

**GIL KEIDAR**

**גיל קידר**

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

**שמאות וניהול מקרקעין**

MICHAEL SOFER – ECONOMIST & R.E APPRAISER

מיכאל סופר - שמאי מקרקעין וכלכלן



17 באוקטובר, 2023

לכבוד

בעלי הזכויות

א,ג,נ



**טבלת הקצאה בהסכמה**

**חלקות שונות בגוש 7093 ו-7094**

**תכנית מס' 507-0157305**

**מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068**

**מתחם בן שמן דרום,**

**תל אביב-יפו**





## רקע :

1. התבקשתי ע"י ב"כ הבעלים, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתא שטח 103 (בן שמן דרום) בתכנית תא/4068 (מס' 507-0157305) **בהסכמה**.
- תכנית תא/4068 (מס' 507-0157305) מתחם טרה בנחלת יצחק מתייחס לחטיבת קרקע בשטח של כ-23 דונם (כולל שטחי הדרך בתחומה) התחומה בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.
- התכנית מאפשרת פיתוח והתחדשות האזור ויוצרת מתחם ובו 4 תאי שטח חדשים לתכנון:
  - מתחם טרה בתא שטח 100.
  - מתחם מוטורולה בתא שטח 101.
  - מתחם בן שמן צפון – בתא שטח 102 ו-502.
  - **מתחם בן שמן דרום – בתאי שטח 103, 503, 328 ו-603 - נשוא טבלת ההקצאה.**
- עפ"י התכנית המוצעת, המגרשים כוללים שימושים מעורבים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- על פי תכנית הבינוי תתאפשר הקמה של ארבעה מגדלים בגובה של עד 65 קומות. שני מגדלים ממוקמים בדופן הפונה אל נתיבי איילון ושנים בדופן רחוב יגאל אלון. העמדת המבנים מגדירה מרחב של שטחים פתוחים נגישים לכלל הציבור. לאורך רחוב יגאל אלון מתוכננת בנוסף למגדלים בניה בגובה עד 7 קומות אשר תגדיר באופן ברור את החללים העירוניים. קומת הקרקע בכל המבנים תהיה קומה מסחרית לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור על מנת להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. כל הדרכים לשירות המתחם (תפעול/חניה) תהינה תת קרקעיות.
- נשוא הטבלה, מתחם בן שמן דרום (תא שטח 103) ממוקם בחלק הדרום מערבי של מתחם התכנית.**
2. לוח ההקצאות בהסכמה מיועד להוות חלק ממסמכי התכנית שבנדון, ובעצם מהווה תנאי להיתר בניה בתא שטח 103 (בן שמן דרום).
3. השטח לאיחוד וחלוקה בהסכמה מהווה את מגרש 103 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגרש מס' 308 ביעוד דרך ומגרש מס' 503 ביעוד שצ"פ, "מתחם בן שמן דרום" בסה"כ שטח של 4,644 מ"ר עפ"י תקנות התכנית.
4. בתא שטח 503 ייעוד השטח מעל למפלס 16.00 הינו ביעוד "שצ"פ" ויותר בו השימושים העל קרקעים המותרים המפורטים בסעיף 4.4. מתחת למפלס זה יקבע כתא שטח 603 כמופיע בנפח התלת מימדי יקבע ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה". ויותר בו השימושים התת קרקעים המותרים בשימוש זה.
5. כפי שנמסר לי ממנהל הפרויקט, זכויות הבניה נקבעו משטח המתחם ברוטו, בשטח של 5,705 מ"ר.
6. הובא בחשבון תיקון החלטת הוועדה המקומית סעיף 2 ב'





ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמון דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

7. בעת חלוקת הזכויות נלקח בחשבון עמדת רשות מקרקעי ישראל כפי שהוצגה בפני ע"י מסמך "בדיקת זכויות נכנסות לחלקה 536 בגוש 7093 ... " מיום 15.1.2019 שנערכה ע"י השמאית אסתי כהן.
8. השטחים הינם בהתאם למדידה אנליטית שנערכה ע"י המודד מוטי אליהו ממשרד מדבא מדידות והנדסה בע"מ מיום 30.08.2023 (תאריך שרטוט) ועדכון שטחים במדידה גרפית ע"י אדריכל התכנית.
9. בהתאם להנחיות לשכת התכנון - רישום בעלי הזכויות בטבלה הינו בהתאם לידוע בעת הופקדה התכנית - 17.09.2020.
10. רשימת השעבודים מצורפת כנספח לטבלה.





