

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0692897

תא/מק/4881_וויצמן 90-94 תל אביב

מחוז תל-אביב

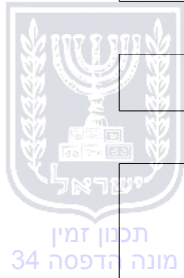
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד לארבע חלקות עליהן בנוי מבנה טורי אחד בן 4 קומות ו 24 יח"ד, זאת במסגרת סמכויות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4881_וויצמן 90-94 תל אביב
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	507-0692897
-------------	-------------

שטח התכנית	1.046 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 180400
 קואורדינאטה Y 666950

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים 3 קומות טיפוסית על קומת עמודים בפינת הרחובות וויתמן וניסנבויס.
 למבנה 3 כניסות ובכל כניסה 6 יח"ד סה"כ 18 יחידות דיור קיימות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ויצמן	94	
תל אביב-יפו	ויצמן	92	
תל אביב-יפו	ויצמן	90	
תל אביב-יפו	ניסנבויס	1	

שכונה הצפון החדש - חלק צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	691-694	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 122	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 122 ממשיכות לחול.	1084			20/03/1941
תא/ 1865	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1865 ממשיכות לחול.	2792	1131		04/03/1982
תא/ 3729 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3729 א ממשיכות לחול.	7818	8236		30/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא כנען			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא כנען		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			11/07/2021	נועם עופר	12: 43 12/10/2021	נספח עקרונות שומה	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12/10/2021	נועם עופר	12: 49 12/10/2021	נספח חוכרים	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12/10/2021	נועם עופר	12: 47 12/10/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 100		22/06/2021	גיא כנען	09: 35 28/06/2021	מתייחס להעמדת הבניינים, קווי הבניין, מיקום המעלית ומידת הבלטתה, מיקום אופציונלי של כניסת הרכב למגרש.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		22/10/2020	נעמן כספי	09: 11 06/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250		30/12/2019	עאדל בשארה	12: 12 11/02/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		17/08/2020	גיא כנען	12: 35 11/02/2021		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יובל חכשורי (1)			אזור	דרך השבעה	30	03-5564570		yuvalh9@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי הדירות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל חכשורי			אזור	דרך השבעה	30	03-5564570		yuvalh9@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא כנען		V5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין		03-7237300		guyg@v5arch.com
מודד	מודד	חנין בראנסי	1161	א.ב. אטלס הנדסה ומדידות בעם	טייבה	(1)				ab_atlas@013.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6			
	אגרונום	נעמן כספי		נעמן כספי אגרונום מומחה בתחום הגינון	הוד השרון	(2)				caspian7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לוי	683		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		loded@zc- eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	נועם עופר	415313		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		onoam@zc- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8235.

(2) כתובת: ת.ד. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב וויצמן (90-94) לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. לצורך בנייה חדשה או הרחבה ותוספת מכח תכנית 3729 א (רובע 4) על פי הוראות בינוי ייחודיות במגרש המפורטות בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 34

1. איחוד 4 מגרשים למגרש אחד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקווי בניין בחלופה של תוספת: מקו בניין אחורי לקו בניין צידי 3 מטר. לא תותר הבלטת ממדיים מעבר לקו בניין זה.
3. שינוי בחלופה של תוספת של סעיף 4.1.3 (ב) סעיף קטן 13.א.2 לתכנית 4729 א. תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין צידי מזרחי של 2 מטר.
4. אין בתכנית זו להוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה התקפות ערב אישור תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מוצעת	132	12.62	דרך מאושרת	132.66
מגורים ג'	914	87.38	מגורים ג'	921.55
סה"כ	1,046	100	סה"כ	1,054.21

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	132.66	12.58	דרך מאושרת	132.66
מגורים ג'	921.55	87.42	מגורים ג'	921.55
סה"כ	1,054.21	100	סה"כ	1,054.21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל הבינוי יעשה בהתאם להוראות תכנית 3729 א רובע 4 על כל הוראותיה לרבות חלופה של תוספת בנייה ולרבות הוראות בניה לבניין חדש למעט הוראות לעניין קווי הבניין והרחבת חדר המדרגות והמעלית בחלופה של תוספת שייעשו לפי הוראות תכנית זו.
ב	קווי בנין קו בניין קדמי לרחוב וויצמן - 3.5 מ' קו בניין צדי לצד צפון - 3 מ' קו בניין רחוב ניסנבויס - 2.5 מ' קו בניין לצד מזרח יהיה 4.5 מ'. בחלופה של תוספת על בניין קיים תותר הבלטת ממ"דים במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש והשלמת יתר מישורי הבניין עד לקו בינוי זה. כמו כן תותר הבלטת חדרי מדרגות/מעליות עד 2 מ' מגבול המגרש. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים לפי תכנית מאושרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי				עיקרי	שרות
											2	132	דרך מאושרת	דרך מאושרת
	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	914	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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) בכפוף להוראות תא/3729א אין בתכנית זו להוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה התקפות ערב אישור תכנית זו.
- (2) בחלופה של בניה חדשה תכנית הבניה תהיה בהתאם להוראות 3729א.
- (3) קו בניין קדמי (לרחוב ניסנבויים).
- (4) קו בניין צפוני.
- (5) קו בניין צידי מזרחי, בחלופה של הריסה ובנייה קו הבניין יהיה 4.5 מ'. לא ניתן יהיה להבליט מרפסות בחזית זו הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים..
- (6) לרחוב וויצמן עפ"י תכניות תקפות.

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

לא תותר הבלטת מסתורי כביסה בכל הקומות. בחלופה של תוספת מסתורי הכביסה יוסדרו בתחום קו הבניין הצידי של 3.0 מ'

6.2 עיצוב אדריכלי

בהתאם להנחיות מרחביות.

6.3 חניה

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729 א' (רובע 4).

6.4 ניקוז

לפי תכנית מאושרת.

6.5 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ללא תמורה ו/או ירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה ושיעבוד.

