



**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 08 ינואר, 2019

מספרנו: 24014/2019



**תכנית מס' 504-0156141**

**תכנית התחדשות ברב קוק הר/2272**

**הרצליה**

**איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים**

**לפי הוראות פרק ג' סימן ז'**

**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**

**טבלת הקצאות ולוח איזון**



*[Handwritten signature]*  
חתימה



מינהל התכנון-מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 504-0156141	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.12.18 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית





SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 08 ינואר, 2019

מספרנו: 24014/2019

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הרצליה

לכבוד :

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז תל-אביב



הנדון:

תכנית 504-0156141

תכנית התחדשות ברב קוק הר/2272

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

גוש : 6525

חלקות : 62,169

הרצליה

מסמך עקרונות (תיקון טעות סופר)



### 1. רקע כללי

התכנית המוצעת הינה בשטח רשום של 4.5 דונם וכוללת את חלקות 62 ו-169 בגוש 6525 הממוקמות בקטע המערבי של רחוב הרב קוק ומעברו הדרומי.

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים איכותי תוך התחדשות עירונית ומילוי מחסור בדירות קטנות ומייעדת את חטיבת הקרקע הנדונה להקמת שני בנייני מגורים בני 56 יחידות דיור כל אחד ובסה"כ 112 יחידות דיור, כולל חזית מסחרית הפונה אל רחוב הרב קוק, כאשר מחצית מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר. מגרש נוסף יוקצה למבנים ומוסדות ציבור.



### 2. תיקון טעות סופר

המסמך שלהלן הינו מסמך העקרונות המקורי שנלווה לטבלת ההקצאות שבנדון והופק במסגרת תיקון טעות סופר בטבלה. המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו- 26/06/2018.

### 3. ביקור בנכס ובוועדה המקומית

3.1 ביקור במקרקעין נערך במהלך חודש דצמבר/2014 ע"י ירון ראובן, שמאי מקרקעין.

באשר בעלי חלקה 62 לא נענו לבקשות לתיאום ביקור במקרקעין, נערך בחלקה זו ביקור חיצוני בלבד.

3.2 ביקורים במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נערכו במהלך חודש

דצמבר/2014 ע"י יוגב דלאל, מתמחה בשמאות מקרקעין.

3.3 ביקור נוסף בנכס נערך ביום 10/07/2017 ע"י יחזקאל גרוס, מתמחה בשמאות

מקרקעין.

3.4 ביקור נוסף במקרקעין נערך ביום 23/04/2018 ע"י הח"מ.



4. פרטי המקרקעין

להלן פרטי החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה מחדש בתכנית:

שטח החלקה הרשום	מספרי חלקות בשלמות	גוש
500 מ"ר	62	6525
4,000 מ"ר	169	
4,500 מ"ר	סה"כ שטח המקרקעין הנכלל בתחום האיחוד והחלוקה	
4,521 מ"ר	סה"כ שטח המקרקעין הנכלל בתחום התכנית <sup>1</sup>	

ישוב : הרצליה.

ועדות תכנון : מקומית- הרצליה, מחוזית- תל-אביב.

5. תאור המקרקעין5.1. תאור הסביבה

סביבת המקרקעין מהווה הכניסה הדרומית לעיר הרצליה. האזור מצוי בתנופת פיתוח כללית.

רחוב הרב קוק הינו ציר תנועה דו נתיבי, דו סיטרי, סואן וראשי המקשר בין נתניה איילון, כביש מס' 2 והחלק המערבי של העיר אל מרכז. המקרקעין הנדונים ממוקמים בקטע המערבי של הרחוב ומעברו הדרומי. קטע הרחוב הסמוך לנכס, והממוקם בעבור הדרומי, מאופיין בבניה ותיקה של צמודי קרקע.

מדרום לרחוב הרב קוק חטיבת קרקע בתחום תכנית הר/1985/א' המייעדת שטחים נרחבים להקמת מתחמי מגורים בבניה רוויה.

מצפון לרחוב הרב קוק ממוקם מתחם המגורים מתחם זרובבל.

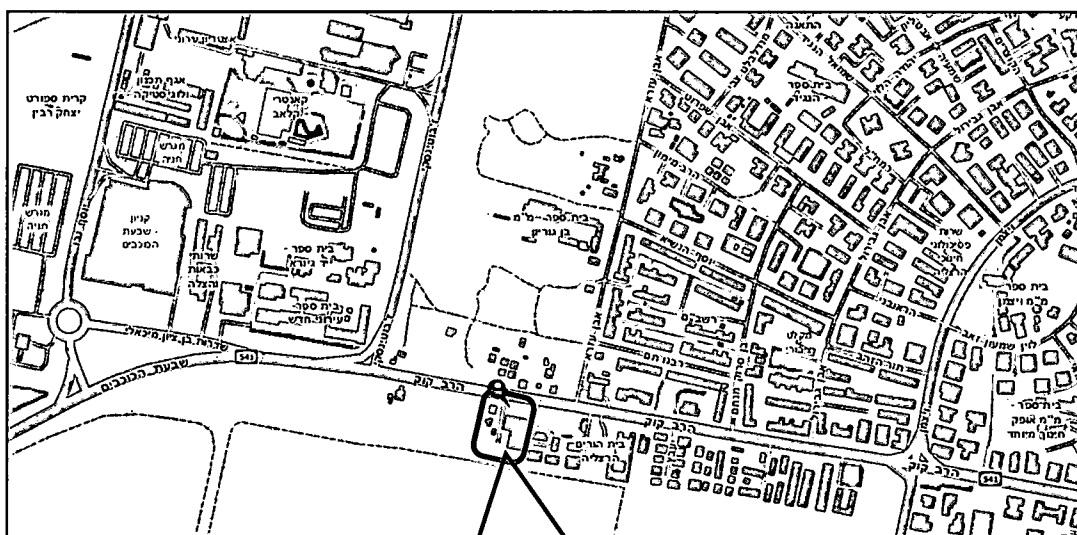
מצפון מערב מתחם ציבורי רחב היקף הכולל, בין היתר, את קניון שבעת הכוכבים מתחם בתי ספר, בית חיל האוויר ומתחם ספורט ובו קאנטרי קלאב, האצטדיון העירוני ומגרשי ספורט שונים.

פני הקרקע מישוריים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

<sup>1</sup> עפ"י תשריט התכנית.