**טבלת הקצאה למגרש 103 בהסכמת בעלים לתכנית איחוד וחלוקה מס' 507-0157305 (תא/4068) מתחם בו שמן דרום ת"א**

מצב יחא			מצב נכנס				נתוני המקרקעין											
תאריך חתימת הבעלים	החיתום	חלקים במגרש בשבר פשוט (*****)	יעוד המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' מנרש התמורה	החלקים בבעלות או בזכויות בשבר פשוט	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה לפי יעוד	שטח החלקה הכלולה בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס'ד			
		24,652 / 100,000	תעסוקה, מגורים ומנסות ומוסדות (** ציבור (**	1,648	103	1074/1409			גורדון גו וחימקלים בע"מ	1373	1373	1409	186	7093	1			
		10,402 / 100,000				תעשייה	1/1			גורדון גו וחימקלים בע"מ	312	499	499			191		
		11,919 / 100,000				דרך מאושרת	1/1			חברת גורדון להשקעות תעשייתיות בע"מ	429	548	548			285		
		(**)							335/1409	513539619		מילקו תעשיות בע"מ	1373	1373	1409	186	7093	2
		17,246 / 100,000							תכנון בעתיד			בן שמן 11 בע"מ	426	437	674	193	7093	3
						דרך מאושרת	1/1			בן שמן 11 בע"מ	11	471	471	471	294			
		11,490 / 100,000							1/2	856897	ציפניק דוד ת.ז. 1999/2000 - 270302 חלקים צפניק אברהם ת.ז. 455906	בנטוב דבורה (כבית שכטר)	271	271	5406	266	7093	4
		11,490 / 100,000							1/2	05765196	שטח 1/2000 של מ"ר סימון א' בתשריט	קחטן מאיר						
		3,381 / 100,000 (*) (**)							1/1			עיריית תל אביב יפו	101	108	108	287	7093	5
						שטח לתכנון עתידי	1/1					עיריית תל אביב יפו	33	33	33	295		
									1/1	513539619	מילקו תעשיות בע"מ	עיריית תל אביב יפו	45	45	1559	1	7094	
									1/1		חברת החשמל לארץ ישראל בע"מ	עיריית תל אביב יפו	36	36	5557	2	7094	
		9,420 / 100,000				1/1			מדינת ישראל	632	646	22135	536	7093	6			
			תכנון בעתיד	1/1					מדינת ישראל	14	177	6802	530					
<b>מתחת לקו</b>																		
		1 / 1	שצ"פ	2,675	503				עיריית תל אביב					7093	7			
		1 / 1	דרך מוצעת	321	308	1/1				7	108	108	287					
				4,644						4,644					סה"כ			

(\*) בנין החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש 103 יוקצה לעירייה שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בחיפה של 2,800 מ"ר ברוטו (1,720 מ"ר עיקרי + 1,080 מ"ר שירות)  
 (\*\*) כל יתרת הזכויות במגרש 103 - מחוץ לזכויות עיריית תל אביב-יפו מתחלקות בין יתר כל הבעלים הפרטיים, למעט עיריית תל אביב.  
 החלוקה עפ"י חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים הפרטיים מתוך סך חלקיהם של כלל יתר הבעלים הפרטיים יחדיו.  
 (\*\*\*) עפ"י הסכם מילקו זכויות במגרש 100  
 (\*\*\*\*) זכויות הבניה בתת המקרקע היו עובר תא שטח 603 המופיע בספח התלת מימדי לתכנית ויקבעו מסך הזכויות התת קרקעיות לתא שטח 103.  
 (\*\*\*\*\* ) במצב יחא - עמודת "חלקים במגרש בשבר פשוט" מתייחסת לשני המגרשים : 103 ו-603.



חתימת השמאי

17.10.2023  
תאריך

821  
מסמך רישיון

גיל קידר  
שם שמאי המקרקעין





טבלת שיעבודים				
שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
1409	186	7093	1	
499	191			
548	285			
1409	186	7093	2	
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בי.פ. מס' 1763 מיום 1/10/71 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בי.פ. מס' 1866 מיום 12/10/72 צו הריסה בתיק בימ"ש 1141/69 מיום 12/9/69 מס' סדורי 26/73, לטובת: בית משפט העירוני ת"א-יפו צו הריסה בתיק בימ"ש 1310/69 מיום 19/10/69 מס' סדורי 56/73, לטובת: בית משפט העירוני ת"א-יפו	674	193	7093	3
471	294			
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של קחטן מאיר, לטובת: בנק הפועלים בע"מ. צו הריסה בתיק מס' 163/66, 994/66 מיום 12/3/67 מס' סדורי 75/68 על חלקי מוסך אביב דוד צפניק בע"מ, לטובת: בית משפט העירוני ת"א-יפו	5406	266	7093	4
הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19, פורסם בי.פ. מס' 3140 מיום 23/12/84 על שטח של 3613 מ"ר, לטובת: עיריית ת"א יפו				
108	287	7093	5	
33	295			
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט פרסומים מס' 1763 מיום 01.10.71 על חלק מחלקה זו הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8112 מיום 14.2.2019 עמוד 7614	1559	1	7094	
	5557	2	7094	
צו הריסה בתיק בי"מש 822/73 מס' סדורי 551/75 מיום 2.7.74 על חלקי גורדון גז וחימיקלים בע"מ, שטרליכט יחיאל, לטובת: בית משפט העירוני ת"א-יפו	22135	536	7093	6
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בי.פ. מס' 4893 מיום 15.6.2000 עמוד 3937 כ-60 מ"ר				
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8112 מיום 14.2.2019 עמוד 7614	6802	530		
	108	287	7093	7

