



BFKS & Co.
 בנק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
 בנקים ושמואל מקרקעין

-2-

15 בדצמבר 2020
 מספרנו: 19998.06E/30.29

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 505-0523662 - ח/639 מגדל בעירוב
שימושים בשכונת קרית שרת"
חלקה 106 וחלק מחלקה 107 בגוש 7341
רח' משה שרת, חולון

1. רקע כללי

התבקשתי ע"י מגישת התכנית (חב' אזורים נכסים בע"מ), לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 505-0523662 (ח/639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת"), המהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים למתחם המצוי ברח' משה שרת, בשכונת קרית שרת, הממוקמת בחלק הדרומי של העיר חולון. התכנית הלה על שטח קרקע של 3.197 דונם¹, וכוללת את חלקה 106 בשלמות וחלק מחלקה 107 בגוש 7341. עפ"י התכנית המוצעת, על המתחם הנדון מתוכנן הקמת בניין מגורים שיכלול 100 יח"ד וכן שטחי מסחר, מוסדות ציבור וחניון ציבורי תת קרקעי.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה – 15.12.2020.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במתחם נערך בתאריך 10.11.2020, ע"י רונן רוזנטל – שמאי מקרקעין.

¹ שטח התכנית כפי שנמדד גראפית ע"י משרד האדריכלים ברעלי לוצקי כסיף אדריכלים ובוגי ערים (1989) בע"מ (אדריכלי התכנית).

- יוסי ברק
שמאי מקרקעין
- משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
- רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
- יאזב שיינזקי
שמאי מקרקעין
- אדרון גולדברג
שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
- שרית אלוני
שמאית מקרקעין
- דורית גבר דוט
עורכת דין (L.L.B)
- ושמאית מקרקעין
- אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
- אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- שרית צייציאן
שמאית מקרקעין
- ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
- גיא יופה
ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין
- רוני רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
- עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
- שרון רוני
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- לילך נוה
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
- ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)
- איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
- ושמאי מקרקעין
- יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
- ושמאי מקרקעין
- שיי טנדי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
- אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
- סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
- תמיר ורמוכת
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
- אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
- קרולינה גרון
הלכלנית (B.A)
- נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- נופר שמש
כלכלנית (B.A)
- שיד פרימר
כלכלנית (B.A)
- יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך
מנהל עסקים (M.B.A)





ברק פרידמן קפילנד שימקביץ ושות'
 נכונה ושחאזת מקרקעין

-3-

4. פרטי המקרקעין הכלולים בתכנית האיחוד והחלוקה החדשה

שטח החלקה המזדזד במ"ר הכלול באיחוד וחלוקה (**)	ייעוד החלקה (*)	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
2,850	בית מלון	2,850	106	7341
319	שטח ציבורי פתוח	3,155	107	
3,169				סה"כ

(*) ייעודי החלקות במצב הקיים עפ"י תכנית ח/146/א (כמפורט בפרק המצב התכנוני התקף להלן).

(**) שטחי החלקות המזדזדים, הינם בהתאם למדידה אנליטית שנערכה ע"י מוטי אליהו - מודד מוסמך, מחברת מדבא מדיזת והנדסה בע"מ - מודד התכנית.