להלן תשריט הסביבה:



מיקום המקרקעין נשוא  
טבלת ההקצאה והאיזון



**5.2 תאור החלקות והבנוי עליהן:**

**5.2.1 חלקה 62:**



חלקה 62 הינה בשטח רשום של 500 מ"ר. החלקה הינה בעלת צורה מלבנית גולרית. אורך חזית החלקה לרחוב הרב קוק הינו כ- 17 מ', עומק החלקה הינו כ- 30 מ'. החלקה עטופה ממזרח ומדרום ע"י חלקה 169.

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע בבניה ותיקה. הבית בנוי מבלוקים ובטון עם גג רעפים.

יצויין כי נערך ביקור חיצוני בלבד, ללא כניסה לתחום החלקה, וממנו עולה החצר ההיקפית וחוף המבנה מוחזקים ברמה נמוכה ביותר. ממדידה גראפית שערכנו מתשריט המצב המוצע בתכנית הנדונה עולה כי השטח הבנוי על החלקה הינו כ- 85 מ"ר.

הגבול עם חלקה 169 מגודל בגדר ברזל.



**5.2.2 חלקה 169:**



חלקה 169 הינה בשטח רשום של 4,000 מ"ר. החלקה הינה בעלת צורה ריבוע עם מגרעת מלבנית בחזית הצפון מערבית הפונה לרחוב הרב קוק. על הקרקע בנוי מבנה בן שלוש קומות וקומות ביניים, מעל קומת מרתף הבנוי מבטון מזויין ובלוקים, גג הבנין שטוח.

המבנה שימש בעבר כמרכזת הטלפונים של חברת בזק. כיום, המבנה מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים. על גג המבנה מותקנות אנטנות סלולאריות.



6. המצב התכנוני



6.1. להלן פירוט עיקרי התכניות החלות על המתחם הנדון:

6.1.1. תכנית 253 א

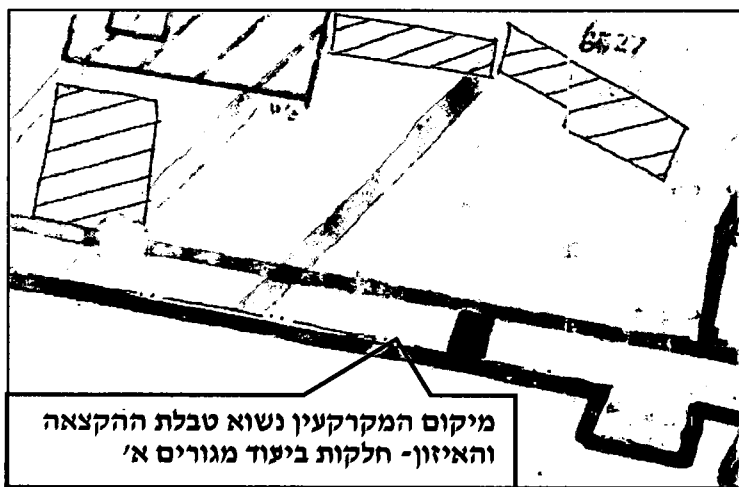
6.1.1.1. דבר אישורה של תכנית 253 א פורסם בי.פ. 852 מיום 08.06.1961.

6.1.1.2. התכנית מהווה תכנית מתאר למרחב תכנון עיר הרצליה.



6.1.1.3. תכנית 253 א מסווגת את כל מתחם המקרקעין נשוא התכנית ביעוד אזור מגורים א' (תכנית הר/1171 מיום 12/07/1973 משנה את ייעוד חלקה 169).

6.1.1.4. להלן קטע רלוונטי מהעתק תשריט תכנית 253 א:



6.1.1.5. להלן קטע רלוונטי מטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית:

צפיפות בנייה (מספר יחידות למגרש מינימלי)	רוחב מינימלי של חזית מגרש	מרווחים מינימליים בחזית	מרווחים מינימליים אחוריים	מרווחים מינימליים בצדדים	גובה מכסימלי של הבנין		שטח בניה מכסימלי		שטח מינימלי במ"ר	אזור המסומן בתשריט
					בנין עזר (נספח) גובה	בנין ראשי (קומות)	בנין עזר (נספחים)	בנין ראשי		
6	20 מ'	כפי שנקבע בתשריט או	8 מ'	4 מ'	2.4 מ'	2	50 מ"ר	20% או 200 מ"ר השטח הקטן קובע	1,000	מגורים א'
		בתוכנית מפורטת	5 מ'	4 מ'		3		30%	500	בנין צבורי





"בנין ציבורי" בפרק פירוש המונחים בתכנית המיתאר (סעיף 5):  
(6):

6.1.1.6

בנין ציבורי- פירוש, בנין שאושר לשמש או המשמש או שנבנה או שהותאם לשמש, בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, כבית כנסת, בית תפילה וכו', גן או מעון ילדים, בית יתומים, ספרייה, פנימיה, או כבית אישפוז של צדקה, בית נכים, בית מנוחה לזקנים, אולם תערוכות, אולם הרצאות, או כל בנין אחר שהועדה המחוזית עשויה לקובעו מפעם לפעם כבנין ציבורי.



סמכויות מיוחדות בידי הועדה המקומית לאשר שימוש בבנינים ציבוריים לשימושים הבאים (סעיף 57 ח לתקנון):

6.1.1.7

אם לא הותר במפורש ברשימת התכליות של האזור, בכוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר על פי אישור מיוחד הקמתם של בניינים ציבוריים, או שימוש בבניינים קיימים לבניינים ציבוריים, מן הסוגים הבאים:

1. בית כנסת, בית תפילה וכו'.
2. גן או מעון ילדים, טיפת חלב, מרפאה.
3. בית יתומים פנימיים.
4. בית אשפוז של צדקה.
5. מושב זקנים, בית נכים.
6. ספרייה, אולם תערוכות, אולם הוצאות, מוזיאון.
7. בית ספר, בתנאי ששטח המגרש הוא לפחות 4 דונם (שטח המגרש לכיתה אחת יהיה לפחות 500 ממ"ר).
8. בית מרחץ ציבורי.
9. בניינים הדרושים להנהלת המשק העירוני, כגון: משרדי גביה, מכבי אש, מפעל המים, וכד', אך להוציא מוסכים ובתי מלאכה.
10. פנסיון או בית הבראה, בתנאי שיובטחו מקומות לכלי נכים.



תכנית 1171 6.1.2

6.1.2.1 דבר אישורה של תכנית 1171 פורסם בי.פ. 1933 מיום 12.07.1973.