6.7 תנאים בהליך הרישוי

אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

נספח חוכרים										
שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בנכס	החלק בזכות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אזהרה			
מעונות רח קבוצ גלויות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	257	691	6212	1	חלק בנכס	1	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 18/06/2013 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ע"ס 650,000 ₪			
				2	חלק בנכס	1/2				
				3	חלק בנכס	1/2				
				4	חלק בנכס	1				
				5	חלק בנכס	1				
				6	חלק בנכס	1				
				7	חלק בנכס	1				
				8	חלק בנכס	1				
				9	חלק בנכס	1				
				10	חלק בנכס	1/2				
				11	חלק בנכס	1/2				
				12	חלק בנכס	1				
				13	חלק בנכס	1/2				
				14	חלק בנכס	1/2				
				15	חלק בנכס	1				
				16	חלק בנכס	1				
				17	חלק בנכס	1				
				18	חלק בנכס	1/2				
				19	חלק בנכס	1/2				
				20	חלק בנכס	1				
				21	חלק בנכס	1/3				
				22	חלק בנכס	1/3				
				23	חלק בנכס	1/3				
				24	חלק בנכס	1/2				
				25	חלק בנכס	1/2				
				26	חלק בנכס	1/2				
				27	חלק בנכס	1/2				
				28	חלק בנכס	1/2				
				29	חלק בנכס	1/2				
				30	חלק בנכס	1/2				
				31	חלק בנכס	1/2				
				32	חלק בנכס	1/2				
				33	חלק בנכס	1/2				
				34	חלק בנכס	1/2				
				35	חלק בנכס	1/2				
				36	חלק בנכס	1/2				
				37	חלק בנכס	1/2				
				38	חלק בנכס	1/2				
				39	חלק בנכס	1/2				
				40	חלק בנכס	1/2				
				41	חלק בנכס	1/2				
				42	חלק בנכס	1/2				
				43	חלק בנכס	1/2				
				44	חלק בנכס	1/2				
				45	חלק בנכס	1/2				
				46	חלק בנכס	1/2				
				47	חלק בנכס	1/2				
				48	חלק בנכס	1/2				
				49	חלק בנכס	1/2				
				50	חלק בנכס	1/2				
				51	חלק בנכס	1/2				
				52	חלק בנכס	1/2				
				53	חלק בנכס	1/2				
				54	חלק בנכס	1/2				
				55	חלק בנכס	1/2				
				56	חלק בנכס	1/2				
				57	חלק בנכס	1/2				
				58	חלק בנכס	1/2				
				59	חלק בנכס	1/2				
				60	חלק בנכס	1/2				
				61	חלק בנכס	1/2				
				62	חלק בנכס	1/2				
				63	חלק בנכס	1/2				
				64	חלק בנכס	1/2				
				65	חלק בנכס	1/2				
				66	חלק בנכס	1/2				
				67	חלק בנכס	1/2				
				68	חלק בנכס	1/2				
				69	חלק בנכס	1/2				
				70	חלק בנכס	1/2				
				71	חלק בנכס	1/2				
				72	חלק בנכס	1/2				
				73	חלק בנכס	1/2				
				74	חלק בנכס	1/2				
				75	חלק בנכס	1/2				
				76	חלק בנכס	1/2				
				77	חלק בנכס	1/2				
				78	חלק בנכס	1/2				
				79	חלק בנכס	1/2				
				80	חלק בנכס	1/2				
				81	חלק בנכס	1/2				
				82	חלק בנכס	1/2				
				83	חלק בנכס	1/2				
				84	חלק בנכס	1/2				
				85	חלק בנכס	1/2				
				86	חלק בנכס	1/2				
				87	חלק בנכס	1/2				
				88	חלק בנכס	1/2				
				89	חלק בנכס	1/2				
				90	חלק בנכס	1/2				
				91	חלק בנכס	1/2				
				92	חלק בנכס	1/2				
				93	חלק בנכס	1/2				
				94	חלק בנכס	1/2				
				95	חלק בנכס	1/2				
				96	חלק בנכס	1/2				
				97	חלק בנכס	1/2				
				98	חלק בנכס	1/2				
				99	חלק בנכס	1/2				
				100	חלק בנכס	1/2				
				101	חלק בנכס	1/2				
				102	חלק בנכס	1/2				
				103	חלק בנכס	1/2				
				104	חלק בנכס	1/2				
				105	חלק בנכס	1/2				
				106	חלק בנכס	1/2				
				107	חלק בנכס	1/2				
				108	חלק בנכס	1/2				
				109	חלק בנכס	1/2				
				110	חלק בנכס	1/2				
				111	חלק בנכס	1/2				
				112	חלק בנכס	1/2				
				113	חלק בנכס	1/2				
				114	חלק בנכס	1/2				
				115	חלק בנכס	1/2				
				116	חלק בנכס	1/2				
				117	חלק בנכס	1/2				
				118	חלק בנכס	1/2				
				119	חלק בנכס	1/2				
				120	חלק בנכס	1/2				
				121	חלק בנכס	1/2				
				122	חלק בנכס	1/2				

שטח החלקה הרשום (במ"ר)	הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בנכס	החלק בזכות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אזהרה
256	מעונות רח קבוץ גלויות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	טמיר עזי	002269850	חלק בנכס	1	
		הלף יונתן	012376901	חלק בנכס	1/2	
		הלף נתלי	023077696		1/2	
		ברון אחובה	03038700	חלק בנכס	1/2	
		ברון אחובה	03038700		1/2	
		וינשטיין אליס	68595420	חלק בנכס	1	
		וינוגרד אחובה	24513764	חלק בנכס	1	
		פרנק דורון	2388828	חלק בנכס	1	
		קפלן מרים ויויאנה	015966724	חלק בנכס	1	
		אליהו דלית	031856255	חלק בנכס	1	
		הוכמן מרים	74515	חלק בנכס	1	
		גלנצמן שרונה	5226682	חלק בנכס	1/2	
		סנופקובסקי שרונה	052266822		1/2	
		שמשי אורלי	2357881	חלק בנכס	1	
		שמילוביץ בתיא	545659	חלק בנכס	1	
		בלוך יובל	052597994	חלק בנכס	1/2	
		בלוך דרור	054608690		1/2	
		מלמד איזיק ראובן	5071375	חלק בנכס	1	
		פאפיש מיכל	5163812	חלק בנכס	1	
		דרורי לאה	0117349	חלק בנכס	1	
		קושרובסקי משה	234336	חלק בנכס	1/2	
		קושרובסקי מרים	950683		1/2	
		רוזנמן יונית	053937918	חלק בנכס	1/2	
		רוזנמן דן	052337656		1/2	
		כהן אבנון רות	052591856	חלק בנכס	1	
		ליאורה יפעי	017885518	חלק בנכס	1/3	
		יפעי ליאורה	017885518		1/3	
		יפעי דוד	058062589		1/3	
		פרנקו רחל	10055697	חלק בנכס	1/2	
		פרנקו רחל	010055697		1/2	
עזריה ניסים	4265861	חלק בנכס	3/8			
עזריה ניסים	4265861		3/8			
עזריה ניסים	4265861		2/8			
דודזון יצחק	007393960	חלק בנכס	1/2			
דודזון תמר	00653766		1/2			
לוי הילי	025151408	חלק בנכס	1		משכנתא מדרגה ראשונה מיום 12/11/2017 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום	

שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בנכס	החלק בזכות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אזהרה
מס' ח.פ. 510087026 קבוץ גלילות מחוזות רח	693	6212	טמיר עזי	002269850	חלק בנכס	1	
			הלף יונתן	012376901	חלק בנכס	1/2	
			הלף נתלי	023077696	חלק בנכס	1/2	
			ברון אהובה	03038700	חלק בנכס	1/2	
			ברון אהובה	03038700	חלק בנכס	1/2	
			וינשטיין אליס	68595420	חלק בנכס	1	
			וינוגרד אהובה	24513764	חלק בנכס	1	
			פרנבך דורון	2388828	חלק בנכס	1	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 02/06/2009 לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום
			קפלן מרים ויויאנה	015966724	חלק בנכס	1	
			אליהו דלית	031856255	חלק בנכס	1	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 31/12/2015 לטובת בנק הפועלים בע"מ ע"ס 416,000 ₪
			הוכמן מרים	74515	חלק בנכס	1	
			גלנצמן שרונה	5226682	חלק בנכס	1/2	
			סנופקובסקי שרונה	052266822	חלק בנכס	1/2	
			שמשאי אורלי	2357881	חלק בנכס	1	
			שמילוביץ בתיה	545659	חלק בנכס	1	
			בלוד יובל	052597994	חלק בנכס	1/2	
			בלוד דרור	054608690	חלק בנכס	1/2	
			מלמד איזיק ראובן	5071375	חלק בנכס	1	
			פאפיש מיכל	5163812	חלק בנכס	1	
			דרורי לאה	0117349	חלק בנכס	1	
			קושרובסקי משה	234336	חלק בנכס	1/2	
			קושרובסקי מרים	950683	חלק בנכס	1/2	
			רוזנמן יונית	053937918	חלק בנכס	1/2	
			רוזנמן דן	052337656	חלק בנכס	1/2	
			כהן אבנן רות	052591856	חלק בנכס	1	
			ליאורה יפעי	017885518	חלק בנכס	1/3	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 18/06/2013 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ע"ס 650,000 ₪
			יפעי ליאורה	017885518	חלק בנכס	1/3	
			יפעי דוד	058062589	חלק בנכס	1/3	
			פרנקו רחל	10055697	חלק בנכס	1/2	
			פרנקו רחל	010055697	חלק בנכס	1/2	
			עזריה ניסים	4265861	חלק בנכס	3/8	הערת אזהרה סעיף 126 על המנעות מעשיית עסקה לטובת עזריה סופי
			עזריה ניסים	4265861	חלק בנכס	3/8	
			עזריה ניסים	4265861	חלק בנכס	2/8	
			דודון יצחק	007393960	חלק בנכס	1/2	
			דודון תמר	00653766	חלק בנכס	1/2	
			לוי הילי	025151408	חלק בנכס	1	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 12/11/2017 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום

שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בנכס	החלק בזכות	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה והערות אזהרה
מסגרת רח קבוצת גלויות ג.חברה בעמ.ח.פ. 510087026	276	694	6212	73	חלק בנכס	1	
				74	חלק בנכס	1/2	
				75	חלק בנכס	1/2	
				76	חלק בנכס	1	
				77	חלק בנכס	1	
				78	חלק בנכס	1	
				79	חלק בנכס	1	
				80	חלק בנכס	1	
				81	חלק בנכס	1	
				82	חלק בנכס	1/2	
				83	חלק בנכס	1/2	
				84	חלק בנכס	1	
				85	חלק בנכס	1	
				86	חלק בנכס	1/2	
				87	חלק בנכס	1/2	
				88	חלק בנכס	1	
				89	חלק בנכס	1	
				90	חלק בנכס	1/2	
				91	חלק בנכס	1/2	
				92	חלק בנכס	1	
				93	חלק בנכס	1/3	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 18/06/2013 לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ע"ס 650,000 ₪
				94	חלק בנכס	1/3	
				95	חלק בנכס	1/3	
				96	חלק בנכס	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 12/11/2017 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום
					חלק בנכס	1/2	
					חלק בנכס	1/2	
					חלק בנכס	3/8	
					חלק בנכס	3/8	
					חלק בנכס	2/8	
					חלק בנכס	1/2	
					חלק בנכס	1/2	
					חלק בנכס	1	

* הערת אזהרה - תמ"א 38 לטובת חשורי חיזוק מבנים בע"מ מיום 13/02/2017 על חלקות 691, 692, 693 על כל החוזרים



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
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 – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
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: 11/07/2021 תאריך:
REF: 26733.1 סימנו:

תכנית מס' 507-0692897

תא/מק/4881 – ויצמן 90-94 תל אביב

טבלת הקצאה ואיזון

נספח עקרונות שומה



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. רקע כללי

תוכנית מס' 507-0692897 - תא/מק/4881 (להלן: "התכנית המוצעת"), הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות חיזוק הבניין ותוספת זכויות על הבניינים ברחוב ויצמן 90, 92, 94, תל אביב-יפו. מדברי ההסבר לתכנית: "תושבי הבניינים ברחוב וויצמן 90-94 התאגדו כדי לחזק את ביתם נגד רעידות אדמה ולשדרג אותו בדרך של עיבוי הבנייה והרחבת דירותיהם, הכל בהתאם להוראות תכנית רובע 4 תא/3729א.

התכנית מציעה איחוד לארבע חלקות עליהן בנוי מבנה טורי אחד בן 4 קומות ו 24 יח"ד, זאת במסגרת סמכויות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 4 חלקות בשלמות, שמספרן 691, 692, 693, 694 בגוש 6212. סה"כ שטח התכנית: 1.046 דונם.

מסמך זה מפרט את העקרונות לפיהם בוצעה ההקצאה וזאת על בסיס הוראות חוק התכנון והבנייה, תקנות התכנון והבנייה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 והנחיות התקינה (תקן 15) של הוועדה לתקינה שמאית.

2. מועדים

המועד הקובע לערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון - מועד עריכת חוות הדעת. ביקור בסביבת המתחם נערך ביום 30/06/2021, ע"י נעם עופר - שמאי מקרקעין.

3. פרטי המתחם

גוש: 6212;
חלקות: 691; 692; 693; 694;
שטח רשום: 257 מ"ר; 256 מ"ר; 257 מ"ר; 276 מ"ר;
כתובת: רח' ויצמן 90, 92, 94, תל אביב-יפו.
שטח התכנית: 1.046 דונם¹.
ועדת תכנון: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
הזכויות בקרקע: כמפורט להלן בפרק הזכויות.

¹ כעולה ממסמכי התכנית וכולל את חלקות המגורים ודרך. שטח התכנית תואם לסך שטחי החלקות הכלולות (שטח רשום).

**4. תיאור המתחם והסביבה****4.1. תיאור המתחם****4.1.1 כללי**

המתחם הנדון מהווה את חלקות 691, 692, 693, 694 בגוש 6212 המיועדות לאיחוד במסגרת התכנית המוצעת. על החלקות במשותף בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל לקומת עמודים חלקית, ובו 24 יח"ד סה"כ. הבניין כולל 3 כניסות, כל כניסה משרתת 8 דירות, בכל קומה 6 דירות. בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבניה, קומת הקרקע כוללת 6 דירות בשטח של כ- 35 מ"ר ובקומות א' ב' ו- ג', קומה טיפוסית, כוללת 6 דירות בשטח של כ- 65 מ"ר כל אחת. השטחים הנ"ל כוללים את שטח המרפסות המקורות, המבנים שנבנו בתחילת שנות ה- 50, תואמים את גילם.

**4.1.2 סיכום הבנוי במתחם כיום**

שטח התוכנית: 1.046 דונם.

שטח לאו"ח: 1.046 דונם.

מס' יח"ד: 24 יח"ד.

מס מבנים: מבנה אחד הכולל 3 כניסות, 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית.