מרחב תכנון מקומי: חולון

ועדת תכנון: ועדת תכנון מחוזית תל-אביב



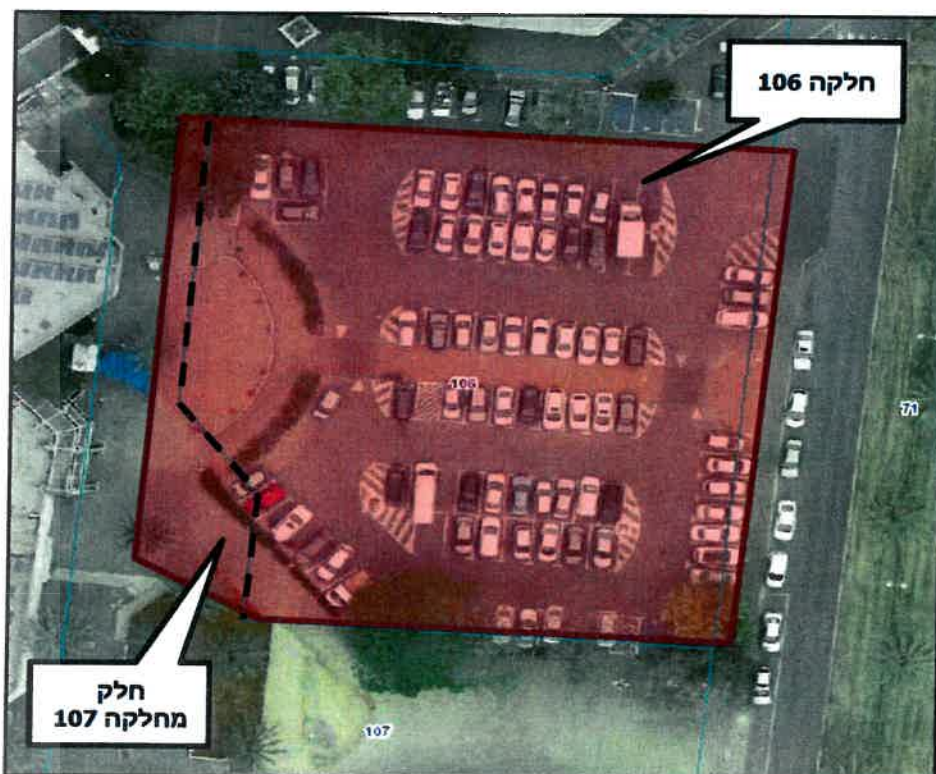
5.2 תיאור מקרקעי המתחם

- כאמור, מתחם הפרויקט כולל שתי חלקות בשטח כולל של 3.197 ד', כדלקמן:
- חלקה מס' 106 – חלקה מבונה, עליה ניצב חניון ציבורי פתוח (ללא תשלום) המשרת את באי המרכז המסחרי, המשכן לתרבות ואומנות ע"ש שטיינברג, ותיכון קרית שרת.
 - חלק מחלקה 107 – רצועת קרקע מפותחת, הכוללת שטח מרוצף המשמש כשביל גישה המקשר בין החניון הציבורי לבין מבני הציבור הסמוכים, ועצי נוי.

גבולות המתחם:

- **מצפון** – חלקה 107 ומעברה מרכז מסחרי חד קומתי ותיק.
- **מדרום** – חלקה 107 ומעברה מבנה ציבור בן 3 קומות הידוע כ- "תיכון קרית שרת".
- **ממערב** – חלקה 107 ומעברה מבנה ציבור דו קומתי הידוע כ- "המשכן לתרבות ואומנות ע"ש שטיינברג".
- **ממזרח** – חזית הפונה לרח' משה שרת ומעברה בנייני מגורים ותיקים בני 3-7 קומות מעל קומת עמודים.

תצלום אוויר עם סימול מתחם התכנית
 (מתוך מפת GIS מאתר עיריית חולון)



⁴ סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

6. מצב תכנוני תקר

6.1 תכניות רלבנטיות החלות על המתחם הנדון

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ.	מועד פרסום ותוקף ברשומות
ח/1	תכנית מתאר חולון	596	23/04/1958
ח/146/א	שינוי לתכנית מתאר מס' ח/1 - שכונת קרית שרת	2213	14/04/1976
3/40/44	שינוי לתכנית מס' 3/40/23 - רישום שיכונים ציבוריים		27/11/1990
ח/15/1	הגדרת הוראות בניה ושימושים המותרים במרתפים	4644	17/05/1998
ח/23/1	עדכון השימושים המותרים במפלס הגג	5824	26/06/2008