6.1.2.2 התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על חלקה 169 בלבד (חלק מחלקה מס' 63 דאז).

6.1.2.3 מטרת התכנית



המרת 4,000 מ"ר מתוך חלקה 63 באזור מגורים אי למגרש לבנין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת.

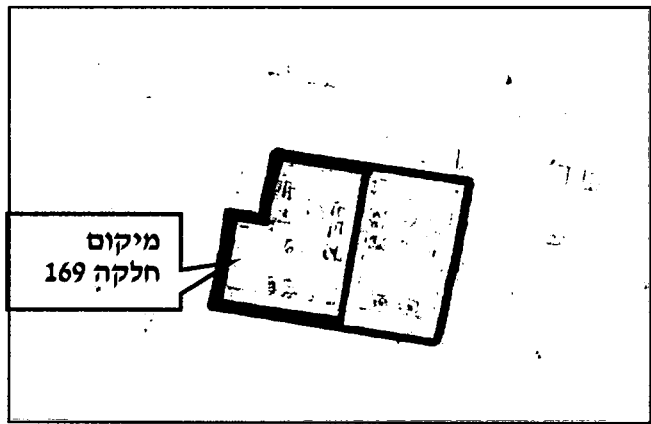


הוראות בניה .6.1.2.4

בהתאם לאישור הועדה המקומית במסגרת של בקשה להיתר בניה.

קווי הבניה: בחזית 5 מ', בצדדים 4 מ', מאחור 6 מ'.

להלן קטע מהעתק תשריט התכנית: .6.1.2.5



שטח	_____
גובה	_____
מספר חלקה	_____
מספר ת.מ.מ.	_____
מספר חשבונית	_____



תכנית הר/2000/מ' .6.1.3

.6.1.3.1 דבר אישורה של תכנית הר/2000/מ' פורסם בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990

מטרת התכנית .6.1.3.2



קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים – פירוט והשימוש בהם. בבתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הבנין.

הקמת מרתפים: .6.1.3.3

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחד בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה. קומת המרתף התחתונה תשמש רק את דיירי הבנין, לחניה בלבד על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבנין מגורים וילות וקוטגים.





**6.1.4 תכנית הר/2000 ב**

6.1.4.1 דבר אישורה של תכנית הר/2000 ב פורסם בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

6.1.4.2 מטרת התכנית

לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.



**6.1.5 תכנית הר/2000 א**

6.1.5.1 דבר אישורה של תכנית הר/2000 א פורסם בי.פ. 5065 מיום 09.04.2002.

6.1.5.2 מטרת התכנית

1. לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבע ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.76.
2. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.
3. לקבוע אופן חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.



6.1.5.3 להלן טבלת בדבר זכויות הבניה:

יעוד קרקע	שטח מגרש מינימלי	הסימון בתשריט	עפ"י תכנית הר/253 א'		מצב מוצע	
			שטח בניה מרבי	מס' יח"ד מרבי במגרש מינימלי	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד מרבי במגרש מינימלי
מגורים א'	1000	כתום בהיר	$2 \times 20 = 40\%$	6	קוטגי	4
						$2 \times 25 = 50\%$



6.1.5.4 הערות:

1. שטח בניה מקסימלי בבנין ראשי הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהתרים), התשנ"ב – 1992.

2. בפניה לתשריט הינה לתשריט הר/253 א'.

מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.60 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה שלמה, ובכל מקרה אחר יעוגל מס' היחידות כלפי מטה.







**6.1.5.5. הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה:**

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:  
 6% לשיפור תבנון  
 5% בגין התקנת מעלית  
 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

**6.1.6. תכנית הר/1635/א**



6.1.6.1. דבר אישורה של תכנית הר/1635/א פורסם בי.פ. 4856 מיום 20.02.2004.

**6.1.6.2. מטרת התכנית**

לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

**6.1.6.3. שטח מרבי מותר לבניה:**

השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.





**6.2. להלן פירוט מסמכי רישוי, אשר אותרו בתיקי הבנין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, בגין המבנים הבנויים בתחום חטיבת הקרקע נשוא הטבלה:**

**6.2.1. חלקה 62:**

בביקורים שערכנו בארכיב תיקי הבנין של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לא אותר תיק הבנין של החלקה ואף נמסר לנו כי לא קיים כלל תיק בנין.

**6.2.2. חלקה 169:**



היתר מס'	תאריך נתינת ההיתר	מהות ההיתר
488	23/11/1972	מרכזת טלפון בשטח של 2,166.91 ממ"ר
72	17/03/1987	בקשה לתוספת אגף בן קומה אחת מעל קומת עמודים. סך השטח הבנוי עפ"י ההיתר 2,547.97 מ"ר
172	24/06/1988	הקמת אנטנה מעל מבנה קיים
20000162	29/04/2000	מתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק (הוספת אנטנות על תורן בזק קיים)
20050226	27/06/2007	הקמת אנטנות תקשורת עפ"י תמ"א 36 על תורן בזק קיים כהגדרתו בחוק בזק
20040111	24/09/2008	הקמת 3 אנטנות ע"ג תורן קיים
		הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 והוספת 4 אנטנות מירס לתורן קיים בהיתר. תנאים בהיתר בניה:
20070584	09/06/2010	א. ככל שיתקבל דיווח מאת הממונה על הקרינה כי קיימות חריגות מאישור שנתן הממונה, יבוטל היתר הבניה, ובלבד שניתנה לבעל ההיתר הזדמנות לתקן את החריגות בתוך 72 שעות מהמועד בו הדבר נודע לו. ב. המתקן יפורק בתום השימוש ובו בעל ההיתר יסלק את המתקן וישיב את השטח עליו מוצב המתקן לקדמותו, בתוך 30 יום מהיום בו הופסק השימוש בו. לענין זה, הפסקת השימוש משמעה קרות אחד מאלה: (א). מתקן שלא היה בשימוש רצוף במשך 30 ימים. (ב). מתקן שלא חודש היתר ההפעלה עבורו.





