Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser **(1938 -2021)**
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין **(1938-2021)**
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

Date: 14/1/2026 :תאריך
Ref: **ZC43776** :סימוכין

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: **שומת מקרקעין ליום 31/12/2025 לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך**
אשדוד - גוש 2451 חלקה 18, רח' הבושם 10, 12



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 1/1/2026, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 לא נתקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתקים של חוזי שכירות.

אישור הכנסות לשנת 2025, מיום 1/1/2026, של רוה"ח של החברה.

העתקים של תכניות והיתרים.

1.4 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1965.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. מטרת השומה

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי השמאים

<u>ארז כהן - שמאי מקרקעין</u>

רשיון מס': **324**.

מקום עבודה: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: משפטן, שמאי מקרקעין, גאוגרף, מנהל חברת ז.כ מחקר וסקרים בע"מ.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

2011-2025 -	מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.
2008-2011-	יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 -	משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 -	מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 -	לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
2003-	בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 -	יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 -	בוגר קורס עדים מומחים.
1999 -	בוגר קורס גישור ופישור.
1996 -	לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 -	שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות – טבע, כלל תעשיות, נשר מפעלי המלט, תנובה, קרן אייפקס, ישרוטל, תעשייה אווירית וכד'.
1993-	רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993
1990 -	בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
	בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים :

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת כלל תעשיות.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לרשת ישרוטל ואורכידיאה מלונות.

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

רשיון מס' : **352**.

מקום עבודה : רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד : משפטן, שמאי מקרקעין.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי :

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", התעשייה האווירית, חברת החשמל, "שפיר הנדסה", קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע - **31/12/2025.**

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

מועד הביקור - 14/1/2026.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

7.1 <u>פרטי הנכס</u>

גוש	:	**2451**.
חלקה	:	**18**.
השטח הרשום	:	**5,000 מ"ר**.
השטח הבנוי	:	כ- 2,042 מ"ר.
כתובת הנכס	:	רחוב הבושם 10, 12, "קרית איתנים"[1], אשדוד.
מהות הנכס	:	מבנה בן שני אגפים בשימוש אולם תצוגה, משרדים ומוסך.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

הנכס זוהה בין השאר, עפ"י תכניות הגשה, בקשות להיתרים, ביקור בשטח, נסח טאבו ואתר האינטרנט של העירייה.

[1] לשעבר אזור התעשייה 2.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור החלקה

א. הנכס ידוע כחלקה **18** בגוש **2451**, ששטחה הרשום: **5,000 מ"ר**. הכתובת: רחוב הבושם 10, 12 - אזור התעשייה "**קרית איתנים**" בצפון אשדוד.

ב. החלקה ממוקמת בצד הצפוני של רחוב הבושם. צורתה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית באורך כ- 90 מ' לרחוב הבושם, עומקה כ- 55.5 מ'.

ג. שטח החצר שאינו מבונה, סלול אספלט ומשמשת לחנית כלי רכב וכולל כניסה ויציאה לחצר מכל צד של המבנה, עם מחסום.

ד. בהיקף המגרש - גדר רשת וגדר בנוייה. השטח מישורי ונוח לבנייה.

8.2 הבינוי על החלקה

על חלקה מבנה תעשייה/תצוגה מודרני שעל גגו מותקנת מערכת סולארית וכולל שני אגפים שניבנו ע"י השוכר בשני שלבים:

א. אגף מערבי/עורפי

רחוב הבושם 12, נבנה לפני מספר שנים ומשמש כאולם תצוגה למכירת כלי רכב של מותגים יפניים וסינים ומוסך בעורפו.

ב. אגף מזרחי/חזיתי

רחוב הבושם 10, נבנה מאוחר יותר ומשמש כאולם תצוגה למכירת כלי רכב של "**יונדאי**". המבנה דומה במהותו למבנה שעל האגף המערבי וכולל גם משרד שיווק רכב מיד שניה.

ג. עבודות הגמר

(1) עבודות הגמר במבנה, בוצעו בסטנדרט נאה וכוללות בין השאר: קירות חוץ מפח גלי ופח "אלוקובונד" וגג פח על קונסטרוקציה מתכת. על הגג הותקהו מערכת סולרית

(2) **אולם תצוגה**: תקרה גבוהה, ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, ויטרינה עם מסגרות אלומיניום בחזית.

(3) **משרדים**: נמצאים באגף המערבי, בקומת קרקע ובקומת יציע: ריצוף אריחי קרמיקה, מחיצות מאלמנטים קלים בין החדרים, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, חלונות עם מסגרות אלומיניום וזכוכית, דלתות ומשקופי עץ. ח' שירותים בקומת הקרקע וביציע, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון.

(4) **מוסך**: תקרת פח גבוהה על קונסטרוקציה מתכת, ריצוף אריחי קרמיקה, ריצוף בטון עם ציפוי נגד שחיקה בחלק העורפי, חיפוי אריחי קרמיקה בהיקף הפנימי של המוסך, תאורת כספית, בפתחים תריסי גלילה ממתכת. ממ"ד בעורף. בנוסף, ח' שירותים, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון.

(5) על גג המבנים מותקנים פאנלים סולאריים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.3 **<u>תיאור הסביבה</u>**

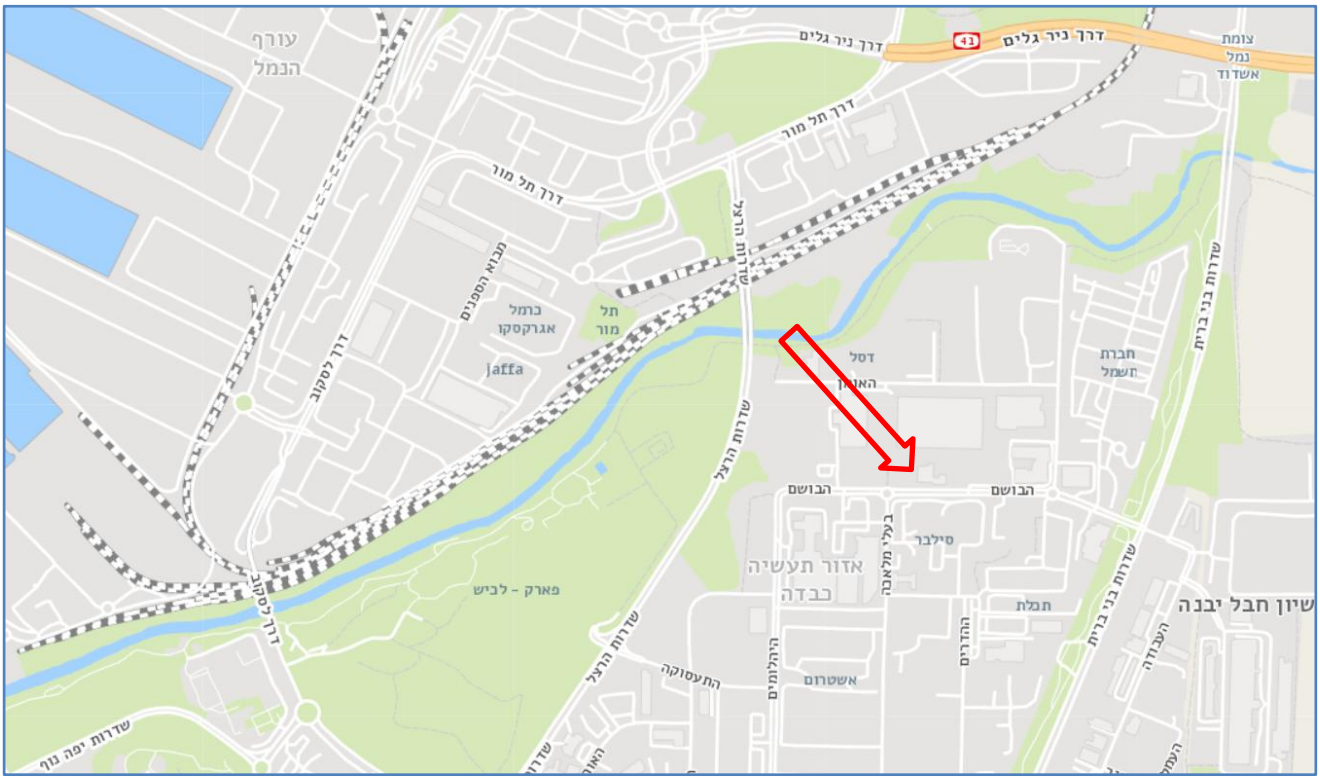
א. סביבת הנכס ידועה כ"קרית איתנים" (לשעבר אזור התעשייה הכבדה). הסביבה מעורבת ומשמשת למלאכה/תעשייה ואחסנה ההולכים ומתמעטים ולאזור נכנסו שימושי מסחר ותצוגה, משרדים ולוגיסטיקה ובהם: "מחסני חשמל" "שקם אלקטריק", "שופרסל", "פרפקט ליין", "טרקלין חשמל", בניין משרדים "סיטי טק" של חב' מנרב (רחוב הבשם 3), בית רואלטי, "רמי לוי", תחנות תידלוק "פז" ו"10".

ב. הגישה לאזור הינה משד' בני ברית, שכיוונם הכללי צפון- דרום והם מהווים עורק כניסה ויציאה ראשי לאשדוד ולאזור ומהם מסתעף מערבה רחוב הבושם.

ג. רחוב הבושם מהווה רחוב דו סטרי רחב, שכיוונו הכללי מזרח- מערב, עם שני נתיבי נסיעה בכל כיוון ואי תנועה במרכזו. לאורך הרחוב קיימת חניה חלקית מוסדרת, מדרכות מריצוף משתלב, עמודי תאורה, עצי נוי וגינון ופיתוח סביבתי מלא חשמל הכולל חשמל, מים, ביוב וכו'.

ד. מדרום לנכס נמצא מפעל תעשייה כבדה "סולבר חצור", ממזרח ומצפון- מחסן לוגיסטי, ממערב- שטח המשמש לאחסון מכולות.

מפת הסביבה ומיקום הנכס



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

צילום הנכס וסביבתו[2]



9. המצב התכנוני

להלן רשימת תכניות החלות על נכס המקרקעין שבנדון, מתוך אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד:

מס' תכנית	שם התכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
תממ/95/14/4	גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשייה מקומי	בתוקף	27/07/2023
603-0725374	רובע מעורב אשדוד	בתכנון	11/07/2022
603-0528026	תכנית מתאר כוללנית אשדוד	בתכנון	15/11/2021
תמא/1	תכנית מאר ארצית מלכדת לקודקס אחד, תכניות התאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים	בתוקף	12/02/2020
החלטת וועדה (6)	תוספת שטחי שירות לשימוש מסחרי בייעוד "תעשייה ומלאכה זעירה" מתכנית 14/114/03/3	בתוקף	02/07/2019
תמא/34/ב/6	תכנית מתאר ארצית למשק המים	בתוקף	18/07/2017
מק/118	הערכות לבנייה ירוקה באשדוד- החלטת וועדה מיום 2/12/2014	בתוקף	02/12/2014
תמא/3/38	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה	בתוקף	11/06/2012
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	17/01/2011
תמא/2/38	חיזוק מבנים - שינוי מס' 2 לתמא/38	בתוקף	20/03/2010
תמא/8/ד/10	תינות כח עד 250 מ"ו	בתוקף	12/10/2008
תמא/34/ב/4	תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום, החדרה, הידרולוגיה	בתוקף	16/08/2007
תמא/1/38/א	חיזוק מבנים - תיקון 1א'	בתוקף	16/08/2007
תמא/4/18	תכנית מתאר ארצית 18, שינוי מס' 4 לתחנות תידלוק, תחבות זעירות ותיקון הוראות		
תמא/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	בתוקף	27/12/2005
תמא/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה	בתוקף	18/05/2005
תמא/34	תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב)	בתוקף	15/07/2003
תממ/14/4	תממ/4 שינוי מס' 14	בתוקף	23/01/2000
62/101/02/3	שינוי לתכנית מתאר 101/02/3	בתוקף	25/11/1997
5/101/02/3	תכנית מתאר לתחנות דלק	בתוקף	13/05/1993
22/101/02/3	הצעת תקן חניה - תכנית מתאר אשדוד	בתוקף	22/11/1979
14/114/03/3	שינוי לתכנית מפורטת ד/357	בתוקף	20/04/1978
114/03/3	אזור תעשייה קלה ובינונית (ד/357/ה)	בתוקף	11/12/1969
101/02/3	תכנית המתאר אשדוד - ראה תכנית ד/313	בתוקף	13/01/1960

[2] המקור: אתר "סימפלקס", צילום מיום 19/7/2024.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן עיקרי המידע התכנוני בעניין הנכס שבנדון:

9.1 <u>תכנית **101/02/3**- תכנית המתאר אשדוד (ד/313)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/1/1960 בי.פ. 761.

יעוד השטח - אזור תעשייה.

9.2 <u>תכנית **114/03/3**- אזור תעשיה קלה ובינונית (ד/357/ה)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/12/1969 בי.פ. 1585.

מטרות התכנית הן בין השאר, קביעת אזור מלאכה ותעשיה זעירה, אזור תעשיה ואזור אחסנה ותעשיה הקשורה בנמל.

9.3 <u>תכנית **38/06/3**- חלוקת מגרש 13 יפו- מור א.ת. 2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/1971.

9.4 <u>תכנית **20/101/02/3**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/8/1978 בי.פ. 2464.

התכנית קובעת הוראות חדרי מדרגות, שרותי בנין, מרפסות, הקלות, הגדרה למרתף, ביתן שומר.

9.5 <u>תכנית מתאר **22/101/02/3**- הצעת תקן חנייה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/11/1979 בי.פ. 2581.

מטרת התוכנית לקבוע תקן חניה לכל המבקש היתר בניה או שינוי יעוד למבנה קיים.

9.6 <u>תכנית מפורטת מס' **31/114/03/3**- קביעת קו בנין צדדי- משביר מרכזי</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 19/1/1986 בי.פ. 3293.

מטרת התכנית היא לקבוע שינויים בחלוקת החלקות, לקבוע בניה עד לקו בנין 0 בקו בנין צדדי בין החלקות ולשנות בהתאם לכך את תכנית 114/03/3 (ד/357/ה).

<u>טבלת האזורים והבניה (ס' 11)</u>

יעוד האזור - תעשיה.

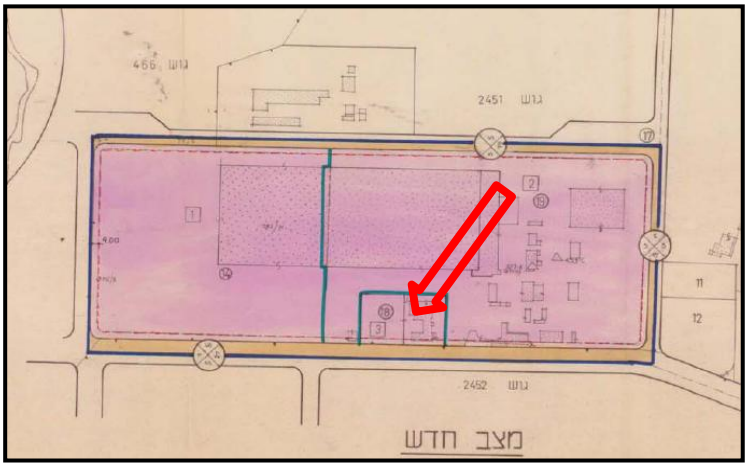
שטח מינימלי של מגרש - 2 דונם.

שטח בניה מקסימלי בקומה - 40%. גובה הבניה - 14 מטר.

קווי הבניה: קדמי- 5 מ'; צדדי- 0 או 4 מ'; אחור- 6 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בנית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח הרצפות הכולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש.

תשריט מצב חדש (קנ"מ מקור 1:2,500)



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.7 <u>תכנית **62/101/02/3**- שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4591, מיום 25/11/1997.

מטרת התכנית, הינה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הועדה המקומית בהתאם להתפתחותה של העיר אשדוד בשנים האחרונות.

סעיף 6.4 : תוספת שטחי שירות באזורי תעשיה ועל פיו השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00+). שטחי שרות אלו לא יכללו בתוכם שטח שרות לחניה מקורה על קרקע או תת קרקעית. למבנה המיועד <u>לתעשיה</u> יתווספו 15% מהשטח העיקרי. שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שרות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.

בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שרות) לא יעלה על 55% משטח המגרש.

סעיף 6.5 : מותרת הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו 0), בין השאר במבנים המיועדים לתעשייה.

סעיף 8 מוסיף לרשימת התכליות באזורי התעשייה השונים, תכלית של "תעשיה עתירת ידע". כמו כן תתווסף באזורי תעשיה עתירת ידע תכלית לתעשיות לא מזהמות.

9.8 <u>תכנית **תאוח/101** איחוד וחלוקה באזור תעשייה 2, רחוב הבושם</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 16/12/1998 בישיבה מספר 98023 של רשות הרישוי.

<u>ריכוז זכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות על הנכס</u> :

שטח מגרש מינימלי	-	2,000 מ"ר.
שטח עיקרי מכסימלי לבניה בקומה	-	40%.
גובה מכסימלי של בנין	-	14 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בניית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח רצפות כולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש. תותר תוספת שטחי שירות באזורי התעשייה בשיעור של בין 10% עד 20% מהשטח העיקרי, בהתאם ליעוד המבנה.

בכל מקרה, תכסית קרקע מרבית לקומה תהיה בשיעור של 55% (עיקרי + שירות).

קווי הבניין : קדמי- 5 מ' ; צד- 4 מ' ; אחורי- 6 מ'.

9.9 <u>תכנית מתאר מקומית **כוללנית** אשדוד **603-0528026 - תכנית מוצעת אינה מאושרת**</u>

התכנית נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מס' 2022001 מיום 10/1/2022, שבה הוחלט כי יש לוודא כי מסמכי התכנית (המעודכנים) לרבות הפרוטוקולים של ההחלטות והדוחות השונים יהיו באתר העיריה. יש לקיים יידוע הציבור בכל אחד מהרבעים בעיר באמצעים השונים, על מנת לחשוף את מרב התושבים לתכנון המוצע.

התכנית אינה מאושרת.

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ד/313.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

מטרות התכנית הן בין השאר : מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים ; פיתוח המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, לטובת צמיחה ורווחה כלכלית ; חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים ; שמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי זמין ; חידוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים, תוך שמירה על שימושים עירוניים נדרשים וכיו"ב.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ייעוד הקרקע המוצע: בתאם לגיליון מס' 2 הערוך בקנ"מ 1: 5,000, הנכס הנדון ממוקם בתחם 3 (מרכז לכיש), תא שטח **534**, הכלול באזור "**מסחר ותעסוקה**".



השימושים המותרים (סעיף 3.3.1)

3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. (2) תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטים, מגורים, תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור

נתונים כמותיים למתחם (סעיף 4.3.3.3)

פירוט זכויות בנייה ברח"ק למגרשי נטו				
ייעוד קרקע	**גובה בניה** (קומות)	**זכויות בסיס למגרש**	**זכויות מקסימליות למגרש**	**הערות**
מגורים, מסחר ותעסוקה	עד 9 קומות	2	3.5	זכויות בנייה למגרשים ייקבעו בתכנית מפורטת. תכנית מפורטת בה ייקבעו זכויות העולות על זכויות הבסיס למגרש תערך בכפוף לכללים הקבועים בסעיף 4.1.5
	עד 16 קומות	2	5.6	
	עד 24 קומות מעל 25 קומות	2	7	
מסחר ותעסוקה	עד 9 קומות	2	3.5	
	עד 16 קומות	2	5.6	
	עד 24 קומות מעל 25 קומות	2	7	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הוראות נוספות (סעיף 4.3.3.3)

על תא שטח **534**, חלות בין השאר ההוראות שלהלן:

התחדשות אזור תעשייה כבדה	תאי שטח 503,505,530-534 אזור זה מיועד להתחדשות אזור התעשייה הכבדה לאזור עירוני המשלב שימושי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה עתירת ידע ותעשייה מסורתית בהיקף מצומצם. אזורי המגורים ירוכזו בתא השטח הדרומיים והמערביים בהיקף כ- 4,500 יחידות דיור.

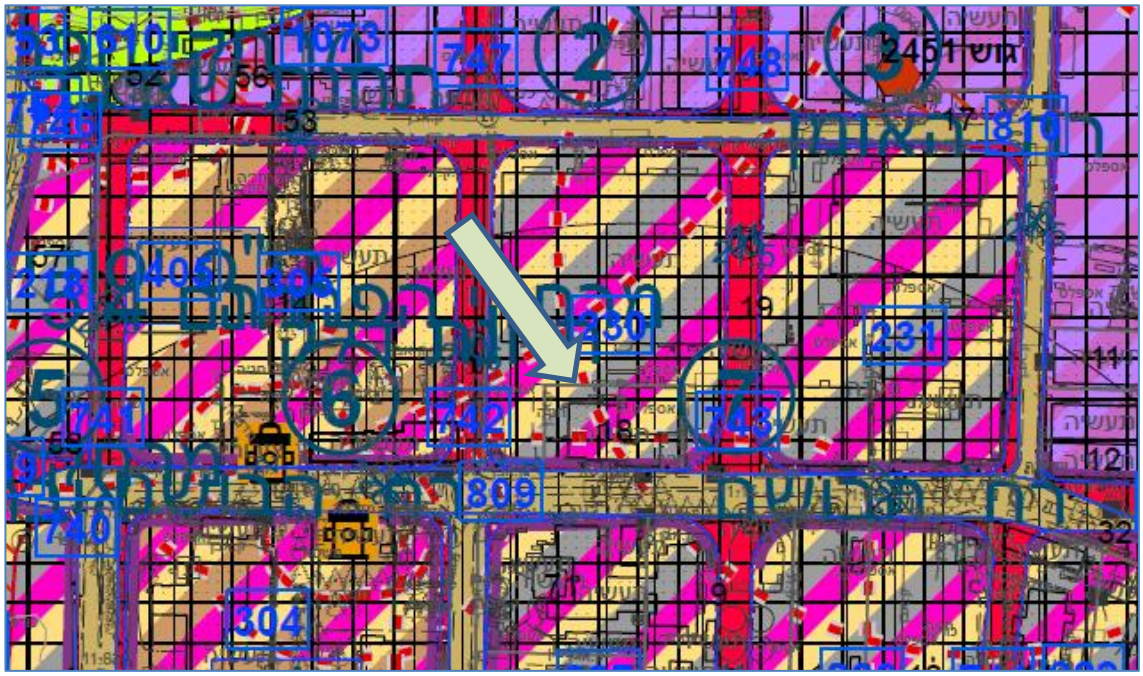
כאמור, התכנית אינה מאושרת ומהווה תכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

9.10 תכנית מתאר מקומית רובע מעורב אשדוד **603-0725374 - תכנית מוצעת אינה מאושרת**

- הוועדה המחוזית דנה בישיבה מס' 2022015 מיום 11/7/2022, בהפקדת התכנית והחליטה בין השאר, כי ניתן לראות ברובע חלק משמעותי מהעיר וכי ניתן להגדיר את התכנית כתכנית כוללנית וגם כתכנית מפורטת - לעניין צרכי הציבור. הוועדה מנחה את עיריית אשדוד לבחון אילו מרכיבים ציבוריים יוגדרו ברמה מפורטת בתכנית הכוללנית ולגביהם נדרשת החלטה בעניין זה של הוועדה המקומית אשדוד.
- הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי הטמעת תיקונים והשלמות במסמכי התכנית בהתאם לנוהל מנהל התכנון להגשת תכניות כוללניות כמפורט בסעיפים 5.1 עד 5.8.
- כאמור בסעיף 7, החליטה על הארכת תוקף פרסום ההודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ובהטלת הגבלות על הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בעוד 12 חודשים זאת בהתאם לסמכות הנתונה ליו"ר הוועדה בחוק בתכנית 603-0199398. ההחלטה בסעיף זה מותנית בביצוע הפרסום בתוך 60 יום, מפרסום החלטה זו.:

התכנית הינה תכנית מתאר שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

בהתאם לגיליון מס' 1 הערוך בקנ"מ מקור של 1:5,000, הנכס מהווה חלק מתא שטח **230** הנמצא במתחם 7, המיועד לאזור "מגורים מסחר ותעסוקה".



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה (סעיף 5)</u>

תאי שטח 230-231 כלולים במתחם 7 ושטח הקרקע הכולל שלהם: כ- 58.6 דונם.

<u>שטחי הבנייה</u>: 175,900 מ"ר (300% בנייה). <u>תכסית</u>: 60%.

<u>מס' קומות מעל הכניסה</u>: 25.

כאמור, התכנית <u>אינה מאושרת</u> ומהווה תכנית מתאר <u>ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות</u>.

9.11 <u>תכנית **603-0199398** שינוי תכניות לאזור תעשייה כבדה אשדוד - **תכנית מוצעת אינה מאושרת**</u>

פרסום הכנת התכנית בעיתונות ביום 13/1/2023:

"נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965, כי יושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הדרום, באישור שרת הפנים מיום 13.12.2022 ובהמלצת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום בישיבתה מס' 2022015 מיום 11.7.2022, החליט על הארכה שלישית להודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים והגבלות למתן היתרים ואישור תשריטי חלוקה לפי סעיפים 77-78לחוק אשר פורסמה ביום 2.8.2016, י.פ. 7313. אשר הודעה על הארכה ראשונה פורסמה ביום 16.9.2019, י.פ. 8440 והודעה על הארכה שניה פורסמה ביום 4.1.2021, י.פ. 9343. וקבע תנאים שלפיהם יינתנו היתר בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום תכנית מס 603-0199398. הוראות - 12 תשריט - 7".

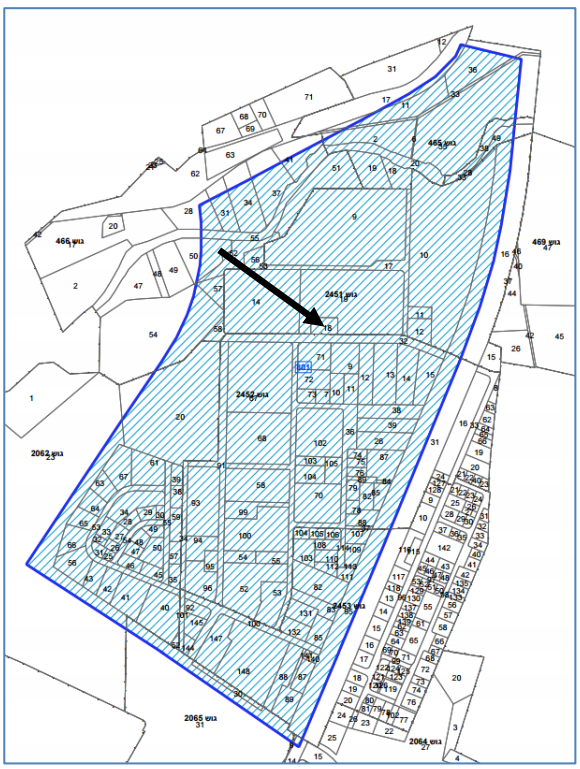
התכנית חלה בין השאר, על הנכס הנדון בשלמות.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום קבעה תנאים שלפיהם יינתנו היתר בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום הודעה מס' 603-0199398.

<u>מטרת ההודעה</u>

1. הודעה על הכנת תכנית חדשה לאזור תעשיה כבדה אשדוד.
2. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום ההודעה במהלך תקופת ההודעה לפי התכניות התקפות.

התכנית <u>אינה</u> כוללת איחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא מכח התכנית, היתרים או הרשאות.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>מטרות התכנית הן בין השאר</u>:

1. שידרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה. כל זאת תוך שינוי ייעודי קרקע קיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים לאזור תעסוקה נקייה, בתי מלאכה נקיה, אזורי מסחר, בידור, חזית מסחרית, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, כיכר עירונית, דרכים מוצעות וכד', הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה, איחוד וחלוקה, הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל. קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם, קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי, הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח, הכנת מתווה לקדום תכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.
2. לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית במהלך תקופת ההודעה.

כאמור, **התכנית אינה מאושרת**.

9.12 <u>**תמ"מ 4/14 שינוי מס' 95** תכנית מתאר מחוזית – מחוז הדרום</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11519 מיום 27/7/2023.

התכנית כוללת הוראות בלבד והיא מהווה שינוי הוראות לאזור בינוי עירוני: גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשייה מקומי.

מתוך דברי ההסבר: התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ/14/4 ובתמ"מ/21/14/4 ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ/14/4[3] ובתמ"מ/21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות כפי שנקבעו בהוראות התכנית ובכלל זה מזעור מטרדים ומפגעים, קשר תפקודי רציף לאזור המגורים ביישוב ובהתייחס לצורך בקיומו של מענה לשטחי תעשייה ומלאכה הנדרשים במרחב. יצוין, כי תמ"מ 23/14/4 סימנה אזורי תעשייה מסוג זה כחלק מאזור הפיתוח העירוני ולפיכך מאפשרת במסגרתה מענה לעירוב שימושים זה.

<u>**יחס לתכניות אחרות** (סעיף 5)</u>: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מחוזית למחוז הדרום תמ"מ/14/4 על שינוייה (להלן: "התכנית העיקרית"), אלא אם כן שונה ע"י תכנית זו.

<u>**מטרת התכנית** (סעיף 6)</u>: מתן אפשרות לתוספת שטח ל"אזור בינוי עירוני", בתחום עירייה או מועצה מקומית ובלבד שהתוספת הינה בתחום "אזור תעשייה מקומי" ובהמשך רצוף וצמוד דופן לאזור הבינוי העירוני.

תוספת כאמור, תתאפשר במסגרת תכנית מתאר כוללנית או תכנית מקומית, אשר תכלול בתחומה שטח בהיקף משמעותי שלא יפחת מכלל השטח המיועד לאזור תעשייה מקומי כמסומן בתשריט, בתחומו מבוקשת התוספת.

[3] בהתאם לגיליון מס' 1 של התשריט הערוך בקנ"מ קטן של 1:100,000, השטח הנדון כלול בתחום "אזור תעשייה מקומי".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. רישוי בנייה

10.1 היתר בניה מס' 20060298

תאריך ההיתר: 19/11/06. ההיתר חתום ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה ונושא חותמת של הוועדה המקומית לתו"ב עיריית אשדוד ועל פיו מותר:

"**הריסת מבנים הקיימים ללא היתר ובנית מבנה לתעשייה**" (לא הוגדרו המבנים הקיימים ללא היתר).

בעל ההיתר - שירותי מוסך יוסי כהן בע"מ ע"י יוסי כהן.

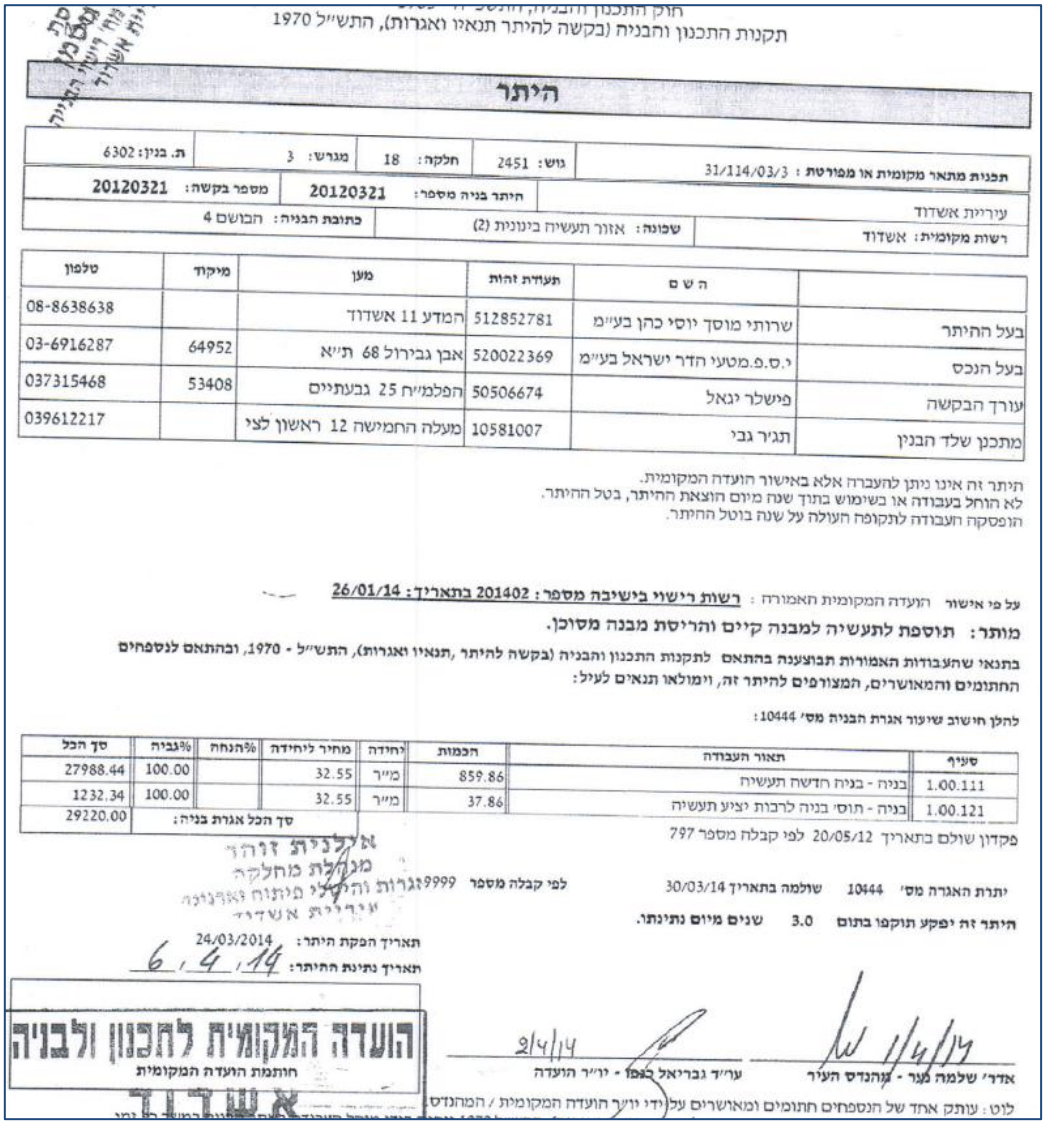
בעל הנכס - י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ.

