

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta ITabas

13 נובמבר, 2022

מספרנו: 915270

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס



טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

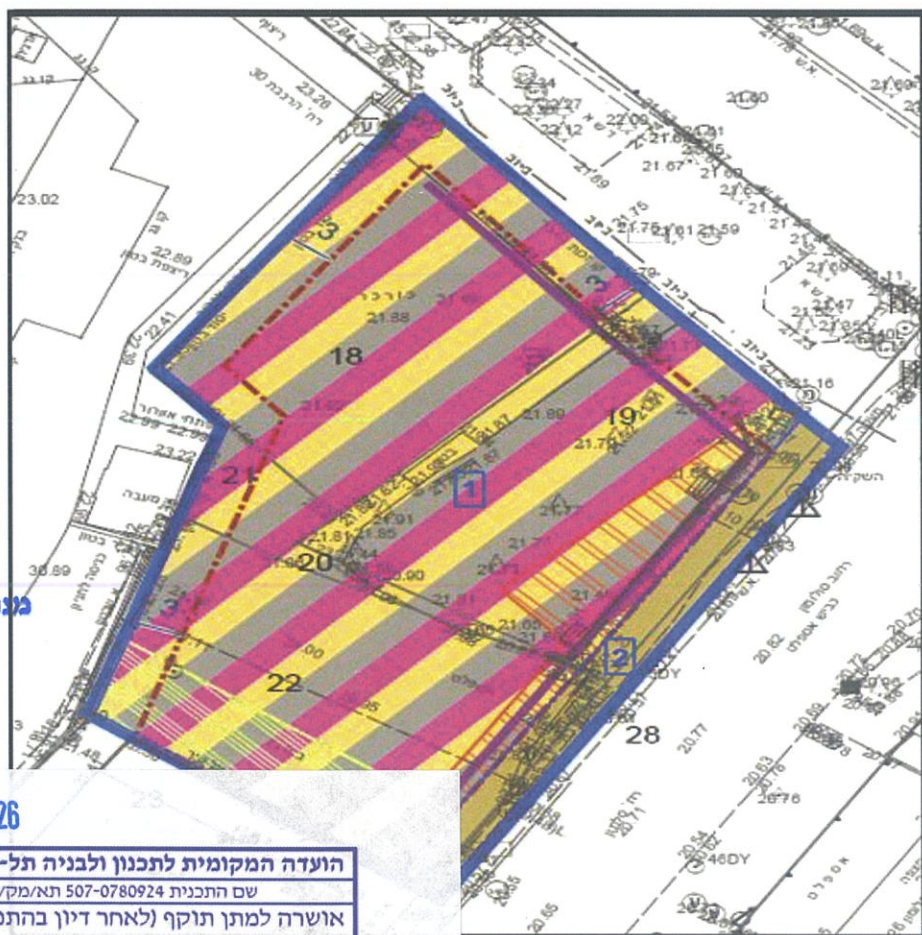
על פי הוראות תכנית בהכנה תא/מק/4927¹ (507-0780924)

"הרכבת סולומון"

חלקות בשלמות: 18-22

חלקי חלקה: 28

בגוש: 8937



אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

26-05-2026

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0780924 תא/מק/4927 ¹ חרכבת סולומון		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדות):		
החלטה 14	פרוטוקול 22-0031	תאריך 07/12/2022
החלטה 8	פרוטוקול 24-0006	תאריך 08/05/2024
החלטה 18	פרוטוקול 25-0024	תאריך 24/12/2025
מנהל האגף: ליאור שירא, ע"ד		
מנהל אגף: אחוד כרמלי, אגף		
יו"ר ועדה המשנה: יו"ר ועדה המשנה		
תאריך: תאריך		

¹ לפי מונה הדפסה 29.

915270

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

1. מטרת חוות הדעת:

לבקשת מר אייל אופק מנהל הפרויקט, הננו מגישים בזאת טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לתוכנית תא/מק/4927 (507-0780924) התכנית מציעה התחדשות עירונית בדופן שכונת נווה שאנן ע"י תוספת בניה לתעסוקה ומגורים להשכרה ושטחים בנויים למוסדות ציבור.