### 6.3 התכנית נשוא טבלת ההקצאה ולוח האיזון, תכנית מס' 504-0156141, תכנית התחדשות ברב קוק הר/2272

להלן עיקרי התכנית נשוא טבלת ההקצאה ולוח האיזון אשר נערכה ע"י האדריכלית סיגל לאה סרוסי (מהדורת התכנית מיום 21/06/2018):

#### 6.3.1 מטרת התכנית



- 6.3.1.1 הריסת מבנה תקשורת ומבנה מגורים קיימים והקמת שני בנייני מגורים בני 15 קומות ל- 112 יחידות דיור הכוללות 50% דירות קטנות שגודלן לא יעלה על 75 מ"ר בהתאם לחוזר מנכ"ל.
- 6.3.1.2 קביעת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 1 דונם.
- 6.3.1.3 הרחבת רחוב הרב קוק באמצעות הפרשה לדרך בצידו הצפוני של המתחם.
- 6.3.1.4 הארכת דרך גישה מדרום באמצעות הפרשה לדרך בצידו הדרומי של המתחם.

#### 6.3.2 עיקרי הוראות התכנית



- 6.3.2.1 שינוי ייעוד ממגורים א בחלקה 62 ומיעוד שטח "מגרש לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת" בחלקה 169 לייעוד מגורים ד.
- 6.3.2.2 שינוי יעוד משטח בייעוד "מגרש לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת" בחלק מחלקה 169 בשטח של 1,045 מ"ר לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- 6.3.2.3 הקצאת 294 מ"ר לצורך הרחבת הדרך ברחוב הרב קוק.
- 6.3.2.4 הקצאת 297 מ"ר לצורך שצ"פ לאורך רחוב הרב קוק.
- 6.3.2.5 הקצאת 233 מ"ר לצורך הארכת דרך גישה מדרום.
- 6.3.2.6 קביעת שטחים עיקריים של 11,500 מ"ר ל- 112 יחידות דיור, 1,344 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות ותוספת שטחי שירות של 4,025 מ"ר מעל הקרקע ו- 9,082 מ"ר מתחת לקרקע.
- 6.3.2.7 קביעת 400 מ"ר שטחים כוללים למסחר בתא שטח 1.
- 6.3.2.8 קביעת 50% דירות קטנות שגודלן לא יעלה על 75 מ"ר בהתאם לחוזר מנכ"ל.
- 6.3.2.9 הקצאת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,025 מ"ר.
- 6.3.2.10 קביעת שטחים עיקריים למבנה ציבור בסך של 1,820 מ"ר מעל הקרקע ו- 500 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע ותוספת שטחי שירות בסך של 640 מ"ר מעל הקרקע ועד 3,596 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
- 6.3.2.11 קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
- 6.3.2.12 קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים וחלוקה למגרשים.
- 6.3.2.13 קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
- 6.3.2.14 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- 6.3.2.15 קביעת הוראות להריסת מבנים ופינוי פסולת.

### 6.3.3 יעודי קרקע ושימושים

#### 6.3.3.1 מגורים ד'

##### 6.3.3.1.1 שימושים

- א. במסגרת המגורים תחויב חזית מסחרית לרחוב הרב קוק.
- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ובגלריה של קומת הקרקע יותרו: מסחר, לובי כניסה, דירות גן, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה, חדר טרפו, מתקנים טכניים, שרותי פנאי כגון חדר כושר לשימוש דיירי הבניין, חדר משחקים ועוד.
- ג. מעל מפלס הכניסה הקובעת: מגורים.
- ד. מתחת לכניסה הקובעת לבניין: חנייה, חדר אשפה, חדר גז, מחסנים, מתקנים טכניים, מתקנים תברואתיים, חדר טרפו.
- ה. במרתף העליון יותרו גם השימושים המותרים בסעיף ב' לעיל.

##### 6.3.3.1.2 הוראות

#### א. זכויות בניה מאושרות

1. בתאי שטח אלה יוקמו שני בנייני מגורים: אחד בכל תא שטח. ניתן יהיה לבנות לובי משותף, לשתף שטחי רווחה לדיירים, תשתיות ושטחי שרות לשני הבניינים בשתי הקומות הראשונות שמעל הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע.
2. זכויות הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע.
3. 50% מהדירות בכלל התכנית יהיו דירות קטנות שגודלן לא יעלה על 75 מ"ר בהתאם לחוזר מנכ"ל.
4. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להסב 50% מכלל הדירות הקטנות (קרי 25% מכלל יחידות הדיור) לדירות גדולות יותר.
5. בקומת קרקע תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בסעיף 5.
6. עד- 150 מ"ר מסך השטחים העיקריים בכל בניין יוקצו לשטחי רווחה לדיירים. 150 מ"ר מ"ר אלו יהיו עבור שטחי רווחה בלבד ולא



ניתן יהיה להעבירם לשימושים אחרים במידה ולא ינוצלו שטחים אלו בתת הקרקע יותר לניידם לקומת הקרקע ולקומות שמעל הקרקע.

7. בתא שטח 1 בטסף לשטחי המגורים ובהתאמה למפורט בטבלה 5, יוקצו עד 400 מ"ר שטחים כוללים למסחר שחזיתו תופנה לרחוב הרב קוק, ועד עומק המסחר לכיוון השצ"פ במערב. עומק המסחר לכיוון הרב קוק לא יפחת מ- 8 מ'.

8. תותר העברת שטחים עיקריים למרתף העליון לצורך שטחי רווחה לדיירים ו/או כהצמדה לדירות הגן.



### ב. קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט.  
2. יותר קו 0 לשתי הקומות הראשונות בין תאי שטח 1 ו-2 ללוביים וקומת הגלריה ושטחי שרות משותפים לשני הבניינים.  
3. חזיתות ראשיות יהיו לכיוון מזרח לתא שטח 300, לכיוון השצ"פ בגבול התכנית במערב, וכן לרחוב הרב קוק לתא שטח 100.



4. קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש תוך שמירה על 20% שטח פנוי לצורך חלוקה.  
5. לאורך החזית המסחרית הפונה אל רחוב הרב קוק, תותר הבלטת גגונים מעבר לקו מגרש צפוני של תא שטח 1 לתחום תא שטח 100 של השצ"פ. גובה הגגון להצללת המסחר ועיצובו יפורט בהיתר הבניה.  
6. יותר קו 0 לקומת המרתף העליונה גם במידה והיא בולטת מעל הקרקע בשל הפרשי מפלסים במגרש.



### ג. זיקת הנאה

1. יותרו זיקות הנאה למעבר תשתיות וכלי רכב בין שני מגרשי המגורים.  
2. תתאפשר זיקת הנאה דרך מרתף החניה של מבני המגורים בתאי שטח 1-2 לקומה 1- בתא שטח 300, בייעוד הציבורי.  
3. לאורך הגבול המזרחי של תאי שטח 1 ו-2 תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ'. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברגל, יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו יחד עם רצועת זיקת הנאה שבצידו המערבי של השב"צ בתא שטח 300 כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים. מפלס הקרקע יגוון,





יינטע וירוצף על פי תכנית פיתוח שתאושש עיי מהנדס העיר. בתחום זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' במרתף העליון.