ההיתר ניתן לפי תכנית המתאר 31/114/03/3 והוא מתייחס למבנה **באגף המערבי**.

עפ"י ההיתר עולה כי שולם היטל השבחה ע"ס 12,242.25 ₪ עפ"י אישור מח' ההשבחה.

בהתאם למידע באתר האינטרנט של העירייה, המבנה שנבנה לפי היתר הבנייה קיבל תעודת גמר.

10.2 היתר בנייה מס' 20120321



תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 31/114/03/3	גוש: 2451	חלקה: 18	מגרש: 3	ת. בנין: 6302	
היתר בניה מספר: 20120321				מספר בקשה: 20120321	
שימוש: אזור תעשיה בינונית (2)				כתובת הבניה: הבושם 4	
רשות מקומית: אשדוד				עיריית אשדוד	

	ה ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	שרותי מוסך יוסי כהן בע"מ	512852781	המדע 11 אשדוד		08-8638638
בעל הנכס	י.ס.פ.מטעי הדר ישראל בע"מ	520022369	אבן גבירול 68 ת"א	64952	03-6916287
עורך הבקשה	פישלר יגאל	50506674	הפלמ"ח 25 גבעתיים	53408	037315468
מתכנן שלד הבנין	תגיר גבי	10581007	מעלה החמישה 12 ראשון לצי		039612217

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה בוטל ההיתר.

על פי אישור הועדה המקומית המאורה: **רשות רישוי בישיבה מספר: 201402 בתאריך: 26/01/14**

מותר: תוספת לתעשיה למבנה קיים והריסת מבנה מסוכן.

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 10444:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	%הנחה	%גביה	סך הכל
1.00.111	בניה - בניה חדשה תעשיה	859.86	מ"ר	32.55		100.00	27988.44
1.00.121	בניה - תוסי בניה לרבות יציע תעשיה	37.86	מ"ר	32.55		100.00	1232.34
					סך הכל אגרת בניה:		29220.00

פקדון שולם בתאריך 20/05/12 לפי קבלה מספר 797

יתרת האגרה מס' 10444 שולמה בתאריך 30/03/14 לפי קבלה מספר 9999

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך הפקת היתר: 24/03/2014

תאריך נתינת ההיתר: 6.4.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חותמת הועדה המקומית
אשדוד

2/4/14
ע"ד גבריאל כפו - יו"ר הועדה

1/4/14
אדר' שלמה מור - מהנדס העיר

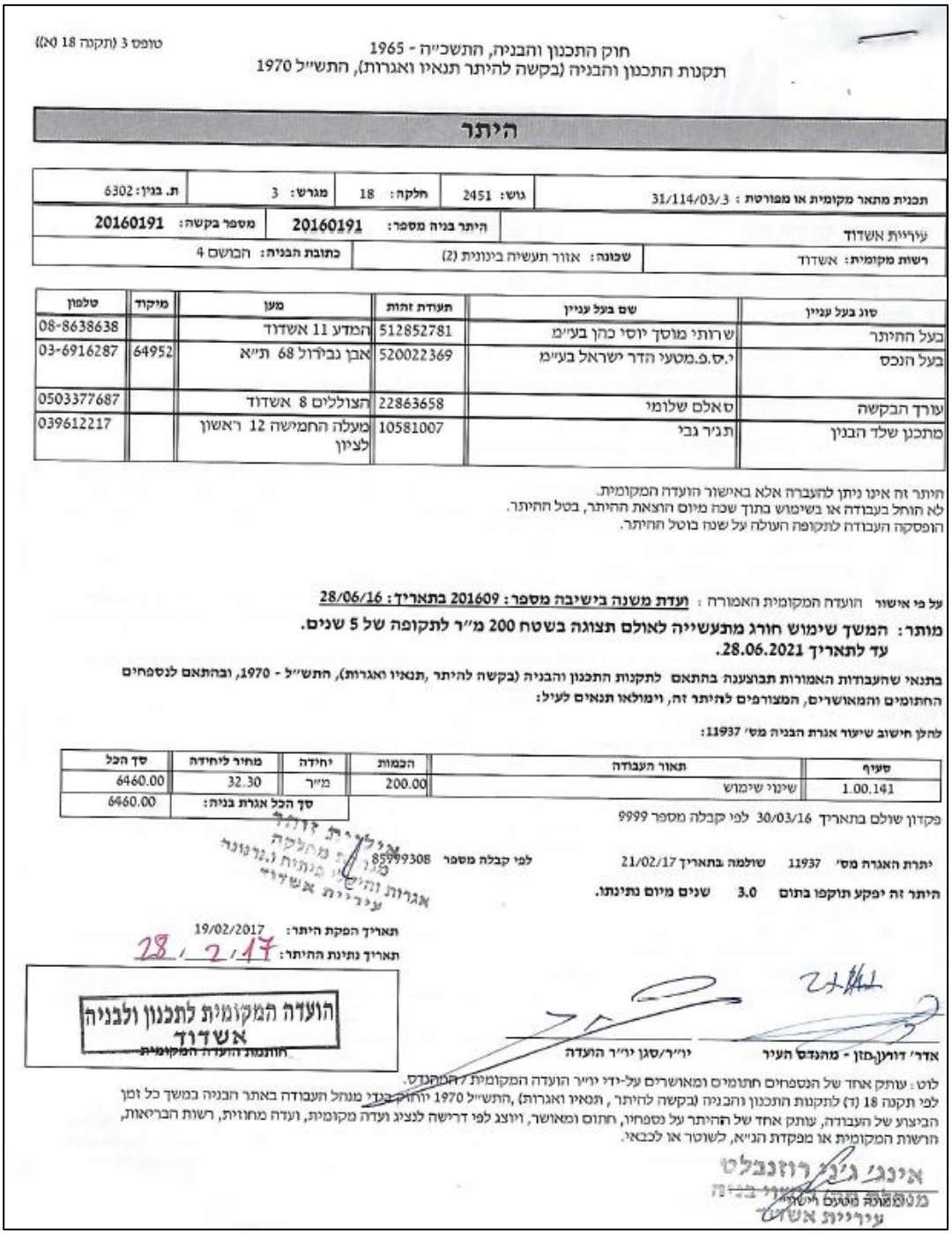
לוט: עותק אחד של הנספחים תתומים ומאושרים על ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס

בהתאם להיתר שניתן ב- 6/4/14, אושרה בנייה חדשה לתעשייה בשטח 859.86 מ"ר + תוספת בנייה לרבות יציע לתעשייה בשטח 37.86 מ"ר, סה"כ: 897.72 מ"ר. ההיתר ניתן לפי תכנית המתאר 31/114/03/3 והוא מתייחס למבנה **באגף המזרחי**.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.3 בהתאם למידע באתר האינטרנט של העירייה, המבנה שנבנה לפי היתר מס' 20143079 שניתן ב-17/11/14, קיבל תעודת גמר.

10.4 <u>היתר מס' 20160191 לשימוש חורג</u>



טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : 31/114/03/3	גוש: 2451	חלקה: 18	מגרש: 3	ת. בנין: 6302	
עיריית אשדוד	היתר בניה מספר: 20160191			מספר בקשה: 20160191	
רשות מקומית: אשדוד	שכונה: אזור תעשיה בינונית (2)			כתובת הבניה: חבושם 4	

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	שרותי מוסך יוסי כהן בע"מ	512852781	המדע 11 אשדוד		08-8638638
בעל הנכס	י.ס.פ.מטעי הדר ישראל בע"מ	520022369	אבן גבירול 68 ת"א	64952	03-6916287
עורך הבקשה	סאלם שלומי	22863658	הצוללים 8 אשדוד		0503377687
מתכנן שלד הבנין	תג'ר גבי	10581007	מעלה החמישה 12 ראשון לציון		039612217

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
לא הותל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.
הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה בוטל ההיתר.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : <u>ועדת משנה בישיבה מספר : 201609 בתאריך : 28/06/16</u>

מותר : המשך שימוש חורג מתעשייה לאולם תצוגה בשטח 200 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
עד לתאריך 28.06.2021.

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

לחלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 11937:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.141	שינוי שימוש	200.00	מ"ר	32.30	6460.00
				סך הכל אגרת בניה:	6460.00

פקדון שולם בתאריך 30/03/16 לפי קבלה מספר 9999

יתרת האגרה מס' 11937 שולמה בתאריך 21/02/17 לפי קבלה מספר 85999308

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך הפקת היתר: 19/02/2017
תאריך נתינת ההיתר: 28/2/17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
חותמת הועדה המקומית

אדר' דורון מזן - מהנדס העיר | יו"ר/סגן יו"ר הועדה

לוט : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 יחזיק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

אינג' גיל רוזנבלט
מנהל מחלקת רישוי בניה
עיריית אשדוד

בהתאם להיתר מס' 20160191 שניתן ביום 28/2/2017, אושר המשך שימוש חורג מתעשייה לאולם תצוגה בשטח 200 מ"ר לתקופה של 5 שנים, עד לתאריך 28/6/2021.

הוצגה בפנינו בקשה להיתר לא חתומה ולפיה נתבקש שימוש חורג לתקופה של 3 שנים, בשטח של 336.56 מ"ר בקומת הקרקע משטח תעשייה לשטח תצוגה[4]. הבקשה טרם אושרה.

[4] כאמור, ההיתר לשימוש אולם תצוגה ניתן ל- 200 מ"ר מתוכם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן טבלת שטחים ושימושים קיימים ומבוקשים בכל המבנה:

שימושים עיקריים				שטחי שירות				סה"כ הבניין	אחוזי הבנייה
תעשייה		תצוגה		הקומה	מקלט	בנייה קיימת	סה"כ		
קיים	מוצע	מוצע	סה"כ						
1,645.40	-336.56	336.56	1,645.40	קרקע	24.08	229.54	253.62	1,899.02	37.98%
134.93			134.93	א		7.81	7.81	142.74	2.85%
1,780.33	-336.56	336.56	**1,780.33**	סה"כ	24.08	237.35	**261.43**	**2,041.76**	40.84%

תכסית קומת הקרקע (קיים ומוצע), מהווה כ- 38% משטח מגרש, כלומר בוצע ניצול כמעט מלא של זכויות הבנייה בקומת הקרקע. סה"כ הבינוי: לפי הוראות התכניות החלות על הנכס, זכויות הבנייה בקומות שמעל קומת הקרקע, מוצו בחלקן בלבד, מאחר וסה"כ הבינוי בחלקה שבנדון, הינו: כ- 40.8% משטח המגרש.

כאמור, **לא הוצג בפנינו היתר לשימוש החורג מתעשייה לתצוגה**.

10.5 <u>רישיון עסק</u>

הרישיון העסק שלהלן, ניתן עד ליום 31/12/2033



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. המצב הקנייני

11.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות- שלוחת אשדוד, שהופק באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 11/1/2026, עולים הפרטים שלהלן:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/01/2026
כ"ב טבת תשפ"ו
שעה: 10:04

נסח מס' 1403

לשכת רישום מקרקעין: רחובות - שלוחת אשדוד

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 2451 חלקה: 18

הגוש הגיע בתאריך:	28/05/2018	מלשכת רישום המקרקעין:	רחובות

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית אשדוד		5,000					

המספרים הישנים של החלקה

2451/13

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים			
7965/1975/1 לשכת רחובות	16/11/1975	מכר	י.ס.פ.מטעי הדר ישראל בע"מ			
					החלק בנכס	
					בשלמות	

סוף נתונים

11.2 הסכמי שכירות חלקה **18** בגוש **2451** שבנדון

החלקה שבנדון ששטחה 5,000 מ״ר, הושכרה בזמנו לאותו שוכר, במועדים שונים ובשני חלקים: חלק מערבי בשטח 2,650 מ״ר וחלק מזרחי בשטח 2,350 מ״ר. **המושכר מהווה קרקע בלבד**.

להלן תמצית פרטי הסכמי השכירות **ודמי השכירות ששולמו לשנת 2025**, שהוצגו בפנינו:

תאריך חוזה	השוכר	המושכר	שטח קרקע מושכר (מ״ר)	תקופת השכירות	תקופת האופציה	דמ״ש לשנה
09/03/2006	שרותי מוסך יוסי כהן בע״מ	קרקע באגף **המערבי**	2,650	1/12/2017 עד 9/3/20026	1/12/2017 עד 30/11/2022; 1/12/2022 עד 31/3/3034 (ר׳ הערה סעיף 11.2ד׳)	₪ 531,295
08/09/2011		קרקע באגף **המזרחי**	2,350	1/4/2019 עד 31/3/2024	1/4/2024 עד 31/3/2029	₪ 353,685
					1/4/2029 עד 31/3/2034	₪ 120,453
		סה״כ לשנת 2025				**₪ 1,005,433**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הערות והבהרות

א. השוכר בנה על חשבונו ועל אחריותו את המבנים, המתקנים והשימושים הקיימים בנכס כיום, כמתואר בסעיף 8.2 לעיל. השוכר בלבד אחראי לכל הנדרש לתכנון, הגשה לרישוי, קבלת היתרים, בניה והקמת כל הבנוי ו/או המצוי במושכר, השלמת המושכר ומערכותיו בהתאם לדרישות כל דין, איכלוסו, הפעלתו, התאמתו לייעודו לרבות כל שלבי התכנון, הייעוץ, הרישוי והבניה והכל על אחריותו ועל חשבונו, בכפוף להוראות חוזה זה.

ב. דמי השכירות שלעיל, צמודים למדד ואינם כוללים מע"מ.

ג. בתום תקופת האופציה יהיה המשכיר זכאי להשאיר במושכר כל בניה שנבנתה ע"י השוכר, ללא תמורה כלשהיא לשוכר החלקה.

ד. בהתאם לתוספת לחוזה מיום 8/9/2011, המתייחסת לקרקע באגף המערבי, אוחדו התנאים המהותיים בחוזי השכירות של שני האגפים, למעט מועדי התשלום השונים והחל מתום תקופת האופציה בתאריך 30/11/2022, ניתן יהיה לראותם כחוזה אחד, באופן שתקופת השכירות של כלל הנכס, תסתיים ב- 31/3/2034.

ה. תחשיבי השווי שלהלן מבוצעים במאוחד, אף כי התקבולים בגין המושכר, מתקבלים בגין כל אגף בנפרד, אך הלכה למעשה מדובר בחוזה שכירות חד.

12. שומות קודמות

הערכנו את הנכס הנדון לתאריכים קודמים כלהלן:

שווי ליום 31/12/2022, סך - 20,560,000 ₪.
שווי ליום 30/6/2023, סך - 20,487,000 ₪.
שווי ליום 31/12/2023, סך - 20,530,000 ₪.
שווי ליום 30/6/2024, סך - 21,498,000 ₪.
שווי ליום 31/12/2024, סך - 22,448,000 ₪.
שווי ליום 30/6/2025, סך - 23,010,000 ₪

13. עקרונות וגישות השומה

13.1 עקרונות שומה אוניברסליים

בשמאות מקרקעין מקובלות שלוש גישות מרכזיות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה או גישת שווי השוק - The Market Data Approach
גישת היוון הכנסות - The Capitalization Approach
גישת העלויות (השיטה השיורית) - The Cost Approach-Residual Method

בחינת שווי הנכס על פי שלושת הגישות והצלבתן הינה אופטימלית, אולם למעשה אינה מעשית בכל סוגי הנכסים. כך לדוגמא שיטת היוון ההכנסות תתאים בעיקר לנכסים המניבים הכנסות חודשיות/שנתיות מהשכרה אך לא תתאים להערכת נכסים שאינם מניבים הכנסות אלא בעת מכירתם. גישת ההשוואה תתאים במקרים בהם נעשו עסקאות בנכסים מהן ניתן להקיש ולהשליך על שווי הנכס המוערך אולם במקרים בהם נשוא השומה הינו נכס מיוחד שאין בנמצא עסקאות להשוואה (למשל קביעת שווי דרך) שיטה זו אינה יעילה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.2 **<u>פירוט שלוש הגישות</u>**

<u>גישת ההשוואה או גישת שווי השוק</u>

גישה זו הינה <u>הגישה המועדפת</u> מבין השלוש על בתי משפט בישראל בשורה של פסקי דין בנושא, כגון: ע"א 299/60 **כצנשטיין נ' עיריית רמת-גן** פ"ד ט"ו 2107. ע"א 323/85 **מדינת ישראל נ' אברהם אליהו** מזרחי פ"ד ל"ט (4) 187. השופט שמגר: "**מבין שתי השיטות עדיפה בעיני השיטה ההשוואתית**".

בגישת ההשוואה נאספים נתוני עסקאות ומחירי היצע בנכסים דומים לנכס המוערך. מן הנתונים והמחירים שנתקבלו בעסקות אלו גוזר השמאי את שווי הנכס המוערך תוך מתן דעתו לשונות שבין שהנכסים ומתן מקדמי התאמה ראויים. ההתאמות שיש לעשותן לצורך ההשוואה כוללות הפחתה בשל היתרונות המצויים במקרקעי השוואה לעומת המקרקעין נשוא השומה. הפחתות ותוספות אלו מתייחסות להבדלים כגון: הבדלי מיקום - ריחוק ממרכז העיר, קירבה לשכונה נחשלת טופוגרפיה בלתי שגרתית נוף וכיו"ב, קיומו של פיתוח בסיסי- תשתית כבישים, מדרכות מים חשמל וביוב וכיו"ב, מפגעים שונים בקרבת המקרקעין, ייעוד המקרקעין ע"פ תכניות מאושרות ומתוכננות.

<u>גישת היוון הכנסות</u>

בגישה זו מתקבל שווי הנכס ע"י חישוב הערך הנוכחי של הכנסות העתידיות. פירושן של ההכנסות העתידיות, הינו אותו זרם תקבולים הצפוי מהנכס, אותו ניתן ללמוד ע"פ חוזה השכירות או ע"פ צפי הכנסות המבוסס על נתונים השוואתיים לנכסים דומים. את זרם התקבולים הצפוי מהוונים בשיעור ריבית המקובל בשוק באותה עת. שיעור הריבית מורכב בין היתר, משיעור הריבית הבטוחה במשק, פחת, אי נזילות וכד'. לשימוש בגישת היוון ההכנסות יש היתרון הכרוך באומדן עלות נכס על פי הפרמטרים הכלכליים הנובעים ממנו עצמו ומהפעלתו.

<u>גישת העלויות- הגישה השיורית</u>

בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על פי עלות מרכיביו השונים בתוספת רווח יזמי. בבסיס הגישה עומד העיקרון כי שווי הנכס לא יעלה על שווי הקמתו מחדש של נכס דומה תוך מתן ביטוי לדחייה בשימוש בו. אומדן השווי בגישת העלויות מהווה סיכום חשבונאי של עלות ושווי רכיביו כדלקמן:

שווי הקרקע הפנויה- בגישת ההשוואה + עלות המבנה (המחוברים) במצבו הנוכחי + עלות הפיתוח + עלויות עקיפות (מימון, אגרות, מיסים וכד') + רווח יזם = **שווי הנכס**.

עפ"י גישה זו ניתן גם לחלץ שווי קרקע משווי נכס בנוי כאשר נתון שוויו המלא. במקרה זה נהוג לכנות גישה זו בשם גישת החילוץ או גישת השווי השיורי. באופן זה נעשית השומה בדרך הפוכה ממחירו הנתון של הנכס הבנוי יש להפחית את כל מרכיבי ההוצאות והפיתוח הכרוכות בהקמתו של הנכס והפחתת המרכיב היזמי הכרוך בהקמת הפרוייקט - היתרה המתקבלת הינה שווי הקרקע.

13.3 לצורך חישוב שווי הנכס שבנדון, הנדונים נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות, תוך בקרה בגישת ההשוואה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לדיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1 הובא בחשבון מיקום נכס המקרקעין באזור התעשייה "קרית איתנים" בצפון העיר אשדוד, הנמצא בקרבת עורף נמל אשדוד שבו פועל מסוף המכולות "נמל הדרום" וכי אזור התעשייה מאופיין בשנים האחרונות בשימושים מעורבים למסחר ושירותים לצד התמעטות שימושי תעשיה ומלאכה מסורתיים.

14.2 הובא בחשבון שטח המגרש 5 דונם וצורתו הרגולרית.

14.3 הובאו בחשבון שטחי הבנייה והשימושים הקיימים במבנה, גילו, מצבו הפזי ורמת עבודות הגמר, כמפורט בסעיף 8.2 והיתרי הבנייה כמפורט בסעיף 10.

14.4 הובא בחשבון, כי הקרקע רשומה בבעלות מלאה ע"ש "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" ותנאי חוזי השכירות ארוכי טווח, בין החברה לבין שוכר אחד, כמפורט בסעיף 11.

14.5 הובא בחשבון המצב התכנוני ואפשרויות הניצול עפ"י התכניות המאושרות, כמפורט בסעיף 9 וכי טרם נוצלו מלוא זכויות הבנייה בקומות.

14.6 הובאה בחשבון מטרת ההערכה: קביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום **31/12/2025** בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה - 1965, עבור "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ".

14.7 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין לשימושים דומים באזור, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס שבנדון, כמפורט בסעיף 15 להלן.

14.8 חוות הדעת מתייחסת לשווי השוק הנכס שבנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

14.9 לא הובאו בחשבון מיסים, אגרות, היטלים, חובות ו/או תשלומים, העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה.

14.10 חוות הדעת <u>אינה</u> כוללת מע"מ.

14.11 ההערכה נקובה בש"ח.

14.12 חוות הדעת נכונה לתאריך הקובע - **31/12/2025**.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. נתונים להערכת השווי ליום 31/12/2025

15.1 ריכוז תקבולים מהנכס

א. בהתאם למכתב מיום 1/1/2026 של רו"ח של חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ"", הסתכמו ההכנסות לשנת 2025, מהשכרת הנכס באשדוד, בסך 1,005,433 ₪.

ב. להלן טבלת הכנסות מדמי שכירות מהנכס ב- 3 השנים האחרונות:

השנה	דמ"ש שנתיים
2023	866,000 ₪
2024	944,454 ₪
2025	1,005,433 ₪

ג. ניתן לראות כי קיימת עלייה של כ- 6.5% בדמי השכירות לשנת 2025 לעומת שנת 2024, הנובעת עקב תנאי חזה השכירות לרבות תשלום הפרשי הצמדה.

ד. דמי השכירות לשנת 2025, משקפים כ- 41 ₪/מ"ר בנוי לחודש והם נמוכים מהמקובל, מאחר והם מגלמים עלויות הקמת המבנה ע"י השוכר ועל חשבונו. דמי השכירות ראויים המקובלים בשוק באשדוד, נעים לסביב כ- **50** ₪/**מ"ר** עד כ- **55** ₪/**מ"ר**[5] בהתאם למיקום, קומה, גודל השטח, גובה פנימי מלא, נגישות, סטנדרט הבנייה וכד'.

15.2 עסקאות מכר ונתוני שווי קרקע לתעשייה באשדוד

א. עפ"י אתר מידע נדל"ן בתאריך 24/01/2023 נמכרה חלקה 2 בגוש 2803, בשטח 2.048 דונם, תמורת סך של 16,850,000 ₪. על החלקה בנוי מבנה תעשייה בבנייה מתועשת קשיחה של קירות דרוכים ופאנלים סולאריים בגג המבנה. בניכוי אומדן תרומת המבנים לעסקה, מתקבל כ- **6.7 מיליון** ₪/**דונם**.

ב. שמאי הוועדה המקומית אשדוד, ערך שומת השבחה ליום 30/1/2023 במגרש בשטח כ- 7.9 דונם בגוש 181 בדרום אשדוד, בפינה הצפון מזרחית של רח' מנחם בגין/שד' משה סנה. היעוד: "תחבורה ואחסנה". הניצול: 40% בניה בגובה 14 מ', בהתאם לשיקולי הוועמ"ק ובהסכמת הוועדה המחוזית ניתן להתיר מספר קומות אחר ובתנאי שטח רצפות של עד 160%. הקרקע הוערכה לפי **6,500,000** ₪/**דונם**.

ג. במכרז רמ"י ים/427/2022 מיום 1/3/2023, אושר שיווק של מגרש 501 בתמל/1062 בשטח 7.988 דונם בפארק לכיש באשדוד, בגו"ח 2062/87. היעוד: מסחר ותעסוקה. מחיר זכייה בתוספת הוצאות פיתוח: 44,112,527 ₪. מתקבל: כ- **5,522,000** ₪/**דונם**.

ד. בהתאם לדיווח לבורסה של חברת סופרין מיום 09/08/2023, עולה כי החברה התקשרה בהסכם אופציה לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין בשטח כולל של 18,675 מ"ר בגוש 2043 ו – 2042, באזור התעשייה הצפוני החדש. מטרת ההתקשרות: ייזום והקמה של פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה (טכנו פארק) בהיקף מוערך של כ - 51,000 מ"ר בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, סיחור המקרקעין ומתן שירותי ניהול הנדסי לקבוצת הרכישה. תמורת רכישת המקרקעין ישלמו רוכשי הזכויות במקרקעין סך של כ - 119 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. מתקבל כ- **6.37 מיליון** ₪/**דונם**.

ה. בהתאם למידע הנמצא במשרדנו, ביום 20/11/2023 נמכרה חלקה 16 בגוש 2298 ברחוב היוזמה תמורת 51.8 מיליון ₪. השטח הרשום של החלקה: 7,097 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה אחסנה

[5] ר' סעיף 15.7 להלן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קונסטרוקציית ברזל שילוב קירות איסכורית בשטח 3,696 מ"ר, כמו כן, בנוי מבנה משרדים דו קומתי בשטח של כ – 319 מ"ר. בניכוי אומדן תרומת המבנים לעסקה, מתקבל: כ- **6.2 מיליון ₪/דונם**.

ו. השמאית המכריעה אורית גלן העריכה בשומה מכרעת מיום 9/1/2024, שווי קרקע בשטח כ- 7.9 דונם בייעוד מרכז תחבורה ואחסנה בשד' משה סנה פינת דרך מנחם בגין בגוש 181 באשדוד, בסמיכות לצומת סואנת בקרבת תחנת דלק ותחנת מסוף אוטובוסים ותחנת ממסר חשמל, לתאריך הקובע 30/1/2023, לפי **7 מיליון ₪/דונם**.

ז. עפ"י מידע שנמסר ע"י משרד תיווך שטיפל בעיסקה, נמכר לאחרונה נכס מקרקעין במגרש 2003 בתכנית בר/ 1/193 ברחוב הגפן 6, בסמוך ממערב למגרש 3000. שטח המגרש: כ- 5.6 דונם ועליו בנוי מבנה תעשייה ותיק בגובה כ- 6 מ' , במידות מקורבות של כ- 70 מ' X כ- 32.5 מ', סה"כ כ- 2,300 מ"ר בנוי. התמורה: 39 מיליון ₪. בניכוי תרומת המבנה לעיסקה, ורווח יזמי מינימלי[6], מתקבל סך כ- **6,220,000 ₪/דונם**.

15.3 <u>דו"ח נת"מ - גיליון 55 חציון ראשון שנת 2025</u>

להלן נתוני סקר מחירים **מבוקשים** ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה בחציון הראשון של שנת 2025:

	מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
מודיעין - מרכז עינב	₪ 7,500,000	**₪ 7,000,000-7,500,000**
מודיעין - הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	**₪ 7,000,000**
באר טוביה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
יבנה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
אשדוד	₪ 7,000,000	**₪ 5,500,000**
כנות - גדרה	₪ 5,700,000	**₪ 5,500,000**

15.4 עורכי הסקר כותבים בין השאר, בעניין תעשייה/לוגיסטיקה, כי:

תחום התעשייה והלוגיסטיקה

כפי שצוין, שוק התעשייה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קימעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה מצד חברות אלו.

[6] רווח יזמי 5% ועלות בנייה מופחתת לפי 1,000 ₪/מ"ר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.5 <u>דו"ח מחלקת המחקר CBRE חציון ראשון שנת 2025</u>

בהתאם לדו"ח שפורסם ע"י מחלקת המחקר של CBRE בנובמבר 2025, עולה כי מחיר ממוצע של קרקע לשימושי לוגיסטיקה, הינו: כ- **6 מיליון** ₪/**דונם**.

המחיר מושפע מהקרבה לשני נמלי אשדוד המהווים גורם המשיכה העיקרי לפעילות האחסון והלוגיסטיקה באזור אשדוד. מנגד, מציינים עורכי הסקר, כי קיים מחסור בעסקאות במחצית הראשונה של 2025, לצד המשך הפיתוח והצמיחה של הנמל החדש, אשר עדיין חווה היקף חלקי של תנועת מכולות ורמת פעילות נמוכה בהשוואה לצפויה

15.6 <u>סיכום – **שווי הקרקע**</u>

על רקע ירידת ריבית הפריים, שהופחתה לאחרונה בשתי פעימות רצופות ועל בסיס ניתוח העסקאות שפורטו לעיל ובהתאמות הנדרשות בגין מיקום הנכס, הבינוי והשימושים הקיימים, סביר לאמוד שווי הקרקע שבנדון ביעוד תעשייה כולל פיתוח, לסך: **5.2 מיליון** ₪/**דונם** (ללא שינוי מהעדכון החצי שנתי ליום 30/6/2025).

15.7 <u>דמי שכירות תעשייה/אחסנה - שטחים בנויים</u>

א. <u>דו"ח נת"מ - גיליון 55 חציון ראשון שנת 2025</u>

להלן נתוני **סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה**.

<u>Class A</u>: מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה. מתזים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)
מודיעין – הפארק הטכנולוגי	55-60 ₪ למ"ר	**55 – 60 ₪ למ"ר**
מודיעין – מרכז עינב	65 ₪ למ"ר	**60 – 65 ₪ למ"ר**
אשדוד	55-60 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
כנות - גדרה	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
יבנה	56 ₪ למ"ר	**53 ₪ למ"ר**

להלן נתוני **סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה**.

<u>Class B</u>: מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)
אשדוד	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
כנות - גדרה	45 ₪ למ"ר	**40 – 45 ₪ למ"ר**
יבנה	45 ₪ למ"ר	**42 ₪ למ"ר**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ב. <u>דו"ח מחלקת המחקר CBRE חציון ראשון שנת 2025</u>

בהתאם דו"ח מחלקת המחקר CBRE חציון ראשון שנת 2025, שפורסם בנובמבר 2025, עולה כי דמי שכירות ממוצעים למבנים לוגיסטיים מדרג **A** הינם **55** ₪/**מ"ר**.

15.8 <u>שיעור ההיוון הראוי</u>

א. על פי סקירת השמאי הממשלתי הראשי לנכסים מניבים במחצית השנייה של שנת 2024, שיעורי התשואה הממוצעים שנצפו **בחתך ארצי**, הינם: 6.75% במשרדים; 7% במסחר; 6.5% בתעשייה ולוגיסטיקה. שיעורי תשואה אלה, מושפעים בין השאר, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפרפריה ונמוך יות במרכז; מצב פיזי של הנכס, תקופת ההסכם עם השוכר ואיתנותו הפיננסית, שיעור תפוסה באזור או בבניין, פוטנציאל לשינויים בסביבה הקרובה ועוד.

ב. השמאי הממשלתי הראשי מאבחן בין שוק התעשייה ושוק הלוגיסטיקה וקובע כי מדובר בשווקים משיקים עם חפיפה מסויימת אך עדיין הם משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה שלרוב מחירי קרקע לתעשייה ולמלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, שיעור התשואה המפורסם בטבלה הינו ממוצע השימושים ביניהם, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמכים מאלה של תעשיה ומלאכה.