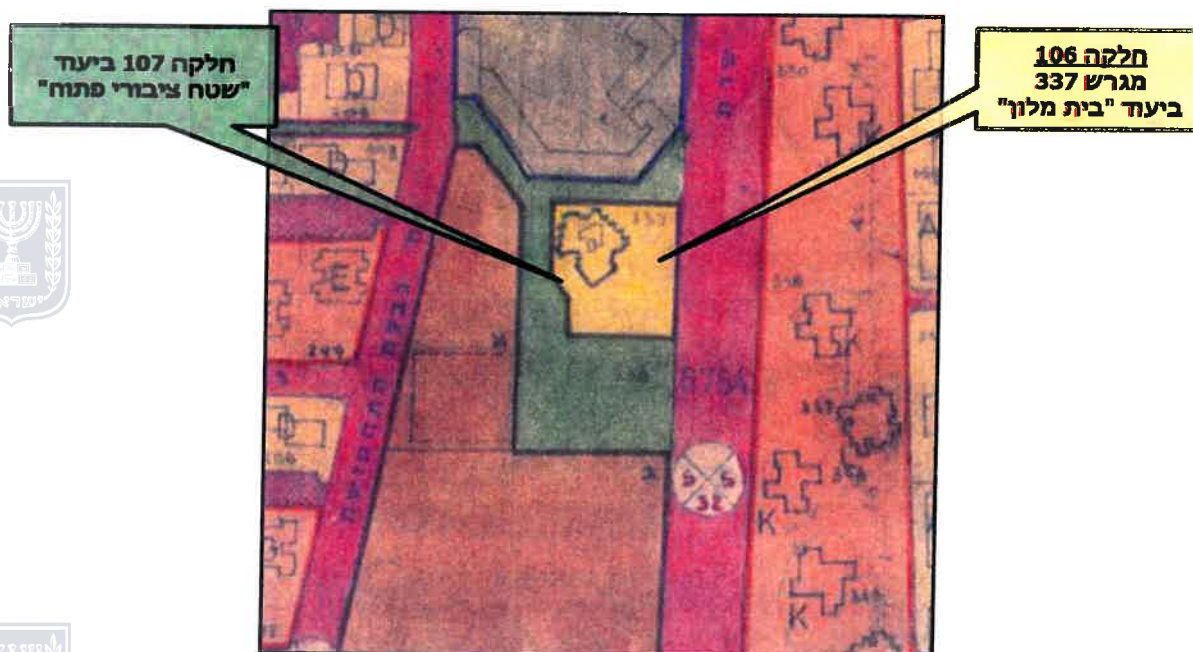
תכנית מס' ח/146/א, מסווגת את חלקה 106 כמגרש מס' 337 ביעוד "בית מלון", באזור זה מותרים השימושים הבאים: בית מלון על שירותיו ובידור. כמו כן, מסווגת התכנית את חלקה 107 ביעוד "שטח ציבורי פתוח".

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

זכות	ערך	יחידה
סה"כ שטח בניה	5,250	מ"ר
מס' קומות	11	קומות
קומת קרקע	1	קומות
חניה תת-קרקעית	כן (*)	
קו בנין קדמי	5	מ'

* לפי אישור הועדה המקומית והמחוזית

תשריט התכנית עם סימוני מיקום החלקות



6.2 תכנית מתאר מופקדת ח/2030 (505-0338459)

תכנית מתאר ח/2030, אשר הודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7853 מיום 26.6.2018, מהווה תכנית מתאר כוללת לעיר חולון.

התכנית מספקת כלים לפיתוח העיר במהלך 15 השנים הבאות, הכוללים התחדשות של המרקם הבנוי, פיתוח מזרח העיר כאזור תעסוקה חשוב במטרופולין תל אביב וכן יצירת עירוניות אינטנסיבית יותר באמצעות חיבור שלד עירוני בעל עירוב שימושי קרקע.

עיקרי הוראות התכנית הינן בין היתר, קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה, ניצול הקרקע באופן יעיל ויצירת עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית, הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובאזורי תעסוקה, וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

עפ"י תשריטי התכנית, כלול הנכס הנדון בתא שטח מס' 20 במתחם תכנון מס' 12 (קרית שרת מערב) ביעוד "מגורים". בנוסף, במסגרת נספח עיצוב עירוני, עולה כי הנכס הנדון סומן כאזור בו תותר תוספת של עד 7 קומות, או הריסה ובניה מחדש עד 9 קומות.

בהתאם להוראות התכנית, למתחם מס' 12 תותר תוספת כוללת של כ- 66,500 מ"ר למגורים ו- 7,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ביחס למצב המאשר.

להלן עיקרי הוראות התכנית לגבי יעוד מגורים:

א. שימושים:

- שימוש עיקרי – מגורים.
- שימוש משני – מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ומבני ציבור, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הרקע בבנייני מגורים), מסחר ומסחר שכונתי, מתקני תשתית, בתי מלון ואכסון מלונאי.
- 1. חזית מסחרית בקומת הרחוב, ברחובות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט התכנית.
- 2. יותר שימוש למסחר בקומת מפלס הרחוב גם ברחובות שאינם מסומנים כבעלי חזית מסחרית, בכפוף לשיקולי תנועה, סביבה, תשתית ובאישור מהנדס העיר.
- 3. במבנה המשמש למגורים, שימושים נוספים יהיו רק בקומת הקרקע או בכניסה נפרדת.

ב. הוראות כלליות:

- בקומת הקרקע בבנייני מגורים ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם כ"מוסדות ומבני ציבור".