#### ד. הוראות בינוי

1. גובה הקומות, לרבות גובה הקומה המסחרית, אופי מסתורי כביסה ומזגנים יהיו לפי ההנחיות המרחביות של עיריית הרצליה לעת הוצאת היתרי בנייה.



2. גובה בנייני המגורים יהיה 15 קומות מהכניסה הקובעת ובכפוף למגבלות משרד הביטחון ורשות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר.

3. הבינוי המוצג במסמכי התכנית הינו מנחה. הכניסות לבניין וגובה מפלס הכניסה הקובעת ייקבעו לעת מתן היתר בניה.

#### ה. הוראות בינוי

מרפסות-

4. השטחים המותרים לבניית מרפסות מקורות לפי הוראות התכנית יהיו על פי



המפורט בטבלה בסעיף 5, וכוללים בניית מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר לדירה בממוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5. שטח המרפסות ירשם בנפרד ולא ניתן יהיה להסב אותו להגדלת הדירות.

6. תותר הבלטת המרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין לכיוון צפון לרחוב הרב קוק וכמו כן לכיוון השצ"פ בצד מערב.

#### ו. גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

7. גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 6.5 מ' כולל תקרת הקומה.



8. גובה הבניין יהיה 15 קומות מעל מפלס הכניסה כולל מתקנים טכניים בכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון והרשות לתעופה אזרחית ליום הוצאת ההיתר.

### 6.3.3.2 מבנים ומוסדות ציבור

#### 6.3.3.2.1 שימושים

א. בתא שטח 300 יותרו שימושים למטרת חינוך, בריאות, רווחה, דת, משרדי עירייה, ספורט תרבות וכד'.



ב. ב- 8% מכלל השטחים המותרים יותר שימושי נלווה של מסחר. החזית המסחרית תופנה לשצ"פ שלאורך רחוב הרב קוק.



- ג. בקומות המרתפים יתאפשרו שימושי חניה ושטחי שירות. בקומת המרתף העליונה יתאפשרו שימושים ציבוריים.
- ד. יותר חיבור מרתפים בין מגרשים סמוכים, בהסכמת הבעלים, תוך הבטחת זכות מעבר הדדית וזאת במטרה ליעל את מערך הכניסות והיציאות ומקומות החניה.

#### 6.3.3.2.2. הוראות בינוי

גובה הבנייה המותר בתאי השטח ביעוד זה יהיה עד 3 קומות מעל הקרקע.



#### 6.3.3.2.3. זיקת הנאה

בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברגל, יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים. מפלס הקרקע יגונן, יינטע וירוצף על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. בתחום זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעצצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' במרתף העליון.



#### 6.3.3.2.4. זכויות בניה מאושרות

- א. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית.
- ב. יותר שימוש נלווה של מסחר בסך של 8% מכלל השטחים המותרים. השימוש ירוכז בחזית לכיוון הרב קוק ככל הניתן.

#### 6.3.3.3. שטח ציבורי פתוח

##### 6.3.3.3.1. שימושים



שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט, לבילוי ונופש, שביסקיט, אופניים, פרגולות, מצללות והעברת תשתיות.

##### 6.3.3.3.2. הוראות- פיתוח סביבתי

1. תא שטח 100 ישמש כשדרה ורצועה מגוננת וירוקה לאורך רחוב הרב קוק.
2. תא השטח לא יגודר ויישאר פתוח לציבור הרחב.

#### 6.3.3.4. דרך מוצעת

##### 6.3.3.4.1. שימושים



כל השימושים המותרים בדרך עפ"י הוראות תכנית הר/253/א לרבות חנייה, נטיעות ושבילי אופניים.

הוראות .6.3.3.4.2

1. תא שטח 200 תא שטח זה יופקע מהמתחם ישמש להרחבת רחוב הרב קוק ויחולו לגביו הוראות תכנית הר/253/א.
2. תא שטח 201 יופקע מהמתחם, ישמש להרחבת הדרך מדרום לצורך גישה לרכב למתחם המגורים ולמבנה הציבור ויחולו לגביו הוראות תכנית הר/253/א.







מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מ"ר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 672	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 15	(2) 52	56	70	4162	(1) 150	2012	5750	1224	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
מ"ר	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(10) 2	(9) 7		30	(8)	(7)	80	(6) 320	1224	1	מסחר	מגורים ד'	
(5) 672	(4)	(4)	(4)	(4)	4	(11) 15	(2) 52	56	70	4923	(1) 150	2012	5750	1448	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	4	4	18		65	3485	500	640	(12) 1820	1025	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
														294	200	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
														233	201	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
														297	100	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



## הערה ברמת הטבלה:

- א. התשריט הוא המסמך הקובע לגודלי המגרשים.  
 ב. ניתן יהיה להעביר זכויות בין תאי שטח 1 ו-2 ובלבד שסך השטחים, קווי הבניין והגובה המקסימאלי לא ישתנו.  
 ג. שטחי המרחבים המוגנים לדירות כלולים בשטחי השרות המפורטים בטבלה.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במידה ולא ינוצלו שטחים אלו בתת הקרקע יותר לניידים מעל הקרקע..  
 (2) 80 אבסולוטי מעל פני הים ובכפוף למגבלות משרד הביטחון ושרות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר..  
 (3) כולל קומת קרקע.





(4) לפי תשריט.

(5) הערך מתיחס למייר, הערה: 12 מייר בממוצע לדירה-על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992- גוזזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין..

(6) בשל הפרשי גבהים במגרש שטחים אלו ניתנים לניצול הן במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת והן במפלס הכניסה הקובעת לאורך החזית הפונה לרחוב הרב קוק..



(7) ניתן לנצל את שטחי המסחר גם במפלס שמתחת לכניסה הקובעת לאורך החזית הפונה לרב קוק.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנצל את שטחי המסחר גם במפלס שמתחת לכניסה הקובעת לאורך החזית הפונה לרב קוק.

(9) קומת מסחר+ גלריה למסחר.

(10) כולל קומת קרקע וגלריה במידה ותהיה.

(11) כולל קומת קרקע..

(12) עד 8% מכלל השטחים המותרים יותרו לשטחי מסחר לחזית הפונה אל רחוב הרב קוק..