שטח בנוי: כ- 1,470 מ"ר ברוטו בבניה רוויה (שטח הכולל שטח עיקרי, מרפסות, חדרי כביסה

על הגג וחדרי מדרגות).

מצב פיזי: בניה ותיקה במצב פיזי התואם את גילה.





4.1.3 תיאור הסביבה

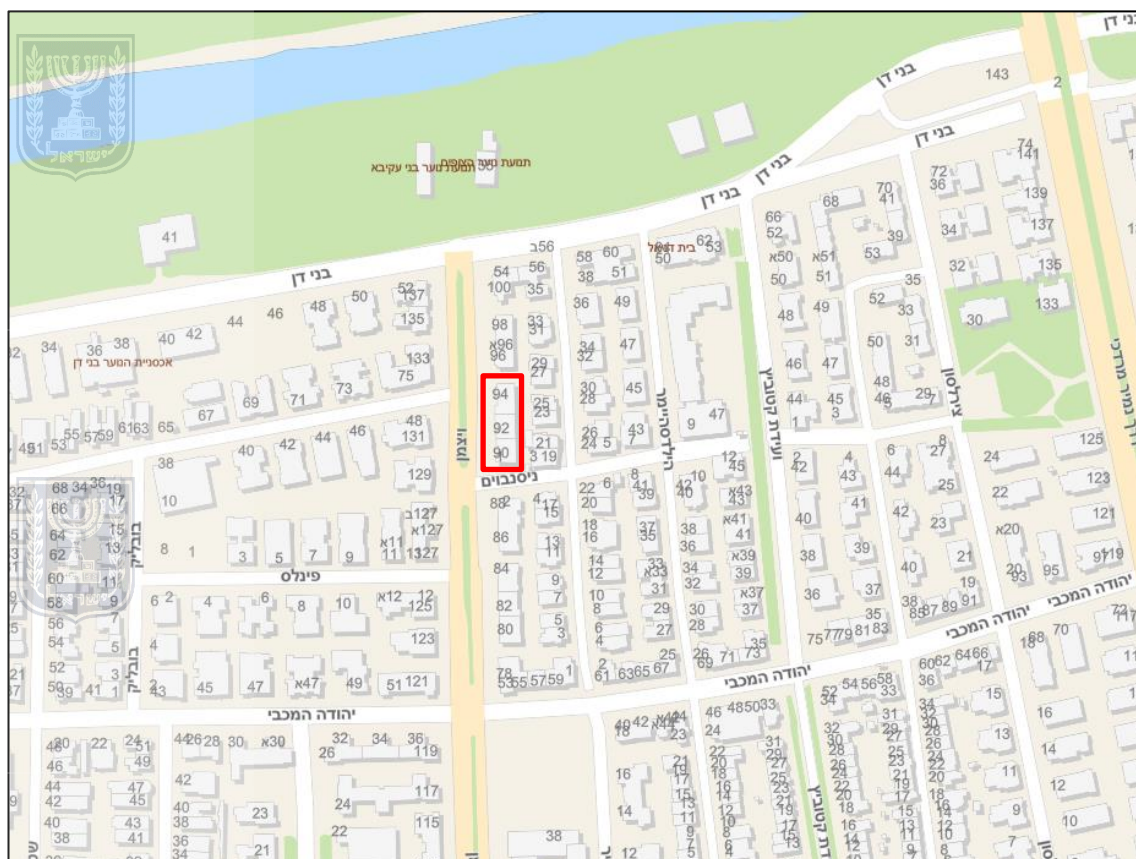
המתחם ממוקם מצדו המזרחי של רחוב ויצמן, שכונת הצפון החדש.

צפון החדש הוא כינוי לחלקה של העיר תל אביב-יפו, המשתרע בין רחוב אבן גבירול ממערב, לנתיבי איילון ממזרח, ובין נחל הירקון מצפון לשדרות שאול המלך מדרום. חלק זה חופף לרובע 4 של העיר.

הבנייה בצפון החדש מיועדת בעיקרה למגורים. דרומו של האזור, בסמוך למתחם הקריה בשדרות שאול המלך וברחוב ויצמן, הוא חלק מהמע"ר של תל אביב. באזור זה נמצאים גם מבני ציבור חשובים ופונקציות עירוניות נוספות, בהם המרכז הרפואי תל אביב (איכילוב), מוזיאון תל אביב, המשכן לאמנויות הבמה, ספריית בית אריאלה ובתי המשפט. בחלקו המזרחי של אזור זה נמצאים תחנת הרכבת תל אביב מרכז ומסוף 2000.

רחוב ויצמן הוא רחוב אורכי ראשי באזור הצפון החדש של העיר המתחיל בדרום בשדרות שאול המלך ומסתיים ברחוב בני דן בצפון העיר, סמוך לפארק הירקון. הרחוב כולל מסחר בחלקו וכן מספר רב של מבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן מפת הסביבה עם סימון סכמטי אדום למיקום המתחם הנדון -





5. המצב התכנוני

5.1. המצב התכנוני המאושר

בהתאם למידע תכנוני המונפק באתר האינטרנט של עיריית ת"א, עולה כי על המתחם הנדון חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

תכניות מקומיות בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
3729 א	רובע 4	30/05/2018	8400
3/תא/ב	הנחת קו ביוב תת קרקעי, ידיה, תל אביב	05/08/1993	4131
1865	הירקון	04/03/1982	2792
569	חזיתות מסחריות בשטח תב"ע "סי-די"	01/09/1966	1300
679	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכ. 50	27/06/1963	1018
122	חלק מתב"ע סי-די - חברה עממית ליישוב עירוני	19/08/1954	366
247	הרחבת רחוב ארלוזורוב ודרך נתניה	18/10/1951	194
סי-די	תכנית "סי-די" - מזרח תל אביב	01/02/1945	
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	19/12/1940	
כלל עירונית בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7407
4053	507-0177683 - גני ילדים	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	6813
2650 ב	שימור מבנים ואתרים בתל אביב (הת)	04/09/2008	7001
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	27/01/2004	5268
1 ע	מרתפים (4)	18/03/2003	5264
2754	קווי בנין לברכת שחיה פרטיות	29/03/1998	4632
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר	11/02/1997	4490
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר - 2374 א, 2371, 2400, 2571, 2421, 2079, 2078, 2424, 2203, 2164	11/02/1997	4490
1 מ	ביטול סעיף 32	01/11/1990	3810
מ	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטוריים - ת"א-יפו	06/11/1975	2163
6 אר	תכנית 6 אר		
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף			
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
1 תמ"א	תכנית מתאר ארצית 1	12/02/2020	8688
1 תמ"א/40 ב	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים	29/07/2019	8361
2 תמ"א/4/18	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק	16/06/2019	8290
1 תמ"א/3/38 א	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	13/12/2016	7416
1 תמ"א/4/18	תחנות תדלוק	07/07/2016	7299
12 תמ"א/10 ד	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	17/09/2014	6881
3 תמ"א/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 3	11/06/2012	6430
1 תמ"א/12	מלונאות	21/09/2010	6137
5 תמ"מ	תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	15/04/2010	6077
2 תמ"א/38	תמ"א 2/38	04/02/2010	
4 תמ"א/18	תחנות תדלוק שינוי מס' 4	23/08/2006	5568
1 תמ"א/36 א	מיתקני שידור קטנים וזעירים	12/05/2002	
18 תמ"א	תחנות תדלוק	22/08/1976	



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



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

תכניות בתכנון		
מס' תכנית	שם תכנית	תאריך פרסום
4715	507-0584706 – בתי באר	פורסמה להפקדה 23/08/2020 י.פ. 9056

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת השומה:

5.2. תכנית תא/5000

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

תכנית המתאר תא/5000 מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר ע"י מועצת העיר כחלק מהתכנית האסטרטגית לעיר. התכנית מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו ב"חזון העיר" כמטרות על: שמירת מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזור ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית.