-8-

- בייעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים, לאחר קבעת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

סימון⁵ הנכס הנדון ע"ג תשריט תכנית ח/2030



סימון⁵ הנכס הנדון ע"ג נספח עיצוב עירוני



⁵ סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – מס' 505-0523662 ("ח/639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת")⁶

תכנית מוצעת מס' 505-0523662 ("ח/639 – מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת"), שמטרתה הקמת מגדל עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, החלה על שטח קרקע של כ- 3.2 דונם. התכנית מסווגת את כל שטחי המתחם לאיחוד וחלוקה **בהסכמת הבעלים**.

התכנית קובעת תא שטח סחיר אחד בלבד (תא שטח מס' 101) **ביעוד מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור**. יתר שטחי התכנית נקבעו כשצ"פ.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

7.1 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למלונאות ושצ"פ ליעוד מעורב – מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ושצ"פ עם הוראות מיוחדות.
- ב. קביעת זכויות בניה בשטח ל- 100 יח"ד.
- ג. קביעת גובה מקסימלי עד 4 קומות מסד ומעליהן עד 22 קומות (כולל ק. טכנית) מעל הכניסה הקובעת, ועד 4 מרתפי חניה בתת הקרקע.
- ד. איחוד וחלוקה **בהסכמת הבעלים** לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

7.2 הוראות בניה

בתא שטח מס' 101, נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

שימושים: מתחת הכניסה הקובעת (לרבות תא שטח 203): חניה פרטית ותפעולית, מתקנים טכניים ומתקני תברואה. **בקומת הקרקע:** מבואה למגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכיוצ"ב. שימושים מסחריים, שטחים לצרכי ציבור כגון: חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, רווחה, ומשרדי עירייה ושטחים נלווים לאותם השימושים. **מעל קומת הקרקע:** שימושים למגורים ושטחים נלווים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים.

בינוי: תותר בניית 4 קומות מסד ומעליהן מגדל עד 22 קומות כולל קומה טכנית. תותר קומה טכנית על הגג בתכסית של עד 30% מקומה טיפוסית. המגדל יהיה בנסיגה של 4 מ' מקומות המסד. גובה קומת הקרקע למסחר ולמבני ציבור לא תעלה על 6 מ' וגובה קומת מגורים טיפוסית לא תעלה על 3.3 מ' ברטו (למעט בקומות העליונות בהם יותר גובה של 3.6 מ'). בקומת הקרקע של בניין המגורים תחייב חזית מסחרית כלפי המרכז המסחרי הקיים וכלפי מרכז שטיינברג. השטחים לרווחת כל

⁶ ויקנון מונה ונדפיס 54.

-10-

דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. גג מבנה הציבור יפותח עם גיזון אינטנסיבי וישוּיך למבנה הציבור. לפחות 20% מסך יחידות הדיור תהא יחידות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברטו. בנוסף ייקבעו 20% מיחידות הדיור כדיור מכליל לטובת דיור מוגן ודיור להשכרה בשטח מירבי של 65 מ"ר. השטחים הציבוריים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. ניתן יהיה להמיר חלק מיחידות הדיור לתעסוקה במבנה המרקמי ובאגפים שלמים תוך הפרדת הגישה לתעסוקה ומגורים. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.

חניה:

החניות תהיה בתת הקרקע, תותר בניה של עד 4 מרתפי חניה, תקן החניה למגורים יהיה 1:1, החניה ליתרת השימושים תהווה חניה ציבורית ללא הצמדה. החניה במרתף תכלול חניה ציבורית בהיקף של 50 מקומות חניה **בנוסף לתקנים הדרושים** אשר תירשם על שם הרשות המקומית. במרתפי החניה תשמר ככל הניתן הפרדה בין חניה למגורים לבין חניה לשימושים אחרים.

זיקת הנאה:

השטח שבין החזית המסחרית וקו המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי הרגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי והגישה אליה תהיה בזיקת הנאה לרכב.

בתא שטח מס' 203 (שצ"פ עם הוראות מיוחדות), נקבעו ההוראות הבאות:

בשטח זה יקבע מגרש תלת מימדי המהווה שטח בגובה 6 מ' ובעומק אדמה של 1.5 מ' אשר יהווה שטח ציבורי שיירשם ע"ש הרשות המקומית.

7.3 הפרשות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה לרבות השטחים הציבוריים המבונים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

בעת רישום הבית המשותף, תיזחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המבונה הקבוע בסעיף 5 תחת השימוש למבנים ומוסדות ציבור.