**7. הזכויות במקרקעין:**

**7.1 גוש 6525 חלקה 62:**

להלן פרטי המידע עפ"י פנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/06/2018:

7.1.1 שטח החלקה : 500 מ"ר

7.1.2 בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2444/2002/1	10.02.2002	ירושה	גוטהילף שושנה	ת.ז.	064664105
					החלק בנכס
					1/4
2444/2002/1	10.02.2002	ירושה	שפירא מרים	ת.ז.	064664113
					החלק בנכס
					1/4
3798/2002/1	04.03.2002	ירושה	גוטהילף שושנה	ת.ז.	064664105
					החלק בנכס
					1/8
3798/2002/1	04.03.2002	ירושה	שפירא מרים	ת.ז.	064664113
					החלק בנכס
					1/8
3798/2002/2	04.03.2002	ירושה	גוטהילף שושנה	ת.ז.	064664105
					החלק בנכס
					1/8
3798/2002/2	04.03.2002	ירושה	שפירא מרים	ת.ז.	064664113
					החלק בנכס
					1/8

**7.2 גוש 6525 חלקה 169:**

להלן פרטי המידע עפ"י פנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/06/2018:

7.2.1 שטח החלקה במ"ר : 4,000



7.2.2 בעלויות:



מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים
16516/1972	30.10.1972	חלוקה	מדינת ישראל
			החלק בנכס בשלמות

7.2.3 חכירות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
723798/2014/1	30.12.2014	העברת שכירות	ריאליטי פאנד השקעות שותפות מוגבלת	שותפות	550230817
				החלק בזכות	
				3041/5000	
723798/2014/1	30.12.2014	העברת שכירות	ריאלטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת	שותפות	550231286
				החלק בזכות	
				1959/5000	
			בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
			7876/198 4/1	49	21.03.2042
			נרשמה חכירה מהוונת	נרשמה הגבלה בהורשה	החלק בנכס
			לא	כן	בשלמות
			<p><u>הערות:</u> עם אופציה שבידי החוכר להארכת התקופה לעוד 49 שנים נוספות שטרי תיקון: 19158/2011</p>		

על כל הבעלים

בנסח הרישום מופיעות הערות אזהרה בגין משכנתאות וכן הערות אזהרה לפי סעיף



## 8. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה



להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות ולח האיזון:

8.1. הובאו בחשבון ייעודי הקרקע והוראות הבניה הן במצב הקודם והן במצב החדש.

8.2. בעת אומדן השווי עפ"י ייעודי הקרקע וזכויות הבניה הן במצב קודם והן במצב חדש הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכסי המקרקעין המשתתפים בתכנית.



8.3. הובא בחשבון מיקומן של החלקות המשתתפות בתכנית בעיר הרצליה בכלל ובהתייחס לסביבה המיידית בפרט. בהתאם לכך התייחס אומדן השווי לסמיכות החלקות לרחוב הרב קוק, ציר תנועה ראשי, למתחם הסמוך מדרום וממערב והמיועד לבניה חדשה למגורים.

### 8.4. אומדן השווי בשטח לבנין ציבורי (מצב נכנס)

פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (ספטמבר 2009) - "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור" קובע כללים מנחים לחישוב שווי קרקע למבני ציבור.



לפיכך, שווי הקרקע לבנין ציבורי נגזר משווי קרקע מבונה לבניה רוויה בסביבה הזאת בהתאם לאפשרויות השימוש והניצול בנכס.

מקדם האקווי' למבנה מרכזיית בזק נקבע בהתאם להמלצת שמאי הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מר אהרון בוך, ולפי 59.5% משווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לבניה רוויה בסביבה.

### 8.5. מקדם מושע

הן במצב הנכנס והן במצב היוצא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע כדלקמן:



מס' הבעלים	מקדם המושע
בעלים יחיד	1
2-5 בעלים	0.95

### 8.6. מקדמי מיקום

מהות המקדם	מקדם אקווי'
קירבה/חזית לרחוב הרב קוק	0.95
מקדם בנין מגורים גובל בש.ב.צ	0.98



### 8.7. מקדם למגורים מעל חזית מסחרית הפונה לרחוב הרב קוק:

משלים להפחתה בגין חזית לרב קוק.

0.98

8.8

**מרכיב תרומת המבנים בטבלת ההקצאות ולוח האיזון**



עפ"י התקינה השמאית, תקן 15, יש להביא בחשבון באופן נפרד ובנוסף לשווי הקרקע עפ"י ייעודה את מרכיב תרומת המבנים הקיימים במקרקעין. להלן ההתייחסות לסוגיית תרומת המבנים:

הבנוי על החלקות ומצבו הפיזי:

**8.8.1 חלקה 62**



על חלקה 62 קיים בית מגורים צמוד קרקע בבניה ותיקה, בשטח מדוד של כ- 85 מ"ר, עפ"י מדידה גרפית מתשריט המצב המוצע בתכנית הנדונה. בבניין היצוני שערכנו, ללא כניסה לתחום החלקה, נמצא כי הבית מוחזק במצב פיזי ירוד מאוד וניכר שנצברו בו פחתים פיזיים רבים. עוד יצויין כי לבית המגורים לא אותרו היתרי בניה באגף ההנדסה בעיריית הרצליה.

**8.8.2 חלקה 169**

על חלקה 169 קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף אשר שימש בעבר כמבנה בשימוש בזק. מבנה זה בנוי ברמת גמר התואמת השימוש שנעשה בו ע"י בזק ומוחזק ברמה טובה.



המבנה אשר נבנה עפ"י היתרי בניה, כמפורט לעיל, כולל כאמור 3 קומות על קרקעיות בשטח של 2,056.69 מ"ר ומרתף בשטח של 491.28 מ"ר.

8.9 זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות הוקצו באופן מאוזן ללא תשלומי איזון.

8.10 טבלת ההקצאות נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ולתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.