מסמך זה מהווה טבלת הקצאה ואיזון לחלקות 18,19,20,21,22 (סה"כ 5 חלקות בשלמות) בגוש 8937 המוגדרות בתחום הקו הכחול של התכנית בהתאם לתשריט התוכנית שבהכנה תא/מק/4927- "הרכבת סולומון". חלק מחלקה 28 בגוש 8937 נכללת בקו הכחול של התכנית ביעוד ציבורי.

2. מועד הביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 26 לאוגוסט 2022 ע"י הח"מ.

3. המועד הקובע:

המועד הקובע לחו"ד הינו מועד עריכתה.



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

4. פרטי החלקות הנכללות בתחום

התוכנית:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה חדשה	זכויות
8937	18	486 מ"ר	486 מ"ר	בעלות פרטית
	19	501 מ"ר	501 מ"ר	שטח לא מוסדר
	20	21 מ"ר	21 מ"ר	בעלות עירונית
	21	52 מ"ר	52 מ"ר	בעלות פרטית
	22	493 מ"ר	493 מ"ר	בעלות פרטית
	28	1,572 ² מ"ר	44 מ"ר	בעלות עירונית
סה"כ		1,597 מ"ר		

5. פרטי המגרשים המוצעים:

תא שטח 1 בשטח 1,419 מ"ר ביעוד מגורים מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

תא שטח 2 דרך בשטח 178 מ"ר.



² שטח הנכלל בתחום התכנית - 44 מ"ר ביעוד דרך.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

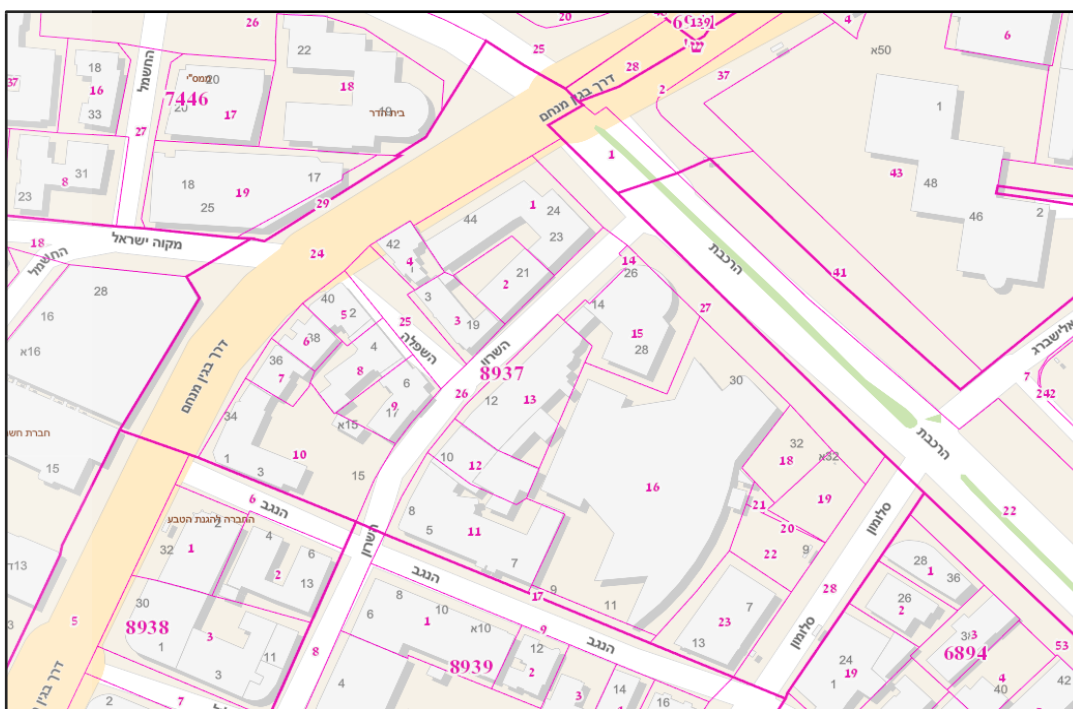
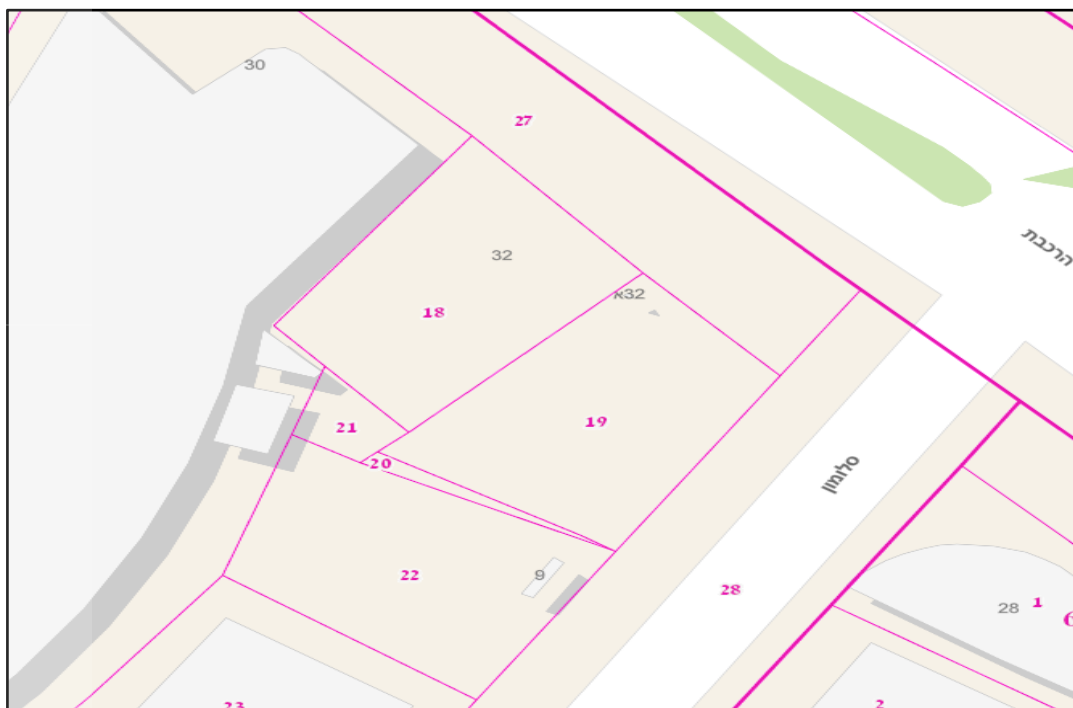
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויואלטה חבס

6. תיאור המקרקעין הנכללים בתחום התכנית

חלקות 18-22 בגוש 8937 מהוות מתחם קרקע רציף בלתי מבונה הפונה בחזית מערבית לפרויקט משרדים רב היקף, בחזית מזרחית לרחוב סולומון, בחזית צפונית לרחוב הרכבת ובחזית דרומית למבנה ותיק.

חלקה 28 מהווה את רחוב סולומון.

להלן תשריט החלקות ותצלומים מהמקום:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Hadas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

7. תכניות בנין

החלקות הסחירות נכללות בתכניות בנין עיר הבאות:

7.1 תכנית 44 – דבר אישורה פורסם בע.ר 1142 מיום 20.11.1941

התכנית מסווגת החלקות בתחום אזור תעשיה (כללי) I המיועד לשימושי תעשיה בהתאם לרשימת

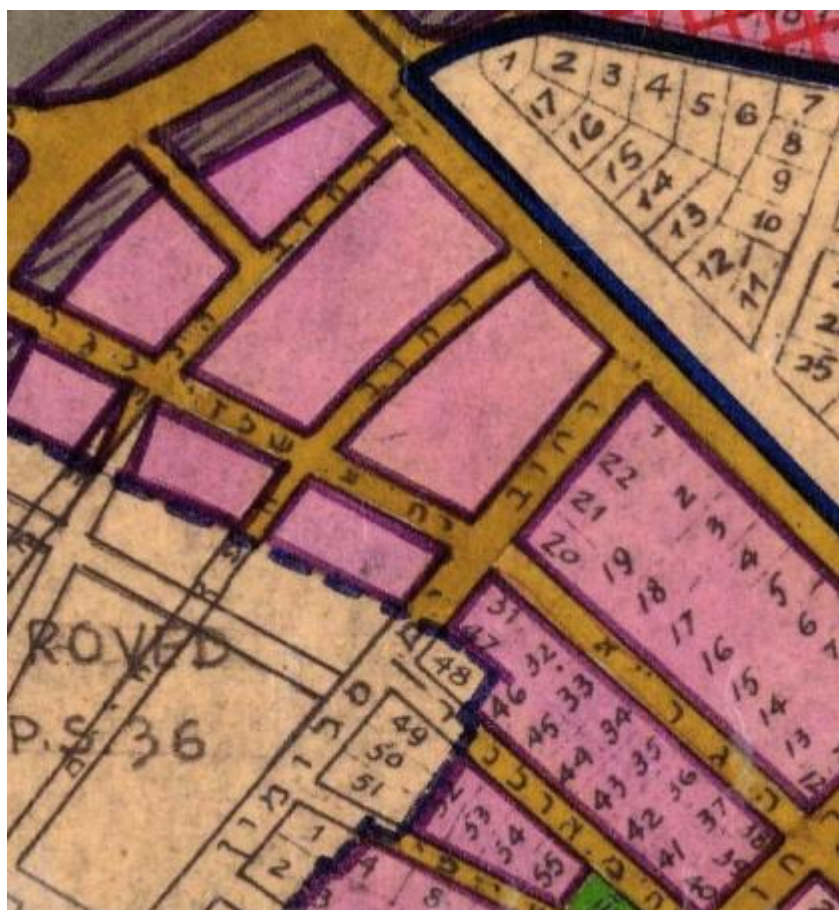
שימושים המפורטת הכוללת מגורים, מסחר, מלאכה ותעשיה (לפי רשימה).

השימושים כוללים בין היתר מסעדות ובתי קפה.

זכויות הבניה: 50%

קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

להלן תשריט התכנית:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

7.2. תכנית F – דבר אישורה פורס בער 1501 מיום 27.06.1946

התכנית מסווגת בחלקות בתחום אזור לתעשיה.

התכנית מצמצמת השימושים המותרים באזור תעשיה וקובעת כי באזור זה לא יותרו מגורים ולא יותר כל שימוש לצרכי מסחר באזור התעשייתי אלא לאורך החזיתות המסחריות המפורטות במפה.

שימושים המותרים הם אלה המפורטים ברשימה ב'. רשימה זו כוללת שימושי תעשיה ובין היתר אף 'הכנסת אלקוהול', 'מטבחים ציבוריים', 'חנויות ובתי מלאכה לרהיטי בית', 'חנויות לממכר פחם...'. התכנית קובעת כי לגבי שימושים אשר אינם מפורטים ברשימות, תנהג הועדה המקומית "ע"י הקבלה עם שימושים שנכללו ברשימות ובהסכמתה של מחלקת הבריאות". להלן תשריט התכנית הכולל החלקות:



7.3. פרוטוקול 219 – אושר בהחלטה מס' 13904 מיום 07.11.1962

הועדה החליטה, לגבי שטח תב"ע 44, 58, ו-F כדלקמן:

תותר הקמת קומת ביניים בשטח 75% משטח קומה רגילה. באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים, יחולק שטח הרצפות הכולל ל-4 קומות מלאות. באזורים מסחריים מובהקים, אזורי תעשיה ו/או מלאכה ומרכז מסרתי מיוחד, יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד – (ללא מגורים), ואילו ביתר האזורים המסחריים יורשה גם שימוש של מגורים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | ויואלטה חבס

7.4. תכנית ע' – דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין.

בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית, יהיה שטח המרתף לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

השימושים – חניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות וכד' בתנאי

שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי

ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא

מוצמד. בבניין מסחר, תעשייה ומלאכה שטח המרתף 100% משטח המגרש, השימושים – חניה,

מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות מקלט, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו

לפחות 50% משטח המרתף. יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו

וירשם כיחידה אחת איתו.

7.5. תכנית 2349 – דבר אישורה פורסם בי.פ. 3854 מיום 07.03.1991 ובעיתונות מיום 15.03.1991

התכנית חלה על חטיבת הקרקע בין רחוב הרכבת, רחוב השרון, רחוב הנגב ורחוב סלומון, משנה

יעוד הקרקע מתעשייה לאזור מרכז עסקים. החלקות הנדונות מהוות חלק ממתחם ג, בשטח 2,184

מ"ר.

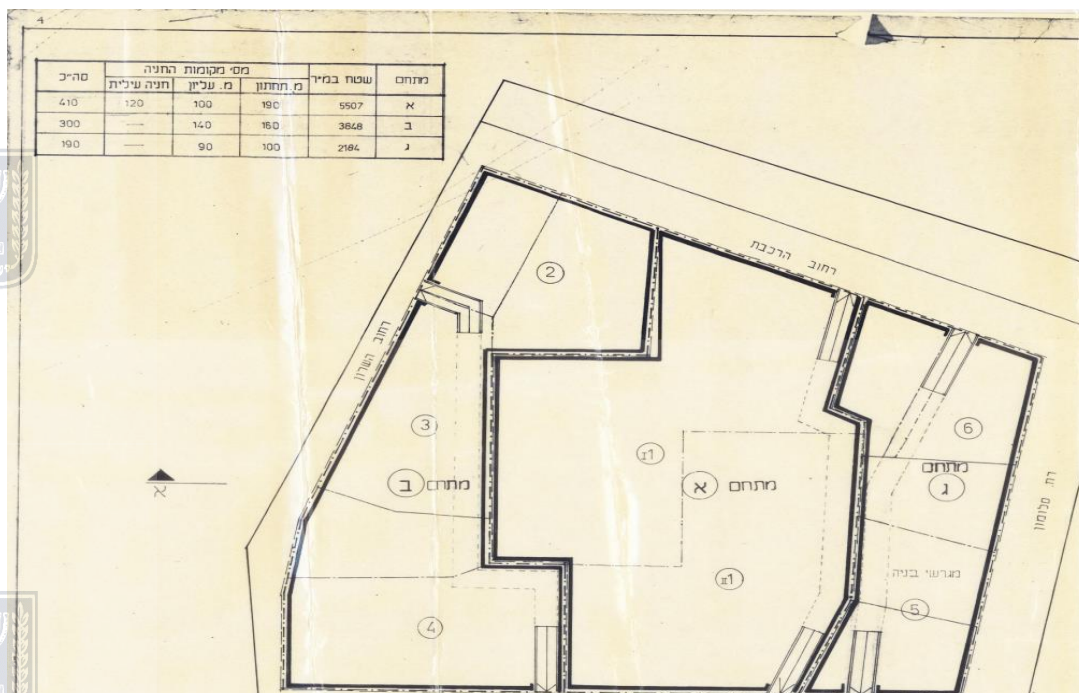
בשטח מגרש עד 1 דונם, זכויות הבניה (לאחר 12 שנים) – 11,250% קומות לא כולל קומת חניה

עילית וקומה טכנית.

המבנים הקיימים על החלקה מסומנים להריסה.

תותר בניית 3 מרתפים – לחניה ולמקלטים, חדרי מכוניות וחלק מהמרתף העליון לאחסנה מסחרית

הקשורה לקומה מעל, הכל בהתאם לתכנית ע'.



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Hadas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

7.6. החלטה לתוספת שטחי שירות – 21.6.1995, החלטה 145/ב-3.

שטחי שירות מתחת לקרקע יהיו בהתאם לתכנית ע'.

שטחי שירות מעל הקרקע יהיו 1/3 מהשטחים העיקריים המותרים לבניה, תוספות בניה על הגג לפי תכניות תקפות וחניה.

7.7. תכנית ע/1 – דבר אישורה פורסם בי.פ 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף לשטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למסחר ותעסוקה + 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים. תכנית – 80% משטח המגרש ועד גבול המגרש.

גובה 2 קומות המרתף העליונות – עד 4 מ' ויתר הקומות – עד 3.5 מ'.

סה"כ השטחים הנלווים לא יעלו על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף.

בשטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה

יחבורו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.

שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.8. תכנית בניין עיר תא/3375 "מגדלי הרכבת".

חלקות 18-22 בגוש 8937 נכללות בתחום תכנית בנין עיר זו.

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 5913 בתאריך 05.02.2009.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות ותנאים שיאפשרו שיפור ושיקום המגרש, הגדלת מצי חניה

באזור והוספת שטחי משרדים ומסחר.

התכנית קובעת מגרש מאוחד הכולל את חלקות 18-22 בגוש 8937.

שטח המגרש המוצע עפ"י התכנית: 1,553 מ"ר.

יעוד המגרש: איזור מע"ר.

בהתאם למידע תכנוני המופק מאתר עיריית ת"א מוגדר המגרש במסגרת "מגרשי 2000" כמגרש

2038 אשר שטחו עפ"י תחשיב גרפי 1,412.56 מ"ר.

מקור המגרש חלקות 18, 19, 20, 21 ו-22.

חלקה 28 הינה ביעוד דרך ואיננה חלק מהמגרש המוצע

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

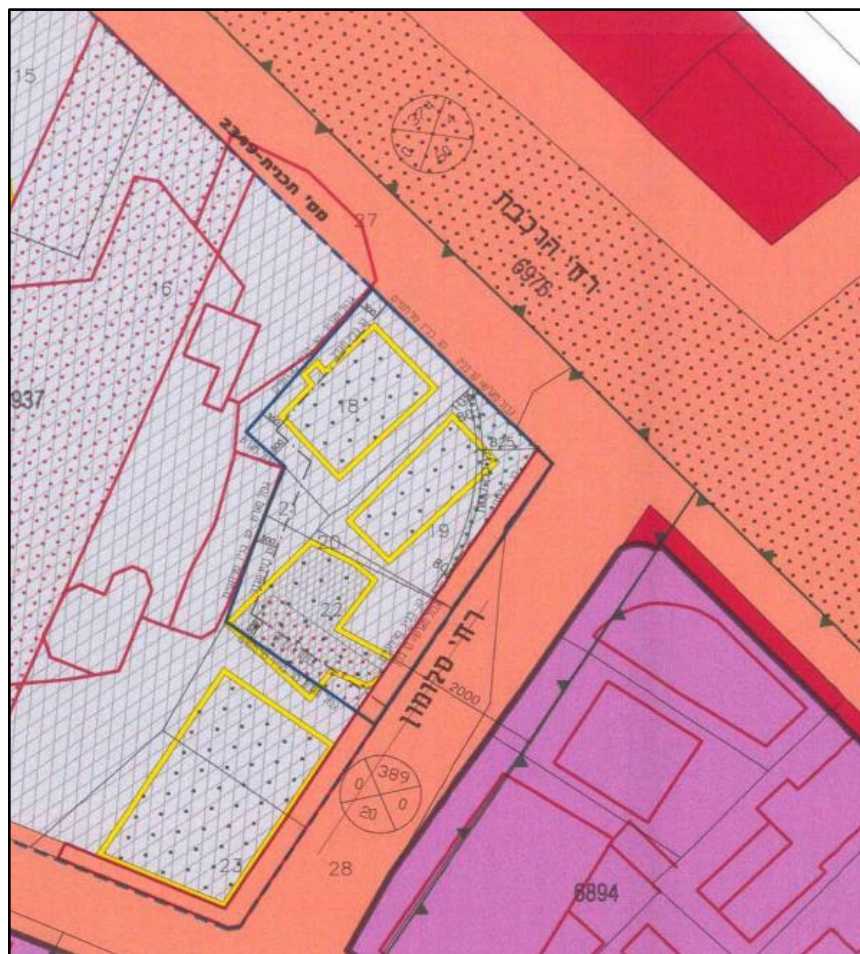
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטני דדו | ויאולטה חבס

להלן תשריט המגרש:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

7.9. תכנית מוצעת

החלקות שבנדון נכללות במסגרת תכנית בניין עיר מוצעת תא/מק/4927 (507-0780924) "הרכבת -סלומון".

עיקרי הוראות התכנית (בין ביתר)



- קביעת עד 80 יח"ד להשכרה, בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
- קביעת דיור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית.
- קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור והבינוי שלהם.
- התכנית קובעת מגרש בניה מס' 1 (תא שטח) ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, שטח המגרש 1419 מ"ר.
- זכויות הבניה:
- להלן פירוט זכויות הבניה במגרש והבינוי המוצע:

עדכון 1.12.2022									
שטח התכנית לחישוב רח"ק (חזם)		1.419							
רח"ק		10.4							
סה"כ זכויות רח"ק		14,758							
סה"כ שטחים (מ"ר) ללא ציבורי	13,458								
מגורים			40%						
מסחר			60%						
תעסוקה									
ציבורי									
מחוץ ליחס תעסוקה/מגורים	1,300								
סה"כ בתכנית	14,758								
סה"כ	1,300								
יח"ד	80								
ממוצע עיקרי	46.41								

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויואלטה חבס

להלן תשריט המגרש המוצע:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

8. מצב משפטי

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מיום 11.04.2022 עולים הפרטים הבאים:

8.1 שטח רשום של חלקה 18 בגוש 8937 הינו 486 מ"ר.

זכות הבעלות רשומה ע"ש מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ.

רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום.

רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת עיריית ת"א.

8.2 שטח רשום של חלקה 19 בגוש 8937 הינו 501 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה לא הוסדרו לפיכך תחת סעיף זכות הבעלות בנסח מצוין "לא הוסדר".

8.3 שטח רשום של חלקה 20 בגוש 8937 הינו 21 מ"ר.

זכות הבעלות רשומה על שם עיריית ת"א.

8.4 שטח רשום של חלקה 21 בגוש 8937 הינו 52 מ"ר.

זכות הבעלות רשומה על שם מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ.

רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום.

רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת עיריית ת"א.

8.5 שטח רשום של חלקה 22 בגוש 8937 הינו 493 מ"ר.

זכות הבעלות רשומה על שם מגדלי הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ.

רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום.

רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת עיריית ת"א.

8.6 שטח רשום של חלקה 28 בגוש 8937 הינו 1,572 מ"ר.

החלקה משמשת כמקרקעין ביעוד דרך.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש עיריית ת"א בשלמות.



Koforty Raviv Goldenberg

Rafael Koforty, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | ויואלטה חבס

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

9.1. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

וכן על פי תקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה תשס"ט - 2009).

9.2. טבלת ההקצאה נערכה על פי תקן 15 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת

לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין.

9.3. טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לעקרונות שלהלן:

- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.
- שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס.
- מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

9.4. שווי מצב קודם

במצב התכנוני הקודם כל החלקות הסחירות (כל החלקות למעט חלקה 28) בעלות מצב תכנוני

זהה ובתכנית המאושרת האחרונה מהוות במאוחד מגרש בניה אחד .

החלק המיוחס לכל חלקה במגרש המוצע הינו כיחס של שטחן הרשום לכלל השטח הרשום

של החלקות באופן מצרפי. זאת כיוון שכול החלקות נכללות במצב תכנוני נכנס זהה ללא יתרון

למיקום, צורה וכו'.

לאור האמור לעיל להלן פירוט השווי האקוולנטי במצב קודם של כל חלקה סחירה, ביחידות

אקויוולנטיות, וכן שווי יחסי של כל חלקה:

חלק יחסי	שטח רשום במ"ר = "שווי אקוולנטי"	החלקה
313/1000	486	18
322/1000	501	19
14/1000	21	20
34/1000	52	21
317/1000	493	22
1000/1000	1,553	סה"כ

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטני דדו | ויאולטה חבס

9.5. שווי במצב תכנוני יוצא

בהתאם למצב התכנוני היוצא, מוצע מגרש תמורה אחד בלבד לחלוקה בין בעלי הזכויות.
שווי המגרש החדש נאמד במונחים של 1000 יחדות אקוולנטיות.

9.6. ההקצאה במגרש המוצע

שטח המגרש 1,419 מ"ר. כלל בעלי הזכויות בחלקות הסחירות זכאים להקצאה במגרש זה עפ"י חלקם "במצב הנכנס" כדלהלן:

חלק יחסי	החלקה
313/1000	18
322/1000	19
14/1000	20
34/1000	21
317/1000	22
1000/1000	סה"כ

9.7. שטחי הציבור הבנויים במגרש זה יוקצו לעיריית ת"א ובגינם זכאית העירייה לחלק מזכות הבעלות במגרש בהתאם לחלק היחסי המבונה. ההקצאה של מבני הציבור הינה בגין חלקה 28 אשר בבעלות עירונית, ביעוד דרך והינה מתחת לקו.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

10. הצהרות

להלן הצהרתי:

- (*) למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססות חוות הדעת נכונות.
- (*) אין לנו עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- (*) הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ה - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

רצ"ב:

טבלת ההקצאה והאיזון.
נספח הערות ושעבודים.



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta ITabas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל איזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

תשלומי איזון	מצב יוצא								מצב נכנס						נתוני מקרקעין			
	חלקים במגרש		שווי מצב יוצא במונחי אקו'	ייעוד המגרש המוקצה	שווי יחסי בתכנית	שווי המגרש המוקצה במונחי אקו'	שטח מגרש מוקצה במ"ר	מס' תא שטח המוקצה/מס' מגרש התמורה	שווי יחסי (אחוזים) במעוגל	יעודי החלקה	החלקים בבעלויות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	מס' זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	שם החלקה הכלול בחלוקה בחדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש
	מונה	מכנה																
אין תשלומי איזון	2863	10000	313	מגורים מסחר ותעסוקה	31.3%	1000	1419	1	31.3%	תעסוקה	100%	ראה נספח א'	512303421	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ	486	486	18	8937
	2945	10000	322		32.2%				32.2%	תעסוקה	100%			"בעלים לא הוסדרו"	501	501	19	
	128	10000	14		1.4%				1.4%	תעסוקה	100%			עיריית ת"א	21	21	20	
	311	10000	34		3.4%				3.4%	תעסוקה	100%		512303421	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ	52	52	21	
	2900	10000	317		31.7%				31.7%	תעסוקה	100%		512303421	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ	493	493	22	
			1000												1553	1553	סה"כ	
	853	10000		מגורים מסחר ותעסוקה			1419	1						עיריית ת"א (1)	44	1572	28	8937
	10000	10000	סה"כ	דרך			178	2										
							1597	סה"כ							1597	סה"כ		

הערות:

של עיריית תל-אביב יפו במגרש 1 כולל הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בתחום המגרש בהיקף של 1300 מ"ר ברוטו עילי (1000 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שרות)

(1) החלק היחסי

13/11/22

411

קונפורטי רפאל

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם השמאי



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

נספח – א' הערות ושעבודים



• חלקה 18

משכנתא:

18347/2020/1	:	מס' שטר
23.04.2020	:	תאריך
משכנתא	:	מהות הפעולה
בנק מזרחי טפחות בע"מ	:	בעלי המשכנתא
מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ	:	שם הלווה
ללא הגבלת סכום	:	סכום

הערות:

19551/2001/1032	:	מס' שטר
16.07.2021	:	תאריך
הערת אזהרה סעיף 126	:	מהות הפעולה
תיק 698/72 ת"ג	:	הערות



• חלקה 21

משכנתא:

18347/2020/1	:	מס' שטר
23.04.2020	:	תאריך
משכנתא	:	מהות הפעולה
בנק מזרחי טפחות בע"מ	:	בעלי המשכנתא
מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ	:	שם הלווה
ללא הגבלת סכום	:	סכום

הערות:

19551/2001/1033	:	מס' שטר
16.07.2021	:	תאריך
הערת אזהרה סעיף 126	:	מהות הפעולה



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

• חלקה 22

משכנתא:

מס' שטר	:	18347/2020/1
תאריך	:	23.04.2020
מהות הפעולה	:	משכנתא
בעלי המשכנתא	:	בנק מזרחי טפחות בע"מ
שם הלווה	:	מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ 1996 בע"מ
סכום	:	ללא הגבלת סכום