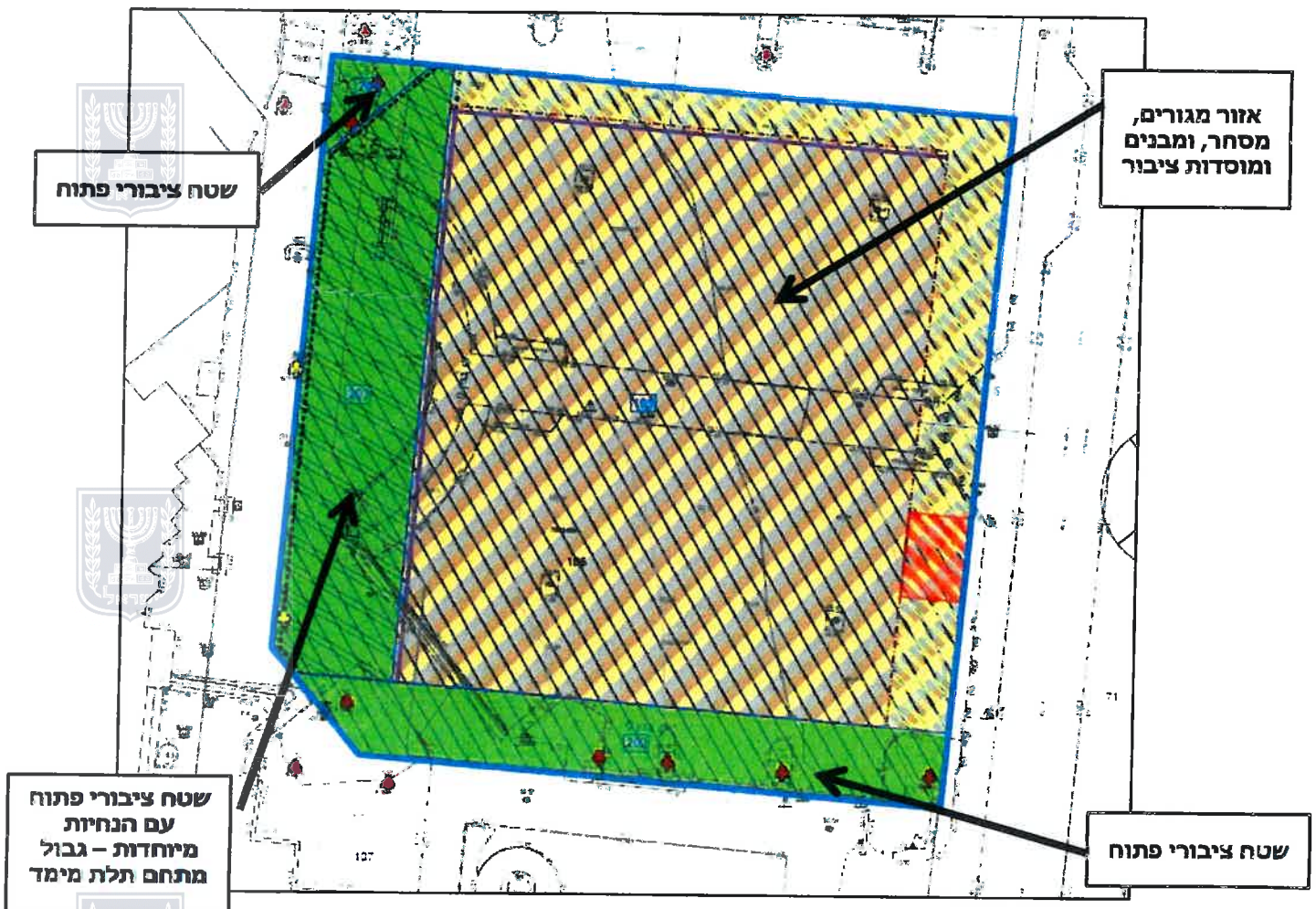
7.4 זכויות הבניה

מספר קמנות	מספר ח"ד (**)		מתחת כביסה קובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל המגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד
	מעל כ.ק	מתחת כ.ק		שירות	שחת				
4	26	100	0	0	1,000	2,358	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור
			8,070	4,000	9,000			מגורים	
				180	1,000			מסחר	
		100	8,070	4,180	11,000				סה"כ

הערות:

- א. בנוסף לשטח העיקרי יותר מרפסות בהיקף של 1,200 מ"ר.
- ב. מבין סה"כ השטחים למבנים ומוסדות ציבור יותר עד 150 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה.