## 9. נתוני ותחשיבי שווי

להלן ערכי שווי הקרקע הבסיסיים ותרומת המבנים אשר הובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות:

### 9.1. שווי מצב נכנס

#### 9.1.1. חלקה 62:

שווי מ"ר קרקע באזור מגורים א' : 8,400 ₪/מ"ר קרקע



$$8,400 \text{ ₪/מ"ר קרקע} \times 500 \text{ מ"ר קרקע} = 4,200,000 \text{ ₪}$$

שווי חלקה 62 בגוש 6525 : 4,200,000 ₪

#### 9.1.2. חלקה 169:

שווי מ"ר מבונה עיקרי בבניה רוויה : 9,150 ₪/מ"ר מבונה

מקדם התאמה למ"ר מבונה לבנין ציבורי : 0.595



שווי מ"ר מבונה קרקע לבנין ציבורי : 5,444.25 ₪/מ"ר מבונה

להלן תחשיב השטח האקווי עפ"י זכויות הבניה המאושרות:

מהות	% בניה	השטח במ"ר	מקדם אקווי	השטח האקווי
עיקרי	90%	3,600	1	3,600
מרתף	65% מקומה	780	0.4	312
שרות	25%	1,000	0.36	360
<b>סה"כ מ"ר מבונה אקווי</b>				<b>4,272</b>



$$5,444.25 \text{ ₪/מ"ר מבונה} \times 4,272 \text{ מ"ר מבונה} = 23,257,836 \text{ ₪}$$

שווי חלקה 169 בגוש 6525 : 23,257,836 ₪

### 9.2. שווי מצב יוצא

שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה (עיקרי + ממ"ד) : 9,150 ₪/מ"ר מבונה



## שווי המגרשים המוקצים :

מגרש מס'	שימוש	מס' יח"ד	סה"כ השטח במ"ר (עיקרי + ממ"דים (במגורים)	שווי מ"ר מבונה (עיקרי + ממ"דים (במגורים)	שווי מרכיב השימוש - במגרשים גולמי	מקדמי התאמה				סה"כ שווי המגרשים
						מקדם מושע	מקדם בגין חזית מסחרית כבנין מגורים	מקדם בגין מגרש מגורים גובל ב.ש.ב.צ	מקדם קירבה / חזית לרחוב הרב קוק	
1	מגורים	56	6,422	9,150 ₪	58,761,300 ₪	0.05	0.02	0.02	0.86	53,270,718 ₪
	מסחר		320	9,000 ₪	2,880,000 ₪	0.05	1.00	1.00	0.95	2,736,000 ₪
2	מגורים	56	6,422	9,150 ₪	58,761,300 ₪	1.00	1.00	0.02	0.98	57,586,074 ₪
סה"כ		112	13,164							110,856,792 ₪

### 9.3 תרומת המבנים



בהתאם לאמור בסעיף 8.7 למעלה, הובאה בחשבון תרומת המבנים בחלקות הנפילות בתכנית.

על אף שלא אותר היתר הבניה לבית המגורים הקיים בחלקה 62 ועל אף שקיימת אי וודאות אם אכן נבנה המבנה בהיתר, הובאה בחשבון תרומת המבנה הקיים בחלקה.

הערכים הכספיים לענין תרומת המבנים לשווי נקבעו לאור הוראות התקינה השמאית, בהתייחס למרכיב הבניה הפיזית בלבד תוך התחשבות בגילם ומצבם הפיזי של המבנים.



להלן נתוני תרומת המבנים לשווי :

#### 9.3.1 מבנה צמוד קרקע - חלקה 62 :

1 מ"ר בנוי במבנה צמוד הקרקע : 1,500 ₪

להלן תרומת המבנה צמוד הקרקע :

קומה	השטח הבנוי במ"ר	השווי הבנוי
קרקע	85	127,500 ₪



#### 9.3.2 מבנה ציבורי - חלקה 169 :

1 מ"ר בנוי עילי בקומות במבנה הציבורי : 1,500 ₪

1 מ"ר בנוי בקומות הביניים העיליות במבנה הציבורי : 1,000 ₪

1 מ"ר בנוי מרתף במבנה הציבורי : 1,000 ₪







פירוט תרומת המבנה לשווי במבנה הציבורי:

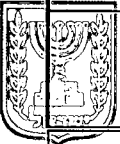
להלן פירוט תרומת המבנים עפ"י שטחי הבניה בהיתר בניה מס' 72 מיום  
: 17/03/1967

קומה	השטח הבנוי במ"ר	השווי הבנוי
מרתף	491.28	491,280 ₪
א	486.23	729,345 ₪
ב'	892.54	1,338,810 ₪
ב'- ביניים	83.22	83,220 ₪
ג'	511.48	767,220 ₪
ג'- ביניים	83.22	83,220 ₪
סה"כ	2,547.97	3,493,095 ₪



סיכום תרומת המבנים:

חלקה	מהות הבנוי	סה"כ השטח הבנוי (במ"ר)	סה"כ שווי תרומת המבנים לחלקה
62	בית צמוד קרקע	85.00 (עפ"י מדידה גרפית מתשריט המצב המוצע בתוכנית)	127,500 ₪
169	מבנה בן 3 קומות וקומות ביניים מעל קומת מרתף	2,547.97 (עפ"י היתרי הבניה)	3,493,095 ₪
סה"כ תרומת המבנים בתוכנית			3,620,595 ₪



10. הסבר לאופן הקצאת המגרשים במצב היוצא

10.1. אומדן שווי המגרשים המוקצים : 110,856,792 ₪ (א')

10.2. תרומת המבנים במצב הנכנס : (3,620,595 ₪) (ב')



10.3. ניטרול תרומת המבנים משווי המגרשים המוקצים : 107,236,197 ₪ (א') - (ב')

10.4. הקצאת מגרשים לבעלים השונים על פי שוויים היחסי בתכנית, בניטרול תרומת המבנים.

10.5. תוספת תרומת המבנים ל"שווי מצב יוצא בניטרול תרומת המבנים" בהתאם להקצאת המגרשים לבעלים השונים.

10.6. חישוב סה"כ החלק היחסי במגרש ההקצאה - כולל תרומת המבנים.



10.7. חישוב סה"כ השווי היחסי בתכנית ("שווי מצב יוצא בניטרול תרומת המבנים + תרומת המבנים").

10.8. הקצאת יחידות דיור לבעלים במגרש ההקצאה בתכנית.

**11. הצהרה**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות, בבעלי הזכויות בהם או במזמין הטבלה.

הטבלה נערכה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ולתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.

**12. מצ"ב טבלת ההקצאות המסומנת כנספח א'.**

**13. מצ"ב להלן נספח השעבודים.**



**ובאתי על החתום,**

**שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין**



## נספח שעבודים:



## משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	דרגה	סכום	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס זיהוי	החלק בנכס
3889/2017/2	16/02/2017	משכנתה	ראשונה- על כל החוכרים	ללא הגבלה	קלינמן ירמיהו אשר	.ת.ז.	50410935	410640/1000000
							510840028	
							28618742	
							514458900	
3889/2017/3	16/02/2017	משכנתה	שניה- על כל החוכרים	ללא הגבלה	קלינמן ירמיהו אשר	.ת.ז.	50410935	250000/1000000
							510840028	
							028618742	
							514458900	

## הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
22888/2015/1	26/10/2015	הערת אזהרה סעיף 126		אגם לאון	.ת.ז.	032956203	
				כרמי ליאורה	.ת.ז.	033797341	
				כרמי רונן אלי	.ת.ז.	027210970	
				זיו יובל	.ת.ז.	029483336	
				יוגב יניב	.ת.ז.	022540868	
				אלטמן נמרוד	.ת.ז.	038247433	
				בנבנישטי אברהם	.ת.ז.	023062235	
				חורב קרין	.ת.ז.	029441797	
				זין-כהן ענת	.ת.ז.	032295628	
				כהן איל	.ת.ז.	038398988	
				פאר דב איתמר	.ת.ז.	026120253	
				פורמן רונן	.ת.ז.	059050393	
				סולומון רומאו	.ת.ז.	010767507	
				צור שרון	.ת.ז.	059601302	
				צור אלכסנדר	.ת.ז.	016668550	
				בן שחר יעקב	.ת.ז.	034496000	
				טלעל ארביב יזמות נדלין בע"מ	חברה	515163780	
				מ.פ. קשת פרויקטים בע"מ	חברה	514482082	
				ארביב פנדגיר בע"מ	חברה	514043371	
				קיי אים (1516) פרויקטים בע"מ	חברה	513897736	
207/2016/1	07.01.2013	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	יניב הגדיס	.ת.ז.	033613902	
207/2016/2	07.01.2014	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	יובל מילר	.ת.ז.	028687424	
207/2016/3	07.01.2015	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	הלה פירסט	.ת.ז.	051855047	
				איתן פירסט	.ת.ז.	051310787	
8954/2016/1	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	בלטוך ליובה	.ת.ז.	075731315	
8954/2016/2	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	בלטוך ליובה	.ת.ז.	075731315	
8954/2016/3	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	רוזן אלי תמיר	.ת.ז.	027139377	
8954/2016/3	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	רוזן עירית	.ת.ז.	033610783	
8954/2016/4	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	הורוביץ מיכה	.ת.ז.	001243005	
8954/2016/5	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	פישמן בליי שרה	.ת.ז.	054114921	
8954/2016/5	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	שיין שלדון דני	.ת.ז.	012494969	
8954/2016/6	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	יעקב שרון	.ת.ז.	033911249	
8954/2016/6	13.04.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	יעקב אילת פרידה	.ת.ז.	040321846	
12821/2016/1	02.06.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	חונוביץ תמיר	.ת.ז.	055413793	
12821/2016/1	02.06.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	חונוביץ יעקב	.ת.ז.	051399632	
24783/2016/1	10.11.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	חן קרן	.ת.ז.	032954240	
24783/2016/1	10.11.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	חן אלדד	.ת.ז.	032239956	
24783/2016/2	10.11.2016	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	כץ גיל	.ת.ז.	303142293	
1537/2017/2	19.01.2017	הערת אזהרה סעיף 126	החלק במקרקעין	34/100	קלינמן ירמיהו אשר	.ת.ז.	50410935
					לוי אייל אבנר בע"מ	חברה	514458900
					גולדשטיין שמואל	.ת.ז.	028618742
					מסיעי אריה שאשא בע"מ	חברה	510840028

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	הערות	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
023596026	ת.ז.	שריר שי יהושע	474/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	28392/2017/1
022875942	ת.ז.	אידלמן אריה				
039087291	ת.ז.	גל רו	471/100,000	החלק במקרקעין	תיקונים שונים בהערה (בתנאי שטר מקורי 28931/2017/1 שטרי תיקון 524/2018)	524/2018/1
056167547	ת.ז.	הדר אילן	1113/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	28945/2017/1
056131378	ת.ז.	הדר רינה				
033573718	ת.ז.	שביט-סלעי עדי	493/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	28982/2017/1
302821657	ת.ז.	סקאל בן	455/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29000/2017/1
513191528	חברה	רם-עד גמר בע"מ	474/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29050/2017/1
069766335	ת.ז.	יהלומי דוד	473/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29135/2017/1
051444404	ת.ז.	גל עמית דב	360/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29202/2017/1
034192583	ת.ז.	לוסטגרטרן סער איריס	517/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29207/2017/1
029538816	ת.ז.	סער חגי				
032917262	ת.ז.	לוזון אברהם	883/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29219/2017/1
043417781	ת.ז.	לוזון ליוזה				
048794374	ת.ז.	ארביב עמוס	763/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29437/2017/1
042374249	ת.ז.	ארביב ניצה				
022410963	ת.ז.	טבצי אבי	547/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29890/2017/1
033994799	ת.ז.	טבצי עינב				
028585495	ת.ז.	בנימין יצחק	493/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	29925/2017/1
036045433	ת.ז.	אברהם תומר	547/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	30055/2017/1
060719861	ת.ז.	שלו אברהם קרין				
037591955	ת.ז.	אלקבץ אוהד	1592/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	1817/2018/1
301361184	ת.ז.	לוי אבירם	2233/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/1
025635640	ת.ז.	לוי אייל אבנר	493/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/2
028943488	ת.ז.	שאשא אודי	1966/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/3
028618742	ת.ז.	גולדשטיין שמואל	1417/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/4
31572852	ת.ז.	שאשא אפרים	2200/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/5
512018771	חברה	כרמל שירותי אוטובוסים בע"מ	10000/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/6
050410935	ת.ז.	קלינמן ירמיהו אשר	14167/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	8221/2018/7
038720330	ת.ז.	נאמן שלי	1592/100,000	החלק במקרקעין	הערת אזהרה סעיף 126	9583/2018/1
		מס שבח תל אביב	על החכירה של ריאליטי פאנד השקעות (מקבילה) שותפות מוגבלת	הערה לפי סעיף 11 (א) 12 לפקודת המסים	14.05.2018	10914/2018/1
		בית משפט השלום ראשון לציון	תיק בימ"ש מס' 47954-05-18 מיום 22/05/2018 על המשכנתא של: מסיעי אריה שאשא בע"מ, מסיעי אריה שאשא בע"מ, מסיעי אריה שאשא בע"מ, שאשא אודי.	צו מניעה	29.05.2018	12309/2018/1