ג. לאור האמור לעיל ועל רקע הפחתות שיעורי ריבית הפריים שבוצעו לאחרונה ע"י בנק ישראל ובשים לב כי מדובר בשוכר וותיק ואיתן, מצאנו לנכון להפחית את שיעורי ההיוון בהשוואה להערכתנו הקודמת[7] ולהעמידה על הצד הזהיר, לפי **7.1%** בתקופת האופציה השנייה ו- **7.4%** בתקופת האופציה האחרונה.

[7] בהערכה ליום 30/6/2025 קבענו שיעור ריבית 7.4% ו- 7.8% בהתאמה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. תחשיב השומה

16.1 תחשיב השווי מבוסס על שילוב שתי הגישות, כאמור לעיל ובהתאם למפורט להלן:

16.2 ע.נ. של דמי השכירות

נתונים והנחות עבודה

א. תקבולים מהנכס: דמי השכירות לשנת 2025, מסתכמים לסך: 1,005,433 ₪, כמפורט ב.15.1 לעיל.

ב. שיעורי ההיוון: הובא בחשבון שיעור היוון של **7.1% לשנה** לתקופת האופציה השנייה שתסתיים ביום 31/3/2029 ו- **7.4% לשנה** לתקופת האופציה האחרונה שתסתיים בהתאם לחוזה בתאריך 31/3/2034.

ג. התחשיב מבוצע על בסיס חצי שנתי.

ד. בתוספת שווי הנכס בדחיה (קרקע ומבנה) בדחייה עד תום תקופת החוזה.

ע.נ. של דמי השכירות					
התקופה	**תיאור**	**מספר תקופות**	**תקבול תקופתי**	**שיעור היוון תקופתי**	**ע.נ.**
1/1/2026 - 31/3/2029	אופציה שניה	6.5	502,717 ₪	3.55%	2,872,973 ₪
1/4/2029 - 31/3/2034	אופציה אחרונה	10	520,671 ₪	3.70%	3,991,515 ₪
ע.נ. ליום 31/12/2025					**6,864,488 ₪**

16.3 שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות

נתונים והנחות בתחשיב:

א. עם תום תקופת השכירות ביום 31/3/2034, יוחזר הנכס (קרקע+ מבנה) לבעלים.

ב. שווי הקרקע כולל פיתוח, להיום - 5,200 ₪/מ"ר.

ג. השטח הבנוי - 2,042 מ"ר.

ד. שווי פיזי מופחת של המבנה בתום תקופה - 750 ₪/מ"ר.

ה. מקדם דחייה עד תום התקופה - 6% לקרקע. 12% למבנה.

שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות			
הסעיף	**שטח במ"ר**	**שווי ₪/מ"ר**	**סה"כ שווי**
הקרקע	5,000	5,200 ₪	26,000,000 ₪
שטח המבנה	2,042	800 ₪	1,633,600 ₪
ע.נ. דחוי קרקע			16,076,813 ₪
ע.נ. דחוי מבנה			641,353 ₪
ע.נ. ליום 31/12/2025			**16,718,166 ₪**

16.4 סיכום שווי

בהתאם לתחשיבים שפורטו לעיל, עולה כי השווי הכולל (ע.נ.) של הנכס שבנדון לתאריך הקובע, הינו כדלקמן:

סיכום - שווי הנכס ליום 31/12/2025	
ע.נ. של דמי השכירות	6,864,488 ₪
שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות	16,718,166 ₪
סה"כ שווי מעוגל ליום 31/12/2025	**23,583,000 ₪**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17. שמאים או מומחים אחרים

לא ידוע לנו על שומות שווי השוק, של הנכס הנדון, שבוצעו ע"י שמאים אחרים. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

18. האומדן

בשים לב לגורמים ולשיקולים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2025**, במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד ג', הינו סך:

23,583,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון חמש מאות שמונים ושלושה אלף ₪)

האומדן אינו כולל מע"מ.

אומדן השווי ליום 31/12/2025, אינו מהווה שינוי מהותי ביחס לאומדן השווי ליום 30/6/2025 (סך: 23,010,000 ₪).

ולראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

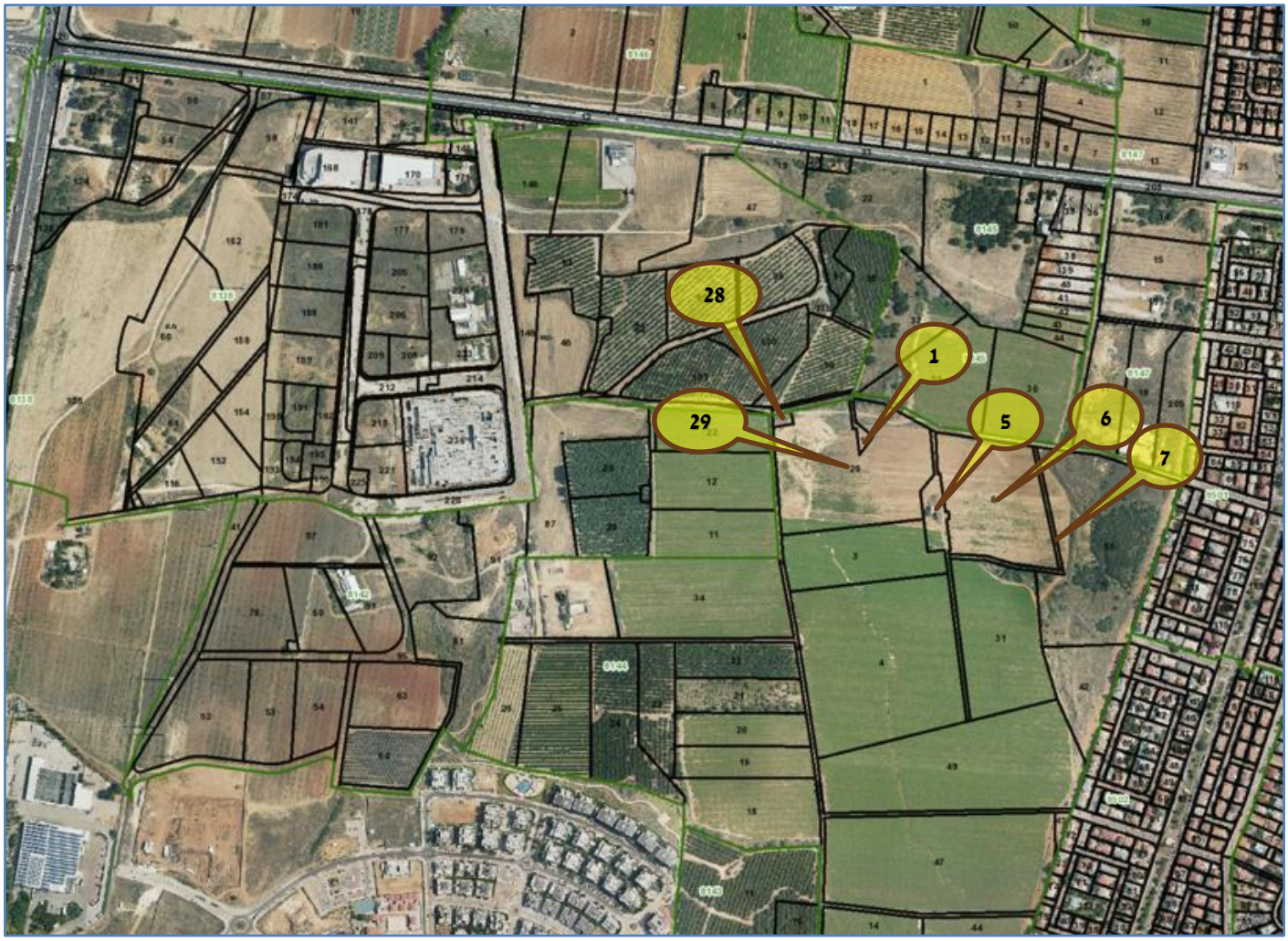
Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser **(1938 -2021)**
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין **(1938-2021)**
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

Date: 25/1/2026 :תאריך
Ref: **ZC43776.1** :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: **שומת מקרקעין ליום 31/12/2025 לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך**
כפר יונה - גוש 8144 חלקות 1,5,6,7,28,29



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2. מטרת השומה

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי השמאים

ארז כהן - שמאי מקרקעין

רישיון מס': **324**.

מקום עבודה: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: משפטן ,שמאי מקרקעין, גאוגרף, מנהל חברת ז.כ מחקר וסקרים בע"מ.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

- 2011-2026 מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.
- 2008-2011 יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2008 משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות – טבע, כלל תעשיות, נשר מפעלי המלט, תנובה, קרן אייפקס, ישרוטל, תעשייה אווירית וכד'.
- 1993 רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993
- 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת כלל תעשיות.
- עורך שומות לבתי משפט.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לרשת ישרוטל ואורכידיאה מלונות.

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

רשיון מס': **352**.

מקום עבודה: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: משפטן, שמאי מקרקעין.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במילי.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", התעשייה האווירית, חברת החשמל, "שפיר הנדסה", קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע - **31/12/2025.**

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בשטח הנדון, נערך בתאריך 25/1/2026, ע"י צחי טנא – שמאי מקרקעין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

פרטי גוש וחלקות

מספר חלקה	שטח רשום	שטח החלק בבעלות י.ס.פ.
1	794 מ"ר	208 מ"ר
		244 מ"ר
5	5,573 מ"ר	1,462 מ"ר
		1,713 מ"ר
6	27,624 מ"ר	27,624 מ"ר
7	1,150 מ"ר	575 מ"ר
		431 מ"ר
28	525 מ"ר	425 מ"ר
29	39,445 מ"ר	39,445 מ"ר
סה"כ		72,128 מ"ר

המיקום - מערב כפר יונה, דרומית לרח' העצמאות (כביש 57).

הזכויות בנכס - בעלות.

הנכס זוהה בין השאר, עפ"י נסחי טאבו, אתר גובמאפ הממשלתי וביקור בשטח.

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה, בדרום מערב כפר יונה, הידועה כגוש **8144**, חלקות וחלקי חלקות: **1, 5, 6, 7, 28, 29.**

8.2 שטח הקרקע הנישום: כ- **72.128 דונם**.

8.3 צורת השטח אינה רגולרית. הטופוגרפיה מישורית למדי, עם הפרשי גובה קלים. סוג הקרקע: חולית/בינונית.

8.4 החלקות נשוא השומה, נמצאות ממערב ובקרבת שכונת מגורים צמודי קרקע ("בנה ביתך") במערב כפר יונה וכ- 350 מ' מדרום לכביש כפר יונה- צומת השרון (כביש 57).

8.5 השטחים נשוא חוות הדעת מהווים שטחים חקלאיים מעובדים ע"י גידולי שדה (גד"ש) עונתיים. הטופוגרפיה- עם הפרשי גובה קלים. מרכז השטח גבוה מעט מסביבתו ובחלקה 5 קיים מבנה משק ותיק דו קומתי נטוש והרוס בחלקו המיועד לשימור, ששימש בעבר למגורים ולידו מבנה באר ועץ נוי. בסמוך קיים מבנה חד קומתי נוסף, נטוש והרוס ובחלקו ללא גג. בחלקה 28 מבנה קטן

8.6 סביבת הנכס סמוכה ממערב לאזור הבנוי של כפר יונה ומדרום לכביש 57 ומאופיינת בשטחים חקלאיים שחלקם עדיין מעובדים, מעט פרדסים ושטחי בור. מצפון מזרח לחלקה 6, קיים מתחם המשמש לאחסנת פסולת בניין ושיווק חומרי בניין (גוש 8147 ח"ח 17, 18, 205, 208).

8.7 מערבית לחלקות במרחק כ- 600 מ' נמצא בית ספר "השרון" הכלול בתכנית 457-0475137 המאושרת, ששטחה כ- 17.95 דונם בגוש 8138. מתחם ביה"ס נמצא בתחום "אזור תעסוקה בית ליד[1]" המוקם בשנים האחרונות על שטח של כ- 200 דונם בתחום גושים 8138, 8142, 8146.

[1] תכנית **457-0284471**, אזה"ת בית ליד, פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 18/9/2017.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.8 הפיתוח הסביבתי מינימלי וכולל קווי מים להשקייה, דרכי עפר, קו חשמל.

8.9 הגישה לשטח הינה בדרכי עפר המוליכות מאזור המגורים במערב כפר יונה לכיוון מערב וכן דרכי עפר מכיוון צפון וממערב.

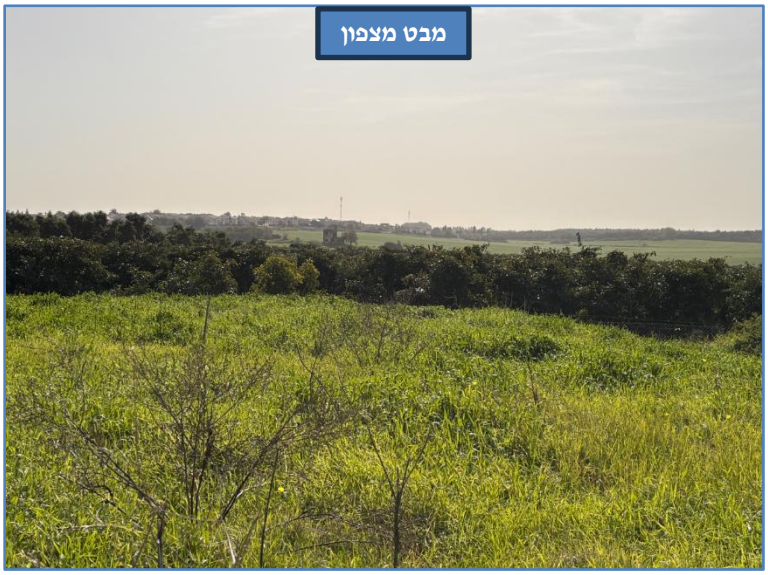
8.10 בהמשך לכיוון דרום מערב- הישוב פרדסיה.

צילומים ממועד הביקור בשטח ובסביבה

מבט ממערב



מבט מצפון



מבט ממזרח



9. מצב תכנוני

להלן עיקרי המידע התכנוני הנמצא באתרי האינטרנט של מנהל התכנון, רמ"י והוועדה המקומית לתו"ב:

תכניות מאושרות

9.1 תכנית מתאר מקומית **הצ/126**

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1477 מיום 4/10/1968.

החלקות שבנדון מיועדות לאזור חקלאי.

שימושים מותרים: חקלאות, משתלות, גננות, מבנים לצרכי חקלאות וכד'.

לא תורשה הקמת בתי מגורים, בתי חולים לחולי נפש ובתי חולים כלליים.

9.2 תכנית מתאר מקומית **הצ/150**

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2740 מתאריך 27/8/1981.

יעוד החלקות - שטח חקלאי.

התכנית קובעת כי שטחים אלו מוגבלים לחקלאות בלבד, לרבות תיעול, ניקוז, מתקני השקיה, מבנים הדרושים להפקת מים, חשמל וכדומה כמפורט בפרק ח'.

שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר או כמסומן בתשריט.

רוחב חזית מינימלית של מגרש - 20 מ"ר.

מבני עזר - לפי אישור הוועדה המקומית.

לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר הקמת בניני משק, חממות ומגדלי שמירה כמפורט בסעיף ח' בתקנון. שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובמגבלות קווי בנין.

9.3 תכנית **הצ/0-3/1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2888. מיום 31/1/1983.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה לבניני משק חקלאי באזור שייעודו חקלאי.

9.4 תכנית **הצ/0-3/1/ב**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4122 מיום 17/6/1993.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות והגבלות בניה לבניינים אשר שימושם למחסנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי.

הוראות הבניה קובעות בין היתר:

- שטח מינימלי של חלקה לצורך קבלת היתר בניה למחסן חקלאי לא יפחת מ - 2 דונם.
- בחלקות קטנות מ - 2 דונם ניתן יהיה לבנות מחסן חקלאי אך ורק באישור הועדה.
- השטח המקסימלי למבנה המחסן החקלאי המבוקש לא יעלה על 40 מ"ר.
- רוחב מבנה במחסן החקלאי לא יעלה על 4.0 מ'.
- לא תתאפשר הקמת מטבח במחסן חקלאי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.5 **<u>תמ"מ/21/3/</u>**- <u>תכנית מתאר למחוז המרכז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5326 מיום 12.11.2003.

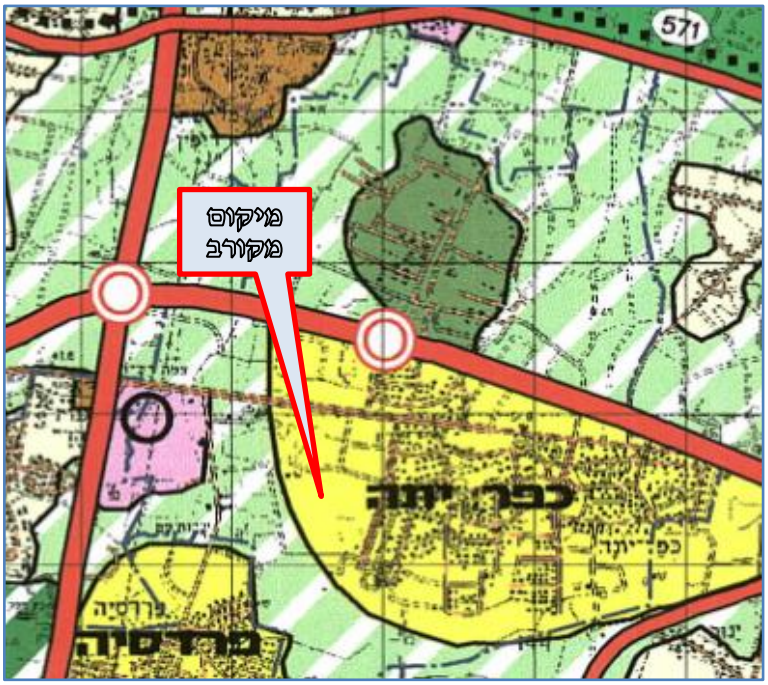
השטח הנדון כלול ברובו המכריע באזור "פיתוח עירוני- שטח המיועד לפיתוח עירוני, עפ"י תכנית מתאר מקומית.

<u>סי' 7.1.1 - תכליות ושימושים</u>

בהתאם לתכנית המתאר המקומיות או התכניות המפורטות כאמור בסי' 6.1 ולפיו מותר לייעד קרקע בין השאר, למגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר ועוד.

סך יח"ד או שטחי הרצפות יקבעו בהתאם לעקרונות, כאמור בסי' 7.1.2 ובהם:

- יעד אוכלוסייה בישוב לפי קביעת המועצה הארצית.
- רווחת מגורים בשנת היעד.
- התאמת תוספת יח"ד אל הרצפות למערכת תשתיות ורווחה.
- תוספת שטחי רצפות הנדרשת לחידוש ושיקום מרכזי הישובים.

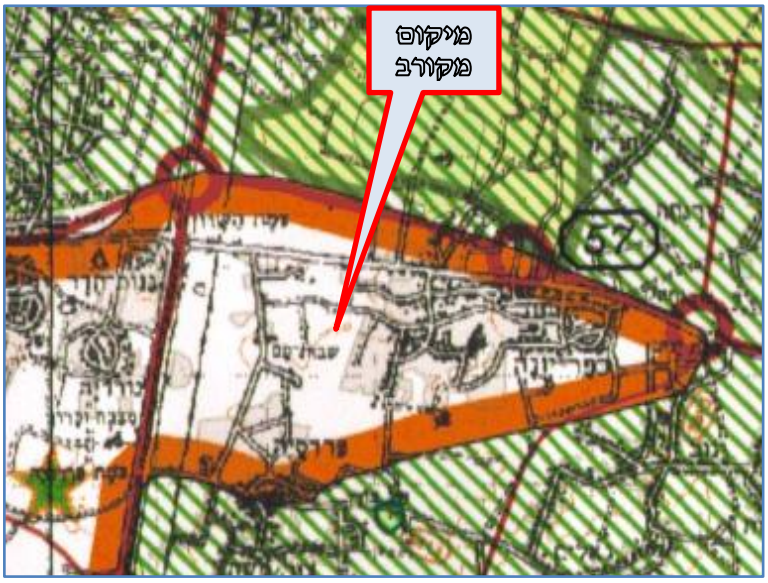


9.6 **<u>תמ"א/35</u>** - <u>תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474, מיום 27/12/2005.

בהתאם לתשריט המרקמים, גיליון מס' 2, הערוך בקנ"מ 1:100,000, עולה כי השטח הנדון כלול באזור "**מרקם עירוני**", שאליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש ובמקביל יובטחו התשתיות הדרושות.... הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל, תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי הציבור...."

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866



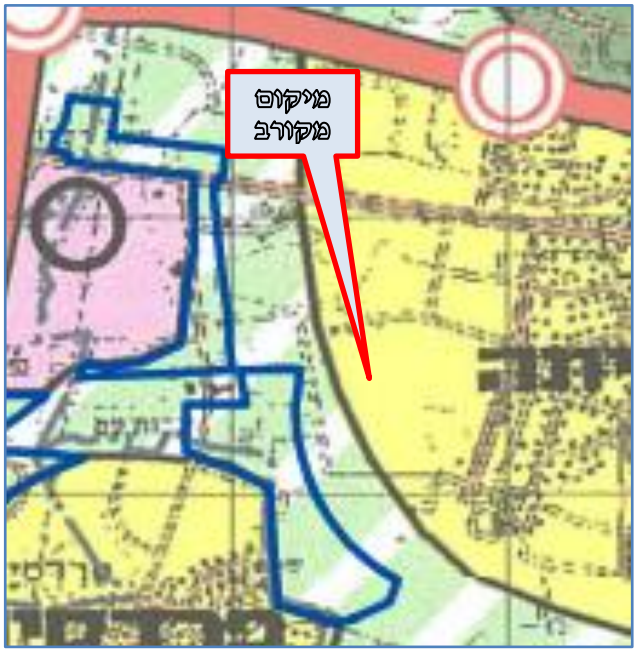
9.7 **תממ/47/21/3 -** כפר יונה (תכנית סמוכה למקרקעין שבנדון - לידיעה בלבד)

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות בתאריך 24/3/2023.

התכנית סמוכה למקרקעין שבנדון, אך איננה חלה עליהם.

מגיש התכנית: הוועדה המחוזית לתו"ב במחוז המרכז.





מתוך דברי ההסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת אזור תעשייה מלאכה ותעסוקה (להלן: אזור התעשייה) מאושר בתמ"מ/21/3 באזור כפר יונה. התכנית מקודמת לאור קידומן של תכנית המתאר הכוללנית לכפר יונה 457-0455113 ותכנית מפורטת לאזור תעסוקה בית ליד שמספרה 457-0434621. על פי תכנית המתאר הכוללנית, כפר יונה צפויה לשלש את גודלה לכ- 80,000 תושבים עד שנת 2040. אזור תעשייה זה עתיד להיות משותף לארבע רשויות מקומיות במרחב: כפר יונה, פרדסייה, מועצה אזורית עמק חפר ומועצה אזורית לב השרון. בנוסף, מרחיבה

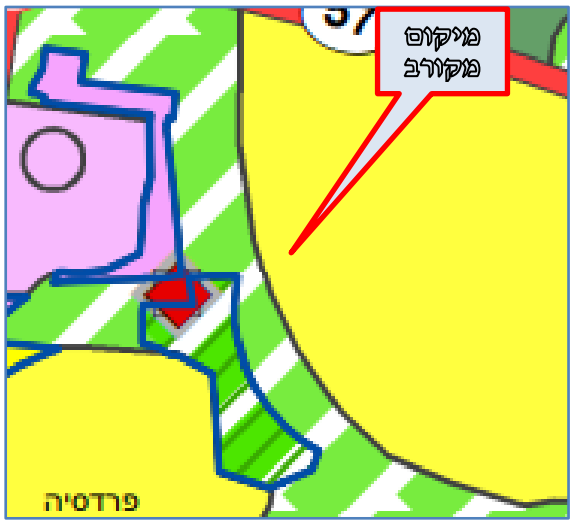
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

התכנית את אזור הפיתוח העירוני של פרדסייה בחלקו הצפון מערבי של הישוב וקובעת שטח פתוח מיוחד בהתאם להוראות תמ"א/35.

8.	**יחס לתכניות אחרות:**
8.1	על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ 3/ 21 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אלא אם כן שונה ע"י תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.
8.2	על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית העיקרית, בשינויים המחייבים.
9.	**מטרת התכנית:**
9.1	הרחבת שטח אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל"אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה".
9.2	הרחבת שטח הפיתוח העירוני של פרדסייה, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל"אזור פיתוח עירוני".
9.3	קביעת "שטח פתוח מיוחד" על גבי יעוד "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח".
9.4	קביעת הוראות לסימבול "מבנה לשימור".

כמו כן, התכנית כוללת מסמך רקע להכנת תכניות מקומיות

בהתאם לתשריט משולב (מצב מוצע על רקע קומפילציה), הערוך בקנ"מ קטן של 1:50,000, השטח הסמוך ממערב למקרקעין שבנדון, מיועד לאזור "תעשייה, מלאכה ותעסוקה" (צבע סגול) המשך וכהרחבת אזור התעשייה הקיים בקרבת צומת בית ליד. השטח מדרום מערב למקרקעין שבנדון, מיועד ל"אזור חקלאי/נוף פתוח" ו"שטח פתוח מיוחד" (פסי אלכסון רחבים ירוקים ולבנים לסירוגין ופסי אלכסון ירוקים דקים).



כאמור, **התכנית סמוכה למקרקעין שבנדון, אך איננה חלה עליהם** והיא מובאת לידיעה בלבד.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.8 **<u>תמ"ל/ 1113 - כפר יונה דרום</u>**

התכנית פורסמה לאישור בעיתונות ביום 7/3/2025. תאריך הפרסום ברשומות 2/3/2025 (י.פ. 13237). .

סוג התכנית: תכנית מועדפת לדיור.

התכנית חלה בין השאר על חלק מחלקות 1 ו- **29 שבנדון**. שאר החלקות נשוא חוות הדעת <u>אינן</u> כלולות בתחום התכנית.

התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכ נית.

שטח התכנית הינו כ- 600.5 דונם והיא חלה בתחום תכנון מקומי כפר יונה, לב השרון ועמק חפר.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מתוכננת הקמת שכונת מגורים בת 1,870 יח"ד על שטח של כ- 270 דונם,

המתוכננת להיבנות בדרום מערב האזור הבנוי של כפר יונה, בצמוד מדרום לרחוב דן ולרחוב פלמ"ח, בחלק הצפוני של גוש 8135 ובחלק הדרום מזרחי של גוש 8144.

יתרת שטחי התכנית משמשים לתשתיות תומכות.

סעיף 1.6 קובע כי התכנית כפופה בהתאם לסעיף הגמישות מכח תכנית המתאר המחוזית תממ/ 21/3.

<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 1,870 יח"ד שטחים למבני ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)</u>

1. שינוי ייעודי הקרקע מייעוד "שטח חקלאי", "דרך מאושרת", "שביל", "מגרש מיועד למתקני עזר חקלאי לפי הצ/ 39 לייעודים שונים ובהם: "מגורים ג'", "מגורים ד'", "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת" ועוד.
2. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח המגרשים בייעודים השונים: מגורים, דיור להשכרה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע והוראות הבניה והפיתוח.
4. קביעת שטחי הבניה המותרים.
5. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 ולמתן היתר בניה.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי הטבע.
8. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
9. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.
10. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.

ייעודי קרקע:

בהתאם לתשריט גיליון מס' 2 הערוך בקנ"מ 1: 2,500, בתחום חלקות **1** ו- **29** המהוות חלק מהמקרקעין שבנדון, מתוכנן מסדרון תשתיות תת קרקעיות שייעודו: "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת[2]".

כחלק מתא שטח **996** וכמפורט בסעיף 4.12 להלן.

[2] לא ברור מהי התכנית המאושרת האחרת, מאחר ובסעיף 1.6 "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות", רשומה רק תכנית **תמ"מ/ 21/3**, אך בה תוואי מסדרון תשתיות, לא בתשריט ייעודי קרקע ואף לא בתשריט תשתיות.

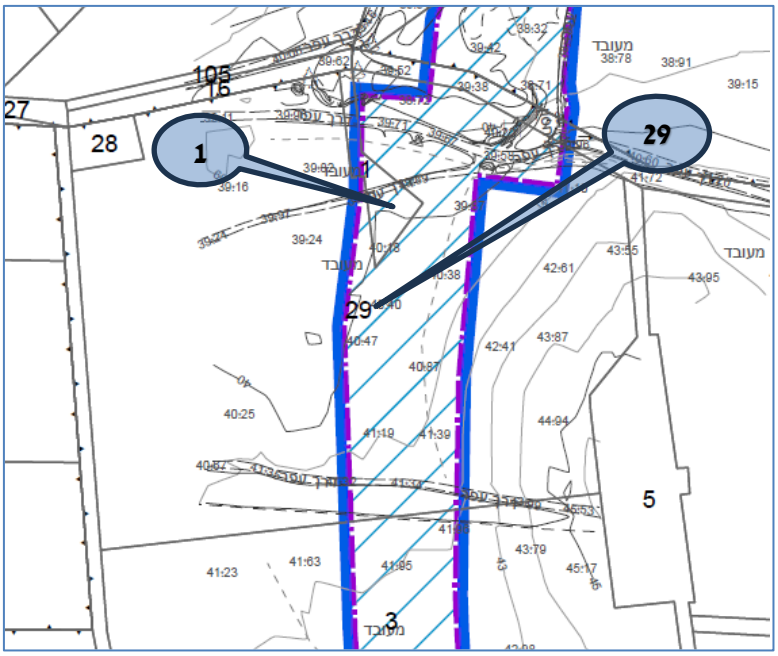
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

המסדרון משתרע על מרבית שטח חלקה **1** ומפצל את יתרת חלקה **29** לאגף מזרחי ולאגף מערבי.
בהתאם למדידה גראפית מהתשריט, שטח המסדרון בתחום חלקה 1 : כ- 616 מ"ר ושטחו בתחום חלקה 29 : כ- 9,587 מ"ר ובסה"כ : כ- **10,203 מ"ר** (כ- 10.2 דונם).

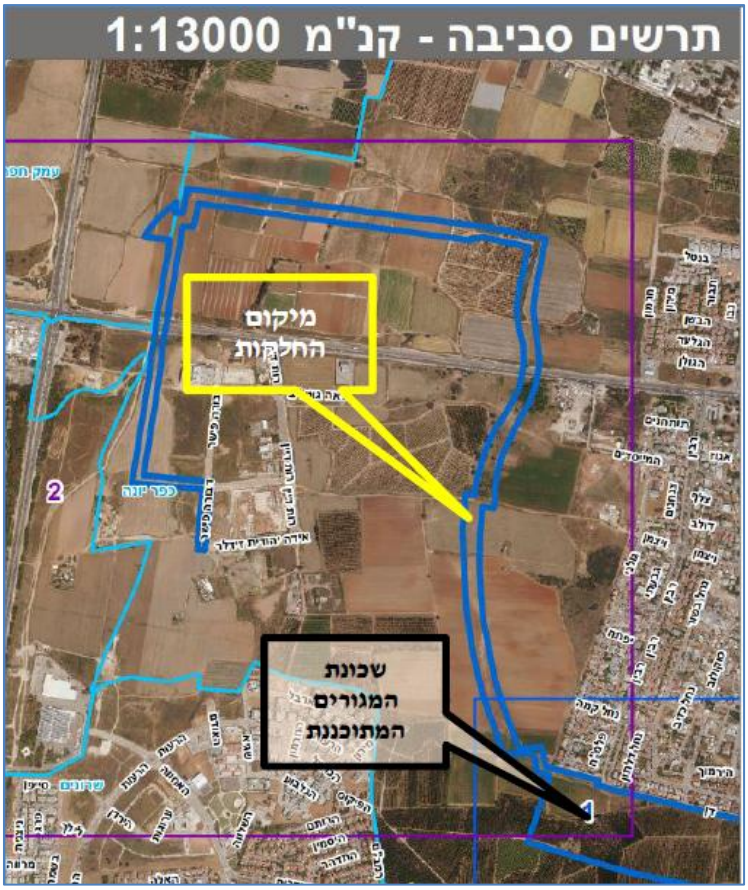
מקרא



תמל/1113 - קטע מגיליון מס' 2



תצ"א של הסביבה



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</u> (סעיף 4.12)

<u>שימושים (סעיף 4.12.1)</u>

1. ע"פ תכנית מאושרת תקפה.
2. תשתיות תת קרקעיות.

<u>הוראות (סעיף 4.12.2)</u>

א. <u>הוראות פיתוח ונוף</u>

מתקנים ומעבר מערכות תשתית ככל ויידרשו בשטח זה, יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.

ב. <u>ביוב</u>

1. בגבול מסדרון תשתיות תת"ק לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.
2. יותרו תשתיות תת קרקעיות נוספות בייעוד זה ובלבד שלא יהיה בהנחתן בכדי לפגוע ולסכל את הקמתה של תשתית הולכת הביוב והקולחין, בהיוועצות עם רשות המים וחברות התשתית.
3. בעת התכנון לביצוע של תשתית הביוב, בחלק המזרחי לצורך החיבור למט"ש יד חנה, תערך היוועצות עם בעלי התשתיות ע"פ דין לרבות הגורמים המוסמכים על תשתיות התחבורה והגז , לעניין חציית התשתיות.
4. <u>תא שטח 997</u>

לעת ביצוע קו הביוב תבוצע היוועצות עם בעלי הקרקע ותוואי קו הביוב ידוייק בהתאמה להיתר הבניה המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

5. <u>תא שטח 996</u>

א. השימוש לתשתיות תת"ק על פי תכנית זו בתא שטח זה, יכנס לתוקף רק עם שליחת הודעה לבעלי הקרקע לגבי הצורך בקרקע למימושן (זאת לפי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א 2001) או עד לאישור תכנית אחרת הכוללת איחוד וחלוקה, המוקדם מביניהם.

ב. על אף האמור, לא תותר בנייה בפועל ולא יינתן היתר לשימוש חורג בתא שטח 996 אשר עשויים לפגוע או לסכל הנחת התשתית התת"ק ובפרט קו הביוב המתוכנן מכח תכנית זו.

6. תכנית הכוללת שינוי למיקום תוואי ו/או רוחב גבול המסדרון התשתיות התת"ק, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
7. תוואי מיקום ומידות מסדרון התשתיות וקווי התשתית עצמן, יכול שיידוקו בסמכות מוסד תכנון ו/או בתכנון מפורט לביצוע.
8. לאחר השלמת ביצוע קווי התשתית, ניתן יהיה לצמצם את רוחב מסדרון התשתיות התת קרקעי כתלות בקוטר הצינור כפי שהונח בפועל ובתוספת מגבלות בנייה מכל צד דופן הצינור כפי שיידרש.

בהתאם להוראות התכנית שהוצגו לעיל, עולים בין השאר, הפרטים הבאים:

- מדובר בשימושי תשתית בתת הקרקע (סעיף 4.12.1.2).
- השימוש בתת"ק יכנס לתוקפו רק עם שליחת הודעה לבעלי הקרקע על הצורך במימושן או עד לאישור תכנית אחרת הכוללת איחוד וחלוקה, לפי המוקדם מביניהם (סעיף 4.12.2.ב.5.א).
- קיימת אפשרות לצמצם את רוחב המסדרון לאחר השלמת ביצוע הקווים (סעיף 4.12.2.ב.8).

<u>תנאים נוספים בהליך הרישוי</u>: בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון לשלביות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאלים לעירום זמני במידת הצורך (סעיף 6.10 ס"ק 5).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מימוש התכנית: בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לתחילת עבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד (סעיף 7.2 ס"ק 3).

תכניות מוצעות שאינן מאושרות

9.9 תכנית **הצ/202/1/2** - כפר יונה, שכונה מערבית

באתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, קיים פרוטוקול דיון מיום 23/2/2009, בעניין תכנית מוצעת **הצ/202/1/2** - כפר יונה, שכונה מערבית, החלה על הגושים הנ"ל, לרבות החלקות נשוא השומה, סה"כ כ- 690 דונם.

התכנית אינה מקודמת מאז שנת 2009 והיא **אינה מאושרת**.

9.10 תכנית **מוצעת הצ/250/1/2א**

ביום 15/6/2015, התקיימה ישיבה בוועדה המקומית, שבה הוחלט להמליץ על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים שונים. **התכנית אינה מאושרת**.

9.11 תכנית מתאר מקומית **מוצעת 457-0209452 (הצ/250/1-2ג)** - כפר יונה מערב

בתאריך 25/10/2021 נרשם באתר האינטרנט של מנהל התכנון (מבא"ת), כי: "טיפול בתנאים להפקדה- התנאים לא מולאו", דהיינו התכנית נדחתה.

מטרת התכנית: הקמת שכונה מגורים חדשה בת 5,535 יח"ד הכוללת שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר ושטחים פתוחים, על שטח כולל של כ - 1,103 ד' בחלק המערבי של כפר יונה.

כאמור, התכנית **נדחתה ואינה מאושרת**.

9.12 תכנית מתאר **כוללנית מוצעת** כפר יונה **457-0455113**

התכנית נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מס' 2021010 מיום 9/11/2021.

מטרת התכנית: התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והיראכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 78,000 תושבים; עיצוב מבנה המגורים העירוני - עיר ותיקה צמודת קרקע; שטחים חדשים לפיתוח מעטפות בניה רוויה ועוד.

התכנית אינה מאושרת ואף אינה מקודמת.

סטטוס התכנית

א. ביום 9/11/2021 נדונה התכנית בישיבה מס' 2021010 של הוועדה המקצועית למים ולביוב של הוועדה המחוזית לתו"ב, אך לא פורסמו החלטות בעניינה.

ב. ביום 7/9/2020 החליטה הוועדה המחוזית בישיבה מס' 2020021 להפקיד את התכנית בתנאים שנקבעו בהחלטתה מיום 30/4/2018 (ראה סעיף 9.8.2 להלן) בתיקונים שונים ובהם:

1. יש לערוך את נספח היישום שיהווה מסמך רקע לתכנית, באופן כללי יותר ובתאום עם לשכת התכנון.
2. התאמת תכנית המתאר לתכניות שהוחלט על הפקדתן לאחר ההחלטה להפקדה על תכנית המתאר. לעניין אזור התעסוקה: ההתאמה תהייה לעניין פריסת אזור התעסוקה. זכויות הבניה: בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הכוללנית כפי שהוחלט להפקידה.
3. רחוב העצמאות יוגדר כרחוב עירוני - מאסף ראשי על פי הנחיות משרד התחבורה ומשרד השיכון. נספח התנועה יתוקן כך שרק המקטע העירוני עצמו יסומן כרחוב ראשי מאסף עירוני (בקצוות ולקראת המחלף צריך להישאר כדרך עירונית).להוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו בתכניות מפורטות שיוכנו מכח תכנית זו בהן תוצע בניה בקו 0 לרחוב העצמאות או יוצעו צמתים במרחקים התואמים את הגדרת הדרך כרחוב עירוני מאסף ראשי יתווספו ההוראות הבאות:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תנאי לפיתוח הצומת או לבניה בקו בניין 0 יהיה פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף. לא יותר בינוי בקו בניין 0 לרחוב העצמאות הקיים טרם פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף, אלא באישור משרד התחבורה.

4. סעיף 8 א בהחלטת הועדה מיום 30/4/2018 לעניין שלביות ביצוע תחבורתי יבוטל ובמקומו יקבע כי ניתן לקבוע שלביות בתכניות מפורטות.
5. בשטח החקלאי בחלק הצפוני והמזרחי של התכנית יסומן בתשריט התכנית מסדרון ארצי/ צוואר בקבוק בהתאם לתמ"מ/50/21/3. יצויין בהוראות התכנית כי תכנית מפורטת בתחום צוואר בקבוק נדרשת לאישור הועדה המחוזית.
6. התאמות לתמ"א/1: לעניין עורק נחל משני; לעניין קו קולחין אזורי; לעניין שטחים בדרום התכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרת מי תהום; לעניין שטחים בצפון התכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות בינונית להחדרת מי תהום.
7. נדרש תיאום מחדש עם משהב"ט, לאור חלוף הזמן.
8. יתר סעיפי החלטת ההפקדה 30/4/2018, ללא שינוי.
9. תיקונים טכניים ומשפטיים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

ג. בהחלטה מיום 30/4/2018, נקבע בין השאר:

<u>סעיף 2</u>: "הוועדה סבורה כי נכון לפתח את כפר יונה כעיר משמעותית בצפון המחוז, והגדלת היקפי האוכלוסיה בהתאם ועושה שימוש בסמכותה לפי סעיף 7.1.2 לתמ"מ/21/3 ומגדילה את שטח הפיתוח העירוני ב- 10%".

<u>תנאים שונים להפקדת התכנית</u>

"**2**. אישור הולנת"ע למתחמים 5, **6**, ו- 11 החורגים מחוץ לכתם הפיתוח העירוני של תמ"מ/21/3 ומהווים הגדלה של 10% משטח הפיתוח וזאת בהתאם לסעיף 7.1.2(2) בתמ"מ....

6. הצפיפות המוצעת במתחמים המוצעים ביעוד למגורים ג' וייעוד מעורב של מגורים מסחר ותעסוקה - תהייה כקבוע בתכנית שהוצגה לוועדה בישיבה מיום 15/1/2018, הינה **18 יח"ד לדונם נטו**. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון. החישוב יתבסס על הפרשות לצרכי ציבור שייעמדו לפחות על 50%".

9. "... תכנית מפורטת עבור מתחמים 3,5,**6**,9,11 תכלול תמהיל של יח"ד וקביעה של 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר (עיקרי + שירות דירתי)".

<u>הערות למתחם 6</u>: "א. הגדלת גבולות המתחם והכללת הייעוד לשטח פתוח".

<u>התייחסות להוראות התכנית</u>: "5. גובה הקומות בבנייה מרקמית יהיה קומת קרקע+8 קומות+קומת גג בנסיגה".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ד. עיקרי הוראות רלוונטיות בתכנית[3]

מטרות התכנית (סעיף 2.1)

2.1	מטרות התכנית
	א. התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 80,800תושבים. ב. עיצוב מבנה המגורים העירוני- עיר ותיקה – צמודת קרקע. שטחים חדשים לפיתוח – מעטפות בניה רוויה. ג. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאזן והקטנת היוממות. ד. פיתוח מרקם עירוני, בו המרחב הציבורי זמין ואיכותי, נגיש תחבורתית ומבוסס על שילוב ערכי הנוף והטבע המקומי ("דפנות מטע/פרדס" ו"גני מטע"). ה. פיתוח מע"ר עירוני הנותן מענה ברמה האזורית– שד' העצמאות. ו. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל תוך העצמת הרצף והקישוריות. ז. שיפור ושימור איכות הסביבה, והבטחת צמיחה מאוזנת של העיר.

עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)

2.2	עיקרי הוראות התכנית
	א. הגדרת אזורים למגורים, לתעסוקה, ואזורים משולבים למגורים, למסחר ולתעסוקה ולשטחי ציבור וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים. ב. הגדלת שטחי התעסוקה לכ-1,315,300 מ"ר. ג. קביעת מתחמי תכנון וסלי זכויות הכוללים שטחי ציבור בנויים ופתוחים להן יוכנו תכניות מפורטות ו/או מסמכי מדיניות. ד. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מהן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. ה. קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבנייה הקיימת, חיזוק מבנים ופינוי בינוי. ו. קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל יחידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים. ז. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם מוצע עירוב שימושים כגון תעסוקה ומגורים, באופן שיפותח אופי עירוני מיוחד באזורים אלה. ח. קביעת הוראות להכנת תכנית שימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר. ט. קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללנית אחת. י. הקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים). יא. קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים לתנועה פעילה (הליכה ברגל, רכיבה באופניים) ושימוש בתחבורה ציבורית.

ייעודי הקרקע

בהתאם לתשריט מיום 1/8/2018, הערוך בקנ"מ של 1: 5,000 (גיליון 1 מתוך 2), החלקות נשוא חוות הדעת כלולות בתא שטח 49 המיועד ל"**אזור מגורים ג**"[4] במתחם תכנון **6** "כפר יונה מערב" הגובל בצידו המזרחי באזור המגורים הבנוי של כפר יונה ראה איתור **מקורב** על גבי התשריט שלהלן).

שטחו הכולל של המתחם: כ- 896 דונם (מדוד גרפית מהתשריט) המשקפים צפיפות של כ- **3.9 יח"ד/דונם**[5]. המתחם כולל 4 תאי שטח (48,**49**,50,59) ביעוד **מגורים ג'** ו- 2 תאי שטח (104, 105) המיועדים לשטחים פתוחים, ממערב לתאי השטח למגורים. החלק הצפון מזרחי של מתחם 6 גובל במתחם **9** שייעודו "מגורים מסחר ותעסוקה" המשתרע לאורך שני צידי כביש 57 (דרך העצמאות).

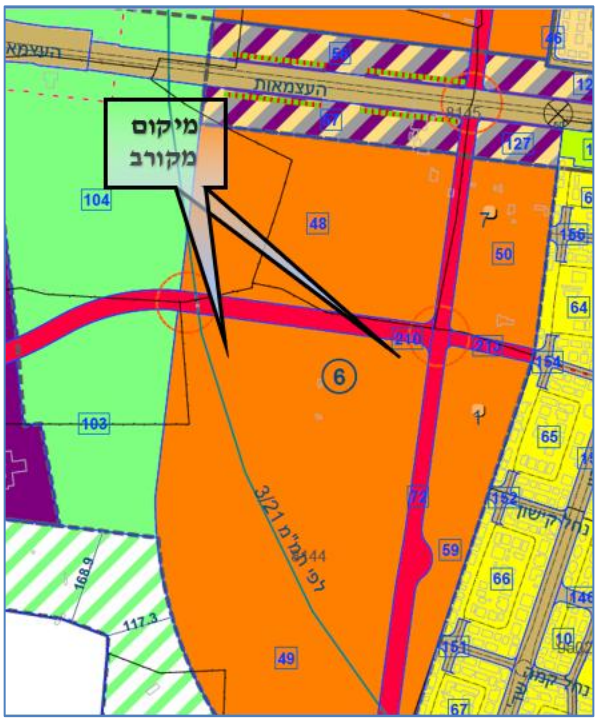
הערה

בהתאם לתשריט, מרבית שטח החלקות שבנדון למעט חלקה 28 והחלק הדרום מערבי של חלקה 29, כלולים בתחום "מרקם עירוני" לפי תמ"מ/21/3.

[3] בהתאם לנוסח שהופק ביום 28/8/2018.
[4] אזור מגורים בבנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד ק+15+גג (עמ' 29 סעיף 1.8.3 - סימונים בתשריט).
[5] כ- 896 דונם מחולקים בכ- 3,490 יח"ד = כ- **3.9 יח"ד/דונם**.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תשריט יעודי קרקע (קטע רלוונטי)



<u>השימושים המותרים (סעיפים 4.3.1 עד 4.3.6)</u>

4.3	מגורים ג' (אזורי מגורים בבנייה מרקמית/גבוהה)
4.3.1	**שימושים עיקריים**
	מגורים
4.3.2	**שימושים משניים**
	יותרו באזור זה השימושים המשניים הבאים: 1. מסחר 1, שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור ומוסדות ציבור, שטחי ספורט, תשתיות ומתקנים הנדסיים. 2. משרדים, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לשכנים (ובכל מקרה לא יותר משליש משטח הדירה). 3. בבניינים הממוקמים על שדרה עירונית ראשית ושדרה עירונית משנית כמסומן בנספח העיצוב העירוני– שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד. 4. במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.
4.3.3	**גובה**
	גובה הבניה הכללי במתחמי בניה חדשה לא יעלה על 15 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת גג (ק+15+ג).
4.3.4	**צפיפות**
	צפיפות המגורים הממוצעת במתחמים 3, 5, 6, 6א, 9, 11 יחד, לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם נטו.
4.3.6	**הוראות נוספות**
	סימון בתשריט – "בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו": 1. סך השטחים לצרכי ציבור ע"פ המפורט בטבלאות בכל מתחם. 2. שטחים אלו יתנו מענה הן לצרכי הציבור הנדרשים בכל מתחם והן לצרכי הציבור בשכונות קיימות גובלות ע"פ הצורך. 3. תכניות מפורטות עבור מתחמים 3, 5, 6, 6א, 9, 11 תכלול תמהיל יח"ד וקביעה של 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר (עיקרי+שירות דירתי).

כאמור, הנכס הנדון כלול במתחם 6, שעליו חלות הוראות סעיף 4.3.4 לעיל, הקובעות צפיפות של 18 יח"ד לדונם נטו לפחות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הוראות להכנת תכניות מפורטות (סעיף 5)</u>

הסעיף מפרט הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות.

<u>מתחם 6 - כפר יונה מערב (סעיף 5.2.7)</u>

5.2.7.1	**תיאור המתחם**
	1. גבולות המתחם; בצפון – דרך 57 עוקף כפר יונה. בדרום – מתחם 9 מע"ר העצמאות. במזרח – גבול הפיתוח הקיים. במערב –פארק עירוני מוצע. **2. מאפיינים עיקריים;** **מצב קיים** –שטח פנוי לפיתוח (ייעודו חקלאי), תחנת דלק קיימת. במזרח שכונת צמודי קרקע ותיקה.



5.2.7.2	**נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט – ריאלי.

עמודת סה"כ הינה עמודה משוערת ומבוססת על הערכה של המצב המאושר, אינה מחייבת או מאשררת זכויות בתוקף.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש יח"ד	כ- 11,860 כ-3,490	כ- 11,860 כ-3,490	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	492,500	כ-495,500	• שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו כנדרש בנוסף לשטחי הבניה המפורטים כאן למתחם.
מגורים מסחר ותעסוקה	מ"ר מ"ר	488,300 כ- 4,200	כ- 488,300 כ- 4,200	
מבנים ומוסדות ציבור(ד')	דונם	107 ד'	107 ד'	ע"פ התדריך נדרשים: 96 ד' שב"צ <u>11 ד' ספורט</u> 107 ד' סה"כ שב"צ קיים: אין ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		שצ"פים. יאותרו בתכניות מפורטות	ע"פ התדריך הארצי התקף נדרשים כ- 118 ד' שצ"פ (מתוכם 82 דונם מסוג סף בית ועירוני). במסגרת תכניות מפורטות יאותרו שטחים כנ"ל. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הוראות נוספות (סעיף 5.2.7.3)

מצב מוצע

שכונת מגורים בגבהים שנעים ק+5+ג', ק+11+ג', ק+15+ג'. פארק עירוני רובעי ושטח פתוח.

1. גובה בניה

עד קומת קרקע+15 קומות+קומת גג.

2. שימושים

ע"פ סע' 4.3, 4.9, 4.10, 4.12.

3. טבע עירוני

א. התווית ציר שטחים ציבוריים פתוחים בכיוון צפון-דרום, בו ישולבו אזורי החלחול וההשהיה, המסומנים בנספח תשתיות הניקוז.
ב. בשצ"פים ישולבו "גני מטע", המדמים את נופי הפרדסים, בהם יינטעו עצים מקומיים בגריד, וישולבו בהם גינות קהילתיות ובוסתני פרי.
ג. מיקומו ורוחבו של הציר הירוק המסומן בנספח הנופי יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לאופי ותנאי השטח. יש לייצר קשר לפארק העירוני.

4. נוף וסביבה

א. יש לקבוע הנחיות מפורטות לעיצוב גבול המתחם עם השטחים הפתוחים, בהתייחס למאפיינים כגון קירות וגידור, כניסות וחניות, מחסנים, שטחי גינון ונטיעות, חומרי גמר וכדומה על מנת להבטיח יצירת חזית אסתטית לכיוון השטח הפתוח.
ב. בדרום המתחם יישמר קשר לשטחים הפתוחים, כמסומן בנספח הנופי, אשר יודגש באמצעות שילוט, רחבה ופינת שהייה ותובטח גישה לשביל טיול.

5. איכות אוויר

לאורך ציר רח' העצמאות תיבחן הגבלת תנועה מזהמת. תתבצע בחינה של הצורך והאפשרויות להגבלות התנועה בהסתמך על מודלים לבדיקת זיהום אוויר כתלות בכמות התנועה, אופייה (בדגש על תנועת "סע-עצור"), הרכב כלי הרכב, התנאים האקלימיים, גודל האוכלוסייה הנחשפת והרכבה. בהתאם לממצאים ניתן יהיה לקבוע הסדרי תנועה בהם.

התכנית קובעת הוראות בענין הכנת תכנית שימור ליישוב כמפורט בס"ק 1 עד 8.

כאמור, **התכנית אינה מאושרת** ואף אינה מקודמת.

9.13 מידע תכנוני עתידי - מאגר תכניות לעתיד

להלן פרטי תכניות רלוונטיות המוצגות רשומות באתר "מאגר תכניות לעתיד" של רמ"י, המעודכן ליום 7/6/2023[6]:

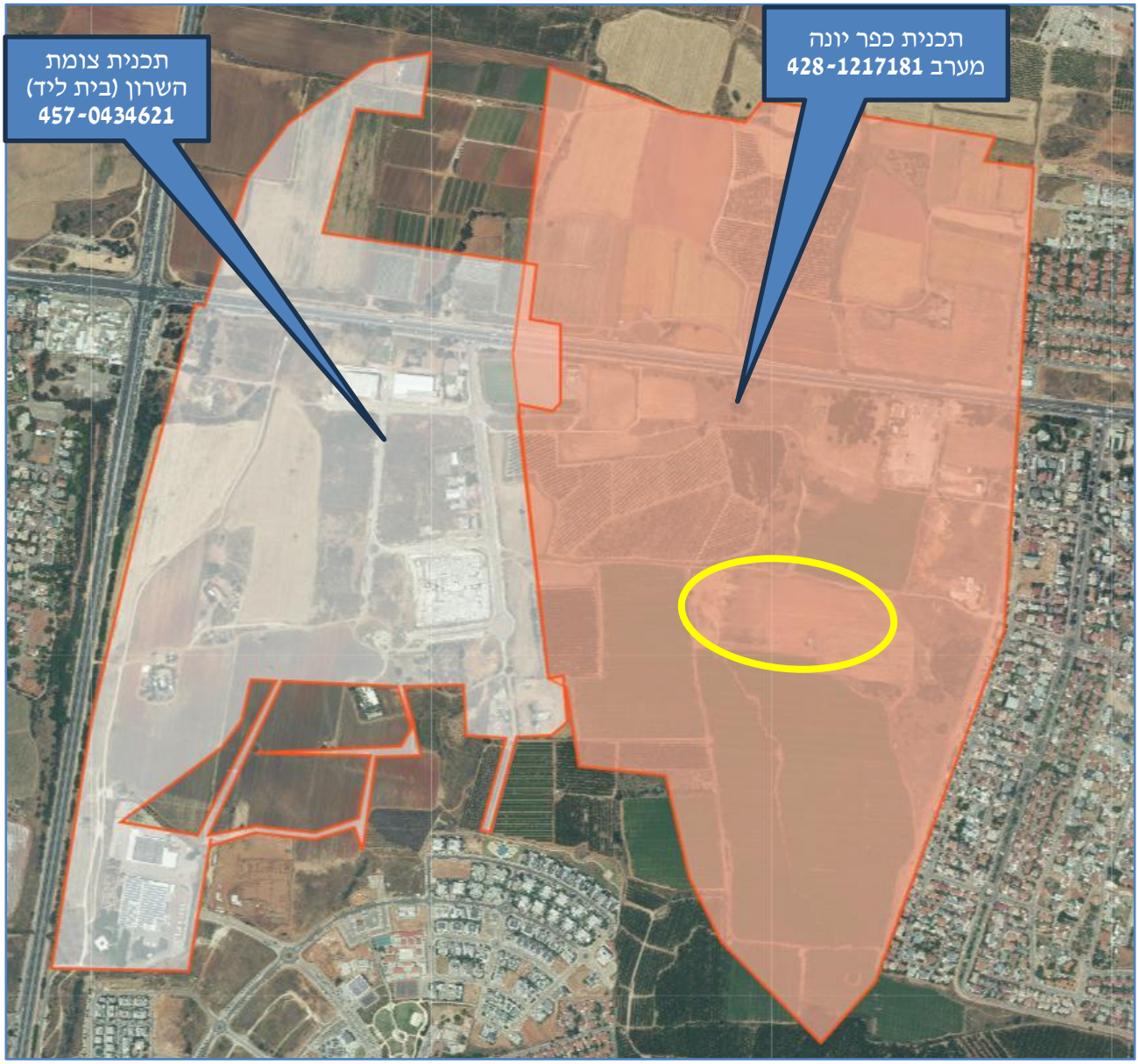
תכנית:	**428-1217181.**
פרוייקט:	T- 130814-01.
שם פרויקט:	**כפר יונה מערב.**
שלב תכנוני:	**הכנה.**
יזם תכנון:	דירה להשכיר.
יח"ד מלאי:	7,500.
מ"ר תעסוקה ומסחר:	200,000.
יעוד עיקרי:	מגורים.
סוג הרשאה:	תכנית מפורטת.
ישוב:	כפר יונה.
מרחב:	מרחב מרכז.

[6] הנתונים במאגר מתעדכנים על בסיס יומי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

כפי שנמסר לנו, **התכנית נכנסה לשלב של פרה רולינג בוועדה המחוזית. מדובר בשלב מקדמי שאינו סטטוטורי ועדיין מתקיימים דיונים בעניין חלופות תכנוניות ולכן המסמכים עדיין אינם חשופים לציבור.**

להלן תצ"א עם איתור מקורב של המקרקעין שבנדון (צבע צהוב) בתחום התכנית המוצעת



10. הזכויות במקרקעין

נסחי טאבו

בהתאם לנסחי טאבו - העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, שהופקו באמצעות אתר האינטרנט ביום 11/1/2026, עולים הפרטים שלהלן:

החלקות נשוא השומה, רשומות ברובן בבעלות מלאה ובחלקן בבעלות משותפת (מושע), ע"ש בעלים שונים ובהם "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", כמפורט להלן:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מספר חלקה	שטח רשום	החלק בבעלות י.ס.פ.		שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין
1	794 מ"ר	122	/ 32	208 מ"ר	דרך
		1220	/ 375	244 מ"ר	
5	5,573 מ"ר	122	/ 32	1,462 מ"ר	דרך
		1220	/ 375	1,713 מ"ר	
6	27,624 מ"ר	1	/ 1	27,624 מ"ר	בשלמות
7	1,150 מ"ר	16	/ 8	575 מ"ר	דרך
		200	/ 75	431 מ"ר	
28	525 מ"ר	1	/ 1	425 מ"ר	בשלמות
29	39,445 מ"ר	1	/ 1	39,445 מ"ר	בשלמות
סה"כ				**72,128 מ"ר**	

<u>הערות</u>

1. חלקות **6** ו- **29**, רשומות בבעלות פרטית מלאה, ע"ש "י.ס.פ. מטעי הדר בע"מ".
2. חלקה **28**, רשומה בשלמות בבעלות "**מיי יונה" בע"מ**". לדברי המזמין, 81% ממניות החברה הן בבעלות "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", אך <u>לא</u> הוצגו בפנינו מסמכים בעניין. על בסיס האמור, הונח כי שטח החלק הכלול בשומה, הינו: כ- 425 מ"ר.
3. שאר החלקות רשומות כדרך בבעלות משותפת (מושעא).

<u>הסכם שכירות מיום 26/3/2024</u>

1. ההסכם נחתם בין י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ (המשכיר), לבין פירות אלפסי בע"מ (השוכר) והוא מתייחס לכל השטח הנדון, דהיינו כ- 72.1 דונם. תקופת השכירות: 3 שנים, החל מיום 1/4/2024 ועד ליום 31/3/2027.
2. השוכר יעבד את השטח לצורכי גידול עונתיים. דמי השכירות: 15,000 ₪/שנה בתוספת מע"מ. דמי השכירות כוללים תשלום ארנונה שנתית שתשולם בפועל ע"י המשכיר לעירייה. דמי השכירות השנתיים צמודים למדד המחירים לצרכן.
3. בהתאם למכתב מיום 1/1/2026, של רו"ח של החברה, הסתכמו ההכנסות מהשכרת הנכס בכפר יונה לשימושים חקלאיים, בשנת 2025, בסך של 15,386 ₪.
4. להבנתנו, אין להכנסות מהשכרת הנכס לשימושים חקלאיים, השפעה על שוויו.

11. <u>שומות קודמות</u>

הערכנו את הנכס הנדון לתאריכים קודמים כלהלן:

שווי ליום 30/6/2023, סך: 42,547,000 ₪.

שווי ליום 31/12/2023, סך: 42,547,000 ₪.

שווי ליום 30/6/2024, סך: 46,535,000 ₪.

שווי ליום 31/12/2024, סך: 46,535,000 ₪.

שווי ליום 30/6/2025, סך: 46,535,000 ₪.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. שמאים או מומחים אחרים

לא ידוע לנו על שומות שווי השוק, של הנכס הנדון, שבוצעו ע"י שמאים אחרים. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

13. עקרונות וגישות השומה

13.1 עקרונות שומה אוניברסליים

בשמאות מקרקעין מקובלות שלוש גישות מרכזיות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת ההשוואה או גישת שווי השוק - The Market Data Approach

ב. גישת היוון הכנסות - The Capitalization Approach

ג. גישת העלויות (השיטה השיורית) - The Cost Approach-Residual Method

בחינת שווי הנכס על פי שלושת הגישות והצלבתן הינה אופטימלית, אולם למעשה אינה מעשית בכל סוגי הנכסים. כך לדוגמא שיטת היוון ההכנסות תתאים בעיקר לנכסים המניבים הכנסות חודשיות/שנתיות מהשכרה אך לא תתאים להערכת נכסים שאינם מניבים הכנסות אלא בעת מכירתם. גישת ההשוואה תתאים במקרים בהם נעשו עסקאות בנכסים מהן ניתן להקיש ולהשליך על שווי הנכס המוערך אולם במקרים בהם נשוא השומה הינו נכס מיוחד שאין בנמצא עסקאות להשוואה (למשל קביעת שווי דרך) שיטה זו אינה יעילה.

13.2 פירוט שלוש הגישות השמאיות

גישת ההשוואה או גישת שווי השוק

גישה זו הינה הגישה המועדפת מבין השלוש על בתי משפט בישראל בשורה של פסקי דין בנושא, כגון: ע"א 299/60 **כצנשטיין נ' עיריית רמת-גן** פ"ד ט"ו 2107. ע"א 323/85 **מדינת ישראל נ' אברהם אליהו** מזרחי פ"ד ל"ט (4) 187. השופט שמגר: "**מבין שתי השיטות עדיפה בעיני השיטה ההשוואתית**".

בגישת ההשוואה נאספים נתוני עסקאות ומחירי היצע בנכסים דומים לנכס המוערך. מן הנתונים והמחירים שנתקבלו בעסקות אלו גוזר השמאי את שווי הנכס המוערך תוך מתן דעתו לשונות שבין שהנכסים ומתן מקדמי התאמה ראויים. ההתאמות שיש לעשותן לצורך ההשוואה כוללות הפחתה בשל היתרונות המצויים במקרקעי השוואה לעומת המקרקעין נשוא השומה. הפחתות ותוספות אלו מתייחסות להבדלים כגון: הבדלי מיקום - ריחוק ממרכז העיר, קירבה לשכונה נחשלת טופוגרפיה בלתי שגרתית נוף וכיו"ב, קיומו של פיתוח בסיסי- תשתית כבישים, מדרכות מים חשמל וביוב וכיו"ב, מפגעים שונים בקרבת המקרקעין, ייעוד המקרקעין ע"פ תכניות מאושרות ומתוכננות.

גישת היוון הכנסות

בגישה זו מתקבל שווי הנכס ע"י חישוב הערך הנוכחי של הכנסות העתידיות. פירושן של ההכנסות העתידיות, הינו אותו זרם תקבולים הצפוי מהנכס, אותו ניתן ללמוד ע"פ חוזה השכירות או ע"פ צפי הכנסות המבוסס על נתונים השוואתיים לנכסים דומים. את זרם התקבולים הצפוי מהוונים בשיעור ריבית המקובל בשוק באותה עת. שיעור הריבית מורכב בין היתר, משיעור הריבית הבטוחה במשק, פחת, אי נזילות וכד'. לשימוש בגישת היוון ההכנסות יש היתרון הכרוך באומדן עלות נכס על פי הפרמטרים הכלכליים הנובעים ממנו עצמו ומהפעלתו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>גישת העלויות- הגישה השיורית</u>

בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על פי עלות מרכיביו השונים בתוספת רווח יזמי. בבסיס הגישה עומד העיקרון כי שווי הנכס לא יעלה על שווי הקמתו מחדש של נכס דומה תוך מתן ביטוי לדחייה בשימוש בו.

אומדן השווי בגישת העלויות מהווה סיכום חשבונאי של עלות ושווי רכיביו כדלקמן:

שווי הקרקע הפנויה- בגישת ההשוואה

\+ עלות המבנה (המחוברים) במצבו הנוכחי

\+ עלות הפיתוח

\+ עלויות עקיפות (מימון, אגרות, מיסים וכד')

\+ <u>רווח יזם</u>

= **סה"כ שווי הנכס בגישת העלויות**

עפ"י גישה זו ניתן גם לחלץ שווי קרקע משווי נכס בנוי כאשר נתון שוויו המלא. במקרה זה נהוג לכנות גישה זו בשם גישת החילוץ או גישת השווי השיורי. באופן זה נעשית השומה בדרך הפוכה ממחירו הנתון של הנכס הבנוי יש להפחית את כל מרכיבי ההוצאות והפיתוח הכרוכות בהקמתו של הנכס והפחתת המרכיב היזמי הכרוך בהקמת הפרויקט - היתרה המתקבלת הינה שווי הקרקע.

13.3 <u>עקרונות ספציפיים</u>

לצורך חישוב שווי הנכס שבנדון, נעשה שימוש בגישת ההשוואה, שהיא הגישה המתאימה ה לענייננו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14 גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לצורך דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1 הובא בחשבון מיקום השטח במערב כפר יונה סמוך לאזור מגורים, באזור חקלאי מעובד שבו הפיתוח מינימלי.

14.2 הובא בחשבון גודל השטח המוערך, המהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- **72.128 דונם**.

14.3 הובא בחשבון המצב התכנוני המאושר כמפורט בסעיף 9 וייעודי הקרקע לפי תכניות מאושרות: קרקע חקלאית בהתאם לתכנית המתאר המקומית, "אזור פיתוח עירוני", כפוף להכנת תכנית, בהתאם לתמ"מ/21/3, שהיא השנייה במדרג התכנון ו"מרקם עירוני" לפי תמ"א/35 שהיא הגבוהה ביותר במדרג התכנון.

14.4 הובא בחשבון המצב התכנוני המוצע כמפורט בסעיף 9 בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית (**-457 0455113**) שאינה מקודמת, המייעדת את מערב כפר יונה שבו כלולות החלקות שבנדון, לאזור מגורים. בצפיפות ממוצעת של כ- 18 יח"ד לדונם נטו בקירוב[7], כולל שימושי מסחר, תעסוקה וכד'. כמו כן הובא בחשבון כי תכנית כפר יונה מערב (428-1217181), ביוזמת דירה להשכיר, טרם קיבלה מעמד סטטוטורי.

14.5 הובא בחשבון המצב הקנייני כמפורט בסעיף 10 ולפיו החלק העיקרי בחלקות, רשום בבעלות מלאה ע"ש: "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**" וחלק קטן מההחלקות רשומות בבעלות משותפת (מושע), כולל חלקים בבעלות החברה, כאמור לעיל.

14.6 הובאו בחשבון עקרונות וגישות השומה, כמפורט בסעיף 13 לחוות הדעת.

14.7 חוות הדעת מתייחסת לשווי המקרקעין כשהם ריקים, פנויים וחופשיים מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

14.8 הובאו בחשבון עסקאות מכר וניתוח הנתונים להערכת השווי תוך ביצוע התאמות הנדרשות, כמפורט בסעיף 15 להלן.

14.9 לא הובאו בחשבון מיסים ו/או היטלים העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה. אנו סבורים כי בתאריך הקובע לא חלה חבות בהיטל השבחה, מאחר ויעוד המקרקעין הינו חקלאי עפ"י תכנית מפורטת ואזור עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית, שאינה יוצרת חבות בהיטל, אם וככל שיצרה השבחה בנכס, כאמור בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

14.10 חוות דעתנו נועדה לקביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום **31/12/2025** בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה- 1965, עבור "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**".

14.11 חוות הדעת אינה כוללת מע"מ.

[7] ר' הערות שולים 7 ו- 8 לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15 נתונים להערכת השווי

15.1 להלן פרטי עסקאות מכר של חלקים מחלקות שונות, שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים, מידע נדל"ן, שנערכו בשנים האחרונות בעיקר שנת 2024, 2025, בקרקעות בכפר יונה:

מס' סידי	תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	מיקום	שטח נמכר (מ"ר)	תכנית עתידית 428-1217181 (דירה להשכיר)	תמורה	₪/מ"ר
1	2/7/2023	8147	32	9,978	צמוד דופן לשכונת גבעת אלונים צפון כפר יונה	1,000	אינה כלולה	₪ 800,000	₪ 800
2	20/3/2024	8112	23	44,715	סמוך לבסיס צבאי	500	אינה כלולה	₪ 150,000	₪ 300
3	18/4/2024	8144	47	48,624	צמוד דופן לאזור המגורים במערב כפר יונה, בקרבת שכונת מגורים מתוכננת בתמל/1113. תוואי מסדרון תשתיות בתמל/1113 חוצה את החלקה	62.5	כלולה	₪ 100,000	₪ 1,600
4	5/6/2024	8145	22	18,153	צמוד דופן לאזור המגורים במערב כפר יונה, בקרבת שכונת מגורים מתוכננת בתמל/1113. תוואי מסדרון תשתיות בתמל/1113 חוצה את החלקה	2,884	כלולה	₪ 5,407,500	₪ 1,875
5	5/6/2024	8145	46	33,359	צמוד מדרום לכביש 57 (כפר יונה נתניה)	2,000		₪ 3,700,000	₪ 1,850
6	2/7/2024	8145	22	18,153	צמוד דופן לאזור המגורים במערב כפר יונה, בקרבת שכונת מגורים מתוכננת בתמל/1113. תוואי מסדרון תשתיות בתמל/1113 חוצה את החלקה	1,150	כלולה	₪ 2,156,250	₪ 1,875
7	2/8/2024	8145	46	33,359	צמוד מדרום לכביש 57 (כפר יונה נתניה)	1,000	כלולה	₪ 2,000,000	₪ 2,000
8	22/9/2024	8144	55	45,682	צמוד ממערב לאזור המגורים (רחוב גולני) במערב כפר יונה	1,000	כלולה	₪ 2,000,000	₪ 2,000
9	12/11/2024	8144	47	48,624	צמוד דופן לאזור המגורים במערב כפר יונה, בקרבת שכונת מגורים מתוכננת בתמל/1113. תוואי מסדרון תשתיות בתמל/1113 חוצה את החלקה	250	כלולה	₪ 480,000	₪ 1,920
10	3/2/2025	8145	46	33,359	צמוד מדרום לכביש 57 (כפר יונה נתניה)	1,000	כלולה	₪ 1,900,000	₪ 1,900
11	31/3/2025	8145	22	18,153	צמוד דופן לאזור המגורים במערב כפר יונה, בקרבת שכונת מגורים מתוכננת בתמל/1113. תוואי מסדרון תשתיות בתמל/1113 חוצה את החלקה	1,251	כלולה	₪ 2,751,100	₪ 2,200
12	23/4/2025	8144	55	45,682	צמוד ממערב לאזור המגורים (רחוב גולני) במערב כפר	389	כלולה	₪ 953,050	₪ 2,450
13	23/4/2025	8144	55	45,682	צמוד ממערב לאזור המגורים (רחוב גולני) במערב כפר	618	כלולה	₪ 1,514,100	₪ 2,450
14	25/9/2025	8144	55	45,682	צמוד ממערב לאזור המגורים (רחוב גולני) במערב כפר יונה	83.7	כלולה	₪ 60,000	₪ 717

15.2 <u>ניתוח העסקאות</u>

א. כפי שעולה מטבלת העסקאות שלעיל, רוב העסקאות נערכו בשטחים קטנים או קטנים יחסית במחירים הנעים בין 1,600 ₪/מ"ר עד 2,450 ₪/מ"ר.

ב. מאחר ותכנית כפר יונה מערב (תכנית 457-0209452) נדחתה ותכנית המתאר הכוללנית של כפר יונה (תכנית 457-0455113) אינה מקודמת למעשה בשנים האחרונות, לא יהיה זה בלתי סביר להניח כי עסקאות אלה משקפות ציפיות לא ממומשות של רוכשים במחירים ספקולטיביים המתקרבים לערכי שווי קרקע זמינה עם תכנית מאושרת.

ג. עם זאת וכפי שנמסר לנו, תכנית 428-1217181 (כפר יונה מערב) ביוזמת "דירה להשכיר" (ר' סעיף 9.13 לעיל), נמצאת בשלב של פרה רולינג בוועדה המחוזית. מדובר בשלב מקדמי שאינו סטטוטורי ולא מן הנמנע כי העסקאות בשנה האחרונה שרובן כלולות בתחום תכנית זו, מושפעות גם מכך.

ד. <u>סיכום</u>

ה. במאזן השיקולים בין העובדה כי אין תכניות סטטוטוריות מתקדמות על הקרקע שבנדון, לבין העסקאות שפורטו לעיל שחלקן בוצעו במהלך שנת 2025, סביר להעריך שווי הקרקע שבנדון, על הצד הזהיר והשמרני לפי **750** ₪/**מ"ר**, לעומת שווי של 700 ₪/מ"ר בחוות דעתנו המקוצרת ליום 30/62025.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.3 <u>תקבולי דמי שכירות</u>

א. להבנתנו, אין להכנסות מהשכרת הנכס, השפעה על שוויו. סעיף 4 להסכם השכירות מאפשר לשוכר לעבד את הקרקע למטרת גידולים חקלאיים עונתיים הגדלים בשטח פתוח בלבד, עובדה המדגישה כי מדובר בתקופה ארעיות וקצרה.

ב. בעניין זה נקבע בסעיף 8 להסכם, כי:

> 8. השוכר מתחייב להימנע מכל מעשה העלול לפגוע בשינוי יעוד השטח לבניה. במקרה של שינוי יעוד השטח לבניה ו/או כל צורך של המשכיר בשטח ו/או מכל סיבה אחרת יהא המשכיר רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום מוקדם ובלבד שיאפשר לשוכר לאסוף את היבול הזרוע לכשיבשיל, או יפצה את השוכר בשווי היבול הזרוע אותה עת.

ג. סעיף 8 מאפשר פינוי מהיר ומיידי של השטח במקרים המפורטים לעיל. מאחר ומדובר בחוות דעתנו, באומדן שווי המבוסס בין השאר, על עסקות מכר להשוואה במיקום דומה במערב כפר יונה ועל המצב התכנוני ואפשרויות הניצול כמפורט בסעיף 9, אין משמעות לשכירות במצב הנוכחי ועל כן הסכם השכירות אינו משפיע על שווי הקרקע.

16 <u>תחשיב</u>

מספר חלקה	שטח רשום	החלק בבעלות י.ס.פ.			שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין	מקדם גודל	מקדם מושעא	מקדם דרך	מ"ר אקווי'
1	794 מ"ר	122	/	32	208 מ"ר	דרך	1	1	0.75	156
		1220	/	375	244 מ"ר		1	1	0.75	183
5	5,573 מ"ר	122	/	32	1,462 מ"ר	דרך	1	1	0.75	1,096
		1220	/	375	1,713 מ"ר		1	1	0.75	1,285
6	27,624 מ"ר	1	/	1	27,624 מ"ר	בשלמות	0.925	1.025	1	26,191
7	1,150 מ"ר	16	/	8	575 מ"ר	דרך	1	1	0.75	431
		200	/	75	431 מ"ר		1	1	0.75	323
28	525 מ"ר	1	/	1	425 מ"ר	בשלמות	1	1	1	425
29	39,445 מ"ר	1	/	1	39,445 מ"ר	בשלמות	0.9	1.025	1	36,388
סה"כ					**72,128 מ"ר**					**66,479 מ"ר**
שווי ₪/מ"ר										750 ₪
סה"כ שווי ליום 31/12/2025 (מעוגל)										**49,859,000** ₪

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17 האומדן

בשים לב לגורמים ולשיקולים כמפורט בשומתנו שבסימוכין והאמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2025** במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד ג', הינו סך :

49,859,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון שמונה מאות חמישים ותשעה אלף ₪).

אומדן השווי ליום 31/12/2025, מהווה עליה של כ- 7% ביחס לאומדן ליום 30/6/2025 (סך : 46,535,000 ₪).

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser **(1938 -2021)**
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין **(1938-2021)**
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

Date: 1/2/2026 תאריך:
Ref: **ZC43776.10** מספרנו:

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: **שומת מקרקעין ליום 31/12/2025 לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך**
משרדים במבנה משרדים ומסחר
גוש 6111, חלקה 652, תת חלקות 31-28, רחוב אבן גבירול 68 - ת"א



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. <u>פרטי הזמנת השומה</u>

1.1 נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 1/1/2026, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2 טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3 <u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

העתק צו הבית המשותף משנת 1962 שאינו כולל את חלקות המשנה שבנדון.

תשריט בית משותף המתייחס לחלקות שבנדון.

העתק חוזי חכירה ראשיים מיום 20/1/1963 לפיהם חברת "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטיד" חוכרת את הנכס ל- 9,999 שנה.

תשריט קומה ב' הכולל את כל הקומה ואין בה חלוקה לחלקות המשנה.

העתק תשריט בית משותף לקומה ב' טרם חלוקתה לחלקות המשנה שבנדון.

חוזה שכירות מיום 30/8/2011[1].

1.4 **<u>הצהרות</u>**

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968". חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1965. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

2. <u>מטרת השומה</u>

2.1 חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

2.2 חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

[1] ר' סעיף 11.4 להלן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

3. פרטי השמאים

ארז כהן - גיאוגרף (B.A), משפטן L.L.B, שמאי מקרקעין ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

1993 - 2026	:	מנהל משרד שמאות, סקרי מקרקעין ותכנון, בצוות הכולל 13 שמאי מקרקעין, מהנדסים וגיאוגרפים.
2008-2011	:	יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים משקיף בוועדת התקינה השמאית.
2009	:	משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005	:	מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004	:	לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
2003	:	בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002	:	יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000	:	בוגר קורס עדים מומחים.
1999	:	בוגר קורס גישור ופישור.
1996	:	לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית ירושלים.
1993	:	שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - משאב, נשר, אמות, כלל ועוד.
1993	:	רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990	:	בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
		בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת תפקידיו עסק בפעילויות כלכליות וציבוריות מגוונות, כגון:

- מילוי תפקידים שונים בלשכת שמאי המקרקעין, ובין היתר כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
- ביצוע הערכות בתחום המלונאות והנופש - יועץ לרשתות מלונאיות: ישרוטל, אורכידיאה, בראון, עירית אילת, ביצוע הערכות לאטרקציות תיירותיות.
- עריכת שומות מקרקעין עבור חברות גדולות - קרן אייפקס, תנובה, אגד, משאב, נשר, אמות, כלל תעשיות, בזק, גינדי, תדהר, ב.ס.ר וכד'.
- ליווי תכניות ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון ועריכת שומות להתחדשות עירונית בין היתר בערים - ת"א, רמת גן, גבעתיים, רמת השרון, קרית אונו, גבעת שמואל, נס ציונה.
- עריכת שומות השגה להיטלי השבחה ומיסוי רמ"י כולל ייצוג בפני שמאי מכריע וועדות השגה וערר
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- ביצוע שומות לדו"חות כספיים בהיקף נרחב ובין היתר עבור חברות - מבני תעשייה, סלע קפיטל.

צחי טנא - משפטן L.L.B, שמאי מקרקעין

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	:	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	:	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	:	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	:	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	:	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	:	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	:	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רישיון 352.
1985-1995	:	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	:	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	:	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>פעילויות וניסיון מקצועי</u>

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: חברת החשמל לישראל, "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, "איגודן", תעשייה אווירית (תע"א), "שפיר הנדסה", קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

4. <u>הסכמה לפרסום</u>

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע - **31/12/2025.**

6. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

מועד הביקור - 1/2/2026.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

7. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - **6111**.

חלקה - **652**.

השטח הרשום של החלקה - 1,488 מ״ר.

שטח נטו : - כ- 1,146 מ״ר.

עיריית תל-אביב-יפו **דף זכויות** תאריך הפקה: 31/01/2026

דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.

גוש: 6111 מוסדר **מגרש:** 2481

אופציה מבוקשת: בנין קיים

פרטי קרקע

רחוב אבן גבירול (496) 66 - 68 קו בניין 0 מ`

שדרות דוד המלך (481) 2 רוחב דרך 28 מ` קו בניין 6 מ`

גוש	חלקה	מגרש	שטח מ``ר	שטח לחישוב זכויות מ``ר
6111		2481	1145.86 (שטח מחושב גרפית)	1145.86

נובע מחלקות מקור: 652

זכויות הבניה עשויות להשתנות כתוצאה מרישום החלוקה החדשה והתאמת שטח המגרשים לחלוקה זו.

מס` מגרש בתוכנית	תוכנית שקבע מגרש
197	4562

התראות

התראה	תוכנית מעניקה	גובה	הגבלות מחמירות
נדרש תאום עם נ.ת.ע.	תת"ל/71ב		
זיקת הנאה למעבר רגלי	4562		

- <u>הערה להתראה</u>

ראה הוראות סע׳פים 4.1.2ה', 4.1.2ח' ו- סע׳ף 6.7 בתקנון התכנית.

הנחיות מיוחדות	4562		
גבול מגבלות בניה	תמ"א/2/4		

תתי חלקות - **28-31**.

סך השטח הרשום של תתי החלקות - 141.11 מ״ר.

<u>מהות הנכס</u>

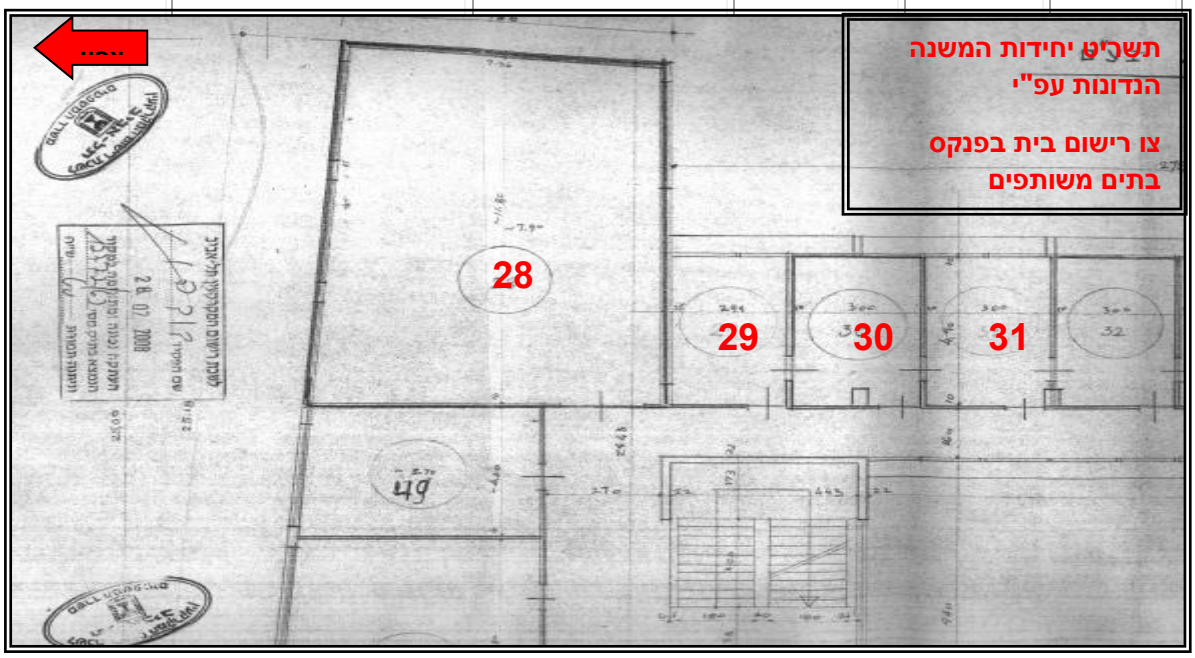
משרדים הכוללים 4 יחידות משנה, הממוקמים בקומה שנייה של מבנה מסחר ומשרדים, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל קומת מרתף ו- 6 קומות משרדים.

כתובת הנכס - רחוב אבן גבירול 68, ת״א.

הזכויות - חכירה לחברת ״**אנגלו אפריקן שיפינג אוף ישראל לימיטד**״ לתקופה של 9,999 שנה.

פרטי חלקות המשנה

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	חלק ברכוש המשותף
6111	652	28	96.11	24/976
		29	15	3/976
		30	15	4/976
		31	15	4/976



8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור הבניין

א. המשרדים נשוא חוות הדעת, ממוקמים במבנה משרדים ומסחר פינתי, הנמצא בצד הדרום מזרחי של צומת הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, במרכז תל אביב.

ב. הבניין פונה בחזית מערבית לרחוב אבן גבירול ומעבר לו "**כיכר רבין**". הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם מבנה משרדים ומסחר מדרום.

ג. הבניין כולל 5 קומות משרדים וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית (כוללת סניף בנק דיסקונט וחנויות) וקומת מרתף. המבנה הוקם לפני למעלה מ- 50 שנה.

ד. הכניסה הראשית לבניין הינה מרחוב אבן גבירול. במרכז המבנה פטיו מקורה ע"י גג המבנה ובצמוד לו שתי מעליות נוסעים וגרם מדרגות רחב. בקומת הקרקע לובי כניסה, עם דלפק ושומר. אין פתרון חנייה בתחום המבנה ו/או המגרש.

ה. המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית, קירות בלוקים ובטון מזוין, עם חיפוי חוץ של לוחות פח צבוע ואלמנטים דקורטיביים צבעוניים. רמתו הכללית ורמת תחזוקת הבניין תקינה ותואמת לגילו.

8.2 <u>תיאור יחידות המשרדים נשוא חוות הדעת</u>

א. הבניין רשום כבית משותף והיחידות נשוא חוות הדעת מהוות את משרדי החברה מזמינת חוות הדעת ומשרדי חברת בן עזר שהן בעלי מניות בחברת "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד בע"מ**".

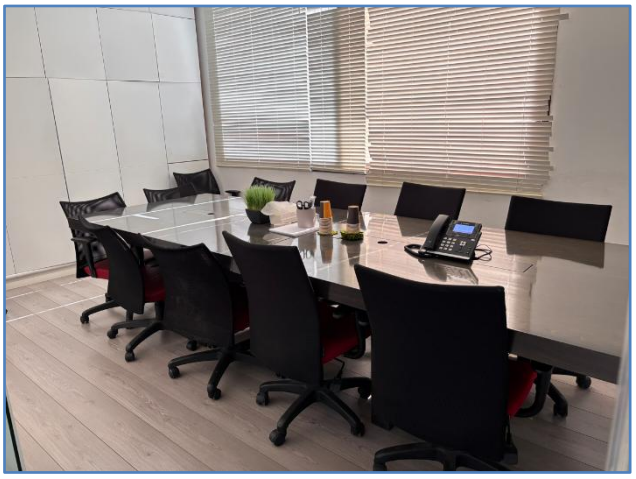
ב. המשרדים ממוקמים באגף הצפון מזרחי של קומה ב' ומהווים יחידת משרדים אחת, המחולקת בחלוקה פנימית לחדרי משרד. הכניסה המקורית ליחידות משנה 31 - 29 נסגרה וכיום הכניסה ליחידת המשרדים הינה דרך יחידה 28, ע"י דלת עץ כפולה ומסיבית, המהווה כניסה ראשית לנכס. כמו כן קיים ח' שירותים ומטבחון.

ג. לפני מספר שנים בוצעו עבודות שיפוץ נרחבות בנכס, בעלות כוללת של כחצי מיליון ₪[2], כולל בין השאר, ריצוף פרקט למינציה בגוון בהיר אפרפר, התקנת תקרה אקוסטית ותאורה דקורטיבית, חלוקה פנימית חדשה ל- 4 חדרי עבודה וחדר ישיבות, ע"י בניית מחיצות מאלמנטים קלים, דלתות מזכוכית מאט, דלפק קבלה במבוא הכניסה, תשתיות תקשורת חדשות והתקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזית חדשה קומפלט, כולל תעלות.

ד. קיימת מערכת אזעקה ואינטרקום בכניסה. קיים מעבר בין חלקת משנה 28 לחלקת משנה 49 המערבית לה. חלקת משנה 49 אינה חלק מחוות דעת זו.

ה. רמת עבודות הגמר בנכס - נאה.

<u>צילומים ממועד הביקור בנכס</u>









[2] בהתאם למידע שנמסר ע"י המזמין.

8.3 <u>סביבת הנכס</u>

א. הבניין שבו נמצאות היחידות הנישומות, ממוקם בקרן הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, סמוך לבניין העירייה וכיכר רבין במרכז ת"א. בשטח הכיכר בעיקר בצד הדרומי והמזרחי בקרבת הבניין, מתבצעות עבודות תשתית להקמת "תחנת רבין" של הרכבת הקלה מתחת לרחוב אבן גבירול, עם שתי כניסות ויציאות: אחת מזרחה בשדרות דוד המלך והשנייה מערבה בכיכר רבין. במועד הביקור נראו עבודות ותשתית גם בשדרות דוד המלך, סמוך מצפון לבניין.

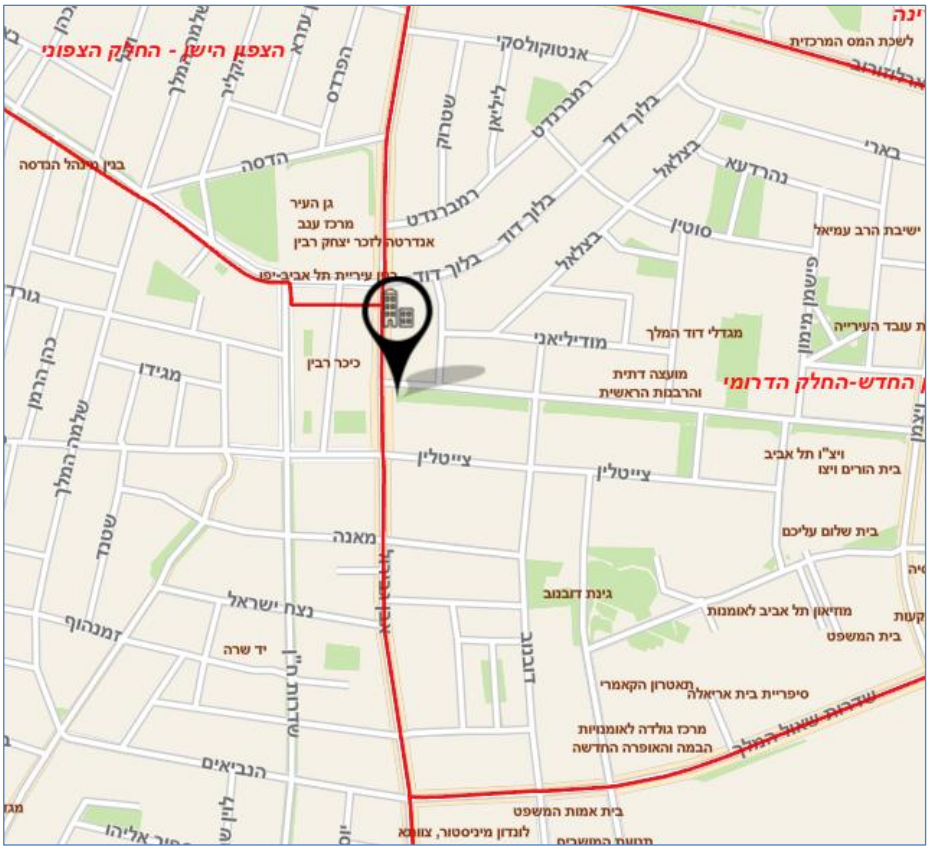
ב. רח' אבן גבירול הינו ציר תחבורה מרכזי וסואן החוצה את העיר מכיוון דרום לצפון, כולל תנועת כלי רכב ערה ביותר, לרבות תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב מתבצעות עבודות להקמת הקו הירוק של הרכבת הקלה וכאמור גם עבודות להקמת "תחנת רבין" באזור הכיכר. עבודות אלה נמצאות בעיצומן וגורמות בין השאר, לקשיי תנועה לכלי רכב ולהולכי רגל, כמו גם קשיי חנייה לכלי רכב, עקב שינוי הסדרי התנועה באזור.

ג. סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת, בעיקרה ותיקה, של מבני מסחר, מגורים ומשרדים הכוללים בד"כ 3 עד 6 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית וקולונדה, לצד מבני מגורים ותיקים הכוללים 3 עד 4 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית, כאשר חלק מדירות המגורים באזור משמשות בפועל למשרדים ונהנות מסמיכות לכיכר רבין.

ד. שטחי המסחר מגוונים וכוללים מסעדות, בתי קפה, מכולות, סופרמרקטים, קיוסקים, סניפי בנק, דואר וכו'.

ה. האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא.

<u>מפת האזור עם איתור הנכס</u>



9. מצב תכנוני

9.1 להלן רשימת תכניות שונות החלות על הנכס, כפי שעולה מדף זכויות, שהופק באמצעות אתר האינטרנט של עירית תל אביב - יפו, רמ"י ומשרד הפנים:

תכניות מקומיות בתוקף			
מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
4562	תכנית רחוב אבן גבירול	12/12/2023	11888
1913	אבן גבירול פינת דוד המלך	22/12/1977	
570	חזיתות מסחריות- חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	26/3/1964	1078
679	איסור בתי קולנוע, תיאטרון וכו'. תיקון תכנית 50	27/6/1963	1018
637	הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום תכניות 58, 76	11/8/1960	783
200/א'	קבעת אזורי מגורים, שב"צ, שצ"פ, שינוי ל"א"	6/9/1950	
איי	תכנית "איי"	1/2/1945	
50	תכנית כללית מז' ת"א	9/11/1939	

תכניות כלל עירוניות בתוקף			
מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
4658	תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר ת"א- יפו	8/4/2019	8195
תתל/71/ב'	רכבת קלה מטרופולין ת"א - **קו ירוק** מקטע מרכזי	23/05/2017	7510
5000	תכנית מתאר ת"א- יפו	22/12/2016	7407
4053	מס' מקוון 507-0177683 גני ילדים	27/3/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	5/6/2014	6813
ב2650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	4/9/2008	5846
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים	10/5/2006	5526
3380	מתקנים יבילים באתרי בנייה ופיתוח	16/2/2006	5495
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה	27/1/2004	5268
ע/1	מרתפים	18/3/2003	5167
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	3/7/1997	4540
ג	גגות - בנייה על גגות בתים	21/4/1994	4208
מ/1	ביטול ס' 32	1/11/1990	3810
מ	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות בנייה למרפסות וסגירתן	24/6/1982	2829

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף			
מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
תמא/40/א/1/1	תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי	12/12/2023	11892
תמא/19/1	תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה	15/11/2023	11803
תמא/60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין	7/12/2022	10956
תמא/4/35	צפיפות דיור	11/7/2022	
תמא/17/1	פיתוח תת הקרקע- הוספת פרק לתמא/1 לחטיבת הקרקע	11/7/2022	10559
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1	12/2/2020	8688
תמ"א/40/ב	מיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור 2019/07/29 עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים	29/7/2019	8361
תמ"א/2/4/18	תחנות תידלוק	16/6/2019	8290
תמ"א/3/38/א	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובנייה מחדש	13/12/2016	7416
תמ"א/1/4/18	תחנות תידלוק	7/7/2016	7299
תמא/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	25/6/2015	
תמ"א/12/ד/10	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	17/9/2014	6881
תמא/2/4/א/23	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין ת"א.	7/11/2013	6689
תמא/3/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מס' 3	11/6/2012	6430
תמא/1/12	מלונאות	21/9/2010	6137
תמ"מ/5	תכנית מתאר למחוז תל אביב	15/4/2010	6077
תמא/2/38	תמא/2/38	4/2/2010	
תמ"א/4/18	תחבנות תידלוק- שינוי מס' 4	23/8/2006	5568
תמא/38	רעידות אדמה	18/5/2005	6275
תמ"א/36/א	מתקני שידור קטנים זעירים	30/5/2002	
תמא/23/א		15/10/1998	4687
תמ"א/2/4	תמ"א חלקית נתב"ג - שינוי 2	25/5/1997	4525
תמ"א/18	תחנות תידלוק	22/8/1976	

להלן התייחסות תכנונית פרטנית:

9.2 <u>תכניות מקומיות בתוקף</u>

א. <u>תכנית **200 א'**</u>

התכנית פורסמו למתן תוקף ביום 6/9/1950 בי.פ. 108.

התכנית מהוות תכניות לאישור ככר מלכי ישראל בשמה דאז ומשנה את תכנית 164.

התכנית מאפשרות בניית 6 קומות בכל המגרשים הפונים לככר מלכי ישראל.

סה"כ אחוזי בניה - 250%.

תכסית קומת קרקע - 60% כולל קולונדה, להקמת חנויות בלבד.

שטח קומה טיפוסית - עד 40%.

ב. <u>תכנית **1913**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/1977.

התכנית הינה תכנית נקודתית למבנה הנדון.

ייעוד האזור - מסחרי. מותרת תוספת בנית 80 מ"ר בקומה עליונה בבניין הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע + קומה עליונה חלקית. קווי בניין - לרחוב אבן גבירול: 9 מ' לשד' דוד המלך: 6 מ'.

ג. **<u>תא/4562</u>** תכנית 507-0643890, התחדשות רחוב אבן גבירול

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11188 מיום 12/12/2023.

שטח התכנית: כ- 198 דונם והיא חלה על חלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול, לרבות על **חלקה 652 בשלמות**, שעליה בנוי הבניין שבו נמצא הנכס שבנדון (רובע 4).