התכנית קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

5.3. תכנית תא/3729 'א' ("רובע 4")

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8400 מיום 30/05/2018.

מטרת התכנית:

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב - יפו.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב – יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע על יצירת סל זכויות בנייה כולל לבניה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
- ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

- חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח התכנית, מותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
- שטח קומת התוספת – (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית כולל הרחבות (ככל ותבוצענה), הקטן ביניהם. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- שטחי הבניה - תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.



- **מס' קומות** – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
- בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- **גובה קומת התוספת (כולל גובה בקומת הגג)** – כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם ע"פ חו"ד הנדסית תידרש רצפת מעבר.
- **נסיגות בקומות התוספת** – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין הקדמית ובמקרה של חזית נוספת בנסיגה של 1.2 מ'. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד ממהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור. במקרים בהם בהיתר הבנייה המקורי קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.
- **הוראות לקומת הגג** – מחוץ לאזור ההכרזה – תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
- יותר יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.
- גובה מרבי לקומת הגג כולל מעקה גג עליון הינו 4.5 מ'. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בתכנית.
- **הוראות להקמת מרחבים מוגנים** - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מהגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מהגבול המגרש האחורי בכפוף לשיקול דעת הועדה מקומית.
- לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.
- **הבלטת חדרי מדרגות ומעלית** – מחוץ לאזור ההכרזה – הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהא בהתאם להוראות תכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין הצידי המינימלי 2 מ' וחריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר ע"י הועדה, תהא במימדים מינימליים. בתחום אזור ההכרזה לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית ולא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי בניין.
- **קווי בניין** – בהתאם לתכנית הראשית, חריגה מקווי הבניין תהא רק במקרים המפורטים בתכנית.
- **תוספת קומות בבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980** – **ברחובות הראשיים (ובניהם ויצמן):** תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- **צפיפות (מס' יח"ד לתוספת)** -
- א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית.





ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.

ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור לעיל.

ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בהתאם לתנאים הכתובים בתכנית.

ה. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת, ובמקרה בו לא ניתן לממש את מלוא יחידות הדיור, כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא תותר תוספת כלשהי לשם מימוש מלוא יח"ד.

▪ הרחבות (בניינים בהיתר לפני 01/01/1980) - הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטחי המרחבים המוגנים יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהא ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו, לפי הגדול מביניהם.

▪ סגירת קומת עמודים מפולשת - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותרנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

▪ תוספת מרפסות וסגירת מרפסות מקורות - הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' ובכפוף להוראות שלהלן: חוות דעת מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות, בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד, הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

▪ מרתפים - זכויות והוראות הבנייה למרתפים לפי תכנית ע'1 על שינוייה.

▪ מס' הקומות המותר לבניינים חדשים ברחובות הראשיים - 8 קומות וקומת גג חלקית.

▪ מקדם צפיפות בבניה חדשה - מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ברחובות הראשיים - 65.





5.4. תוכנית מוצעת מס' 507-0692897 תא/מק/4881 - נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

להלן עיקרי הוראות התכנית המוצעת (מתוך גרסה 24 מתאריך 28/06/2021):

שטח התכנית: 1.046 דונם.מטרות התכנית:

"איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב וויצמן (90-94) לצורך הרחבה וחיזוק מכח תכנית א3729 (רובע 4) על פי הוראות בניי ייחודיות במגרש המפורטות בתכנית זו זאת לצורך אפשרות להתחדשות הבניין".

עיקרי הוראות התכנית:

1. "איחוד 4 מגרשים המסדרים בניין קיים למגרש אחד.

2. שינוי בקווי בניין בחלופה של חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691, 692, 693 לקו בניין צידי 3

מטר. לא תותר הבלטת ממדי"ם מעבר לקו בניין.

3. שינוי בחלופה של חיזוק של סעיף 4.1.3 (ב) סעיף קטן 13.א.2 לתכנית א4729. תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין צידי מזרחי של 2 מטר."

טבלת שטחים:**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.52	131	דרך מוצעת
87.48	915	מגורים ג'
100	1,046	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.58	132.66	דרך מאושרת
87.42	921.55	מגורים ג'
100	1,054.21	סה"כ

ייעודי קרקע ושימושים: (סעיף 4 לתקנון)**מגורים ג'****שימושים**

לפי תכנית מאושרת.



מגורים ג'

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

כל הבינוי יעשה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' רובע 4 על כל הוראותיה לרבות חלופה של חיזוק ולרבות הוראות של הריסה ובניה למעט הוראות לעניין קווי הבניין והרחבת חדר המדרגות והמעלית בחלופה של תוספת שיעשו לפי הוראות תכנית זו.

קווי בנין

קו בנין קדמי לרחוב וויצמן - 3.5 מ'
קו בנין צדי לצד צפון - 3 מ'
קו בנין צדי לצד דרום (רחוב נסנובים) - 2.5 מ'
קו בנין אחורי לצד מזרח - 3 מ' - בחלופה של הריסה ובנייה קו הבניין יהיה 4.5 מ'.
מקו זה ניתן יהיה לבלוט עם גזוזטראות 1.6 מ' בכפוף להוראות תכנית רובע 4 תא/3729 א'
לפי האמור בסעיף 4.1.3 (ב) סעיף קטן 13 (ב) בתכנית 3729 א' תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בנין צדי מזרחי של 2 מטר.



טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הקובעת	קו בנין (מטר)		
				מגרש	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי- צפוני	צידי מזרחי
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2	132											
מגורים ג'	מגורים ג'	1	914		(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	2.5 (3)	3 (4)	3.5 (6)

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף להוראות תא/3729 א'.

(2) בחלופה של בניה חדשה, תישמט תכנית הבניה בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.

(3) קו בנין קדמי (לרחוב נסנובים).

(4) קו בנין צפוני.

(5) קו בנין צדי מזרחי, בחלופה של הריסה ובנייה קו הבניין יהיה 4.5 מ' ניתן יהיה לבלוט עם גזוזטראות 1.6 מ' בכפוף להוראות תכנית תא/3729 א'.

(6) לרחוב וויצמן.