תשריט תכנית מס' 505-0523662



8. מצב משפטי

ע"פ פלטי מידע מפנקסי המקרקעין, המתנהלים בלשכת המקרקעין חולון, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, רשומות החלקות הכלולות בתחום השטח שסומן בתכנית לאיחוד וחלוקה כדלקמן:

- חלקה מס' 106 בגוש 7341 בשטח (רשום) של 2,850 מ"ר, רשומה בבעלות **אזורים בנין (1965) בע"מ – בשלמות.**
- חלקה מס' 107 בגוש 7341 בשטח (רשום) של 3,155 מ"ר, רשומה בבעלות **עירית חולון – בשלמות.**



9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פירוט הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:

א. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי לתכנית מס' 505-0523662 "ח/639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת", והוא נערך בהתאם להוראות התכנית, אשר קבעה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, לגבי כל השטח הכלול במתחם התכנית.

ב. השטח הכלול באיחוד וחלוקה ושטחי המגרשים במצב הנכנס ובמצב היוצא כפי שנמדד במדידה אנליטית שנערכה ע"י מוטי אליהו – מודד מוסמך, מחברת מדבא מדידות והנדסה בע"מ – מודד התכנית.

יובהר, כי שטח המגרשים הסופי יקבע ע"י מודד במפה לצרכי רישום ותמ"ר לנושאי הרישום התלת מימדי.

ג. עפ"י הוראות תקן שמאות מס' 15 ("פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") של הוועדה לתקינה שמאית, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור (אינם סחירים) לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ד. במצב הנכנס: הובא בחשבון כי החלקה הסחירה (חלקה 106), רשומה בשלמות בבעלות אזורים בנין (1965) בע"מ.

ה. במצב היוצא: במצב היוצא הוקצו לבעלי חלקה 106 כל הזכויות הסחירות בתא שטח 101. יתר הזכויות הציבוריות יירשמו ע"ש הרשות המקומית למעט לנושא תא שטח מס' 203 (כמפורט בסעיף ז' להלן).

ו. שטחי ציבור מבונים וחניות לצרכי הציבור – עפ"י התכנית המוצעת, תקבל העירייה זכויות בניה בהיקף של 1,000 מ"ר עיקרי בתחום תא שטח מס' 101. כפועל יוצא של האמור לעיל, נוכח החלק היחסי המוקצה לעיריית חולון, בהתאם ליחס שבין השטח העיקרי המיועד לצרכי ציבור לבין סך השטחים העיקריים.

בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ב) (4) לתוכנית, בתחום החניה במרתף בתא שטח מס' 101 תירשם חכירה לטובת עיריית חולון לתקופה של 999 שנים, לגבי כל החניות הציבוריות לשימוש למטרה ציבורית (חניון ציבורי).

ז. הפקעה תלת מימדית (תא שטח 203) – הובא בחשבון כי בהתאם לסעיף 121 (3) לחוק התכנון והבניה תכנית מתאר מקומית ומפורטת יכולות לקבוע גם הוראות בדבר איחוד וחלוקה הכוללים מגרש תלת מימדי לרבות בגין רישום של שימושים שאינם ציבוריים כמפורט בסעיף 69(א1)ג) לחוק התכנון והבניה.

בהתאם לסעיף 14ג לחוק המקרקעין – תשכ"ט 1969, נקבע כי הבעלות במקרקעין הרשומים כחלקה תלת מימדית מוגדרת באופן ספציפי לגבי שטח החלקה התלת מימדית כמפורט בתמ"ר (תכנית תלת מימדית לצרכי רישום), אולם יתב הבעלות במקרקעין תהא בהתאם להוראות חוק המקרקעין ("עומק האדמה וחלל הרום").

-14-

במקרה דנא, תא שטח מס' 203 יירשום בבעלות משותפות כמגרש תלת מימדי, בו השטח העילי שנע במפלס של 6 מ' ועד למפלס תת קרקעי בעומק 1.5 מ' – יהווה שטח ציבורי שיירשם ע"ש הרשות המקומית, ויתר תא השטח יירשם ע"ש בעלי חלקה 106.

ח. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות בסעיף 121 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שבהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15.



10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות במזמין העבודה.

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



משה פרידמן
שם שמאי המקרקעין

341
מס' רישון

רון רחנטל
שם שמאי המקרקעין

4125894
מס' רישון



התימת השמאי

התימת השמאי

15.12.2020

תאריך