בדברי ההסבר נאמר בין השאר, כי:

- רחוב אבן גבירול הינו אחד הרחובות המשמעותיים במרכז העיר החוצה את רובעי מרכז העיר 3 ו-4 ומשמש בין השאר לתחבורה ציבורית וקו רכבת קלה תת קרקעי ברובו (הקו הירוק). הרחוב שוקק חיים לאורך שעות היממה, זאת בין השאר, עקב דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים ומוקדים ציבוריים ומסחריים כגון כיכר רבין, מבנה העירייה, מבנה לונדון מיניסטור, גן העיר ומרחב סומייל. הרחוב בעל מאפייני בינוי מובהקים הכוללים בין היתר קולונדה המלווה את הדופן המסחרית.
- תכנית המתאר מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. מסמך מדיניות אבן גבירול שאושר בשנת 2012 קבע הנחיות לבניה חדשה ומהווה תשתית לתכנית סטטוטורית. תכניות רובע 3 ורובע 4 גרעו את החלקות לאורך הרחוב מתוך הצורך בהכנת תוכנית עצמאית לרחוב.
- חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו: גדה מערבית מארלוזורוב דרומה וגדה מזרחית משד' דוד המלך דרומה.
- מטרת התכנית הינה יצירת תשתית תכנונית לפיתוח הרחוב כציר מרכזי בעיר תוך שמירה על איכויותיו הקיימות. התכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר ומהווה השלמה לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בשל העובדה כי זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר אינן תואמות את נפחי הבניה שנקבעו במסמך מדיניות אבן גבירול, נדרשת תוספת זכויות בניה.
- התכנית כוללת זכויות והוראות לבניה חדשה למבנים הטיפוסיים ברחוב מחוץ ובתוך תחום הכרזת אונסקו. הוראות לתוספת על בינוי קיים למבנים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו. עוד כוללת התוכנית שינוי ייעוד ממגורים ליעוד משולב, הסדרת ייעודי הקרקע הפרטיים הממוקמים בתחום המדרכה, עירוב שימושים, קביעת הוראות בנושא צפיפות יח"ד והוראות בינוי מחייבות.

<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

"עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול באמצעות קביעת הוראות למגרשים הטיפוסיים לאורך הרחוב, תוך שמירה על איכויות הבינוי הקיימות כגון רציפות, אחידות הבינוי, קולונדה וחזית מסחרית. כמו כן קביעת הוראות לאזור הכרזת אונסק"ו של העיר הלבנה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים לאזור זה".

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)</u>

1. שינוי ייעוד ממגורים א' ומגורים ב', ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
2. הפקעה ושינוי ייעוד ממגורים לדרך בחלקות בהן המדרכות הקיימות ברחוב הינן בתחום מגרש פרטי וכן הפקעה לצורך הרחבת מדרכות במקטע הרחוב מצפון לשדרות נורדאו בדופן המערבית של הרחוב.
3. קביעת זכויות בנייה לבנייה חדשה בהתאם למיקומו של המגרש, בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

4. קביעת מס' קומות מרבי לבינוי הטיפוסי. מחוץ לתחום אזור ההכרזה עד 9 קומות, בתחום אזור ההכרזה עד 7 קומות.
5. קביעת הנחיות לתוספת על מבנים קיימים בתחום אזור ההכרזה.
6. קביעת הוראות לצפיפות יח"ד באמצעות מקדם צפיפות 65. קביעת היקף יח"ד קטנות מסך יח"ד (לפחות 20%).
7. קביעת הוראות עיצוביות.
8. קביעת שימושים לכל קומות המבנה כולל מרתפים.
9. קביעת הוראות בנושא חניה.
10. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
11. שינוי ייעוד מדרך לכיכר עירונית ברחוב אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שדרות נורדאו, לצורך פיתוח כיכר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק.

<u>ייעוד השטח</u>

בהתאם לתשריט שלהלן, הבניין בו נמצא הנכס שבנדון, ממוקם **בתא שטח 197** המיועד ל"מגורים מסחר ותעסוקה" עם הנחיות מיוחדות ולו קיר משותף עם בניין צמוד מדרום (תא שטח 198), שייעודו דומה.

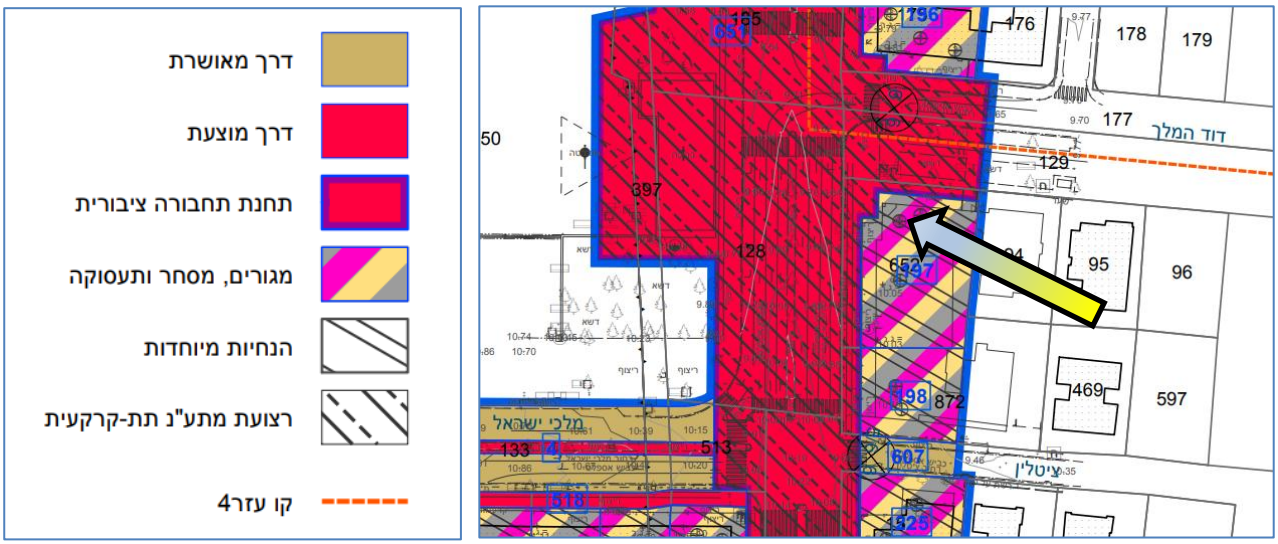
<u>שימושים מותרים (סעיף 4.1.1)</u>: קומת קרקע וקומת גלריה מסחרית; בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי. לפחות 50% מהשטחים בקומות העליונות כהגדרתם בתוכנית, יהיו למגורים ולשימושים הנלווים אליהם. בהתאם לסעיף 4.1.1.ב' בקומה ראשונה יותר שימוש למגורים.

התכנית אינה פוגעת בשימושים קיימים עפ"י היתר בניה המותרים כדין. בשלב מימוש התכנית ובניה חדשה תמהיל השימושים ייקבע בהתאם להוראות התכנית.

כמו כן נקבעו הוראות בינוי (סעיף 4.1.2.א'); קווי בניין (סעיף 4.1.2.ב'); הכל כמפורט בסעיף 4.1.

בנוסף, הנכס נמצא בתחום הכרזת אונסקו והוראות בניה חדשה וזכויות הבנייה הן בהתאם לסעיף 4.1.2.א'.1 למעט ס"ק ד' וס"ק יב. להלן. על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.

<u>קטע מהתשריט - גיליון 2 מ- 3 (קנ"מ מקור 1:1,250)</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע (סעיף 5)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מחוץ לאזור ההכרזה		(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	(5) 9	(6) 4	(6) 4	5	(7) 0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	בתחום ההכרזה- בניה חדשה		(8)	(2)	(3)	(3)	(4)	(9) 7	(10) 3	(10) 3	4.5	(11) 0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	בתחום ההכרזה - תוספת לבנין		(12)	(2)	(3)	(3)	(12)	(12)	(13)	(13)	(14)	(11) 0
ככר עירונית	ככר עירונית			30		30		0	1	(15)	(15)	(15)	(15)

האמור בטבלה זו גובר, 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לסעיף 4.1.2א'.

(2) לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.

(3) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו ע"פ תוכנית ע'1 למעט הוראות המשנות את תוכנית ע'1 הכלולות בהוראות תוכנית זו.

(4) כמפורט בסעיף 4.1.2א'.

(5) קומת הביניים והגלריה כהגדרתם בתכנית זו תהיה מעבר למניין הקומות המותרות.

(6) במגרשים פינתיים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-16 מ' קו הבניין הצידי יהיה 3 מ'. בבניה בקיר משותף קו בניין צידי יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2ד'.

(7) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול וכן בתאי שטח 122-124 יהיה עפ"י המסומן בתשריט.

(8) בהתאם לסעיף 4.1.2א(2).

(9) קומת הביניים והגלריה כהגדרתם בתכנית זו תהיה מעבר למניין הקומות המותרות. חריגה ממספר קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(10) במגרשים פינתיים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-12 מ' קו הבניין הצידי יהיה 2.5 מ'. בבניה בקיר משותף קו בניין צידי יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2ד'. חריגה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(11) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול ואשר אינם פונים לכיכר רבין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

(12) כמפורט בסעיף 4.1.2יא.

(13) ע"פ הקיים. במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי לבניית מרחבים מוגנים.

(14) ע"פ הקיים. במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לבניית מרחבים מוגנים.

התכנית כוללת בנוסף, הוראות בעניין איחוד וחלוקה (סעיף 6.1); עיצוב פיתוח ובינוי (סעיף 6.2); עיצוב אדריכלי (סעיפים 6.3 ו- 6.4); חנייה (סעיף 6.5); הפקעות לצרכי ציבור (סעיף **6.6 להלן**); זיקת הנאה (סעיף 6.7); הנחיות מיוחדות (סעיף 6.8); תנאים למתן היתרי בנייה (סעיף 6.9) הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות (סעיף 6.10) וכן שמירה על עצים בוגרים, ניהול מי נגר ומועדי ביצוע התכנית (סעיף 6.7).

הפקעות לצרכי ציבור (סעיף 6.6)

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כל שהוא. 2. שטחי המדרכה מעבר לקו הבינוי הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול או לכיכר רבין יופקעו וירשמו על שם העירייה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. למעט בתאי שטח 105-121 בהם רשאית העירייה להפקיע ולרשום את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה רק לאחר מימוש היתר בניה בהתאם לתכנית זו. בהתאם לכך השימושים הקיימים עפ"י כל דין בתאי שטח 105-121 יהוו שימושים מותרים עד למימוש היתר בניה.

9.3 תכניות כלל עירוניות בתוקף

א. **תא/5000** - תכנית מתאר מקומית **כוללנית** - תל אביב יפו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, החלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב, לרבות על חלקה **652**, שעליה בנוי הבניין שבו נמצא הנכס שבנדון (רובע 4).

התכנית מתווה את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך וקובעת את אופן פיתוח הקרקע בעיר, ע"י קביעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

התכנית מציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית, שנת 2025. התכנית מגדירה אזורי ייעוד למיניהם, שימושים ונפחי הבניה המרביים, שניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

מטרות התכנית (סעיף 2.1)

שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב- יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.

2.2.2 קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

2.2.3 קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.

2.2.4 קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה ; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי ; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

2.2.5 קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.

2.2.6 קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

2.2.7 הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.

2.2.8 קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.

2.2.9 קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב – אמצעית באופן שיוצר העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

2.2.10 קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.

2.2.11 קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו (סעיף 2.5</u>

סעיף 2.5.1 : "**לא ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו**".

בהתאם לתשריט "**אזורי יעוד**" המהווה מסמך מחייב הערוך בקנ"מ 1:12,500, רחוב אבן גבירול בקטע שבנדון, נמצא במתחם תכנון **401**, שגבולותיו הם : שד' שאול המלך בדרום, דרך נמיר במזרח, נחל הירקון בצפון ורח' אבן גבירול במערב.

הבניין בו נמצא הנכס הנדון, כלול ב"**אזור מגורים בבנייה עירונית**" (צבע חום כתום). רחוב אבן גבירול מהווה רחוב עירוני (צבע בז' בהיר), ציר מעורב עם חזית מסחרית (עיגולים בגוון ורדרד, על רקע סגול בהיר). רחוב דוד המלך הניצב לו, מהווה אף הוא רחוב עירוני ולאורך צידו הדרומי "ציר ירוק עירוני". אזור כיכר רבין[3] מהווה תכנון מס' **301א**, עם הוראות מיוחדות.

בהתאם ל"**נספח עיצוב עירוני**" המהווה מסמך מחייב הערוך בקנ"מ 1:12,500, גובה הבנייה באזור הנדון : האזור כלול ב"מרקם בנוי לשימור" (קווי אלכסון כתומים), שעליו חלות הוראות ס' 4.3.2. גובה הבנייה עד 8 קומות (צבע אפור). האזור כלול בתחום הכרזת העיר הלבנה (קו מרוסק אדום עבה). לאורך השולים הדרומיים של רח' דוד המלך, מתוכנן ציר ירוק.

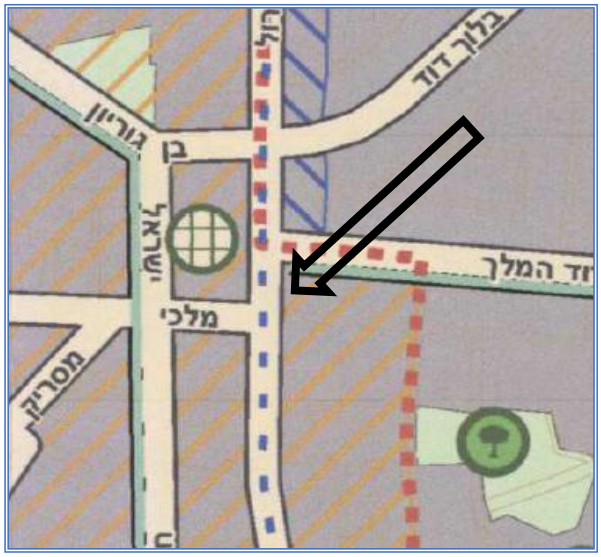
[3] אינה כלולה בחוות הדעת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תשריט "**אזורי יעוד**" (קטע)



נספח עיצוב עירוני (קטע)



הוראות בעניין אזורי מגורים (ס' 3.2)

3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית

בנוסף על האמור בסעיף 3.2.1 לעיל, יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

(א) שימושים

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

(1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

(2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

(3) בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

(5) מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

(ב) <u>שטחי בניה מירביים</u>

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5- 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

(ג) <u>הוראות</u>

(1) הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.

(2) צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.

(3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

3.4.2 <u>ציר מעורב</u>

על מגרש שמיועד לשימושים סחירים, בשטח המסומן בתשריט כציר מעורב, יחולו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

בבניין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה הפונה לציר המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים:

(1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ג)(2) להלן.

(2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

(1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות.

(2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.

(ג) <u>הוראות</u>

(1) יחולו ההוראות הקבועות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" (סעיף 3.4.1 לעיל).

(2) שימושי מסחר 2 יותרו בכפוף לתנאים הבאים:

(א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים.

(ב) תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע.

(ג) הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2 .

3.4.3 <u>חזית מסחרית</u>

על מגרש המיועד לשימושים סחירים, והמצוי בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית, יחולו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

(1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1.

(2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית להתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3(ג) להלן.

(3) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.

(ג) <u>הוראות</u>

תכנית תכלול את ההוראות הבאות:

(1) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע תהיה במישרין מהרחוב אלא אם תקבע הועדה אחרת, בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

(2) בקומת הקרקע, ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הוועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומנימוקים שירשמו.

(3) השטח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם תקבע הועדה אחרת בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת.

(4) תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, אשר יתייחסו לאופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית כך שלא יפריע לרצף החזית המסחרית, אופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי.

בנוסף נקבעו בסעיף 4.1.1 הוראות בעניין הקצאה לצרכי ציבור ודיור בהישג יד ובסעיף 3.5 הוראות בעניין הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (סעיף 5.4) – עמוד 92

רובע 4						
401	הצפון החדש					
	אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד			+	
	מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות	תשריט אזורי הייעוד	8			
	סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס		ראו הערות	ראו הערות		הנחיות אלה מתייחסות לחלק הצפון מזרחי של הצומת. במידה והשימושים העיקרים ייקבעו לתעסוקה ניתן להתיר: - רח"ק מירבי 5 - גובה מירבי: 25 קומות
	צפון אבן גבירול	תשריט אזורי יעוד	ראו הערות	ראו הערות		בחלקה הצפונית ביותר בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית ניתן להתיר: ▪ רח"ק מירבי למגורים: 5 ▪ תותר תוספת שטחים וגובה רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא מעל רח"ק מירבי 7 וגובה מירבי 25 קומות.
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד			+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור מגורים בבניה נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה אזור מגורים בבניה עירונית					• תיחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית זו: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א למעט האמור בסעיף 3.1.4(ג) להלן. 2. תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. 3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.
	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	+	• יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. • נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של תעיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.
	אזור מוסדות ציבור - בין שאול המלך לדוד המלך	תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני				תנאי לקידום תכנית לבניה חדשה במתחם: התייחסות למאפיינים ולערכים האדריכליים של מוסדות הציבור במתחם.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	נספח אזורי תכנון		ראו הערות	+	יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301.
	ר-41	נספח אזורי		10	+	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס

נספח פרוגרמתי- מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור

1.2 שטחי בניה (אלפי מ"ר)

אזור	אזורי תכנון	מצב קיים (1) (2015)	תכניות מאושרות	תכניות בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית
רובע 1	101+108	2,736	676	2,705	895	7,012	4,786
רובע 2	201-211	2,149	208	614	1,330	4,301	2,934
רובע 3	301	2,433	64	409	243	3,149	2,743
רובע 4	401-402	2,147	379	344	321	3,191	2,664
רובע 5+6	501-602	1,822	732	326	1,025	3,906	2,806
רובע 7	701-707	1,426	699	544	2,525	5,194	2,945
רובע 8	801-804	1,072	164	95	1,043	2,378	1,547
רובע 9	901-907	2,308	739	797	2,708	6,551	4,036
סה"כ		16,156	3,660	5,834	10,091	35,742	24,663

הערות:
(1) מצב קיים: קובץ ארנונה (דצמבר 2015). כולל 63,292 מ"ר שאינם משויכים לאזור גאוגרפי מסוים.

2. פרוגרמת התעסוקה (מ"ר)

אזור	אזורי תכנון	מצב קיים- 2009 (1)	תכניות מאושרות (2009) (2)	תכניות בהליכי תכנון (2009) (2)	סה"כ תכניות מאושרות ובהליך (2009) (3)	תוספת בתכנית המתאר (4)	סה"כ קיבולת נומינלית (5)	סה"כ קיבולת ריאלית (6)
מערב רובע 1	101+103	58,900	75,300	427,500	502,800	26,400	588,000	348,300
מזרח רובע 1	102+ 104-108	270,200	2,500	-	2,500	150,000	422,700	317,400
מערב רובע 2	201-205	70,000	4,400	-	4,400	30,100	104,500	83,000
מזרח רובע 2	206-211	524,100	175,200	100,000	275,200	456,000	1,255,300	868,600
רובע 3	301	802,000	58,500	23,500	82,000	24,900	908,900	873,900
רובע 4	401	480,500	70,800	767,200	837,000	101,800	1,419,300	957,500
רובע 5+6	501-602	2,868,800	964,600	715,000	1,679,700	2,181,100	6,728,600	4,747,800
רובע 7	701-707	929,400	362,700	245,300	608,000	1,316,200	2,853,500	1,641,700
רובע 8	801-804	804,700	104,500	531,700	636,200	491,100	1,932,100	1,262,900
צפון רובע 9	901-904	712,800	647,500	156,500	804,100	398,300	1,915,200	1,493,400
דרום רובע 9	905-907	89,500	-	120,000	120,000	-	209,500	149,500
סה"כ העיר		**7,609,000**	**2,465,000**	**3,086,900**	**5,551,800**	**5,178,000**	**18,338,000**	**12,744,000**

הערות:

(1) מצב קיים- שטחים לשימושי התעסוקה השונים מתוך קובץ ארנונה (נכון לדצמבר 2009).

(2) מצב תכנוני- שטחי התעסוקה הקיימים במאגר התכניות העירוני המעודכן לחודש יולי 2009. המידע ממויין לפי סטטוס התכניות: תכניות מאושרות, תכניות לפני ואחרי הפקדה.

(3) סה"כ מצב תכנוני- סיכום השטחים בתכניות מאושרות ובתכניות בהליכי תכנון (סיכום שתי העמודות הקודמות).

(4) תוספת מתארית- הערכת תוספת שטחי התעסוקה שתתאפשר ע"י הכנת תכניות מפורטות לאחר אישורה של תכנית המתאר. בכל אותם אזורי התעסוקה בהם הונח שתהיה תוספת זכויות מעבר למאגר התכניות הקיים, נעשתה הערכה של שטחי התעסוקה אותם ניתן יהיה להוסיף. הערכה זו התייחסה לשטח הקרקע הרלוונטי לאחר הפקעות ולזכויות הבניה הממוצעות לאותו אזור תעסוקה. (ראה להלן סעיף 5.3 "זכויות בניה")

(5) קיבולת נומינלית- סך כל שטחי התעסוקה (קיימים, מאושרים, בהליכי תכנון, תוספת מתארית), לפני הפעלת הערכת מימוש.

(6) קיבולת ריאלית- הקיבולת לאחר הפעלת ההנחות למימוש שטחי התעסוקה עד לשנת היעד: תכניות מאושרות- 90% מסך שטחי התעסוקה בתכניות המאושרות, תכניות בהליכי תכנון- 50%, תוספת מתארית- 30%-20% (לפי האזור בעיר)

ב. <u>תכנית מפורטת **תא/4658 (507-0501155)** - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב יפו</u>

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8/4/2019.

התכנית הוכנה לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק התו"ב.

<u>מיקום/כתובת</u>: מגרשים הנחתכים גאומטרית כתוצאה מתכניות מפורטות לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) בכל העיר.

<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)</u>

א. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבנייה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

ב. קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ג. קביעת הוראות לעניין תכסית הבנייה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

ה. קביעת הוראות לחישוב זכויות בנייה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

בדברי ההסבר לתכנית הוצגו דוגמאות לתכניות מפורטות להקמת קווי מתע"ן:

- תת"ל/א (קטע הקו הסגול של הרק"ל בת"א).
- תת"ל/71/א, תת"ל/71/ב, תת"ל/71/ג (מקטעי הקו הירוק של הרק"ל בת"א).

4.1.2	הוראות
א	**זכויות בניה מאושרות** (א) במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם. (ב) במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש זכויות הבניה לפי סעיף קטן (א) אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש לבניה אלמלא תכנית זו.
ב	**קווי בנין** (1) רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. (2) בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכח תכנית זו החורגת מהקו בו היתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו

9.4 <u>תכניות מתאר ארציות בתוקף</u>

א. <u>תמ"א/38</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר בנייה לפני 1/1/80.

<u>מטרות התכנית</u>

- ✓ לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים, לשימור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה. התכנית מאפשרת לקבל היתרי בנייה לחיזוק מבנים וגם לתוספות בנייה, תוך קבלת הקלות מס ופטורים משמעותיים, כדי ליצור תמריץ לחיזוק המבנים.
- ✓ לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
- ✓ עידוד ביצוע חיזוק מבנים כאמור, ע"י יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

סעיף 23

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים	23. שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

ב. <u>תמ"א/2/38</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות ולהבהיר את הוראות ותחולת התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

ב. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.

ג. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

ד. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בנייה המותרות על פי התכנית העיקרית.

ה. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בנייה בתחום הסביבה החופית.

ג. <u>תמ"א/3/38</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

ב. קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

ג. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

ד. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

ה. קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בנייה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

ו. קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ד. <u>תמ"א/4/א/23</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121, מיום 12/8/2010.

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב. התכנית כוללת רשת שלמה של מערכת קווים, תחנות ראשיות ואתרי תחזוקה המתוכננים אינטגרטיבית עם שימושי הקרקע המתוכננים והקיימים ועם מערכות תחבורה ציבוריות אחרות (רכבת ישראל ואוטובוסים). המערכת יוצרת רשת מלאה של 7 קווי מתע"ן.

בהתאם לתשריט מתוכנן לעבור ברחוב אבן גבירול, הקו הירוק, שיחבר את הרצליה בצפון עם חולון וראשל"צ בדרום. רוחב הרצועות לתכנון נקבע תוך התחשבות מרבית ברוחב זכויות הדרך המאושרות או המתוכננות, מתוך מגמה לצמצם ככל האפשר מגבלות כעל מגרשים גובלים.

תכנון מפורט של מערכות מסילתיות, ייעשה באמצעות תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת, או בתכנית דרך.

התכנית אינה משנה או מבטלת זכויות שנקבעו לבנייה או לשימוש במקרקעין שאושרו קודם תחילתה (סעיף 6.5). בתום 10 שנים מיום אישור תכנית זו, או עפ"י בקשת המועצה הארצית במועד מוקדם יותר, יגיש משרד התחבורה דו"ח המפרט מצב הביצוע והתכנון של קווי המתע"ן (סעיף 30).

ה. <u>תמ"א 3/38/א- שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13/12/2016.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה קביעת היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זאת בנוסף לזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14א(א) קובע בנפרד את "סל הזכויות" המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש. הוראות סעיף 14(א)א חלות רק על בניינים שניתן לקבל בהם תוספות בניה לפי סעיף 11. כמו כן כל ההוראות החדשות כפי שנקבעו בסעיף 14 א(א) ו- (א)1 חלות רק על בניינים שניתן היה לאשר לגביהם את זכויות הבנייה כפי שנקבע בסעיף 11 לתמ"א.

התיקון קובע תמריצים דיפרנציאלים להריסת המבנה ובנייתו מחדש בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים על פי היתר והיקף קומה טיפוסית על פי היתר. ככל שהמבנה הקיים בהיתר הינו בעל מספר קומות רב יותר, כך גדלים התמריצים שיקבל בנין זה במסגרת בקשה להריסה ובניה מחדש.

ו. <u>תת"ל/71/ב רק"ל במטרופולין ת"א "הקו הירוק" מקטע מרכזי</u>

<u>תמצית פרטי התכנית</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית מהווה תכנית תשתית לאומית "רכבת קלה במטרופולין תל אביב "**הקו הירוק**" - מקטע מרכזי". התכנית מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק בתחום תל אביב יפו והיא כוללת הוראות מפורטות המאפשרות לבצע את כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו.

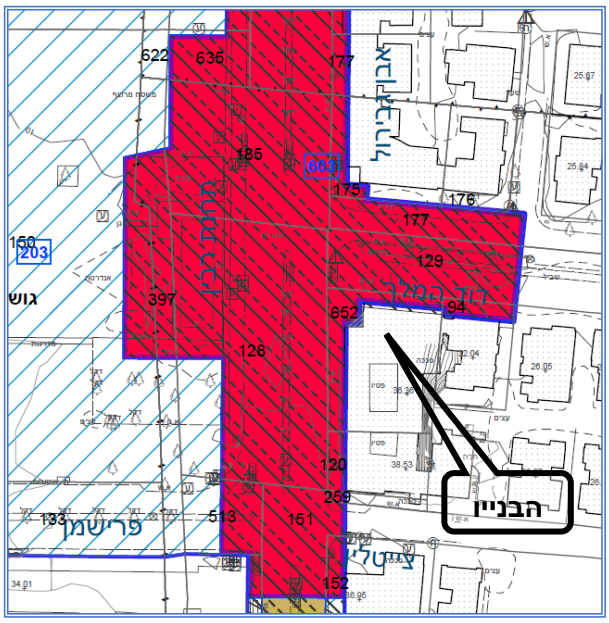
<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

"התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, בתחום תל אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הירוק בתמ"א".

עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)

התכנית קובעת:

1. שטח לרצועת מתע"ן, במפלס הקרקע ובתת הקרקע, שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, מנהרות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות תחבורה ציבורית, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
2. הוראות לעניין הקמת תחנות תחבורה ציבורית, תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, מעבר להולכי רגל, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, המנהרות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם ותחנות תחבורה ציבורית וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
4. הוראות לשמירה על הסביבה, ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לעניין הריסת מבנים.



בהתאם לתשריט "מצב מוצע" גיליון מס' 3 הערוך בקנ"מ 1:1,250, תוואי הקו הירוק של הרק"ל עובר לאורך רחוב אבן גבירול (רצועת מתע"ן תת קרקעית המסומנת בקווי אלכסון ובקווקו אלכסוני שחור). התכנית חלה בין השאר, על **השולים המערביים והצפוניים של חלקה 652 שעליה בנוי הבניין בו נמצא הנכס שבנדון**. השטח באזור צמת הרחובות אבן גבירול ודוד המלך, מיועד ל"**תחנת תחבורה ציבורית**" ("תחנת רביע") של הקו הירוק (צבע אדום מותחם בקו כחול), שעליה חלות הוראות סעיף 4.5 לתכנית. שטח זה מיועד להקמת תחנה תת קרקעית לרק"ל, לרבות הכניסות אליה, לרבות תחנה הממוקמת מתחת לדרך או למבנה דרך, אף אם חלקים ממנה אינם מקורים.

הנחיות מיוחדות (סעיף 4.5.2 ד')

הנחיות מיוחדות

יעוד שטח לתחנה לתחבורה ציבורית:

1. אין ביעוד זה כדי לגרוע מתוקפה של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת המייעדת את השטח במפלס הקרקע לדרך, שצ"פ או שפ"פ, אלא אם נקבע אחרת בהוראות תכנית זו.
2. יעוד שטח לרצועת מתע"ן לפי תכנית זו אין בו כדי לגרוע מתוקפה של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת המייעדת שטח לרצועת מתע"ן או שימושי קרקע אחרים לצורך הקו האדום.
3. אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע את האפשרות להקים מרתפים המותרים בתחום השצ"פ על פי תכנית תא/ 2988/ א. תכנון התחנה יאפשר ככל הניתן, כניסה ישירה מהתחנה למתחם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ממערב לרחוב אבן גבירול, באזור כיכר רבין נראה תא שטח 203 (קווי אלכסון תכלת): "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", שבו מותרים גם שימושים של שטחי התארגנות הקשורים לביצוע עבודות הרק"ל.

בסעיף 6.1 נקבעו הוראות בעניין מתן היתרי בנייה לרק"ל.

<u>הפקעות ו/או רישום (ס' 6.5)</u>

6.5.1 השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים ולשטחי התארגנות, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

6.5.6
א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.
ב. ייעוד שנקבע בתכנית זו לשטח כאמור בסעיף קטן א יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.
ג. על אף האמור בסעיף קטן א' לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת קרקעית, ולא יינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.
ד. על אף האמור בסעיף 6.5.1, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד ע"פ תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לאותו ייעוד לצורכי ציבור, הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.
ה. לעניין סעיף זה:
"בניה"- לרבות אלמנטים קונסטרוקטיביים, הקמת יסודות, דיפון ועוגנים וכל אלמנט אחר החודר לקרקע.
"בעלות ציבורית"- מקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות ומקרקעין של רשות מקומית.
6.5.7 הפקעה תת קרקעית- בשטח המיועד לרצועת מתע"ן תת"ק והסטת תשתיות ובשטח המיועד לרצועת מתע"ן ולבניה זיזית (קונזולית) יופקעו הזכויות בתת הקרקע וכן תופקע זיקת הנאה למעבר ולביצוע העבודות להקמת המתע"ן ולאחזקתו במפלס הקרקע.

בהתאם לסעיף 7.2, זמן משוער לתחילת ביצוע העבודות: 10 שנים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הודעת הפקעה</u>

ביום 6/12/2017, פורסמה בי.פ. 7634, הודעת שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפרוייקט רכבת מקומית - הקו הירוק - מקטע מרכזי. ההודעה חלה על שטחים שונים לרבות על חלק מחלקה 652 בגוש 6111, כמפורט להלן:

בעמ' 1982 כתוב כי השטח הרשום של החלקה: 1,488 מ"ר והשטח לרכישה: 389 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח החלקה נטו: 1,099 מ"ר.

הודעה בדבר רכישת קרקעות לצורכי ציבור

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

(לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט: הרכבת המקומית – קו ירוק – מקטע מרכזי

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (1) להגדרה "צורך לתשתית ציבורית" שבסעיף 2 לפקודה (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך אני מתכוון לרכוש את כל הזכויות בקרקע, בהתאם לפקודה.
2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
3. בכוונת שר התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו.
4. שר התחבורה והבטיחות בדרכים מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד–1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת בנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע, אל חברת נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן – החברה), מרח' הרוקמים 26, חולון.
5. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ביישוב המפורט להלן, המזוהה כגושים וחלקות אלה:

<u>הודעת הרשאה</u>

ביום 6/12/2017, פורסמה בי.פ. 7634, הודעת שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בדבר מתן הרשאה לחברת נת"ע להשתמש בכל הסמכויות שהוקנו לשר או ליועמ"ש בעניין רכישת זכויות הבעלות על הקרקע, כדלקמן:

בעמ' 1991 כתוב כי השטח הרשום של החלקה: 1,488 מ"ר והשטח לרכישה: 389 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח החלקה נטו: 1,099 מ"ר (ראה גם סעיף 11.1 לחוות הדעת).

הודעה על הרשאה

לפי סעיפים 22(2) ו־(22ב) ו־22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

פרויקט: הרכבת המקומית – קו ירוק – מקטע מרכזי

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 22(2) ו־(22ב) ו־22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ובהמשך להודעה לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודה שפורסמה בילקוט הפרסומים 7634, מיום י"ח בכסלו התשע"ח (6 בדצמבר 2017), הרשיתי את חברת נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן – החברה), שאישרה ועדת הכספים של הכנסת לפי סעיף 22(2ב) סיפה לפקודה כ"גוף אחר" וזאת עד יום י"א באייר התשע"ט (16 במאי 2019), להשתמש בכל הסמכויות והזכויות שהוענקו לי או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה, ולמלא את כל החובות שהוטלו עלי או על היועץ המשפטי לממשלה על פי הפקודה, למעט הסמכויות, הזכויות והחובות שהוטלו עלי על פי סעיפים 14 עד 14ד לפקודה, לצורך רכישת זכויות הבעלות בקרקע כמפורט להלן:

ז. **<u>תמ"א/60</u>** - <u>תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב</u>

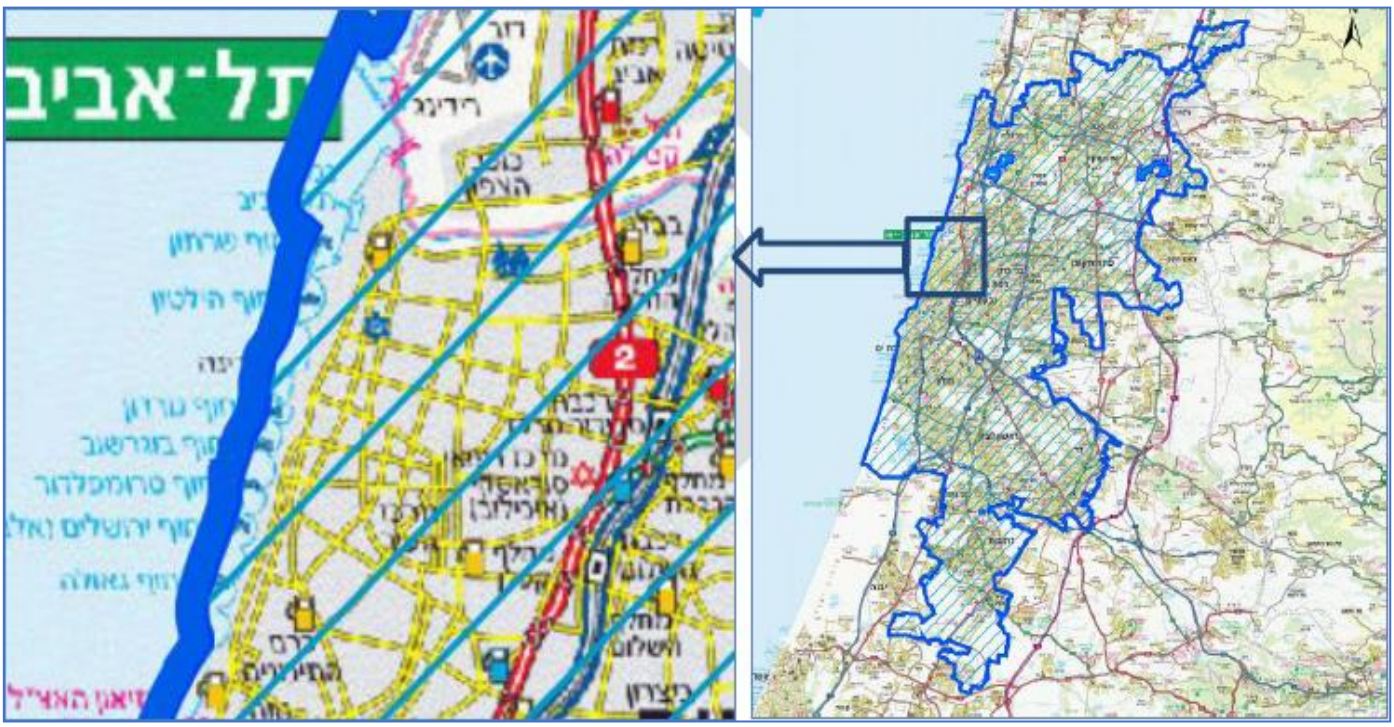
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10956 מיום 7/12/2022.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת והיא חלה כ- 58,191 דונם במרכז הארץ.

בדברי ההסבר לתכנית, נאמר בין השאר, כי:

- התכנית מהווה תכנית משלימה לתכניות המטרו, שמטרתה לצמצם את ההשפעה על מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למטרו כאמור. זאת, באמצעות הקניית סמכות שבשיקול דעת לוועדות המקומיות ולרשויות הרישוי בכל הקשור לשמירה ככל הניתן של היקף השטח הכולל המותר לבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי המטרו וכן וקביעת הוראות בנוגע לשינוי קווי הבניין, הצפיפות, מספר הקומות והתכסית שחלים על מגרשים אלה בהתאם לתכנית התקפה.
- התכנית אינה מייצרת זכויות מוקנות, אלא מעניקה מרחב של שיקול דעת לוועדה המקומית או לרשות הרישוי, לפי העניין.
- ההוראות בנוגע לשינוי קווי בניין ומספר הקומות שנקבעו בתכנית התקפה מפנות לסעיפים הרלוונטיים בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 וקובעות כי יראו בסעיפים אלה בתקנות כאילו נקבעו בתכנית זו.
- הטמעת ההוראות מהתקנות בהוראות תכנית זו נועדה להבטיח כי ניתן יהיה לעשות שימוש בהוראות הגמישות האמורות גם אם יבוטל הליך ההקלות. לשם הנוחות מצורפות התקנות כנספח לתכנית זו.

<u>תשריט (קנ"מ מקור 1:150,000)</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

התכנית הינה תכנית משלימה לתכניות המטרו ומהווה רצף תכנוני לתכניות המטרו ומטרתה היא להקנות לוועדות המקומיות ולרשויות הרישוי, לפי העניין, סמכות שבשיקול דעת לצמצם את ההשפעה על מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לצרכי המטרו. זאת, באמצעות הוראות שתאפשרנה ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למטרו ובאמצעות קביעת הוראות המאפשרות שינוי של קווי הבניין, התכסית, הצפיפות ומספר קומות לפי התכנית התקפה. אין בתכנית זו כדי לגבור על כל תכנית מאושרת מפורטת, אלא לגבי מה שנקבע בתכנית זו במפורש אחרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)</u>

א. קביעת הוראות לשימור זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למטרו, במגרשים שיועדו למטרו עד קו הבניין ובמגרשים שיועדו למטרו בתת הקרקע.

ב. קביעת הוראות לעניין שינוי הוראות התכנית התקפה בכל הנוגע לתכסית הבניה המותרת, צפיפות הבניה ,מספר הקומות, קווי הבניין וגודל מגרש מינימאלי במגרשים החדשים.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים החדשים.

<u>שימושים (סעיף 4.1.1)</u>

תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכנית תקפה. כל הוראותיה של התכנית התקפה , לרבות התנאים למתן היתר בניה מכוחה, ימשיכו לחול ככל שלא שונו במפורש בתכנית זו

<u>הוראות בעניין זכויות בנייה מאושרות (סעיף 4.1.2.א)</u>

1. במגרש שיועד למטרו עד קו הבניין, אשר השטח הכולל המותר לבניה המותר בו על-פי התכנית התקפה נקבע באחוזי בניה המחושבים משטחו של המגרש, יהיה השטח הכולל המותר לבניה בשטח המגרש החדש, בהיקף אשר היה מותר בשטח המגרש הקודם.

2. על אף האמור בס"ק (1), תהיה רשאית רשות הרישוי לקבוע כי השטח הכולל המותר לבניה יהיה קטן יותר מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש הקודם על פי התכנית התקפה, זאת רק במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה כי מימוש היקף הבינוי המותר לפי ס"ק (1) אינו אפשרי או כי מחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, ובלבד שהיקף השטח הכולל המותר לבניה במגרש החדש לא יפחת מהיקף השטח הכולל שהיה מותר לבנות בו על-פי התכנית התקפה אלמלא תכנית זו.

3. במגרש שיועד בחלקו למטרו, אשר השטח הכולל המותר לבניה בו על פי התכנית התקפה נקבע באחוזי בניה המחושבים משטחו של המגרש, תהיה רשאית הוועדה המקומית להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה במגרש החדש עד להיקף אשר היה מותר בשטח המגרש הקודם.

4. מגרש שיועד למטרו בתת הקרקע:

(א) - הוראות סעיפים קטנים (1) ו- 2) יחולו גם על מגרש שיועד למטרו בתת הקרקע עד קו הבניין המאושר בתת הקרקע.

(ב) - הוראת ס"ק (3) תחול גם על מגרש שיועד למטרו בתת הקרקע מעבר לקו הבניין המאושר בתת הקרקע.

בנוסף נקבעו הוראות בעניין קווי בניין; הוראות בינוי (תכסית, קומות, יח"ד, גודל מגרש מינימלי); סטייה ניכרת; פירסום; שימור; חיזוק מבנים (תמא/38); תנאים בהליך רישוי וכתב שיפוי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ח. **תמא/40/א/2/1/1** - בניית מרחב מוגן דירתי מורחב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 14136 מיום 6/1/2026.

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון - בניית מרחב מוגן דירתי מורחב.

מטרות התכנית: לקבוע הסדרים תכנוניים על מנת להקל על האפשרות לבניית מרחב מוגן דירתי מורחב ליחידת דיור קיימת.

התכנית תחול על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.

התכנית תחול על מגרשים שבהם קיימות יחידות דיור למגורים, אחת או יותר, שנבנו כדין, שאין להן מרחב מוגן דירתי מורחב.

9.5 תכניות בתכנון - **אינן** מאושרות

א. **תמא/40/1** - תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע

המועצה הארצית החליטה בישיבה מס' 672 מיום 10/5/2022, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי המלצות הולנת"ע מיום 29/3/2022 להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לסעיף 4.2 בהוראות התכנית, החליטה לאמץ את המלצות הולנת"ע הנ"ל ולהמליץ לממשלה על אישור התכנית בכפוף לתיקונים שונים. התכנית תוטמע בתמ"א 1 כשינוי 17 - "פרק פיתוח תת הקרקע" בחטיבת קרקע, בהתאמות הנדרשות".

התכנית אינה מאושרת.

מטרת התכנית

א. יצירת מסגרת תכנונית לניצול מיטבי של הקרקע ע"י בניה בתת הקרקע ו/או הסבת שטחים המצויים בתת הקרקע - "לחשוב לעומק" וזאת ע"י תכנון ופיתוח של מרחבים תת קרקעיים ויצירת קישוריות ביניהם, במגמה לייעל את השימוש בקרקע ולשמר את השטחים הפתוחים.

ב. שיפור מיגון האוכלוסייה ע"י הקטנת פערי המיגון הקיימים ומתן מענה לרצף תפקודי של שימושים חיוניים במצבי חרום לרבות ניצול הזדמנויות שמאפשרת הבניה התת קרקעית בנוסף לאמצעי מיגון על קרקעיים.

סעיף 3 להוראות התכנית קובע בין השאר, הנחיות להכנת תכניות מפורטות (3.1); מסמך מדיניות לפיתוח תת הקרקע (3.3); תכנית מתאר כוללנית (3.4); הנחיות למתן היתר (4.2) ועוד.

נספח רקע - טבלת התאמה למיקום שימושים בתת הקרקע

על קרקעי / תת קרקעי	מגורים	מסחר	תעסוקה	תעשיה	מלונאות	מבני ציבור	שצ"פ	דרכים/ תשתיות	חניה	אחסנה
מגורים	לבחינה פרטנית	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים	לא מתאים
חניה	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	לבחינה פרטנית	מתאים	מתאים
מחסנים/ לוגיסטיקה	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	לבחינה פרטנית	מתאים	מתאים
מתקני ספורט	מתאים	מתאים	מתאים	לא מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	לבחינה פרטנית	לא מתאים	לא מתאים
מסחר נלווה	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים	לבחינה פרטנית	לא מתאים	לא מתאים
משרדים	מתאים	מתאים	מתאים	לבחינה פרטנית	מתאים	לבחינה פרטנית	מתאים	לבחינה פרטנית	לא מתאים	לא מתאים

כאמור, **התכנית אינה מאושרת**.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ב. **<u>תא/5500</u>** - <u>תכנית מתאר כוללנית של תל אביב יפו **(507-1123876)**</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 14123 מיום 4/1/2026.

התכנית אינה מאושרת.

<u>פרטים רלוונטיים מהוראות התכנית</u>[4]

התכנית הינה תכנית כוללנית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית חלה על כל מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו.

התכנית תואמת להוראות תמ"א/70 המאושרת ומהווה תכנון כולל (סעיף 2.4.3).

התכנית מהווה שינוי לתכנית תא/5000 המאושרת (סעיף 2.4.4).

<u>מתוך דברי הסבר לתכנית</u>

תכנית המתאר תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת (תא/5000).

עדכון התכנית מהווה חלק משגרת תהליכי התכנון העירוני ומבוסס על עדכון התכנית האסטרטגית (2017). מטרת העדכון לתת מענה עדכני וצופה פני עתיד לשינויי המגמות ולתמורות שהתרחשו מאז אישורה של התכנית הנוכחית. תכנית המתאר מהווה כלי תכנוני מרכזי לשימור וחיזוק זירת תכנון מקומית עצמאית, רלוונטית וחדשנית. בין תמורות ושינויים אלו ניתן למנות את שינויי האקלים הגלובליים, התקדמות התכנון של מערכת הסעת ההמונים במטרופולין ואת הצפי העדכני למספר התושבים, והמועסקים בעיר עד לשנת 2035.

עדכון התכנית שם דגש בין השאר, על הנושאים הבאים : מגורים והתחדשות עירונית ; שטחים ציבוריים ; תעסוקה, מסחר וערוב שימושים ; סביבה, תשתיות והערכות לשינויי אקלים ; תחבורה וניידות.

<u>מטרות התכנית</u> <u>(סעיף 2.1)</u>

מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, בדגש על תכניות בניין עיר מפורטות, להשגת המטרות הבאות :

- שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל.
- קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימה של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף ומתן העדפה מתקנת לפיתוח בדרום העיר ובמזרחה.
- נקיטת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור בהישג יד בכל חלקי העיר.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים.
- קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית לטובת חיזוק העירוניות ויצירת התנאים להתניידות בטוחה.
- פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומרחבי תחבורה משולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף ועצמאי, באמצעות הגדלת וודאות תכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת עצמאות הועדה המקומית.

[4] נוסח להפקדה 12.2025.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u> (<u>סעיף 2.2</u>)

- קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים.
- קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים.
- קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
- הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
- קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי.
- קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית.
- קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימא, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>סעיף 2.5.1</u>: לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

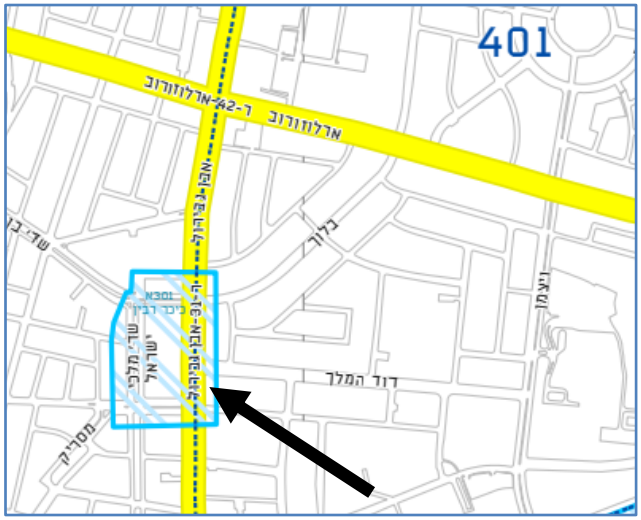
<u>סעיף 2.5.2</u>

א. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה, למעט תכנית זו, בטלה.

ב. על אף האמור בס"ק א', הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאית קודמת ו/או תכנית ראשית קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

ג. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת מקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

תשריט אזורי ומרחבי תכנון:



בהתאם לתשריט אזורי ומרחבי תכנון, הערוך בקנ"מ 1: 12,500, עולה כי הנכס הנדון הממוקם ברחוב איבן גבירול פינת רחוב דוד המלך, כלול בתחום אזור תכנון **401** עם חפיפה מסויימת למרחב תכנון עם הוראות מיוחדות (אזור כיכר רבין).

רחוב איבן גבירול מהווה גבול תכנון בין מרחב תכנון 401 הממוקם מזרחה לו לבין מרחב תכנון 301, הממוקם מערבה לו.

תשריט אזורי ייעוד:

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ מקור 1:12,500, הבניין בו נמצא הנכס הנדון, כלול ב"**אזור מגורים בבנייה עירונית**". רחוב אבן גבירול מהווה ציר מעורב (קו בצבע סגול בהיר + ריבועים בצבע ורוד); רחוב דוד המלך כולל ציר ירוק ראשי בצידו הדרומי. אזור כיכר רבין כולל תחנת רכבת קלה.

תשריט אזורי יעוד – קנ"מ מקור 1:12,500



תשריט עיצוב עירוני:

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ מקור 1:12,500, גובה הבנייה עד 9 קומות (צבע אפור כהה), "מרקם בנוי לשימור" (קווי אלכסון בצבע כתום. כמו כן, הבניין כלול בתחום הכרזת העיר הלבנה (קו אדום מרוסק).

תשריט עיצוב עירוני – קנ"מ מקור 1:12,500



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>חישוב מסגרת שטחי הבנייה המרביים (סעיף 3.1.2)</u>

שטחי הבנייה המרביים בתכניות מפורטות יקבעו בהתאם להוראות הבאות:

(א) מסגרת שטחי הבנייה המרביים תחושב בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע לאזור הייעוד כפול שטח הקרקע לחישוב זכויות.

להלן הטבלה:

מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מרביים
כללי - כל שטח העיר	70%	כפול(X)רח"ק
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיג'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	
טווח שיקול דעת הוועדה		
תכניות להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו	70-85%	
שטח קרקע סחיר נכנס קטן מ-2 ד'	70%-100%	
תכנית הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים		
תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור		
בתכניות על קרקע פנויה* *שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית*	50%-70%	

(ב) ככלל, 30% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף ייועד כמענה לשטחי ציבור. יחד עם זאת, היקף ההקצאה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי העיר ולתכנון המפורט.

(ג) שטחי הבנייה המרביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.

הוראות בעניין קביעת שטחי הבנייה הבסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הבסיסיים, נקבעו בסעיפים 3.1.3 ו- 3.1.4.

<u>תנאים לעלייה מעבר לרח"ק המרבי (סעיף 3.1.6)</u>

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף זה.

<u>רח"ק ממוצע (סעיף 3.1.8)</u>

הוועדה רשאית לאשר בתכנית שימוש במנגנון "רח"ק ממוצע" - באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי - במקרים הבאים:

(1) תכנית להתחדשות עירונית החלה במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו.

(2) בתכנית באזורי ייעוד 'אזור מעורב'.

(3) בתכנית שתכליתה המרכזית היא פיתוח 'מרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה' ובתנאי שהמבנה הקיים יוותר על כנו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

(4) תכנית הכוללת מבנה לשימור.

הכל בכפוף להנחיות שנקבעו בס"ק (א) עד (ג).

<u>שטחי בנייה מרביים</u>

<u>אזור מגורים בבנייה עירונית</u> - <u>סעיף 3.2.4(ב)</u>

(1) שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות ובכפוף להוראות סעיף 3.1 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

<u>הוראות (ס"ק ג)</u>

הרח"ק האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד לשימושי תעסוקה 1 כאמור בסעיף קטן (א)(2) לעיל.

<u>חנייה (סעיף 3.8.10)</u>

(א) תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף לפי תקנות החניה הארציות, או בתחום **תמ"א/70** לפי הטבלה מטה, לפי הנמוך מביניהם (תקן שיחול יהיה זה עם הערך המקסימלי הנמוך יותר).

(ב) החניה, למעט בשימושי מגורים, תהיה חניה ציבורית, בהתאם לתקנות.

(ג) הוועדה רשאית לקבוע מעבר משותף לאנשים ולכל סוגי כלי הרכב בתת הקרקע בין מגרשים שכנים, ככל שהדבר תורם לאיכות המרחב הציבורי במפלס הקרקע.

(ד) כניסות ויציאות לחניונים יבוצעו, ככל הניתן, מרחובות משניים שאינם מיועדים למעבר רצועת מתע"ן מעל או מתחת לקרקע.

(ה) בטבלה להלן, תקן החניה מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים, בתחום **תמ"א/70** לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר

תקן חניה מקסימלי בתחום תמ"א 70 [4]						
	מדד נגישות 4+5 [2] [3]			**מדד נגישות 3** [2] [3]		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
שלב סופי [1]						
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
שלב ביניים [1]						
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50

(1) שלב הביניים או השלב הסופי בהתאם להנחיות תמ"א 70.
(2) בכל תחום שטח תמ"א 70 בעיר, כמסומן בתשריט תחבורה וניידות והניידות, יחולו הנחיות מדד נגישות 4+5, למעט התחנות שלבים, נס לגויים, מגן דוד ורמת אביב ג' בהם יחולו הנחיות מדד נגישות 3.
(3) בתכנית מפורטת החלה באזור המצוי בין שתי תחנות שלהן מוגדר מדד נגישות שונה לפי תמ"א 70, תקן החניה המקסימלי יקבע בתכנית המפורטת בהתאם לאחת מהתחנות, לבחירת הוועדה.
(4) בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>מרקם בנוי לשימור (סעיף 4.4.2)</u>

יחולו ההוראות הבאות:

(א) הוועדה רשאית לדרוש, כתנאי לדיון בתכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור המסומן בתשריט עיצוב עירוני, הכנת מסמך מדיניות, אלא אם התכנית מוסיפה זכויות בניה בהיקף שאינו עולה על חצי רח"ק, או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף (ג) להלן.

(ב) מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו יקבע בהמלצת מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין

(ג) מסמך המדיניות יתייחס למפורט בסעיף 5.2 (הוראות כלליות למסמכי מדיניות) ולהיבטים נוספים כמפורט שם.

טבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון (סעיף 5.4) - רובע 3 אזור תכנון 401 (עמ' 99):

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
רובע 4					
401	הצפון החדש				
	ר-31 רחוב אבן גבירול	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	יחולו ההוראות האמורות לגבי מתחם ר-31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301. ▪ היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/5500: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4562 יגברו הוראות תא/4562 2. תכנית אבן גבירול (תא/4562) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

להלן ההוראות בעניין מתחם **ר- 31** אליו מופנות ההערות שלעיל (עמ' 95):

אזור תכנון	המרחב עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מרבי (1)	מס' קומות מרבי (1) (2)	הערות והוראות נוספות (1) (2)
רובע 3					
301	הצפון הישן ומרכז העיר				
	מרקם בנוי לשימור	תשריט עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בסעיף 4.4.2. ▪ היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5500: 1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/3616/א יגברו הוראות תא/3616/א 2. תכנית רובע 3 (תא/ 3616/ א) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
	ר-31 רחוב אבן גבירול	תשריט אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	▪ הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. ▪ היחס בין תכנית תא/ 4562 לתכנית תא/5500: 1. כל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5500 להוראות תכנית תא/4562 יגברו הוראות תא/4562, על שינוייה. 2. תכנית אבן גבירול (תא/4562 על שינויה) גוברת רק בהתייחס לתחום עליו היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

<u>הערות</u>

(1) נתוני הרח"ק והגובה המרביים המפורטים בטבלה מטה הינם המרביים המותרים לאחר החלת כל התמריצים האפשריים מכח תכנית זו.

(2) גובה הבינוי של תכנית יהיה כפוף למגבלות תמ"א/2/4 על תיקוניה.

כאמור, **התכנית אינה מאושרת**.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.6 <u>מסמכי מדיניות (אינם מהווים תכניות בעלות תוקף סטטוטורי)</u>

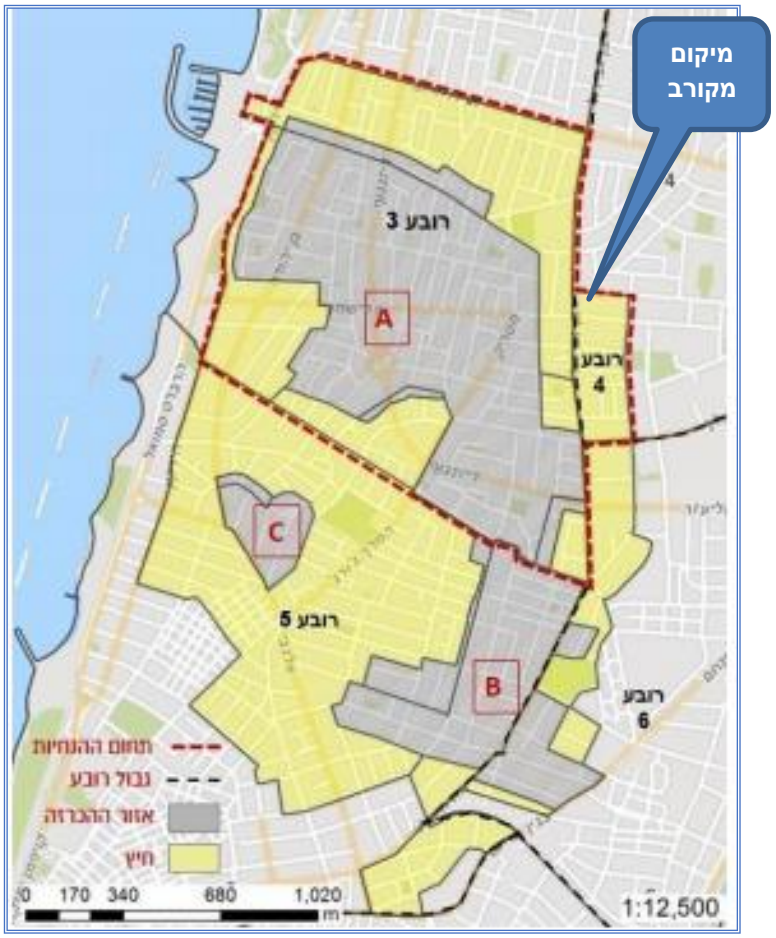
א. <u>מסמך **9077** - הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה רבעים 3, 4</u>

החלטה מס' 16-0027 ב-6 מיום 21/12/2016.

המסמך מציג הנחיות עיצוב לשמירה על מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזור ההכרזה על העיר הלבנה, כאתר מורשת עולמי בתחום רובע 3 ורובע 4, שבו כלול גם המבנה שבנדון. ההנחיות עוסקות בעיצוב מבנים הן במסלול של בנייה חדשה והן במסלול של תוספת לבניין קיים והן יישומו בבחינת בקשות להיתרי בנייה.

מטרות המסמך הן:

1. ליצור שקיפות וודאות בכל הנוגע להוצאת היתרי בנייה באזור ההכרזה.
2. לקדם מודעות לערך האוניברסלי ולצביון הייחודי של אזור ההכרזה באמצעות הצגת מאפייני המרקם הבנוי, השפה האדריכלית והערכים של אזור ההכרזה.



ב. <u>מסמך **9112** - מדיניות תכניות להתחדשות עירונית</u>

החלטה 19-0020 ב-6 מיום 4/12/2019.

(1) המסמך חל על כל העיר - בתכניות להתחדשות עירונית.

(2) <u>מטרת המסמך</u>: לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכלל הגורמים המעורבים.

(3) מסמך מפרט עקרונות תכנון על רקע תכנית תא/5000, המייעדת "אזורי מתחמי תכנון" מתחמי התחדשות עירונית. בתכנית עתידית החלה על מרחב תכנון המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לדרוש הכנת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במרחב תכנון. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במרחב התכנון ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי") בהעדפה לבינוי-פינוי, שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

(4) בנוסף לעקרונות התכנון, מפרט המסמך את מטרת המדיניות ומפרט את תהליך קידום התכניות להתחדשות עירונית, המחולקים ל- 3 שלבים:

<u>שלב א'</u>: בחינת יוזמות להתחדשות עירונית: דיון ראשון ביוזמה, עריכת נספח חברתי ודיון שני ביוזמה לאחר שמולאו כל התנאים.

<u>שלב ב'</u>: קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מה"ע - בחינת חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה, קידום הליך חברתי ואישור התחשיב הכלכלי.

<u>שלב ג'</u>: קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ג. <u>מסמך **9072** - תקנון חניה 2016 בתחום העיר</u>

החלטה מס' 0002 - 20ב – 10 מיום 12/2/2020.

ההחלטה קובעת בין השאר, תקני חנייה למגורים, מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע ושימושים/יעודים נוספים.

ד. <u>מסמך **9086** - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א/38 תיקון 3א</u>

החלטה מס' 0015 – 21ב – 4 מיום 22/4/2020.

מסמך עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א/38 אושר ע"י הועדה המקומית בעקבות תיקון מטרתו העיקרית של תיקון 3א לתמ"א, שאושר בדצמבר 2016. מטרתו העיקרית של התיקון הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש. המסמך מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבניין קיים והוא נועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בניה.

בתיקון 3א נקבע אופן חישוב הזכויות בהריסה ובניה מחדש. התיקון הגדיר את התמריצים שניתן לקבל בהריסה ובניה מחדש ביחס לבניין הבנוי בפועל. בסיס חישוב הזכויות נקבע בהתאם למספר הקומות הבנויות עפ"י היתר בבניין הקיים, הטעון חיזוק ולפי שטח קומה טיפוסית בהיתר. לפי תיקון זה, הובהר כי לא יתאפשרו תמריצים בגין זכויות תאורטיות (זכויות בתכניות שלא נוצלו).

עקרונות המדיניות בהריסה ובנייה מחדש, פורטו בסעיף 4 ומתייחסים בין השאר, לחלוקה לאזורים, עקרונות מדיניות בהריסה ובנייה מחדש הכוללים חישוב סל זכויות, מס' קומות מירבי, התאמה לעקרונות תכנית המתאר תא/5000, קווי בניין, צפיפות, הנחיות פרטניות/תיאום תכנון כתנאי להגשת בקשה להיתר והוראות מעבר.

בהתאם לטבלת האזורים (סעיף 5), הבניין בו נמצא הנכס הנדון, נמצא במתחם 46 אבן גבירול כולל כיכר רבין שלגביו נקבע הוראות רק בעניין הריסה ובנייה (ללא תוספת בנייה), שתהייה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 15/5/2019 (החלטה מס' 0008- 19ב'- 7).

ה. <u>מסמך **9144** - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא</u>

החלטה מס' 0008 - 23ב - 14 מיום 10/5/2023.

המסמך עוסק **בתכנן בר קיימא** - תפישה תכנונית לפיה כל מהלך פיתוח עליו להתבצע ברגישות לצרכי האוכלוסייה הן בהווה והן בדורות הבאים, ותוך שימוש אחראי ומושכל במשאבים סביבתיים .תפישה זו מתחשבת בתנאי האקלים, בסביבה במרקם העירוני על כל מרכיביו, במטרה ליצור מרחב בנוי איכותי, בריא ושוויוני לכל תושבי העיר.

המסמך מפרט את הדרישות העירוניות לתכנון בר קיימא בהתייחס בין השאר, לתקינה לבנייה ירוקה ולדירוג אנרגטי ; ניהול אנרגיה ; ניהול מי נדר ושטיחם פתוחים.

המסמך מציג הנחיות תכנון בר קיימא לעריכת תכנית מפורטת, לעריכת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והיתרי בניה.

כאמור, **מסמכי מדיניות אינם מהווים תכניות בעלות תוקף סטטוטורי**.

9.6 <u>סיכום המצב התכנוני</u>

ייעוד הקרקע - **" מסחרי מיוחד"** (לפי תכנית 1913).

שימושים מותרים - מסחר בקומת הקרקע. מגורים, משרדים בקומות העליונות.

<u>זכויות בניה</u>

שטח רצפות לא יעלה על **250%** משטח המגרש בכל הקומות + 80 מ"ר תוספת בנייה לבניין קיים בקומה באגף הצפוני, כמפורט בתכנית 1913. גובה הבניין : 5 קומות מעל קומת קרקע.

<u>ציפיות</u>

א. על הבניין חלה תכנית נקודתית מאושרת, התואמת כיום את אופי הסביבה. הבניין בו נמצאים המשרדים שבנדון, הינו בניין ותיק, במצב פיזי תקין ומהווה בית משותף.

ב. תכנית תא/5000 המאושרת מאפשרת הגדלת זכויות בנייה, אך לא ניתן להוציא היתרים מכוחה ומימושן כרוך בדחייה ארוכה, הנובעת הן מהצורך בהכנת תכנית מפורטת והן מריבוי בעלויות בבניין המהווה בית משותף.

ג. תכנית תמ"א/38 על שינוייה המאפשרים תוספת בנייה בקומות בתנאים מסויימים (או חלופת הריסה ובנייה בכפוף להוראות תמ"א/38/3/א).

ד. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננת הרחבת ייעודי קרקע ושימושים וכן הגדלת זכויות הבנייה (תכנית **תא/4562** מאושרת).

ה. תכנית הרק"ל תת"ל/71/ב (הקו הירוק), המאושרת (על רקע תמ"א/23/א/4) כוללת גם הפקעת שטחים[5]. העבודות להקמת הקו הירוק נמצאות בעיצומן ומצד אחד יוצרות קשיי תנועה וחנייה ומטרדים הנובעים מעבודות אלה. מאידך סביר כי צפוייה עליית מחירי נדל"ן מסחרי לסוגיו, בעיקר באזורים קרובים לקו ובמיוחד בנכסים מסחריים הקרובים לאזור תחנת רבין העתידית, הסמוכה לבניין הנדון. יש לעקוב אחר ביצוע העבודות בסמוך לבניין שבו נמצאים המשרדים שבנדון.

ו. מומלץ לעקוב אחר הליכי קידום וביצוע התכניות הרלוונטיות לרבות תא/5500 המוצעת ומסמכי המדיניות של העירייה שאין להם תוקף סטטוטורי, אך הם משקפים כוונות ומגמות תכנון של העיריה. סביר כי בשנים הקרובות, פוטנציאל תוספת הבנייה ניתן יהיה למימוש ותהיה לו השפעה על עליית שווי הנכס שבנדון.

[5] בהתאם לדף המידע שהופק ע"י אתר האינטרנט של עירית ת"א ולפי הוראות התכנית, שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה, הינו השטח הרשום של החלקה ולא השטח בניכוי ההפקעות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. רישוי

10.1 היתרי בנייה

בתיק הבניין שבארכיב מינהל ההנדסה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אותרו מספר תכניות והיתרי בנייה ביחס למבנה. המבנה הוקם במספר שלבים, הוגדר כ"בית הציונים הכלליים", הכולל 4 קומות טיפוסיות בשטח של 667 מ"ר לקומה מעל לקומת קרקע בשטח של כ- 750 מ"ר וקומת מרתף בשטח של כ- 906 מ"ר ועוד קומה עליונה חלקית בשטח של 527 מ"ר.

10.2 מיצוי זכויות

בבניין בנויים סה"כ 3,945 מ"ר עיליים. עפ"י התכנון, בהתחשב בשטח המגרש של 1,488 מ"ר X 250% בניה ובתוספת 80 מ"ר, סה"כ הניצול המותר: כ- 3,800 מ"ר. לאור העובדה שהבניין נבנה בהיתר וקיים מזה שנים רבות לא צפויה בעיית רישוי ואין זכויות בנייה לא מנוצלות.

11. הזכויות בנכס מצב משפטי

11.1 נסחי טאבו – העתק רישום מפנקס בתים משותפים **(נספח א)**

בהתאם להעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב - יפו, שהופקו באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 11/1/2026, עולים בין השאר, הפרטים שלהלן:

גוש	-	**6111**.
חלקה	-	**652**.
רכוש משותף	-	1,488 מ"ר.
סה"כ חלקים ברכוש המשותף	-	35/976.
מס' תת חלקות	-	47.

קיים תקנון מוסכם. תיק בית משותף מס' 590/62.

הבעלות בתתי החלקות שבנדון, רשומה בשלמות בבעלות ע"ש בן יעקבסון.

חכירה: לטובת "אנגלו אפריקן שופינג קומפני אוף ישראל לימיטד", לתקופה של 9,999 שנים בשלמות, על כל הבעלים.

נרשמה הגבלה בהעברה ובהורשה.

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (פורסם בי.פ. 7634 מיום 6/12/2017).

11.2 הסכם מיוחד בין בעלי הדירות הרשום בטאבו

להלן סעיפים רלוונטיים מההסכם:

סעיף 2- אסור למחזיקים השונים להשתמש ביחידות (למעט המחזיקים בחלקות משנה 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 19, 20-1), למטרות כלהלן: עסקי בנק למיניהם, מכירת עיתונים, סיגריות וכד', בית קפה ומסעדה, מכירת או הגשת אוכל וכד', נקניקיה, למטרת מגורים, אכסון אנשים או הארחתם.

סעיף 9- זכויות הבנייה צמודות לחלקות משנה 14, 15, 16.

סעיף 14- מעניק זכות שימוש בלעדית בחזית הבית לחלקת משנה 6.

11.3 צו תיקון לצו רשום בית בפנקס בתים משותפים

"על הדירות מס' משנה 652/18 ועד 652/49 ועד בכלל והרכוש המשותף הצמוד אליהן יש לרשום משכנתא לזכות בנק קופת עם בע"מ בסך 60,000 ל"י שנרשם לפי שטר מס' 16909 מיום 30/8/62 (השטר המקורי 8145/59)".

11.4 <u>הסכם שכירות של הנכס נשוא השומה</u>

- בהתאם להסכם שנחתם ביום 30/8/2011, בין "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**" ו- "**א. בן עזר ובניו בע"מ**" לבין "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל בע"מ**", נקבעו דמי השכירות לנכס שבנדון ששטחו הרשום: כ- 141.1 מ"ר נטו, לסך 74 ₪/מ"ר, המהווים כ- 10,440 ₪/חודש, בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ב-15/8/2011. תקופת השכירות: 5 שנים החל מיום 1/4/2011.
- הצדדים יהיו רשאים להאריך הסכם זה לתקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, אלא אם יודיע אחד הצדדים על רצונו שלא לחדש את השכירות, ע"י מתן הודעה מראש ובכתב, 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית.
- נמסר לנו ע"י המזמין, כי לא ניתנה הודעה ע"י מי מהצדדים כאמור לעיל ותקופת השכירות הוארכה ל- 5 שנים נוספות, שהסתיימו ביום 31/3/2021. מאחר ולא ניתנה הודעה ע"י מי מהצדדים, הנחת העבודה היא כי תקופת השכירות תימשך 5 שנים נוספות ותסתיים ביום 31/3/2026, באותם תנאים.

12. <u>עקרונות וגישות השומה</u>

<u>גישות השומה</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

12.1 <u>גישת **ההשוואה** (או גישת השוק)- The **market approach**</u>

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

12.2 <u>גישת ההכנסה (או גישת **היוון ההכנסות**)- The **income approach**</u>

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה, על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלות או שעשויות להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית ע"י בחירת שער ריבית ששיעורו נקבע בשים לב לאופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת גובה ההיוון הינם: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

12.3 <u>גישת **העלויות** (גישת השווי הפיזי) - The **cost approach**</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלויות הצפויות להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

12.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

12.5 גישת ההשוואה

הנתונים לביצוע ההערכה בגישת ההשוואה מבוססים על נכסים בעלי מאפיינים דומים מהם ניתן לגזור את ערכו של הנכס המוערך. במקרה הנדון הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת הכוללת משרדים/מגורים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית. בסביבה נכסים דומים ולפיכך קיים מאגר עסקאות מספק, אף כי רובו מבוסס על הסכמי שכירות ולא עסקאות מכר.

12.6 גישת היוון הכנסות

נערכה בדיקה באשר להכנסות סבירות מהשכירות, על בסיס דמי שכירות מקובלים בסביבה.

13. נתונים להערכת השווי

13.1 עסקאות מכר משרדים בנויים

א. להלן עסקאות מכר משרדים, שבוצעו בשנה האחרונה באזור, כפי שדווחו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח	שנת בנייה	קומה	מתוך	תמורה	₪/מ"ר
7109/304/7	17/11/2025	שץ 18	65	1985	1	3	₪ 1,100,000	₪ 16,923
7091/136/226	25/6/2025	דרויאנוב 5	15	1970	2	10	₪ 340,000	₪ 22,667
7003/10/133	6/5/2025	המרד 29	46	1970	11	18	₪ 735,000	₪ 15,978
6907/54/85	27/3/2025	בן יהודה 32	71	1940	6	11	₪ 1,850,000	₪ 26,056
7003/14/87	9/3/2025	קויפמן יחזקאל 2	789	1985	18	20	₪ 19,157,000	₪ 24,280
7074/81/2	5/3/2025	הגיחון 5	27	1960	1	4	₪ 375,000	₪ 13,889
7077/28/39	2/3/2025	בגין 74	28.25	1970	4	14	₪ 393,750	₪ 13,938
7003/14/39	20/2/2025	קויפמן יחזקאל 2	219	1980	9	21	₪ 4,350,000	₪ 19,863
7110/20/25	2/2/2025	יגאל אלון 155	59	1990	2	4	₪ 1,615,000	₪ 27,373
6920/47	14/1/2025	אחד העם 9	172	1960	17	36	₪ 2,300,000	₪ 13,372
6920/47	31/12/2024	אחד העם 9	300	1960	4	34	₪ 4,110,000	₪ 13,700
6111/750/67	18/12/2024	קפלן 2	520	1970	6	14	₪ 10,555,260	₪ 20,299
7107/264/2	8/12/2024	שונצינו 23	1,077	1960	1	4	₪ 23,000,000	₪ 21,356
7094/22	26/11/2024	תוצרת הארץ 14	720	1960	1	1	₪ 19,500,000	₪ 27,083
6903/62/34	5/11/2024	ריינס 18	32	1980	4	6	₪ 920,000	₪ 28,750
7107/198/6	29/9/2024	בן אביגדור 26	39	1950	1	4	₪ 670,000	₪ 17,179
6954/22	23/9/2024	חולדה 9	113	1950	1	3	₪ 2,670,000	₪ 23,628
7003/10/40	23/9/2024	המרד 29	16	1970	1	20	₪ 160,000	₪ 10,000
6976/154	18/9/2024	מיקוניס שמואל 3	140	1950	2	3	₪ 1,900,000	₪ 13,571
6976/191/39	12/9/2024	יד חרוצים 14	333	1970	6	8	₪ 3,600,000	₪ 10,811
7067/44/114	1/9/2024	יצחק שדה 34	23	1960	3	8	₪ 658,120	₪ 28,614
6215/288/1	28/8/2024	משה אבן עזרא 13	72	1950	1	3	₪ 1,260,000	₪ 17,500
7462/14/8	15/8/2024	נחלת בנימין 75	15	1950	קרקע	4	₪ 415,000	₪ 27,667
7459/44	15/8/2024	הארבעה 16	251	1960	1	3	₪ 2,269,803	₪ 9,043
6907/54/112	31/7/2024	בן יהודה 32	22	1960	8	12	₪ 316,000	₪ 14,364

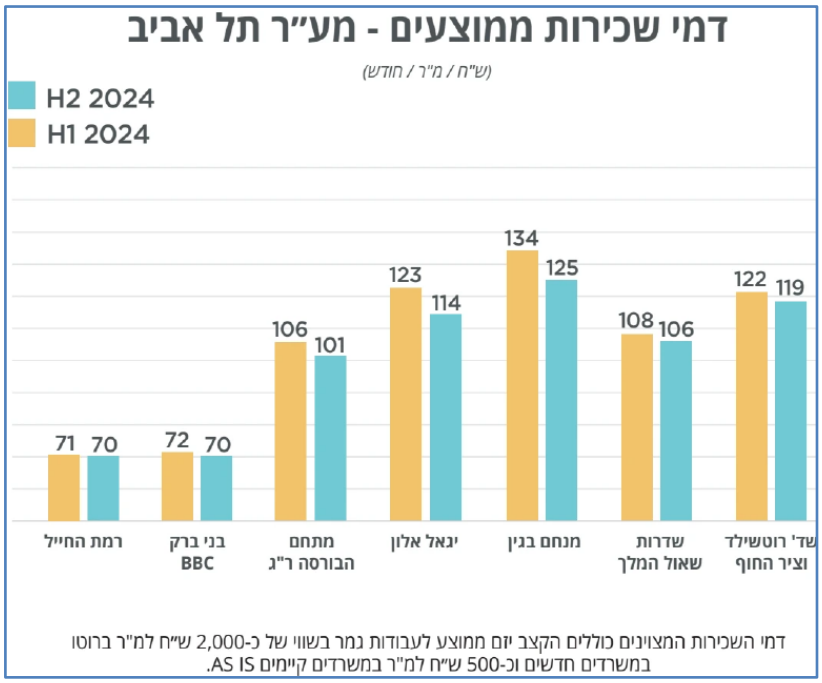
על פי נתוני עסקאות המכר לעיל, עולה כי מחירי מכירה של משרדים וותיקים באזור, נעים בין כ-9,000 ₪/מ"ר ומגיעים לעיתים לכ- 28,000 ₪/מ"ר ואף יותר. המחירים מושפעים בין השאר, מהבדלי מיקום, גודל השטח, גיל המבנה, קומה, מצב פיזי, חנייה, רמת עבודות הגמר וכד'.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.2 <u>סקירת אינטר ישראל ינואר 2025</u>

בהתאם לדו"ח של אינטר ישראל סקירה שוק המשרדים בחציון שני של שנת 2024, מחירי השכירות באזורי העסקים המרכזיים של תל אביבי חוו ירידות מתונות, המשך למגמת הירידה שנצפתה במחצית הראשונה של השנה. הגורם המרכזי לירידות אלה הוא חוסר איזון בין היצע לביקוש שגרם לעלייה בשיעורי הזמינות והפעיל לחץ כלפי מטה על מחירי השכירות.

להלן תמצית הנתונים מתוך הסקר:



מבני Class B

האפקט של "הטובים והשאר" בין נדל"ן מדרג A לנדל"ן מדרג B הנראה ברחבי העולם, ניכר גם בתל אביב, כשהשטחים מדרג B מתקשים למשוך שוכרים, במיוחד בתקופת של שוק בחולשה. סביבה זו עשויה להציע הזדמנות ייחודית למשקיעים לרכוש נכסי נדל"ן מדרג B בשיעורי תשואה נוחים יותר (8%-9%), מה שעשוי להציע תשואות אטרקטיביות עם התייצבות השוק.

במהלך שני העשורים האחרונים, המחוזות העסקים המרכזיים של תל אביב עברו שינויים משמעותיים במחירי הנדל"ן ובתשואות. מחירי הנכסים עלו מכ-10,000 שקל למ"ר בשנת 2007 ליותר מ-25,000 שקל למ"ר בשנת 2022, לפני שהתייצבו סביב 18,000 שקל למ"ר בשנת 2024. המחיר למ"ר נוטה להיות בקורלציה עם שיעורי הריבית וביחס הפוך לתשואה. התשואות, שהגיעו לשפל של 5.5% בשנת 2019, עלו מאז ל-7.1% בשנת 2024.

מחיר למטר רבוע לעומת תשואה

במהלך שני העשורים האחרונים, המחוזות העסקים המרכזיים של תל אביב עברו שינויים משמעותיים במחירי הנדל"ן ובתשואות. מחירי הנכסים עלו מכ-10,000 שקל למ"ר בשנת 2007 ליותר מ-25,000 שקל למ"ר בשנת 2022, לפני שהתייצבו סביב 18,000 שקל למ"ר בשנת 2024.

המחיר למ"ר נוטה להיות בקורלציה עם שיעורי הריבית וביחס הפוך לתשואה. התשואות, שהגיעו לשפל של 5.5% בשנת 2019, עלו מאז ל-7.1% בשנת 2024.

עוד עולה מנתוני הסקר כאמור לעיל, כי שיעור התשואה עומד על כ- 7.1%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.3 סקר חציון ראשון של שנת 2025 של חברת ייעוץ הנדל"ן CBRE

בסקירה מחודש אוקטובר 2025, שנערך ע"י חברת CBRE ישראל בנושא ענף המשרדים בתל אביב, נכתב בין השאר, כי:

- המחצית הראשונה של שנת 2025 ממשיכה לשקף האטה כללית בשוק המשרדים, זאת על רקע הפגיעה המתמשכת בענף ההייטק בשנתיים האחרונות. עם זאת, שוק המשרדים בעיר תל אביב המאופיין בריכוז גבוה של חברות עתירות ידע מפגין יציבות יחסית, ומציג רק תיקונים קלים כלפי מטה אך מראה יציבות.
- במקביל, ניכרת מגמה גוברת של חברות גדולות אשר נוטשות מודל שכירות המשרדים ועוברות לרכישת נכסי קבע מתוך רצון להשיג אי תלות ויציבות תקציבית לטווח ארוך.
- מתחמי המשרדים המרכזיים בעיר מרוכזים באזורים כמו שרונה, לב תל אביב-רוטשילד, מרכז העיר, וכן ברחובות יגאל אלון וציר מנחם בגין. פיתוח העיר לשנים הקרובות יושפע מתכנית המתאר החדשה תא/5500 המוצעת המהווה עדכון לתכנית תא/5000 המאושרת והיא מתווה את כיווני הפיתוח העירוני, תוך מתן מענה מלא לתכנית המטרו. התכנית תאפשר הגדלה משמעותית של שטחי התעסוקה בעיר בכ- 800,000 מ"ר. זאת תתבצע באמצעות העצמת זכויות ועירוב שימושים אינטנסיבי סביב מוקדי הפיתוח ותחנות המטרו. התכנית שמה דגש מיוחד על הולכי רגל ותחבורה ציבורית, לצד אימוץ תקן חניה מופחת.

להלן הפרוט לפי מתחמים

המתחם	שכירות ממוצעת ₪/מ"ר לחודש	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	₪ 145	98%
מתחם שרונה	₪ 150	97%
מתחם חסן עראפה	₪ 140	95%
מתחם יגאל אלון	₪ 130	95%
מתחם לב העיר רוטשילד	₪ 80	93%
מתחם רמת החייל	₪ 55	90%

13.4 דו"ח "**נת"מ שירותי נדל"ן**" - חציון ראשון שנת 2025

להלן נתוני סקר של "**נת"מ שירותי נדל"ן**" 2025 - חציון ראשון (גיליון 55), המתייחסים בין השאר למחירים מבוקשים של שטחי משרדים בתל אביב:

מגמות כלליות

שוק המשרדים

האטה בביקושים לשטחים גדולים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעלית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.

Class A

בנייני משרדים שנבנו ב- 15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים:

שטח בנוי מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה; מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות; רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים; חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין; מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו **58** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,139,979 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	90.60%	**92.08%**	75.14	**77.07**	20.43	910.71
ציר מ. בגין	16	753,330	97.40%	**98.59%**	134.38	**141.25**	21.27	1,166.67
סיטי	5	104,204	74.45%	**72.79%**	141.00	**136.00**	22.10	1,160.00
יגאל אלון	6	336,150	97.74%	**98.90%**	124.83	**134.17**	17.67	1,100.00
בית המשפט	4	103,680	97.45%	**97.28%**	125.00	**123.75**	22.00	1,275.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	95.88%	**99.38%**	135.00	**145.00**	17.00	1,425.00
בורסה	9	386,759	97.67%	**83.89%**	103.89	**112.22**	20.28	1,116.67
סה"כ/ממוצע	**58**	**2,139,979**	**95.45%**	**93.94%**	**119.89**	**124.21**	**20.11**	**1164.86**
השינוי ←			**-1.51%**		**+4.32%**			

• בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקרת השטחים בתל אביב.

ניתוח הנתונים

גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10, מצב גיאופוליטי מאתגר, והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים.

עלייה ממוצעת של כ־4.32% במחירי השכירות המבוקשים – מ־119.89 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024 ל־124.21 ₪ למ"ר בחציון ראשון 2025.

וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ־95.45% ל־93.94%.

ניתן לראות כי בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ביניהם:

- **ציר מנחם בגין:** המשיך להתחזק עם עלייה ל־141.25 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%. זהו מוקד הביקוש המרכזי באזור.
- **יגאל אלון:** עלייה בדמי השכירות ל־134.17 ₪ למ"ר ושיפור בשיעורי האכלוס ל־98.9%.
- **אזור יצחק שדה / חסן ערפה:** הציג את העלייה הבולטת ביותר 145₪ למ"ר ועלייה באכלוס ל־99.4%.
- **אזור בית המשפט:** שמר על יציבות גבוהה עם אכלוס של 97.3% ועליית מחירים ל 123.75₪.
- **רמת החייל:** מציג מגמת התאוששות עם עלייה קלה במחיר ל־77.07 ₪ ושיפור בתפוסה ל־92.1%.
- **הסיטי:** ירידה בשיעורי האכלוס ל־72.8% וירידה במחיר ל־136 ₪.
- **הבורסה (ר"ג):** ירידה בשיעורי האכלוס ל־83.89% ועליה במחיר ל־112.22 ₪.

- התיקון בדמי השכירות נובע הן מדמי השכירות המבוקשים מחברות כגון סוויצ'אפ ולעיתים לא משקף את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים והן מהשכרה של שטחי משרדים בשכירות משנה בתנאים המשקפים את מחירי השוק.
- על אף שהביקושים למשרדים חזרו באופן ממוקד יותר, שוק מגדלי המשרדים Class A ממשיך להציג עלייה בדמי השכירות ושיעורי אכלוס גבוהים אך גם בחציון זה קיימת ירידה קלה בשיעורי האכלוס הממוצעים העומדים כעת על 93.94%.

תחזית

המשך לחימה עלול להעמיק את אי־הוודאות ולהאט תהליכי קבלת החלטות מצד חברות הייטק, אשר עדיין מחזיק עודפי שטח, אך צפויה ירידה הדרגתית בהיצע המשנה ככל שתמשיך המגמה של גיוסים וצמיחה.

אזורים בסמיכות לרכבת הקלה, לרכבת הכבדה ול "מעגל הקורקינטים" צפויים לשמור על רמות ביקוש ושכירות גבוהות יחסית.

המחצית השנייה של 2025 צפויה להביא לשוק שטחים חדשים וכבר במחצית הראשונה ניכרת האטה בביקוש לבניינים ותיקים יותר.

השוק התל־אביבי ממשיך לשמור על אכלוס גבוה אך מציג פיצול ברור – אזורים מובילים (מציגים ביקושים חזקים ועליות מחירים, בעוד אזורים עם האטה קלה המגלים ירידה באכלוס ובמחירים.

התחזית הראשון של 2025 משקף שוק מעבר – בין לחצים חיצוניים כבדים לבין פוטנציאל התאוששות שמתחיל להתעורר.

ככל ולא יהיה שינוי קיצוני במצב הלחימה והגיאופוליטי, נמשיך לראות המשך יציבות בדמי השכירות ובשעורי האכלוס גם בחציון השני של שנת 2025.

Class B

מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ״ר ומעלה; רמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים; בניינים ברמה נמוכה יותר מבנייני Class A, עבור דיירים המחפשים אלטרנטיבה נגישה יותר כלכלית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר מגדלי משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **39** מגדלי Class B ב-6 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **529,683 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	6	91,425	95.21%	**91.20%**	65.63	**64.38**	19.88	775.00
ציר מ. בגין	11	152,246	91.93%	**93.77%**	84.82	**90.82**	20.00	740.91
סיטי	4	56,410	97.78%	**93.37%**	82.50	**91.25**	22.75	1,093.75
יגאל אלון	7	97,073	93.27%	**94.70%**	81.86	**80.71**	19.14	735.71
בית המשפט	3	33,944	92.05%	**91.65%**	113.33	**113.33**	22.00	1,283.33
בורסה	8	124,585	97.83%	**92.94%**	83.75	**82.38**	21.13	862.50
סה"כ/ממוצע	**39**	**529,683**	**94.63%**	**93.25%**	**85.32**	**87.15**	**20.82**	**915.20**
השינוי ←			**-1.38%**		**+1.83%**			

עורכי הסקר מציינים כי שוק בנייני המשרדים Class B בדומה לשוק משרדי Class A באזור זה, מציג ירידה בשיעורי האכלוס, מ- 94.63% ל- 93.25%. מחירי השכירות מציגים תנודתיות עם ירידות באזורים שהתאפיינו בעליות קודמות ולעומתם אזורים מסוימים מציגים עליות חדות. דמי השכירות המבוקשים עומדים כעת על ממוצע **87.15** ₪/מ"ר לחודש, המשקף המשך מגמה של התאמות במחירים לצד השקעות בעלי הנכסים בשדרוג רמות הגמר, במטרה להתקרב לסטנדרט שוק ה- Class A.

<u>תחזית</u>

השוק צפוי לשמור על יציבות יחסית במחירים במהלך חציון שני 2025; ציר בגין והסיטי ימשיכו להנות מביקושים ויכולים לשמר רמות מחירים גבוהות; בעלי נכסים ב- Class B ישמרו על רמת השקעה בגמר וגמישות חוזית כדי לשמר אטרקטיביות מול התחרות Class A המוזל.

13.5 <u>כתבה מיום 9/7/2025 בעיתון הכלכלי "דה מרקר"</u>

בכתבה שעניינה שוק המשרדים, נכתב בין השאר, כי:

"... מאז תחילת השנה, מסתמנת התעוררות מהתרדמה העמוקה שאליה נפל השוק הזה. בחודשים האחרונים נערכו עסקות שכירות ורכישה של שטחי משרדים - בעיקר בתל אביב ובערים סמוכות.... כמה עסקות בולטות מתחילת השנה: רפאל מערכות לחימה רכשה 6.5 קומות בשטח של 16 אלף מ"ר בפרויקט קוסמופוליטן במתחם יצחק שדה בתל אביב ב-561 מיליון שקל, מקבוצת אקרו, הפניקס, יובלים סיטיבוי ומשה שבת; ענקית הסייבר צ'ק פוינט רכשה יחד עם ישראל קנדה את מתחם קרמניצקי בשטח 13.5 דונם בשכונת ביצרון בתל אביב ב-800 מיליון שקל, מעיריית תל אביב. חברת מקורות רכשה מבנה משרדים בשטח של כ-20 אלף מ"ר באזור התעסוקה החדש בצומת סביון ב-231 מיליון שקל, ממנורה מבטחים וקבוצת סופרין וייס. .... בין עסקות ההשכרה הבולטות, כולן בתל אביב: משרד עורכי הדין נשיץ ברנדס אמיר ישכור מקבוצת עזריאלי כ-11 אלף מ"ר במגדל הספירלה; פיירבלוקס שכרה כ-15 אלף מ"ר במתחם סוללים; אנבידיה שכרה 10,000 מ"ר נוספים במגדל תאומי רובינשטיין (TOU Towers) במתחם יצחק שדה; פייבר שכרה כ-4,000 מ"ר במשרדי וויקס במתחם גלילות; ורשות ניירות ערך תשכור כ-4,200 מ"ר בפרויקט הסוללים".

עם זאת קיימת הסתייגות בהמשך הכתבה:

"בענף המשרדים עדיין נותרו אתגרים רבים", אומר רז דומב, אנליסט נדל"ן בלידר שוקי הון. "בין השאר, הריבית לא צפויה לרדת בחדות בקרוב, ולא מעט שטחים יצטרכו לחפש כתובת להשכרה, כלומר, יש עודף היצע שייקח זמן לביקוש לספוג אותו".

13.6 <u>תקבולי דמי שכירות מהנכס</u>

א. עפ"י מכתב רו"ח של החברה מיום 1/1/2026, שולמו דמי שכירות בגין הנכס הנדון בשנת 2025, בסך של 151,600 ₪ לעומת 147,000 ₪ ששולמו בגין שנת 2024, דהיינו עלייה של כ- 3.1% המשקפת הפרשי הצמדה למדד.

ב. דמי השכירות המשולמים מהווים כ- 12,630 ₪/חודש ומשקפים כ- 89.5 ₪/מ"ר רשום לחודש (כ- 78 ₪/מ"ר ברוטו) בהשוואה לממוצע משרדים Class B בתל אביב, העומד על כ- 87 ₪/מ"ר לחודש לפי דו"ח נת"מ.

13.7 <u>שיעור ההיוון</u>

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2024, שפורסמה ע"י השמאי הממשלתי הראשי, בתאריך 21/10/25, להלן שיעורי התשואה הממוצעים בחתך ארצי:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

14. <u>שומות קודמת</u>

שווי הנכס ליום 31/12/2022 הוערך על ידינו לסך: 2,250,000 ₪.

שווי הנכס ליום 30/6/2023 הוערך על ידינו לסך: 2,180,000 ₪.

שווי הנכס ליום 31/12/2023 הוערך על ידינו לסך: 2,100,00 ₪

שווי הנכס ליום 30/6/2024 הוערך על ידינו לסך: 2,200,000 ₪.

שווי הנכס ליום 31/12/2024 הוערך על ידינו לסך: 2,210,000 ₪.

שווי הנכס ליום 30/6/2025 הוערך על ידינו לסך: 2,230,000 ₪.

15. <u>שמאים ו/או מומחים אחרים</u>

לא ידוע לנו על שומות קודמות אשר נעשו לגבי הנכס בשלוש השנים האחרונות. במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

16. גורמים ושיקולים באומדן השווי

בבואנו להעריך שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום תקן חשבונאי מס' 17.1 בדו"חות הכספיים, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

16.1 הובא בחשבון מיקומו המרכזי של הנכס ברחוב אבן גבירול שלאורכו מוקם תוואי הקו הירוק של הרק"ל, סמוך לבניין עיריית תל אביב ותחנת "יצחק רבין" של הרק"ל.

16.2 הובא בחשבון השימוש בנכס כיחידת משרדים אחת, בבניין מסחר ומשרדים.

16.3 הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של המשרדים: שטח בנוי, צורה, מפרט, רמה נאה של עבודות הגמר והשיפורים שבוצעו לפני מספר שנים במשרדים.

16.4 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס ואפשרויות הניצול, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

16.5 הובא בחשבון מצב רישוי הנכס, כמפורט בסעיף 10 לעיל.

16.6 הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, כמפורט בסעיף 11 לעיל. הנכס הוערך עפ"י שוויו המלא. כמו כן, הונח כי תקופת השכירות תואר באותם תנאים, כמפורט בסעיף 11.4.

16.7 אומדן השווי מבוסס על גישת ההשוואה ועל גישת היוון ההכנסות כמפורט בסעיפים 12 ו- 13 לעיל ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון ומתן משקל יחסי לכל גישה, בהתאם לתחשיבים בסעיף 17 להלן.

16.8 ההערכה מתייחסת לנכס כריק, פנוי, חופשי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

16.9 לא הובאו בחשבון חיובים, מיסים או היטלים העשויים לחול בעת מימוש, לרבות מיסוי מכל סוג שהוא.

16.10 ההערכה אינה כוללת מע"מ בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

16.11 ההערכה נכונה למועד הקובע - **31/12/2025**.

17. תחשיב

נתונים והנחות עבודה

17.1 תחשיב שווי בגישת ההשוואה

בגישת ההשוואה הבאנו בחשבון כי קיים מנעד הרחב של עסקאות כמפורט בסעיף 13.1 לעיל ובהעדר חנייה צמודה למשרדים שבנדון, הבאנו בחשבון שווי מ"ר בנוי במשרדים וותיקים על הצד הזהיר, לפי 15,000 ₪/מ"ר.

17.2 תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות

א. התקבולים מהנכס בשנת 2025, הסתכמו בסך 151,600 ₪.

ב. הסכם השכירות מסתיים בעוד כ- 3 חודשים, אך כי סביר כי יוארך ודמי השכירות השנתיים לא יפחתו מאלה המשולמים כיום.

ג. שיעור ההיוון נקבע לפי **6.85% לשנה** (לעומת 6.75% בחתך ארצי בהתאם לסקירת השמאי ההמשלתי הראשי כמפורט לעיל).

17.3 אומדן השווי

גישת ההשוואה	**שווי 1 מ"ר**	**שטח ברוטו (*)**	**משקל יחסי**	**שווי יחסי**
	15,000 ₪	162.3	0.5	1,217,074 ₪
גישת היוון הכנסות	**דמי שכירות שנתיים**	**שיעור ההיוון**	**משקל יחסי**	**שווי יחסי**
	151,600 ₪	6.85%	0.5	1,106,569 ₪
סה"כ שווי ליום 31/12/2025 (מעוגל)				**2,300,000 ₪**

(*) השטח ברוטו הינו השטח הרשום בתוספת העמסה של 15%

18. <u>האומדן</u>

בשים לב לגורמים והשיקולים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן המלא של נכסי חברת "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד" בנכס הנדון: גוש **6111** חלקה **652** חלקות משנה **31 - 28** שבנדון, במצבם התכנוני והפיזי הנוכחי, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, חזקה, זכויות צד ג', שיעבוד או משכנתא, במחירי בשוק החופשי ליום **31/12/2025**, הינו סך:

<u>2,300,000 ₪ (שני מיליון ושלוש מאות אלף ₪)</u>

<u>האומדן אינו כולל מע"מ.</u>

כאמור בחוזה השכירות, חלקה של "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הינו 50%.

אומדן השווי ליום 31/12/2025, אינו מהווה שינוי מהותי ביחס לאומדן ליום 30/6/2025 (סך: 2,230,000 ₪).

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

ארז כהן
שמאי מקרקעין

<u>לוט:</u>
נסחי טאבו של תת החלקות שבנדון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866