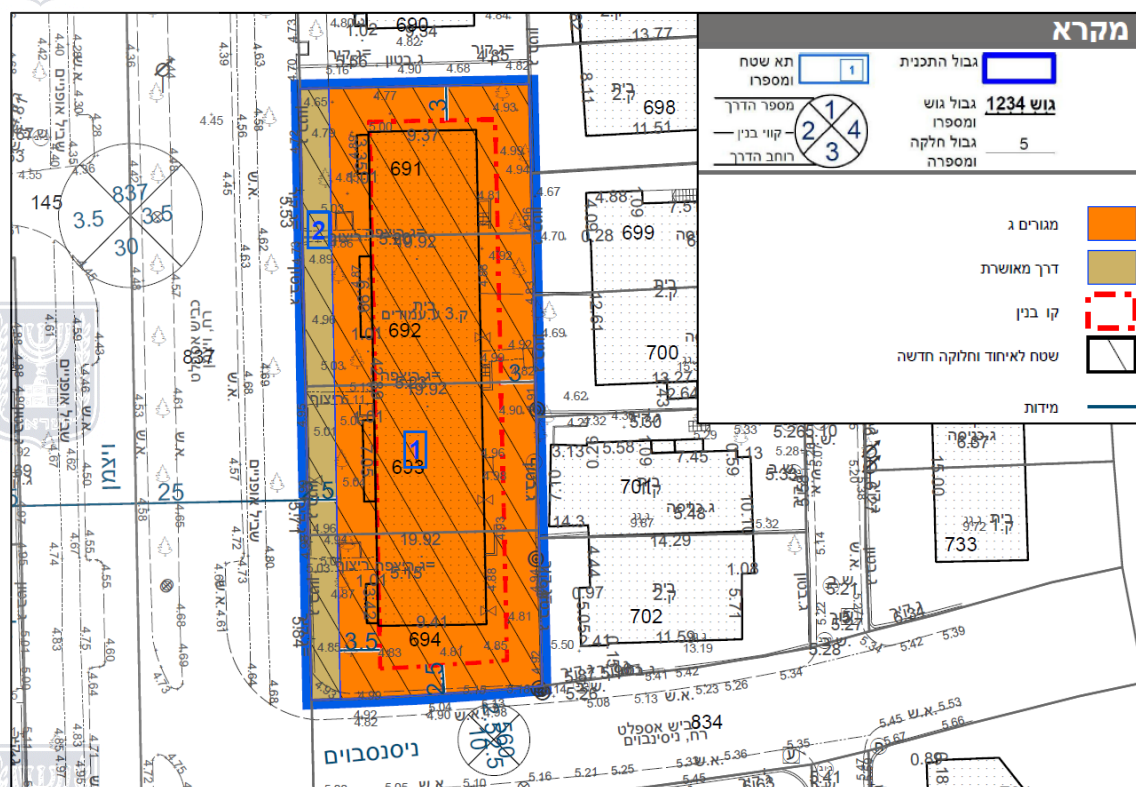


Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management



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

להלן קטע מתשריט התכנית מצב מוצע:





6. רישוי

להלן היתרי הבניה למתחם הנדון, כפי שאותרו באתר האינטרנט ההנדסי של עיריית תל אביב:

6.1. היתר בניה מס' 139

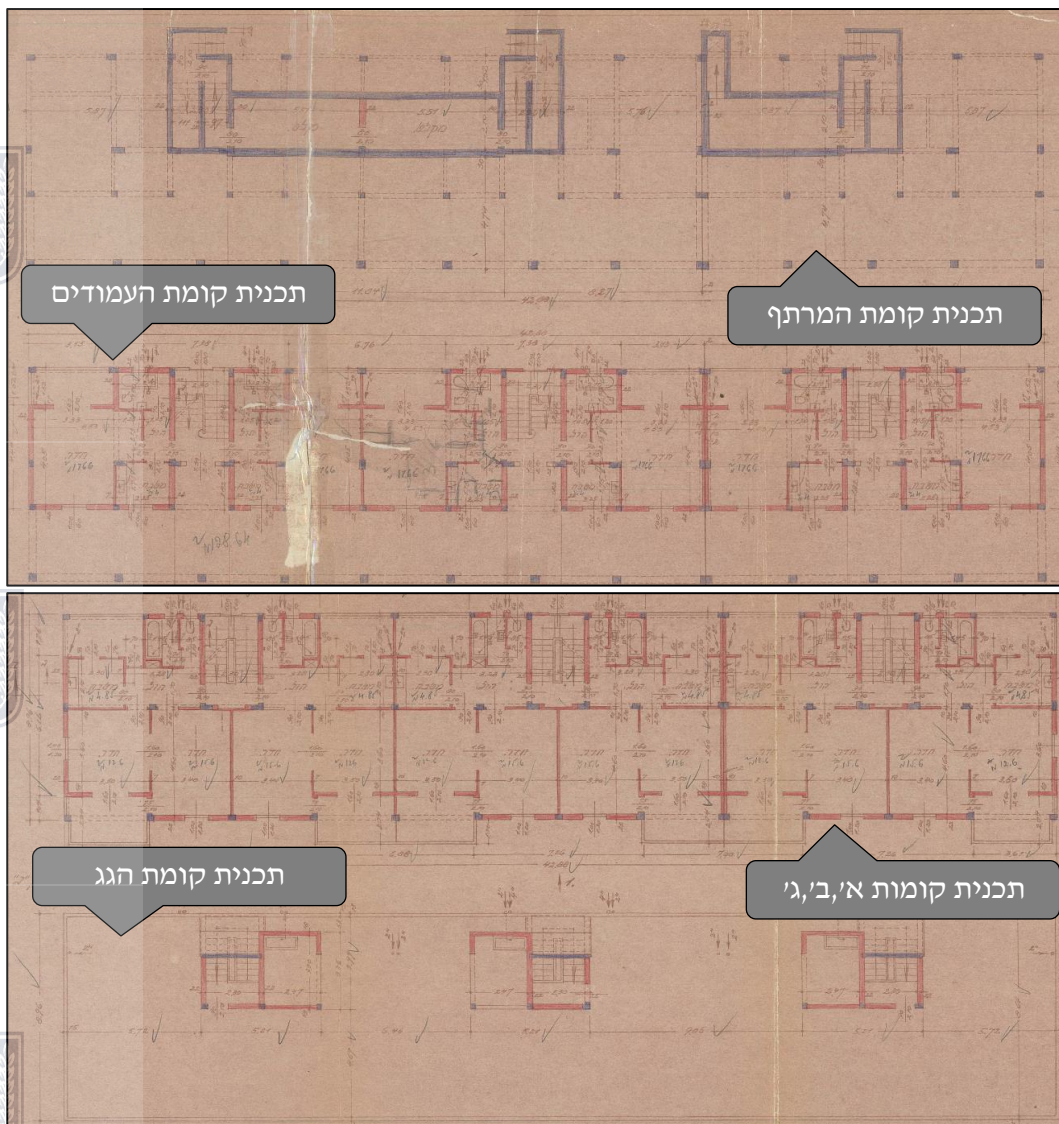
ההיתר ניתן למבקש ביום 30/05/1951, עבור:

" לבנין בן 3 קומות, קומת עמודים, 2 מקלטים במרתף וגדר המכיל:
בקומת עמודים: 6 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח.
בקומות א', ב' וג': 12 חדרים עם ח"ש בכל קומה;
ובקומה ד': 3 חדרי כביסה "

סיכום שטחי הדירות בבניין עפ"י מדידה גראפית מתכנית הבקשה להיתר הבניה:

קומה	שטח דירות	מרפסות	סה"כ
קרקע	179.34	31.65	210.98
א', ב', ג' (טיפוסית)	990.12	170.16	1,160.28
סה"כ שטח דירות + מרפסות במתחם (במ"ר)			1,371.26

להלן קטעים מתכנית הבקשה להיתר הבניה:





7. המצב המשפטי (פרק הזכויות)

7.1 מידע כללי מפנקס הזכויות

פלטי מידע מפנקס הזכויות² שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 29/06/2021:

גוש: 6212;

חלקה: 691; 692; 693; 694;

שטח רשום: 257 מ"ר; 256 מ"ר; 257 מ"ר; 276 מ"ר;

בעלות: מעונות רח קבוץ גלויות ג חברה בעמ;

חכירות: רשומות חכירות ע"ש פרטיים שונים לתקופות שונות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות שונות על זכויות של חוכרים בבנין.

הערות: רשומות הערות אזהרה וביניהן הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת חשורי

חיזוק מבנים בע"מ על כל החוכרים בחלקות 691-693.

זיקות הנאה: רשומות 2 זיקות הנאה שמהותן חלקה נהנית עבור זכות מעבר לכלי רכב

ונהנית מהשקאה (נחל הירקון)

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית תא/מק/4818, הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן:

8.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

8.2 הובא בחשבון כי החלקות הכלולות באו"ח רשומות ע"ש חברה בע"מ ורשומות חכירות לתקופות שונות ע"ש פרטיים. מאחר ולא ניתן ליחס את החלק בקרקע לכ"א מהחוכרים הרשומים, ומאחר והתכנית המוצעת מוגשת לשם איחוד החלקות בכדי לממש את זכויות הבניה מכח תכנית תא/3729' לצורך התחדשות עירונית, שבסיומה יוקצו הזכויות בהתאם לתמורות המסחריות שיוסכמו עם החברה היזמית, ההקצאה נעשתה ללא ציון החלק המיוחס שנרשם כ"חלק במקרקעין".

8.3 **איזון על פי החוק ותקן 15:** סעיף 8.1 לתקן 15 קובע: "במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי. שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם".

מאחר ובמקרה הנדון המחזורים של כ"א מהחוכרים בקרקע יוותר ברשותו גם לאחר אישור התכנית המוצעת, הרי שערכם מתקזז בין שני המצבים ולפיכך לא הובאו בחשבון במצב הנכנס ובמצב היוצא.

8.4 **עיקרון שמירת השווי היחסי:** העיקרון החשוב ביותר בעריכת טבלת הקצאה ואיזון הינו שמירת השווי היחסי בין המצב הנכנס למצב היוצא (בהתאם לסעיף 122 לחוק התו"ב). במקרה הנדון, מאחר ומדובר באיחוד חלקות קיימות שהינן ביעוד זהה, הרשומות על שם אותם הבעלים ואותם החוכרים,



מתייתר הצורך בקביעת שוויין בשני מצבי התכנון והובא בחשבון החלק היחסי בקרקע עפ"י שטח כ"א מהחלקות ביחס לסך שטחן.

כמו כן, מאחר והתוכנית המוצעת הינה תוכנית התחדשות עירונית בה מעורב יזם המגיש את התכנית, התמורות לבעלי הדירות יקבעו לפי הסכמים מסחריים שיחתמו בינם לבין היזם שיבצע בעתיד את התכנית, וכן רישום החלקים בקרקע יהיה בהתאם לכך עבור כל אחד מהחוכרים, שכיום לא נרשם חלקם היחסי.

8.5. הובא בחשבון מיקום המתחם בשכונת הצפון החדש בעיר תל אביב-יפו.

8.6. הובא בחשבון לצורך הכנת טבלאות האיזון ב"מצב נכנס", המצב התכנוני המאושר החל על הקרקע המייעד את הקרקע בחלקה כאזור מגורים ג' ובחלקה כדרך מאושרת. ב"מצב היוצא" המצב התכנוני מחלק את המתחם לשני מגרשים, מגרש מס' 1 בייעוד מגורים ג' ומגרש מס' 2 בייעוד דרך מאושרת שיוקצה לועדה המקומית וירשם על שמה.

8.7. הובאו בחשבון היתרי הבנייה הקיימים במתחם במצב הקיים.

8.8. הובא בחשבון מצב הזכויות בקרקע המיועדת לחלוקה חדשה.

8.9. החלוקה נעשית שלא בהסכמה כמשמעותה בהוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

8.10. טבלת ההקצאות מבוססת על שטחים מתקנון התוכנית המוצעת, תא/מק/4818, ועפ"י תכנית מדידה המעודכנת ליום 07/07/2021 שנערכה ע"י המודד חנין בראנסי בעל רישיון מודד מס' 1161. ככל שיימצאו פערים מינוריים בין שטחי המגרשים בטבלה 5 להוראות התכנית לבין שטחי המגרשים הסופיים בתכנית, לכשתאושר, אין בכך בכדי לשנות את ההקצאות, שכן ההקצאה נעשתה לשלמות לבעלת הקרקע ובאופן יחסי לחוכרים בהתאם למצב הקיים.

8.11. חוות הדעת נכונה למועד הקובע, מועד עריכתה.

9. הצהרות וחתימה

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנית המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום,



נעם עופר

שמאי מקרקעין



עודד לוי

שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 507-0692897
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94, תל אביב
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכנס							מצב יוצא				תשלומי איזון	
	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי יחסי מצב נכנס	התמורה וייעודו	מס' מגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש (בשבר פשוט)	שווי יחסי מצב יוצא		
1	6212	691	257	מעונות רח קבוץ גלילות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	100%	טמיר עזי	002269850	1	מגורים ג' דרך	24.5698%	מגרש מס' 1 בייעוד מגורים ג'	914	914 / 225	24.5698%	אין תשלומי איזון	
							הלף יונתן	012376901								1/2
							הלף נתלי	023077696								1/2
							ברון אהובה	03038700								1/2
							ברון אהובה	03038700								1/2
							וינשטיין אליס	68595420								1
							וינוגרד אהובה	24513764								1
							פרנק דורון	2388828								1
							קפלן מרים ויויאנה	015966724								1
							אליהו דלית	031856255								1
							הוכמן מרים	74515								1
							גלנצמן שרונה	5226682								1/2
							סנופקובסקי שרונה	052266822								1/2
							שמשי אורלי	2357881								1
							שמילוביץ בתיה	545659								1
							בלוך יובל	052597994								1/2
							בלוך דרור	054608690								1/2
							מלמד איזיק ראובן	5071375								1
							פאפיש מיכל	5163812								1
							דרורי לאה	0117349								1
							קושרובסקי משה	234336								1/2
							קושרובסקי מרים	950683								1/2
							רוזנמן יונית	053937918								1/2
							רוזנמן דן	052337656								1/2
							כהן אבנון רות	052591856								1
							ליאורה יפעי	017885518								1/3
							יפעי ליאורה	017885518								1/3
							יפעי דוד	058062589								1/3
							פרנקו רחל	10055697								1/2
							פרנקו רחל	10055697								1/2
							עזריה ניסים	4265861								3/8
							עזריה ניסים	4265861								3/8
							עזריה ניסים	4265861								2/8
							דודזון יצחק	007393960								1/2
							דודזון תמר	00653766								1/2
							לוי הילי	025151408								1

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 507-0692897
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94, תל אביב
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכנס						מצב יוצא				תשלומי איזון		
	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי יחסי מצב נכנס	התמורה וייעודו	מס' מגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש (בשבר פשוט)		שווי יחסי מצב יוצא	
2	6212	692	256	מעונות רח קבוץ גלילות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	100%	טמיר עזי	002269850	1	מגורים ג' דרך	24.4742%	מגרש מס' 1 בייעוד מגורים ג'	914	224 / 914	24.4742%	אין תשלומי איזון	
							הלף יונתן	012376901								1/2
							הלף נתלי	023077696								1/2
							ברון אהובה	03038700								1/2
							ברון אהובה	03038700								1/2
							וינשטיין אליס	68595420								1
							וינוגרד אהובה	24513764								1
							פרנק דורון	2388828								1
							קפלן מרים ויויאנה	015966724								1
							אליהו דלית	031856255								1
							הוכמן מרים	74515								1
							גלנצמן שרונה	5226682								1/2
							סנופקובסקי שרונה	052266822								1/2
							שמשי אורלי	2357881								1
							שמינלוביץ בתיה	545659								1
							בלוך יובל	052597994								1/2
							בלוך דרור	054608690								1/2
							מלמד איזיק ראובן	5071375								1
							פאפיש מיכל	5163812								1
							דרורי לאה	0117349								1
							קושרובסקי משה	234336								1/2
							קושרובסקי מרים	950683								1/2
							רוזנמן יונית	053937918								1/2
							רוזנמן דן	052337656								1/2
							כהן אבנון רות	052591856								1
							ליאורה יפעי	017885518								1/3
							יפעי ליאורה	017885518								1/3
							יפעי דוד	058062589								1/3
							פרנקו רחל	10055697								1/2
							פרנקו רחל	10055697								1/2
							עזריה ניסים	4265861								3/8
							עזריה ניסים	4265861								3/8
							עזריה ניסים	4265861								2/8
							דודזון יצחק	007393960								1/2
							דודזון תמר	00653766								1/2
							לוי הילי	025151408								1

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 507-0692897
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94, תל אביב
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכנס							מצב יוצא				תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי יחסי מצב נכנס	התמורה וייעודו	מס' מגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש (בשבר פשוט)	שווי יחסי מצב יוצא	
3	6212	693	257	מעונות רח קבוץ גלילות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	100%	טמיר עזי	002269850	1	מגורים ג' דרך	24.5698%	מגרש מס' 1 בייעוד מגורים ג'	914	225 / 914	24.5698%	אין תשלומי איזון
							012376901	1/2							
							023077696	1/2							
							03038700	1/2							
							03038700	1/2							
							68595420	1							
							24513764	1							
							2388828	1							
							015966724	1							
							031856255	1							
							74515	1							
							5226682	1/2							
							052266822	1/2							
							2357881	1							
							545659	1							
							052597994	1/2							
							054608690	1/2							
							5071375	1							
							5163812	1							
							0117349	1							
							234336	1/2							
							950683	1/2							
							053937918	1/2							
							052337656	1/2							
							052591856	1							
							017885518	1/3							
							017885518	1/3							
							058062589	1/3							
							10055697	1/2							
							10055697	1/2							
							4265861	3/8							
							4265861	3/8							
							4265861	2/8							
							007393960	1/2							
							00653766	1/2							
							025151408	1							

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 507-0692897
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94, תל אביב
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מס"ד		נתוני המקרקעין			מצב נכנס										מצב יוצא				תשלומי איזון
		גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי יחסי מצב נכנס	התמורה וייעודו	מס' מגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש (בשבר פשוט)	שווי יחסי מצב יוצא				
4	6212	694	276	מעונות רח קבוץ גלילות ג חברה בעמ ח.פ. 510087026	100%	טמיר עזי	002269850	1	מגורים ג' דרך	26.3862%	מגרש מס' 1 בייעוד מגורים ג'	914	241 / 914	26.3862%	אין תשלומי איזון				
						הלף יונתן	012376901	1/2											
						הלף נתלי	023077696	1/2											
						ברון אהובה	03038700	1/2											
						ברון אהובה	03038700	1/2											
						וינשטיין אליס	68595420	1											
						וינוגרד אהובה	24513764	1											
						פרנק דורון	2388828	1											
						קפלן מרים וויאנה	015966724	1											
						אליהו דלית	031856255	1											
						הוכמן מרים	74515	1											
						גלנצמן שרונה	5226682	1/2											
						סנופקובסקי שרונה	052266822	1/2											
						שמשי אורלי	2357881	1											
						שמילובץ בתיה	545659	1											
						בלוך יובל	052597994	1/2											
						בלוך דורו	054608690	1/2											
						מלמד איזיק ראובן	5071375	1											
						פאפיס מיכל	5163812	1											
						דרורי לאה	0117349	1											
						קושרובסקי משה	234336	1/2											
						קושרובסקי מרים	950683	1/2											
						רוזנמן יונית	053937918	1/2											
						רוזנמן דן	052337656	1/2											
						כהן אבנון רות	052591856	1											
						ליאורה יפעי	017885518	1/3											
						יפעי ליאורה	017885518	1/3											
						יפעי דוד	058062589	1/3											
						פרנקו רחל	10055697	1/2											
						פרנקו רחל	10055697	1/2											
						עזריה ניסים	4265861	3/8											
						עזריה ניסים	4265861	3/8											
						עזריה ניסים	4265861	2/8											
						דודזון יצחק	007393960	1/2											
						דודזון תמר	00653766	1/2											
						לוי הילי	025151408	1											
סה"כ										100.00%			914 / 914	100.00%					

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 507-0692897
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94, תל אביב
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מס"ד	נתוני המקרקעין			מצב נכנס								מצב יוצא			תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח הרשום (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות	שם החוכר הרשום	מספר זהות	החלק בזכות	ייעוד החלקה	שווי יחסי מצב נכנס	מס' מגרש התמורה וייעודו	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	החלקים במגרש (בשבר פשוט)	שווי יחסי מצב יוצא	
5												מגרש מס' 2 בייעוד דרך מאושרת	132	ירשם ע"ש עיריית תל-אביב יפו	
סה"כ			1,046										1,046		

הערות:

* שיעבודים והערות אזהרה מפורטים בנספח המצ"ב והמהווים חלק בלתי נפרד מטבלאות ההקצאה



11/07/2021

683

עודד לוי

חתימה

תאריך

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין



11/07/2021

415313

נעם עופר

חתימה

תאריך

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין