01 במאי 2026
דו"ח מס' 15684-26

לכבוד:
עו"ד עדינה וויל,
כונסת הנכסים בתיק הוצל"פ 518823-01-26
במייל: vadina@weil-law.com

א.ג.נ,

שומת מקרקעין מלאה

הנדון: אומדן שווי זכויות בעלות בנכס מקרקעין

חלק מקומת משרדים, יחידות B+C בקומה 7 בפרויקט "Sky Tower"
רחוב המסגר 35, שכונת מונטיפיורי, מתחם חסן ערפה, תל-אביב
<u>חלק מחלקה 50 בגוש 7077</u>



<u>הערות מהותיות לחוות הדעת:</u>

1. חוות הדעת שבנדון מבוססת על מערך מסמכים מצולמים (שבחלקם אינם בגדר מסמך נאמן למקור) אשר נמסרו ע"י הלקוח.

2. חוות הדעת התבססה על העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 23/03/2026.
לכל פעולה משפטית שתתבצע בנכס מומלץ לעיין בנסח רישום מקורי ומעודכן.

1. <u>מזמין חוות הדעת</u>

עו"ד גברת עדינה וויל, הנ"ל כונסת הנכסים של הנכס נשוא חוות הדעת.
חוות הדעת התבקשה לצורך בחינת שווי זכויות הבעלות החוזית בנכס נשוא חוות הדעת במועד הקובע.
כונסת הנכסים בנכס התבקשה על ידי מר יאיר פלץ, שמאי מקרקעין, לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי וכן המסמכים הרלוונטיים המצויים בידו שבכוחם להשפיע על שוויו של הנכס, נכון למועד עריכת חוות דעתי זו.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

2.1 מטרת חוות הדעת הינה כאמור אומדן שווי שוק של זכות חוזית לזכויות הבעלות בנכס מקרקעין, חלק מקומת משרדים בקומה 7, יחידות C+B, בפרויקט "Sky Tower" ברחוב המסגר 35, שכונת מונטיפיורי , מתחם "חסן ערפה", בדרום העיר תל-אביב, וידועה ע"פ נסח רישום מקרקעין חלק מחלקה 50 בגוש 7077, נכון למועד הקובע לעיל (להלן: "**הנכס**").

2.2 שווי הנכס עפ"י חוות דעת זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס הינו פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד. כמו כן, חוות הדעת אינה כוללת אומדן מיסים, היטלים ואגרות במידה וחלים בעת מימוש הזכויות בנכס.

2.3 לבקשת מזמין חוות הדעת, חוות הדעת מיועדת להוות בסיס להתקשרות עם מזמין חוות הדעת בלבד ואינה מיועדת לצורך הצגתה למשקיעים וכד', למעט שימוש של מזמין חוות הדעת וכן אין בה משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות למשקיעים וכד'.

2.4 ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס ו/או למועד מסוים הנקוב בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

כמו כן, לבקשת מזמין חוות הדעת אומדן השווי הינו לנכס פנוי וריק במצבו AS-IS.
בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או שלא נמסר עליהן מידע למעריך השווי ע"י מזמין חוות הדעת.

2.5 חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על צד שלישי כלשהוא אשר אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

2.6 <u>**המסמכים אשר שימשו בהכנת חוות הדעת:**</u>

- ☒ נסח רישום מקרקעין.
- ☒ אישור שיוך יחידות של עו"ד "אדלר שחר אדלר".
- ☒ היתר בניה.
- ☒ גרמושקה.
- ☒ טופס 4.
- ☒ תכנית בניין עיר.
- ☒ הסכם רכישה.
- ☒ חוזה שכירות בלתי מוגנת.

2.7 **<u>לא הוצגו לעיוני המסמכים הבאים:</u>**

☒ הסכם שיתוף.

☒ טופס אישור זכויות של עו"ד "אדלר שחר אדלר".

☒ אישור חברת ניהול.

הערה: בהתאם למסמכים אשר הוצגו בפני, לא ניתן לבצע זיהוי קנייני חד-ערכי.
למרות דרשתי, עקב אי שיתוף פעולה של בעל הזכויות והחברה המשכנת משרד עו"ד "אדלר שחר אדלר", לא הוצגו בפני המסמכים הנ"ל.

לבקשת מזמין חוות הדעת, הונח כי זיהוי היחידות C+B בקומה 7 הינו ע"פ טופס שיוך יחידות התואם את מיקום הנכס בקומה 7 בתשריט המצורף להסכם השכירות.
חוות הדעת הנ"ל אינה מהווה חוות שעת משפטית ואינה מהווה תחליף לחוות דעת משפטית.

3. <u>התאריך הקובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

התאריך הקובע לשומה זו הינו גם תאריך הביקור בנכס – 17.03.2026.

הביקור בנכס בתאריך 17.03.2026 ע"י יאיר פלץ - שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג על ידי גברת עמית פלד, הנ"ל נציגת השוכר.

תפוסה ושימוש- הנכס מאוכלס ע"י חברת מעבדת אולימפוס בע"מ, הנ"ל השוכר בהתאם לחוזה שכירות.

4. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

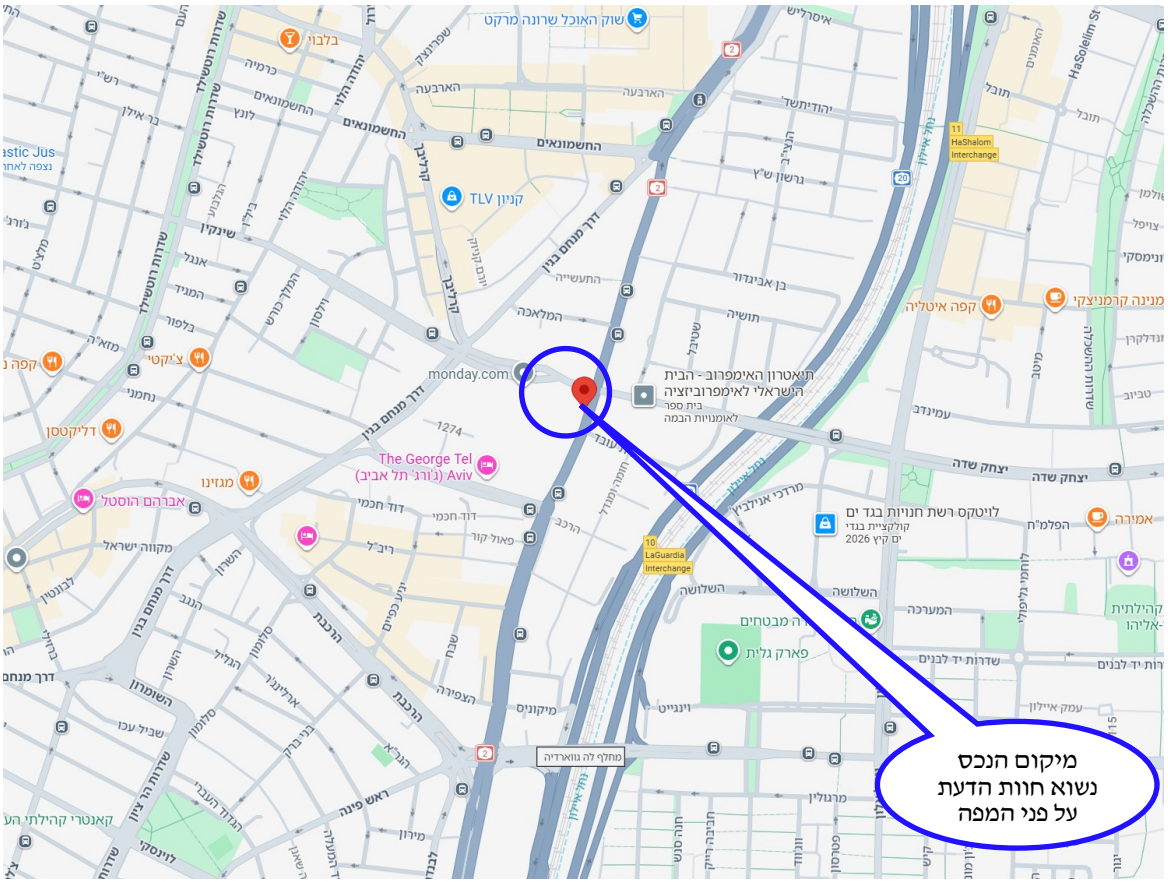
מהות הנכס	חלק מקומת משרדים בקומה 7, יחידות C+B, בפרויקט "Sky Tower"
כתובת הנכס	רחוב המסגר 35, שכונת מונטיפיורי , מתחם "חסן ערפה", בדרום העיר תל-אביב.
גוש	7077
חלקה	50 (בחלק)
תת חלקה	טרם נרשם כבית משותף
שטח החלקה הרשום	4,953 מ"ר
הצמדות	אין.
שטח ברוטו כולל חלק יחסי ברכוש המשותף	יחידה B - 161 מ"ר ברוטו + 8 מ"ר מרפסת שמש. יחידה C - 134 מ"ר ברוטו.
שטח היחידה ע"פ הוראות תקן 10	יחידה B – כ- 110 מ"ר ע"פ תקן 10 + 8 מ"ר מרפסת שמש. יחידה C – כ- 92 מ"ר ע"פ תקן 10.
זכויות במקרקעין	זכויות בעלות במושע וחלוקה ע"פ הסכם שיתוף
בעל הזכויות ביחידה	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת מספר 540320694

[1] שטח ברוטו כולל שטח היחיה בהתאם להוראות תקן 10 + חלק יחסי בשטח משותף ע"פ יחס של 0.685 לתקן 10.
השטח הנקוב הינו מקורב לצורך שימוש פנימי, קביעת שטח מדוייק הינה תחום מומחיות מודד מוסמך.

5. תאור הנכס וסביבתו

5.1 כללי

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מקומת משרדים בקומה 7 במגדל משולב מסחר ומשרדים מודרני ויוקרתי הכולל 32 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת לובי כפולה בשילוב קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה ושרות, ברחוב המסגר 35, שכונת מונטיפיורי, מתחם "חסן ערפה", בדרום העיר תל-אביב, הנכס ממוקם פיזית על חלק מחלקה 50 בגוש 7077.



5.2 תאור הסביבה

העיר תל-אביב הוכרזה כעיר בשנת 1934, היא עיר במחוז תל אביב שבישראל השוכנת במישור החוף הדרומי, המרכזית מבין ערי גוש דן והשנייה בגודל אוכלוסייתה בישראל. תל אביב חברה בפורום 15. העיר שוכנת לחוף הים התיכון. בשטחה זורמים נחל הירקון ונחל איילון. היא גובלת ממערב בים התיכון, מדרום בערים בת ים וחולון ובית הספר מקווה ישראל. ממזרח בערים רמת גן, גבעתיים, בני ברק ופתח תקווה ומצפון בערים רמת השרון והרצליה.

תל אביב היא מטרופולין המהווה את מרכז הכלכלה, התרבות, התקשורת והאמנות של ישראל. שוכנים בה מרכזי המערכת הבנקאית של ישראל, הבורסה לניירות ערך, שגרירויות ונציגויות בין-לאומיות, מערכות העיתונים הגדולים בישראל, התיאטרון הלאומי, התזמורת הפילהרמונית, בית העצמאות (בו הוכרז על הקמת המדינה) ומרכזי תרבות ארציים נוספים.

"העיר הלבנה" בתל אביב הוכרה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית. תל אביב-יפו מוגדרת כ"עיר עולם בהתהוות".

העיר היא אחת הערים המתויירות בישראל, עם כמיליון וחצי תיירים זרים בשנה.

לתל אביב תפקיד מרכזי בהוויה הישראלית. רבים מהאירועים ההיסטוריים והמחאתיים שעיצבו את זהותה ואופייה של המדינה מראשית דרכה ועד היום התרחשו בה.

שטח השיפוט של תל-אביב יפו הינו 51,730 דונם.

בעיר מתגוררים נכון לסוף חודש דצמבר 2025 כ- 494,787 תושבים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לשנת 2021, העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג חברתי-כלכלי.

שכונת מונטיפיורי היא שכונה בתל אביב-יפו המשתרעת בין מרכז עזריאלי בצפון ובין רחוב יצחק שדה בדרום, ומנתיבי איילון במזרח עד לרחוב המסגר ולדרך בגין במערב.

השכונה הוקמה בשטחו של פרדס מונטיפיורי, שהיה הפרדס הראשון בארץ ישראל שניטע וטופל בידי יהודים.

במרכז השכונה נמצא רחובה הראשי, שדרות יהודית, הקרוי על שם רעייתו של הנדבן, הליידי יהודית מונטיפיורי. בשכונה ממוקמים תיאטרון תמונע, המרכז הרוחני הודיה, האגודה הישראלית לחקר השומשום, המכינה הקדם אקדמית "רום פרט", המתמקדת בסיוע לסטודנטים בעלי לקויות למידה ובית יהדות וילנה.

השכונה מאופיינת בבניני מגורים בבניה רוויה לצד בניני משרדים, מבני ציבור, מלאכה ומבני מסחר. באזור ניכרת תנופת בניה ופיתוח של מגדלי משרדים ותשתיות תחבורתיות כולל תחנה של הרכבת הקלה. האזור בו ממוקם הנכס נשוא השומה נקרא מתחם "חסן ערפה", תחום מצפון ברחוב יצחק שדה, ממערב ברחוב מנחם בגין, מדרום ברחוב הרכבת וממזרח ברחוב המסגר. בסמוך מצפון מערב צומת בית מערב.

השכונה ממוקמת קרוב לצירי תנועה מרכזיים כגון: כביש 20 איילון ממזרח, מחלף לה גוורדיה מדרום, דרך בגין ממערב.

מתחם "חסן ערפה" הוא אזור תעסוקה במרכז העיר תל אביב הכלוא בין הרחובות דרך בגין ממערב, יצחק שדה מצפון, המסגר ממזרח ודוד חכמי בדרום, שעובר החל משנת 2011 תהליך של התחדשות עירונית הכולל פינוי, הריסה, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

יולי 2015, אושרה תוכנית מתאר חדשה למתחם (תא/3319) והוא עתיד לכלול טבעת של 14 מגדלים וחניונים פרטיים הממוקמים על ארבעת דפנות המתחם שתקיף שטח פתוח וירוק במרכזו. במסגרת התוכנית מתוכננת דרך תת-קרקעית אשר תשמש דרך שירות פנימית במפלס החניון העליון שמובילה לחניוני המגדלים ולחניון המרכזי במתחם. משרד האדריכלים יסקי מור סיון אחראי לתוכנית העיצוב של המתחם.

תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה עובר ממערב למתחם, בדרך מנחם בגין, כאשר מוקמת תחנת קרליבך בצד המערבי של המתחם על רחוב מנחם בגין

רחוב המסגר מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן ברוב שעות היום, דרך דו-סטרית בעל 4 נתיבי נסיעה לכל צד , מרחוב ישראל טל צפונה הדרך חד-סטרית בעל 4 נתיבי נסיעה 2 מהם תחבורה ציבורית, רחוב המסגר מתחבר לדרך בגין מצפון ולרחוב הרכבת מדרום.

אזור מעורב של תעסוקה, מלאכה ומסחר המאופיין מגדלי משרדים, מבני מסחר ומבני ציבור.

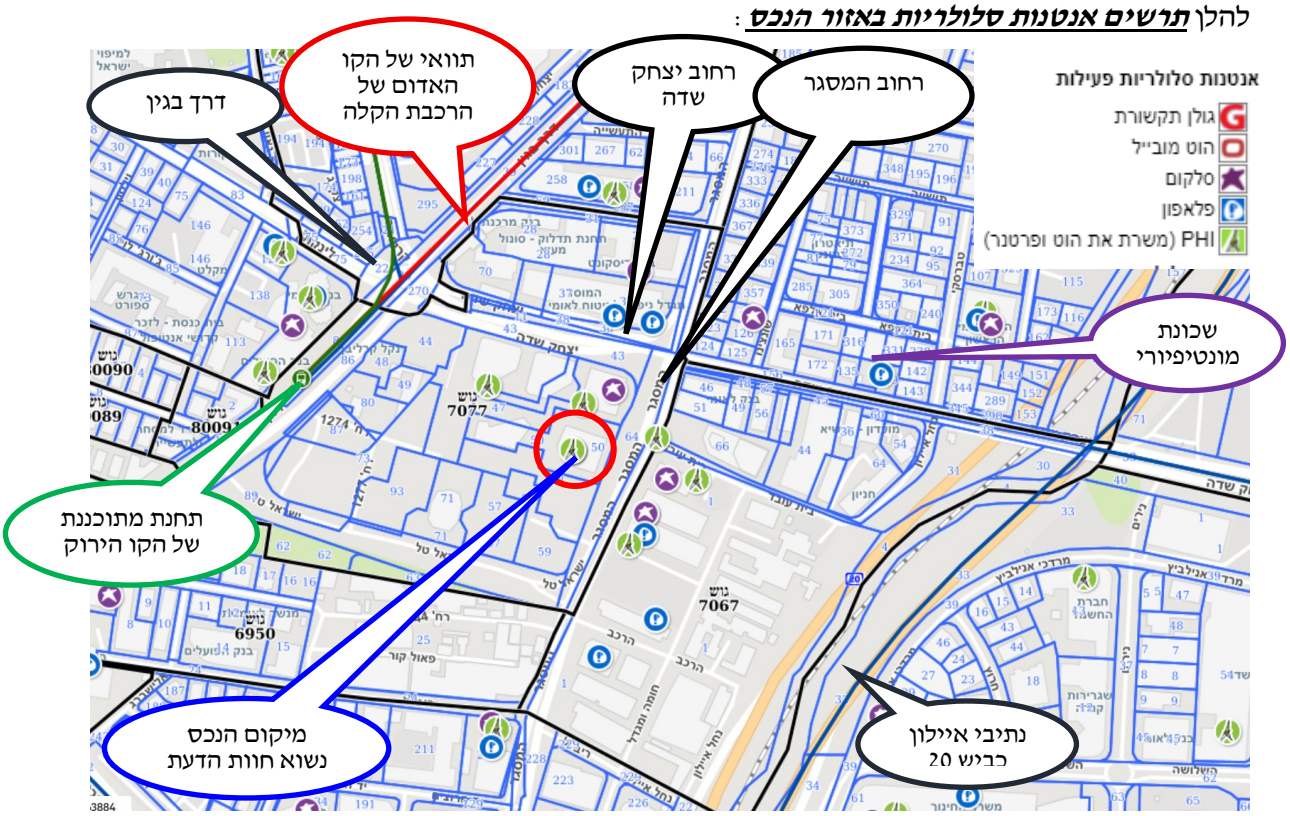
המגדל בו ממוקם הנכס ממוקם בפרויקט "Sky-Tower" , המצוי בחלק המרכזי בגדה המערבית של רחוב המסגר.

הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, חשמל מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיוצ"ב.

להלן ***<u>תרשים סביבה ויעוד קרקע</u>*** ביחס למרקם העירוני של העיר תל אביב:



להלן ***<u>תרשים אנטנות סלולריות באזור הנכס</u>*** :



הערה: בבנין נשוא חוות הדעת קיים מתקן שידור סלולרי.

5.3 **<u>תאור הנכס</u>**

5.3.1 **<u>הקרקע</u>**

המבנה בנוי על חלק מחלקה 50 בגוש 7077 בשטח רשום של 4,953 מ״ר. הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם פזית על חלק מחלקה 50, חלקת קרקע בעלת חזית מזרחית לרחוב המסגר, חלקת קרקע לא רגולרית.

בשטח החלקה מגדל משולב מסחר ומשרדים מודרני ויוקרתי הכולל 32 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת לובי כפולה בשילוב קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה ושרות ובעורפו שפ״פ.

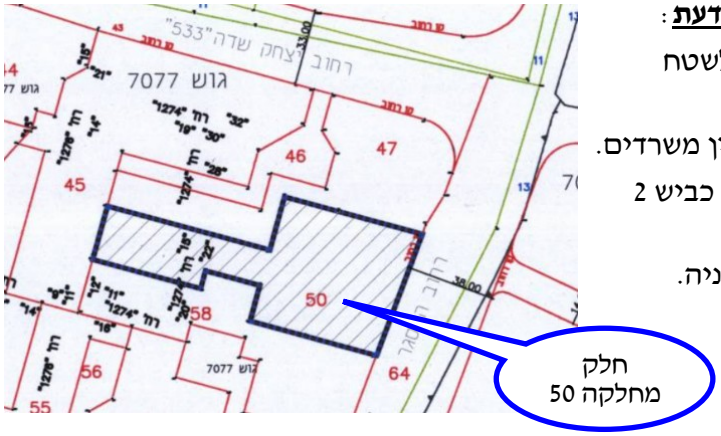
<u>גבולות הבנין נשוא חוות הדעת</u> :

ממערב : המשך חלקה 50 לשטח פרטי פתוח.

מצפון : חלקה 47 ועליה בנין משרדים.

ממזרח : חלקה 64 ומעברה כביש 2 רחוב המסגר.

מדרום : חלקה 58 שטח בבניה.



5.3.2 **<u>הבנין</u>**:

פרויקט "Sky-Tower" בתל-אביב אשר קיבל טופס 4 בתאריך 22/08/2021 מגדל משולב מסחר ומשרדים יוקרתי ומודרני הכולל 32 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת לובי כפולה בשילוב קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה ושרות. הפרויקט מהווה חלק מפרויקט מתחם "חסן ערפה" שיכלול 14 בנייני משרדים ובמרכזם שפ"פ.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב המסגר 35 הבנוי פיזית על חלק מחלקה 50.

במגדל משולב מסחר ומשרדים מודרני ויוקרתי הכולל 32 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת לובי כפולה בשילוב קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה ושרות. הבנין בנוי בבניה קונבנציונלית של בטון ופלדה עם גג בטון, חיפוי קירות חוץ קירות מסך של אלומיניום וזכוכית בשילוב לוחות אבן נסורה.

בבנין 8 מעליות נוסעים, 4 מעליות לקומות 1-16 ו-4 מעליות לקומות 17-32.

בבנין 2 חדרי מדרגות משותפים.

בכל קומה לובי קומתי, ממ"ק, חדרי שירותי גברים, שירותי נשים ושירותי נכים.

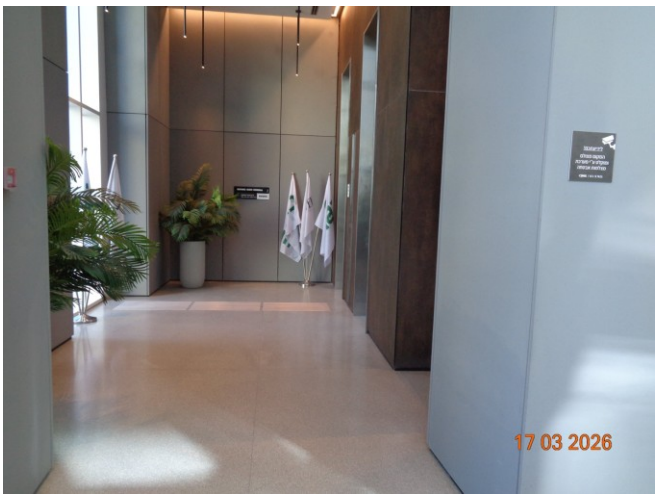
מפרט הבניה מודרני משופר.

רמת התחזוקה: טובה מאוד.









5.3.3 **הנכס:**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מקומת משרדים בקומה 7 הידוע כרחוב המסגר 35 שכונת מונטיפיורי בעיר תל אביב ומהווה חלק מחלקה 50 בגוש 7077.

יחידות B+C בשלמות בקומה 7 מעל קומת לובי כפולה ו- 5 קומות חניה ושרות.

הנכס בשלמות מורכב משתי יחידות- יחידה B בשטח של 161 מ״ר ברוטו + מרפסת פתוחה בשטח של 8 מ״ר, כ-110 מ״ר נטו, הפונה לכיוונים מערב וצפון.

ויחידה C בשטח של 134 מ״ר ברוטו, כ-92 מ״ר נטו, הפונה לכיוון צפון.

שתי היחידות בשלמות משמשות בפועל כיחידה תעסוקתית אחת ומוחזקת ע״י שוכר.

שטח ברוטו כולל חלקי יחסי ברכוש המשותף הינו כ – 295 מ״ר + מרפסת שמש בשטח של 8 מ״ר (שטח מקורב ע״פ טבלת איזון סופית).

הצמדות: אין.

מפרט הנכס משודרג ברמה גבוהה.

רמת התחזוקה: תחזוקה טובה מאוד.

<u>בנכס קיים מפרט ברמה גבוהה ומשודרגת הכולל</u>:

<u>ריצוף</u> - אריחי גרניט פורצלן 100*100 בשילוב פרקט למינציה.

<u>דלת כניסה</u> - דלת זכוכית.

<u>מיזוג אויר</u> - מיזוג ע״י מערכות מרכזיות (תקינות המערכות לא נבדקה).

<u>חלונות ותריסים</u> - פרופיל אלומיניום עם חלון זכוכית לפי תכנית.

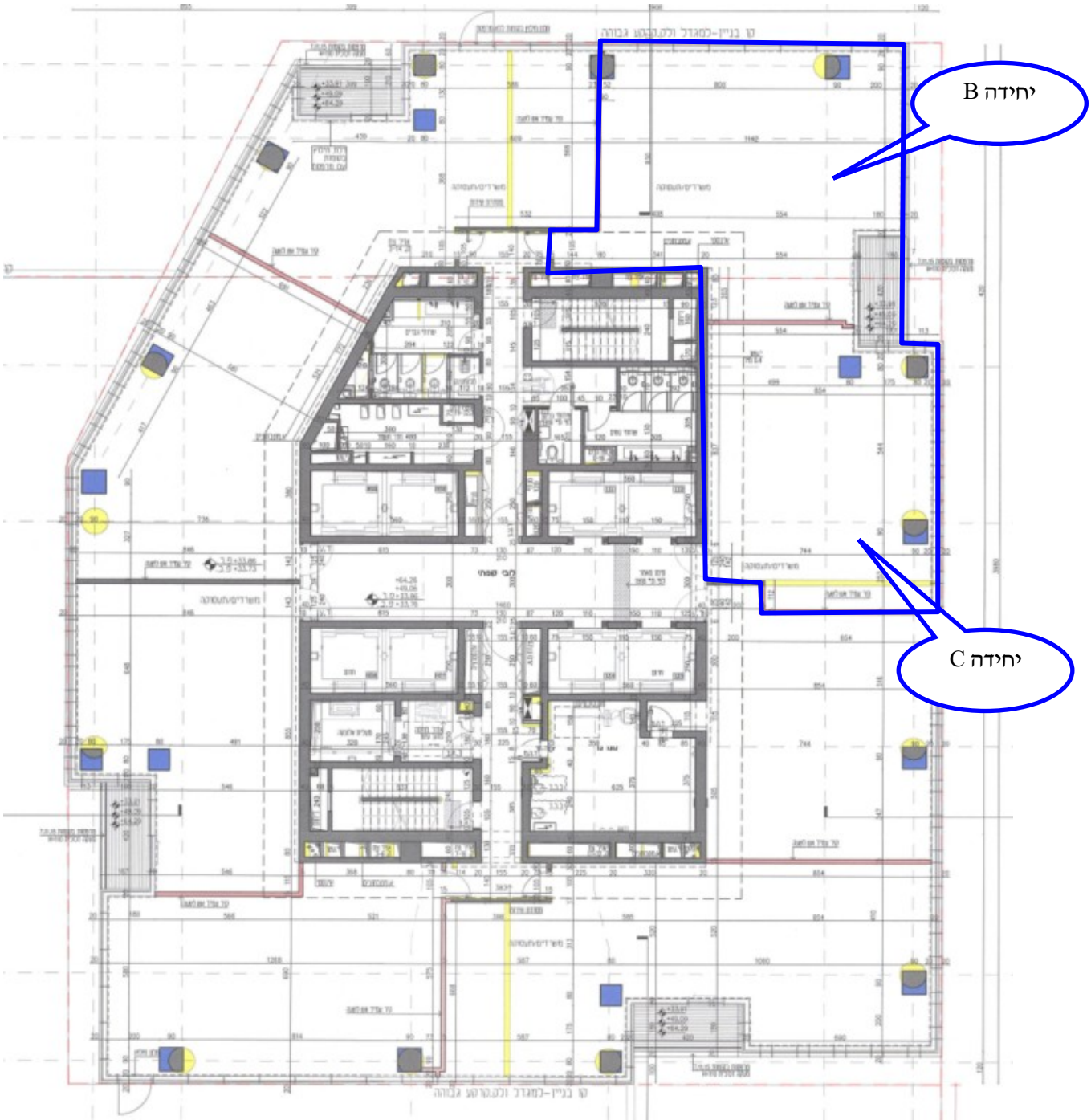
<u>מפרט כללי</u> - משודרג ברמה גבוהה. (ביחס לסביבה).

<u>רמת תחזוקה</u> - תחזוקתו טובה מאוד.

5.4 **<u>תפוסה ושימוש</u>**

תפוסה ושימוש- הנכס מאוכלס ע״י חברת מעבדת אולימפוס בע״מ, הנ״ל השוכר בהתאם לחוזה שכירות. הנכס הוצג על ידי גברת עמית פלד, הנ״ל נציגת השוכר.

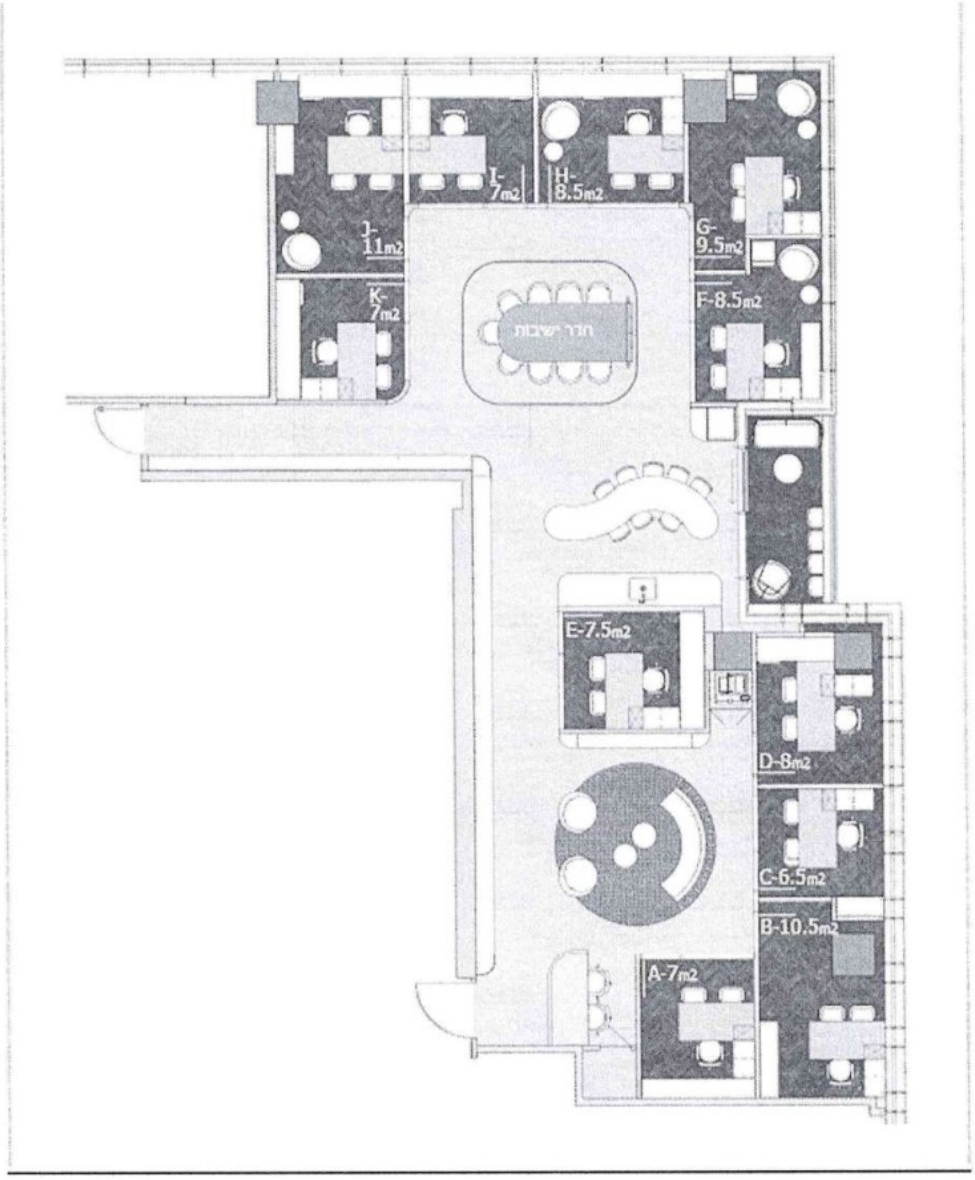
תשריט קומה 7 מתוכנית בקשה להיתר מאושרת בהיתר מספר 19-1154:



מודגש במסגרת כחולה - יחידות B ו- C בקומה 7 כפי שהוצגו בפני

תשריט חלוקה פנימית ע"פ תכנית המצורפת לחוזה השכירות:

נספח א' -תשריט הנכס

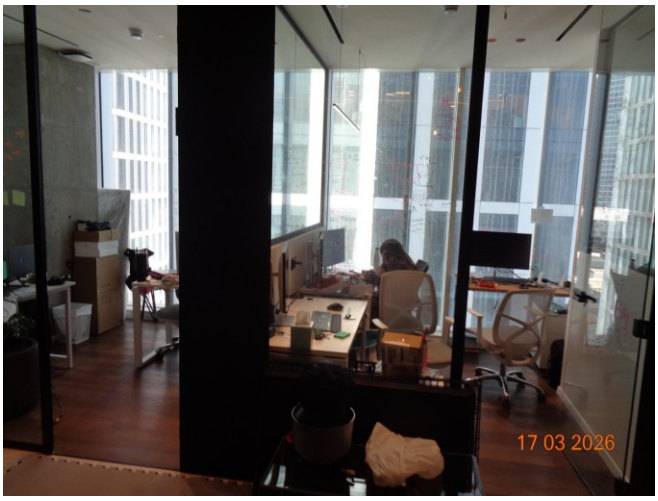


<u>תמונות פנים של היחידות</u>:



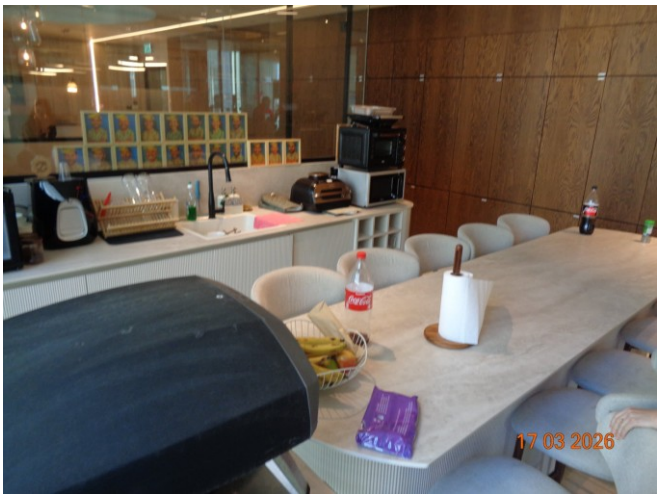




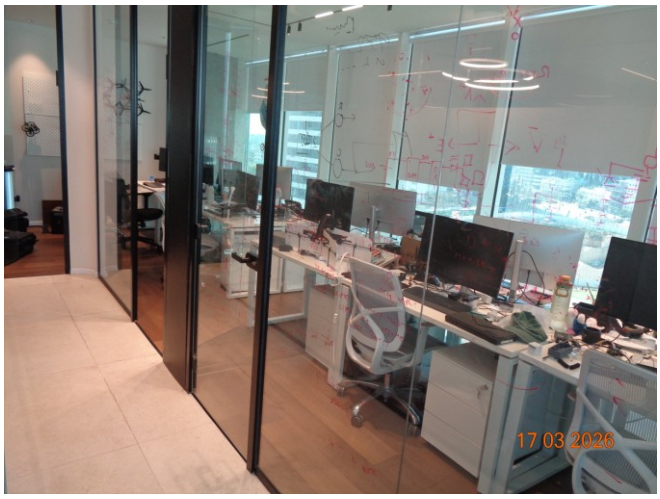




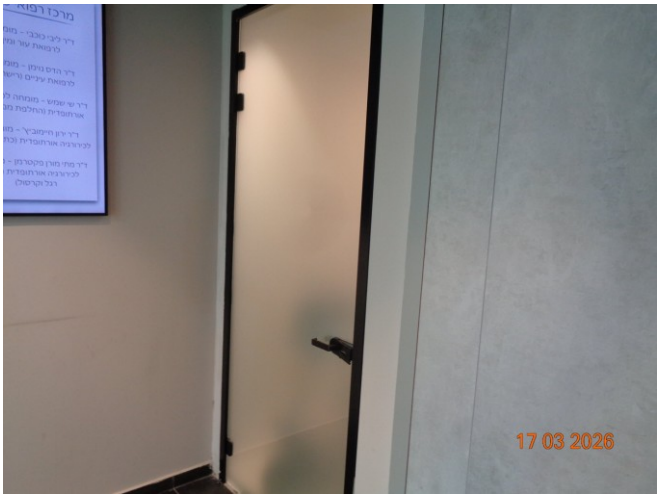


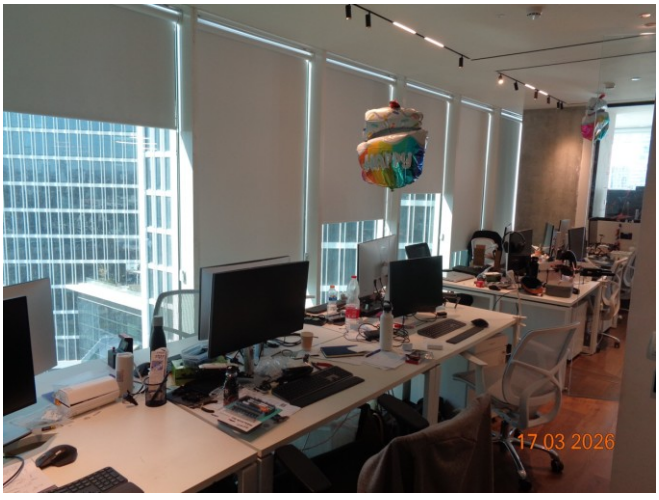

17 03 2026


17 03 2026


17 03 2026


17 03 2026


17 03 2026

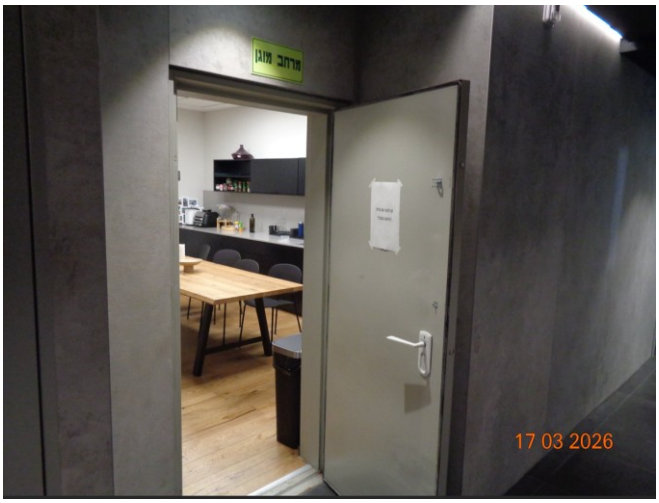

17 03 2026

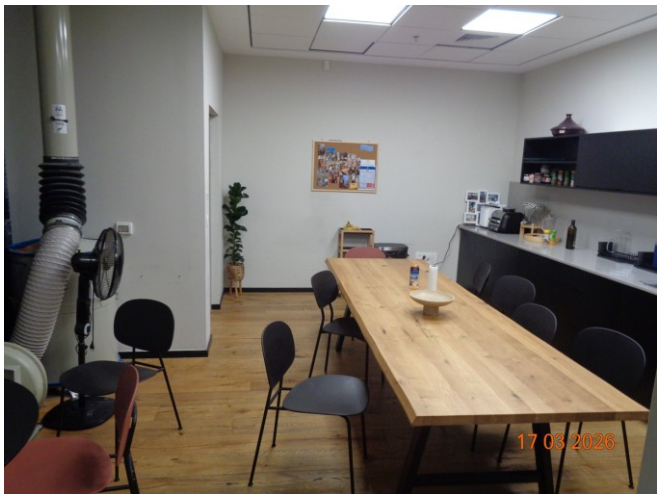
חדר שירותים משותף קומתי:





ממ"ק משותף קומתי: (בפועל מוחזק ע"י משרד עו"ד)





6. הרקע והמצב התכנוני

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל ע"י אתר של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל-אביב יפו" עולים הפרטים כדלקמן:

גוש: 7077 **חלקה**: 50 **מגרש**: 2200. **שטח המגרש לחישוב זכויות בניה**: 1,857.08 מ"ר.

מס' מגרש בתכנית: 101A. הערה למגרש: מגרש2200 (תא שטח 101A) ומגרש 2199 (תא שטח 101B) מהווים מגרש אחד לצורך חישוב זכויות הבניה ע"פ תב"ע 4555.

יעוד: מסחר ותעסוקה . **כתובת**: רחוב המסגר (475) 35.

6.1 תכניות בניין עיר בתוקף:

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
4555	מזא"ה - יצחק שדה	04/10/2018	15/04/2019	8200
3319/1	מתחם יצחק שדה - הארכת תוקף לתכנית	30/04/2013	14/11/2013	6693
3319	מתחם חסן ערפה - התחדשות עירונית (הת)	04/12/2003	28/11/2005	5463
1043א	שמושים באזורי תעסוקה בתל -אביב יפו (הת)	03/11/2000	20/12/2001	5040
595א	חסן ערפה - תכנון מחדש	03/09/1990	01/05/1996	4405
1043	אזורי תעשיה	01/06/1967	20/03/1969	1514
אי	תכנית "אי" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	16/08/1940	17/07/1941	
103	חלוקת האדמה של חסן סלים ערפה - תכנית פרצלציה		23/01/1941	
50	תכנית כללית למזרח תל אביב	09/11/1939	19/12/1940	

כלל עירוניות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
4715	בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263
4658	תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו	24/10/2017	08/04/2019	8195
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268
ע1	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540
ג	תכנית "ג" - גגות - בניה על גגות בתים	08/12/1991	21/04/1994	4208
מ1	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	19/06/1975	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	08/11/1973	06/11/1975	2163
1386	הקמת סככות - באזורי תעשיה ומלאכה	20/08/1970	26/08/1971	1750

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס` ילקוט פירסומים
תמ"א/7/1	תכנית למיתון שיטפונות ומתן פתרונות נגר בראייה אגנית		25/02/2026	14290

תמ"א/24/1	תוספת לפרקי האנרגיה - פרק מיתקנים אגרו-וולטאים ותיקון פרק המתקנים הפוטו-וולטאים		22/02/2026	14281
תמ"א/28/1	תוספת לפרק המים - היתרי בניה לקווים ומתקנים לשכפים ולקולחים		22/02/2026	14281
תמ"א/25/1	חטיבת תיירות - פרק מלונאות		22/02/2026	14281
תמ"א/16/1	פרק חופים ופרק מוגנים, תיירות חופשים ומוקד בחוף פתוח		22/02/2026	14281
תמ"א/40/א/2/1/1	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב		06/01/2026	14136
תמ"א/70	תמא/ 70 תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב	06/08/2024	21/05/2025	13469
תמ"א/19/1א	תוספת לפרקי האנרגיה, שינוי לפרק מתקני אגירת אנרגיה	16/07/2024	30/10/2024	12849
תמ"א/40/א/1/1	תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)		12/12/2023	11892
תמ"א/19/1	תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה	08/01/2023	15/11/2023	11803
תמ"א/8/1	תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים	25/07/2021	06/09/2023	11621
תמ"א/60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב		07/12/2022	10956
תת"ל/103	קו מטרו M3		11/07/2022	
תמ"א/10/1	תיקון פרק מתקנים פוטווולטאיים בתמ"א 1		24/08/2021	9837
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1		12/02/2020	8688
תמ"א/40/ב	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים		29/07/2019	8361
תמ"א/2/4/18	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק		16/06/2019	8290
תמ"א/1/4/18	תמ"א1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור		25/06/2015	0
תמ"א/12/ד/10	תמ"א10/ד/12-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח		17/09/2014	6881
תמ"א/1/12	תמ"א1/12-מלונאות		21/09/2010	6137
תמ"א/5מ	תמ"מ 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א/4/18	תמ"א 18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
תמ"א/36/א	תמ"א36/א-מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א23א			15/10/1998	4687
תמ"א/2/4	תמ"א 4-תכנית מתאר ארצית חלקית -נמל תעופה בן גוריון -שינוי מס' 2		25/05/1997	4525
תמ"א/18	תמ"א 18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

מס` תוכנית	שם תוכנית	תאריך אישור
תעא/3319/ב	מתחם יצחק שדה - עידכון תע"א	18/06/2014
תע"א/3319	תכנית עיצוב אדריכלי למרחב יצחק שדה	26/07/2006

תכניות בתכנון

תכניות מקומיות בתכנון

מס` תוכנית	מספר מבא``ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
6060	507-1401363	תכנית להטמעת הקלות				

כלל עירוניות בתכנון

מס` תוכנית	מספר מבא``ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
5500	507-1123876	עדכון תכנית המתאר			04/01/2026	14123

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתכנון

מס` תוכנית	מספר מבא``ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך העברה להערות והשגות	מספר י.פ. אחרון
תמ"א/1/40		תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת-הקרקע			09/11/2021	9978
תמ"א/20/1		תמ"א/20/1 - פרק מוסדות הבריאות			31/07/2023	11531
תמ"א/40/ג		תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה			19/02/2024	12105
תמ"א/10/ד/15/2		הארכת תוקף המועדים להוצאת היתרים מתוקף התמ"א			30/07/2025	13698

תמצית זכויות הבניה בחלקה ע"פ תב"ע:

זכות	מבנה	קומה	מיקום	ערך	יחידה	מאפיין	שימוש	תוכנית
שטחים למטרות עיקריות			מעל מפלס הכניסה	26534	מ"ר	מקסימום		4555

- הערה לזכות

5. יב. חלקה 50 (תא שטח 101A) - מרפסות משרדים - יותרו שטחי מרפסות עבור משרדים ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יעלה 270 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למנין השטחים העיקריים המותרים הקבועים בטבלה 5 לעיל.

שטחי שירות			מעל מפלס הכניסה	10613	מ"ר	מקסימום		4555
שטחי שירות			מתחת למפלס הכניסה	23180	מ"ר	מקסימום		4555

- הערה לזכות

5.א. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקבועים בטבלה לעיל עבור כל חלקה כוללים גם את תאי השטח שבייעוד שפ"פ לכל חלקה.

מסחר			מותר					4555

- הערה לזכות

4.2.2.א הנחיות מיוחדות:
ה. חזית מסחרית - תהא חובה חזית מסחרית לרחובות הגובלים וכן לכיוון השפ"פ הפנימי.

מספר קומות		מרתף		5		מקסימום		3319

- הערה לזכות

10.2.2 ב-2 קומות המרתף העליונות יותרו שטחים עיקריים בהתאם לסעיפים 10.1.1 ו-10.1.4 ובלבד ששימוש במפלסים אלו למטרות עיקריות לא יפגע בחנייה ובשטחי השירות הדרושים לתיפקוד הבניין.
10.2.3 מספר הקומות המפורט בטבלה יימדד ממפלס הרחוב הסמוך לבניין
10.2.4 יותרו עד 5 קומות מרתף.

מספר קומות			מעל מפלס הכניסה	34		מקסימום		4555

- הערה לזכות

5(5) קרקע + 32 קומות + גג כפול.
4.2.2.א. הנחיות מיוחדות:
ג. גובה ומספר קומות:
2) חלקה 50 - יתווספו 7 קומות מעבר למאושר בתכנית הראשית ובסה"כ 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג טכני כפולה.

גובה קומה	מרתף	4	מטרים	מינימום	3319

- הערה לזכות

10.2.4 גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יפחת מ-4 מטרים (מדוד לתחתית קורות)

גובה קומה	מרתף	ראה הערה			3319/1

- הערה לזכות

4.1.2.יא גובה קומת חנייה: במפלס 1- הוועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת גובה קומת המרתף 1- ב- 15% משטח הקומה לכל היותר, מהגובה שנקבע בתוכנית הראשית.

גובה קומה		5.5	מטרים		4555

- הערה לזכות

4.2.2.א הנחיות מיוחדות:
2. יותר גובה קומה ברוטו של עד 5.5 מ' עבור קומת המשרדים העליונה בחלקה 50.

גובה מבנה		148	מטרים	יחסי	4555

- הערה לזכות

5(1) גובה ממפלס הכניסה.
4.2.2.א הנחיות מיוחדות:
2. גובה של עד 148מ' ממפלס הכניסה (כולל מערכות) ו-168 מ' מעל פני הים.

קו בניין צדדי 1		ראה הערה			4555

- הערה לזכות

5(4) כמסומן בתשריט עפ"י התכנית הראשית.

קו בניין צדדי 2		ראה הערה			4555

- הערה לזכות

5(4) כמסומן בתשריט עפ"י התכנית הראשית.

קו בניין אחורי		ראה הערה			4555

- הערה לזכות

5(4) כמסומן בתשריט עפ"י התכנית הראשית.

קו בניין מרתף כגבול מגרש		מותר			3319

- הערה לזכות

כמסומן בתשריט.

קולונדה מותר 3319

- <u>הערה לזכות</u>

10.3.2 בחזית בסיס המבנה לרחוב יצחק שדה, המסגר, רחוב מנחם בגין והדרך הדרומית תבנה קולונדה בקו הבניין, בהתאם לסעיף 10.3.1 לעיל. הקולונדה תהייה המשכית לבניין.
גובה הקולונדה יהיה עד 6 מטרים ולא פחות מ-4 מטרים. בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלי ועיצוב נוף.

קו בניין ראה הערה. 3319

- <u>הערה לזכות</u>

10.3.1 לבסיס המבנה:
קו בניין מחייב לקומת קרקע גבוהה - 8מ' לחזית הרחוב (למעט עמודי הקולונדה שיותרו בקו בניין 4 מ')
קו בניין מחייב לשאר הקומות בבסיס המבנה (3 קומות מסד נוספות)- 4 מ' לכיוון רח' המסגר, ליצירת קולונדה, בהתאם להוראות סעיף 10.3.2 בתקנון התכנית.
10.3.4 למגדל:
למגדל קו הבניין יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
10.3.5 קווי הבניין למבנים לחזית הרחובות יהיו מחייבים. יתר קווי הבניין המסומנים למבנים בתשריט יהיו מזעריים.

מרפסות מותר 4555

- <u>הערה לזכות</u>

5. יב. חלקה 50 (תא שטח 101A) - מרפסות משרדים - יותרו שטחי מרפסות עבור משרדים ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יעלה 270 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים הקבועים בטבלה 5 לעיל.

חניה 15158 מ"ר מקסימום 3319

- <u>הערה לזכות</u>

11. תנועה חנייה ורק"ל
11.1 נספח התנועה לתוכנית זו יהיה מנחה לגבי עקרונות הנגישות והחנייה ומחייב למספר כניסות ויציאות למתחם. המיקום של הכניסות והיציאות המסומן בתשריט נספח התנועה מחייב. ייתכנו שינויים קלים במיקום הכניסות והיציאות ומיקומן הסופי ייקבע במסגרת היתרי הבנייה.
11.2 היקף החנייה הינו על פי הוראות תוכנית 595א' - היינו 174,723 מ"ר - שטח מרתפי חנייה, כולל כל שטחי החנייה הנלווים, כגון: מעברים ורמפות.
11.3 הורדת היקפי החנייה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל ברחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי חנייה בשתי קומות מרתף עליונות לשטח עיקרי בהתאם לסעיף 10.1.6 לעיל.
11.4 הסדרי התנועה בדרכים הכלולות בתחום התוכנית, לרבות דרכי שירות, הינם מחייבים. שינויים לא מהותיים באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתוכנית זו ולא יהוו סטייה ניכרת.
11.5 השיקועים ברחובות יצחק שדה והמסגר הם אופציונליים ויידרש רק אחד מביניהם. במידה ויבוצעו שיקועים עירוניים בצומת "מעריב" וברחוב יצחק שדה / המסגר תינתן אפשרות לגישה אל מרתפי החנייה בתתחום התוכנית מתוך השיקועים בכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו ומהנדס העיר.
11.6 עם הקמת מנהרות הכניסה והיציאה, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש ביטול כניסות ויציאות מדרכי השירות. בעת הוצאת היתרי בנייה בכל המגרשים במתחם, לא תותרנה יותר משתי כניסות מתוך דרכי השירות, בכל אחת מהדפנות הפונות לאחד מהרחובות הבאים: המסגר, יצחק שדה ודרך מנחם בגין.
11.7 בעת מתן היתרי בנייה יידרש כל מגרש להציג חיבור ואפשרות לביצוע מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים.
על פי דרישת מהנדס העיר יחוברו החניונים במפלסים השונים ויבוטלו כניסות זמניות לחניונים ולמתחם.
11.8 תובטח פריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם.
11.9 הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גישה מן הרחובות הסמוכים לחניונים על עוד לא הושלמו דרכי הגישה לחניונים.

11.10 כל מגרש יוכל להתחיל את הבנייה, ללא תלות בפיתוח של המגרשים האחרים, אם בעליו יעמדו בהוראות התוכנית ובקריטריונים של הפינויים שהותרו בתוכנית.
11.11 שטחי החניונים בכל מגרש יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים, כאמור בסעיף 13 לתוכנית זו.
חברה מנהלת, כאמור בסעיף 12.1 להלן, תנהל ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
11.12 תיעשה הפרדה ברורה בין הכניסות לחניונים התת קרקעיים לבין שטחי השפ"פ והכניסות לשפ"פ להולכי רגל.
11.13 ייקבעו מימדים מינימליים לרוחב ושיפועים מקסימליים לרמפות, לכניסה לחניונים בתיאום עם התוכנית לעיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח.
11.14 תתאפשר כניסה לתחנת הרק"ל מתחום התוכנית לאורך רחוב בגין, בתיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הסעת המונים במטרופולין תל אביב ועם אגף התנועה בעירייה.
11.15 החניון ינוהל בחניון ציבורי. חלוקת החנייה בין פרטית לבין ציבורית, הפריקה, הטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדיירי כל המבנים, יאושרו על ידי גורמי התנועה.
11.16 הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/ שטחי חנייה במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל, בהתאם ובכפוף לכל דין.
11.17 יותר מיקום ושילוב פירי איוורור בצמוד למבנים - בתיאום עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים במטרופולין תל אביב ובהסכמת בעלי הקרקע.
11.18 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרק"ל אלא לאחר תיאום עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעיניין הסעת המונים במטרופולין תל אביב.
11.19 ניתן יהיה להקים סה"כ שתי כניסות לחניונים מרחוב בגין, אך קיימת עדיפות לפתרון שמאחד כניסה משותפת למספר חניונים.
כשתושלם בנית כלל המתחם, אם יוחלט להותיר כניסה אחת בלבד מרחוב בגין, תבוטל הכניסה המסומנת כ-ב1.
11.20 בתחום "הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד" תותר הקמת מנהרה ו/או תחנה תת קרקעית, בכפוף לאישור תוכנית נפרדת. בתחום זה לא תותר כל בנייה אלא למטרות הרק"ל מתחת לעומק של 14 מטרים (ביחס למפלס הכניסה של בניין בחזית הפונה לרחוב).
בתחום "הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד", באזורים המסומנים בתשריט בקווים אדומים (זיקת הנאה לרק"ל), לא תותר כל בנייה בתת הקרקע אלא למטרות הרק"ל.
11.21 בעת הקמת התחנה ו/או המנהרה יובטחו כי מבחינה הנדסית תקרת התחנה / המנהרה תוכל לשאת את מלוא היקף הבניה המותרת מעל לפני הקרקע ואת כל הבנייה האפשרית (על פי תוכנית זו) בתת הקרקע מפני הקרקע ועד לרום העליון של התחנה / מנהרה, כפי שאושרו בתוכניות החלות במגרשים אלה.
לחילופין, אם ביצוע הפרויקט יקדם לביצוע הרק"ל יובטח כי מבחינה הנסדית ותכנונית תתאפשר הקמת התחנה ומתקניה. לצורך כך יידרש תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תוכניות הביצוע או היתר הבנייה. הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ, בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התוכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין.
11.22 במגרשים הגובלים ברחוב בגין, שיפוע הירידה לחניונים לא יחרוג מעבר לקו החזית המסחרית (לכיוון הכביש). הכניסה לרמפה עד קו החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב.

וניה	ראה הערה	3319/1

- <u>הערה לזכות</u>

4.1.2.יג שלביות - במגרשים בהם הקצאת החנייה הינה גם מתחת לשפ"פ ובמגרשים בהם מתוכננת רמפה זמנית, ניתן יהיה לבצע את החנייה בשלבים (בתחום המגרש המוגדר בייעוד תעסוקה מיוחד בשלב א' ובנוסף בתחום השפ"פ ו/או יתרת מגרש התעסוקה המיוחד בשלב ב').

וניה	מותר	4555

- <u>הערה לזכות</u>

6.1 מרחב א' - 'יצחק שדה':
א. חלקות 45-46,50 (תאי שטח 101,102,103):
הכניסות והיציאות אל וממרתפי החניה וכמות השטחים למרתפי החניה, יהיו עפ"י המפורט בתכנית הראשית.
ג. לעניין מרתפי חניה וחניות בתחום השפ"פ שבתחום חלקות 45-46,50,53 (תאי שטח 100B, 101B, 102B ו-103B) ראה סעיף 6.13 להלן.
ד. חלקות 45-46 ו-50:
1) ינתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות לתעסוקה מכח תכנית זו ותכנית מס' 507-0487439.
2) 20% ממקומות החניה בתחומי תאי השטח הפרטיים יהיו לא מוצמדים (הוראה זו תהווה שינוי להוראה בתכנית 3319/1 סעיף 4.1.2 ד').
6.13 ניהול מי נגר:
א. שטח החלקות הכלולות בתכנית, אשר נמצא במרכז השפ"פ (כאמור בסעיף 2.3 לתקנון תכנית תא/3319) ישמש לחלחול מי נגר, למעט השטח שישמש כדרך תת-קרקעית על מערכותיה הטכניות. על השטח שישמש לחלחול כאמור, לא יחולו הוראות סעיף 4.1.2 (ד) לתכנית תא/3319/1. שטח החלקות הכלולות בתכנית, אשר ישמש לחלחול כאמור, ישמש לחלחול מי נגר עבור החלקות הנ"ל וגם לטובת כל המתחם.
ב. לא יבנו מקומות חניה בתחום מרכז השפ"פ בתחום החלקות הכלולות בתכנית זו.

הערה למצב התכנוני:

המידע התכנוני המפורט לעיל הינו מידע ראשוני בלבד ולא מחייב. יובהר שהמידע הנ"ל מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך ההערכה בלבד ואינו מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית.

הוראות בניה מפורטות ו/או נוספות ו/או מלאות נמצאות במסמכי התכנון. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון ו/או לאדריכל רישוי.

6.2 רישוי - מסמכים רלוונטים מתיק בנין 04750350:

- ✓ היתר בניה מספר 160874 מיום 22/09/2016 לפיו מותר: כריתת עץ בהתאם לחו"ד אגרונום מכון הרישוי ובכפוף להוצאת היתר כריתה ע"י פקיד היערות. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לתוחם המגרשים הגובלים במתחם חסן ערפה.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 160874 מיום 22/09/2016.
- ✓ היתר בניה מספר 170829 מיום 01/11/2017 לפיו מותר: מגדל משרדים בן 21 קומות ו-2 קומות טכניות חלקיות מעל 3 קומות מסד למסחר ומעל 5 קומות מרתף במגרש C5. במתחם יצחק שדה (חסן ערפה).
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 170829 מיום 01/11/2017.
- ✓ היתר בניה מספר 191154 מיום 16/06/2020 לפיו מותר: תכנית שינויים כלפי היתר מס' 171115, תוספת 9 קומות ושטח למגדל משרדים בן 23 קומות שנמצא בשלבי בניה.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 191154 מיום 16/06/2020.
- ✓ היתר בניה מספר 231242 מיום 09/11/2023 לפיו מותר: שינויים בקומות 21 ו-22, במגדל משרדים בן 32 קומות וקומת גג טכנית כפולה, מעל קומת קרקע ו-5 קומות מרתף.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 231242 מיום 09/11/2023.
- ✓ היתר בניה מספר 240030 מיום 28/01/2024 לפיו מותר: שינויים בקומות 30,31,32, במגדל משרדים בן 32 קומות וקומת גג טכנית כפולה, מעל קומת קרקע ו-5 קומות מרתף.
- ✓ תכנית בקשה המצורפת להיתר בניה מספר 240030 מיום 28/01/2024.
- ✓ טופס 4 מיום 22/08/2021.
- ✓ אישור איכלוס/שימוש מיום 09/03/2022.

6.3 אי התאמה להיתר בניה:

בהתאם לנראה בעין, בקונטור הנכס נשוא חוות הדעת לא ידוע לנו על אי התאמות ביחס להיתר בניה קיים.

6.4 מבנה פל-קל/ מבנה מסוכן :

הנכס נשוא השומה לא אותר ברשימת מבני פל-קל ו/או ברשימת מבנים מסוכנים של עיריית תל-אביב יפו.

6.5 ליקוי בניה:

חוות דעת זו אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או בדיקת קניה ו/או בדיקת ליקוי בניה ו/או בדיקת טיב חומרים עפ"י התקן/תקנות כלשהן ו/או כל מה שאינו גלוי לעין ו/או מוסתר. בנוסף לזאת, חוות הדעת אינה מהווה תחליף לבדיקות הנ"ל.

6.6 זיהום קרקע:

לא ידוע לנו ולא אותר על ידנו באתר המשרד להגנת הסביבה, סקר קרקע שבוצע לנכס הנדון ובסביבה, וכן לא ידוע לנו על ממצאים בדבר זיהום קרקע.

יצוין כי הח"מ אינו בעל הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ומידת הזיהום, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בקרקע (ככל שיידרש), יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים לבדיקת זיהום הקרקע ומי התהום.

6.7 קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולרית:

כאמור בבנין בו ממוקם הנכס נשוא חוות הדעת קיים מתקני שידור סלולריים.

לא הוצגה בפני חוות דעת של מדידת רמת הקרינה בנכס נשוא חוות הדעת.

יצוין כי הח"מ <u>אינו</u> בעל הידע הדרוש למדידת רמת קרינה ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ורמת הקרינה, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בנכס (ככל שיידרש), יש צורך לבצע מדידת קרינה מקיפה לבדיקת רמת קרינה אלקטרומגנטית ו/או סלולרית.

6.8 הערה כללית למידע התכנוני:

המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי מאומת לצורך עמידה בתקני מועצת השמאים ולשכת השמאים. הזכויות האמורות לעיל הינן כפי שנמסרו כמידע בע"פ ובהתאם למידע תכנוני שהופק באתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה שבוועדה המקומית לתכנון ובניה. זכויות תמ"א38 (על תיקוניה) הינן זכויות מותנות בשיקול דעת ועדה ואינן זכויות מוקנות. הגדרת היקף זכויות הבניה אינו ממצה את אפשרויות ניצול הנכס. קיימות תכניות נוספות, תכניות בהכנה, תכניות מחוזיות וארציות וכד' אשר לא הוזכרו מפאת מטרת חוות הדעת. ניתן, בתנאים, לבקש הקלות, תב"ע נקודתית, תכניות מתאר, תוספות ושינויים. המידע אינו מהווה מידע לצרכי היתר בניה. במידה ותהינה סתירות בין זכויות המפורטות לעיל לבין הוראות התכנית הרי שתגברנה הוראות התכנית שבתוקף לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך לצורך תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב ו/או לקבל אסמכתא מאדריכל.

6.9 תוואי המטרו/הרכבת קלה :

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם במרחק של עשרות מטרים מתוואי מתוכנן של הרכבת הקלה "הקו האדום" ו"הקו הירוק" המתוכנן ברחוב מנחם בגין.

היתר בניה מספר 17-0829

כתובת:	המסגר 35	שכונה: מונטיפיורי
גוש/חלקה	50/7077	
מס' תב"ע	3319, 3319/1, ע1, תמ"א4/18	

תפקיד	שם	ת.ז./ח.פ./מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	חב' "סקייטאוור" ת"א בע"מ	514984681	דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102	003 - 5255553
נציג בעל ההיתר	דוד זהבי	025671629	יהודה הנשיא 24 תל אביב - יפו 6920019	
עורך בקשה	סיון יוסף	010717510	בן גוריון דוד 1 בני ברק 5120149	03 - 6158000

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 20170142 מיום 26/07/2017
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20160012 מיום 08/06/2016
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20150029 מיום 23/12/2015
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20150028 מיום 09/12/2015

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

מגדל משרדים בן 21 קומות ו-2 קומות טכניות חלקיות מעל 3 קומות מסד למסחר ומעל 5 קומות מרתף במגרש C5 במתחם יצחק שדה (חסן ערפה), המכיל:

במרתפים:
לכל גובה המרתפים: גרעין בניין הכולל 2 חדרי מדרגות, פירי מעליות, מבואות, מעברים, חדרים טכניים ומחסנים.
המרתף 5-: 97 מקומות חנייה, מהם 9 חסומים, מאגרי מים, חדרי משאבות וחדרי מפוח.
במרתף 4-: 101 מקומות חנייה, מהם 10 חסומים, מאגרי מים, חדרי מפוח.
במרתף 3-: 101 מקומות חנייה, מהם 10 חסומים, חדרי מפוח.
במרתף 2-: 89 מקומות חנייה, מהם 71 מקומות חניה לא להצמדה עד להשלמת בניית החניון הציבורי בשפ"פ המרכזי, ו- 18 מקומות חניה פרטיים שמתוכם 6 חסומים, חדרי חשמל, חדרי מפוח וחניה תפעולית אחת.
במרתף 1-: 4 מקומות חנייה תפעוליים, חדרי אופניים עבור 125 מקומות חנייה, חדרי נולתוחה, חדר גנרטור, חדר חשמל, חדר מיתוג, חדרי טרפו, חדר אשפה, חדר מחזור, חדר מפריד שומן, חדר מפוחים, 2 קטעים מדרך השירות ההיקפית התת קרקעית של המתחם ורמפת ירידה מרחוב המסגר.

מהנדס רישוי איריס גלאי	ב/ מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	חותמת הועדה המקומית
חתימה: תאריך: 24/09/2017	חתימה: תאריך: 26-09-2017	חתימה: תאריך: 15-11-2017	

מס' תיק בניין: **0475-035** מס' בקשה: **17-1115** הוגשה בתאריך: **09/07/2017** מס' מידע: **201401434**

אני בעל ההיתר / מיופה כח _____ מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה,
לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתיו לידי בתאריך _____

הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה

דוד זהבי
025671629

היתר בניה מספר 19-1154

כתובת:	המסגר 35	שכונה: מונטיפיורי
גוש/חלקה	50/7077	
מס' תב"ע	3319, 3319/1, 4555, תע"א/3319, תעא/3319/ב	

תפקיד	שם	ת.ז./ח.פ./מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל ההיתר	סקאי טאואר תל אביב בע"מ	514984681	דרך בגין מנחם 7 רמת גן 5268102	03 - 5255553
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד זהבי	025671629	זלטופולסקי 5 תל אביב - יפו 6347507	
מתכנן שלד	קרגולה טומי	027448232	גוש עציון 7 גבעת שמואל 5403007	054 - 6900541
עורך בקשה	פללר רחל	055881056	בן גוריון דוד 1 בני ברק 5120149	03 - 6158000

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 20190261 מיום 22/09/2019

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים כלפי ההיתר מס' 17-1115, תוספת 9 קומות ושטח למגדל משרדים בן 23 קומות שנמצא בשלבי בניה.
השינויים כוללים:

1. **בכל הקומות - שינויים קונסטרוקטיביים ובחלוקת השטחים,**
2. **במרתפים:**
   - הזזת קיר המרתף לכל גובהו ב-0.3 מ' מחוץ לגבול החלקה האחורי לכיוון שפ"פ ותוספת כ-86 מ"ר,
   - שינויים במפלסים של 3 מרתפים תחתונים, שינויים במיקום ח' אופניים וח' מפוחים לאוורור,
3. **בקומת הקרקע וקומת מסחר 1:**
   - שינויים בלובי הכניסה למשרדים וסידור חדר להנהלת הבניין,
   - בקומה מסחרית 1 – תוספת שטח ע"י סגירת חלל כפול,
4. **ביטול 2 קומות גג טכניות מעל קומה 23 והוספת 9 קומות למשרדים/תעסוקה.**
   בקומות טיפוסיות 32-24: משרדים סביב גרעין הבניין עם 2 חדרי מדרגות, מעליות ומבואה, ממ"מ, חדרי שירותים וחדר חשמל, ובנוסף מרפסות פתוחות בקומות 27 ו-31.
5. **בקומה 33 (טכנית ראשונה): גרעין הבניין הכולל 2 חדרי מדרגות, פרוזדור, 3 פירי מעליות, 4 מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, מערכת מ"א, גג טכני עם קורות בטון וסבכה מעליהן.**
6. **בקומה 34 (טכנית שנייה): גרעין הבניין הכולל חדר מדרגות 1, פרוזדור, המשך מאגרי מים וחדר המשאבות, חדרי מכונות מעליות, גג טכני.**

מהנדס רישוי בוז'קר מרינה, אדריכלית	ב/מהנדס העיר אדר' הלל הלמן סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה עו"ד דורון ספיר	חותמת הועדה המקומית
חתימה: תאריך: 15/12/2019	חתימה: תאריך: 18/12/2019	חתימה: תאריך: 17-06-2020	

מס' תיק בניין: **0475-035** מס' בקשה: **19-1053** הוגשה בתאריך: **15/08/2019** מס' מידע: **201900621**

אני בעל ההיתר / מיופה כח דוד זהבי מאשר שקראתי והבנתי את הנאמר והנדרש בהיתר זה,
לרבות התנאים להיתר מעבר לדף, וכן שקיבלתיו לידי בתאריך 16/6/20

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

היתר בניה מספר 23-1242

כתובת	המסגר 35	שכונה: מונטיפיורי
גוש/חלקה	7077/50	**תוספות ושינויים**
תב"ע	3319, 3319/1, 4555, 9113, תע"א/3319, תעא/3319/ב	

תפקיד	שם	ת.ז./ח.פ./מ. תאגיד	מען	טלפון
מבקש	לוגסהירו בעמ	515132884	המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407	0522616126
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתי נבנצאל	025350844	המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407	0522616126
מתכנן שלד	דוד ישראל	068858794	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	0732709700
עורך ראשי	טל אדוט	023773492	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303	0544221054

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 23-0185-1 מיום 06/07/2023

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים בקומות 21 ו-22, במגדל משרדים בן 32 קומות וקומת גג טכנית כפולה, מעל קומת קרקע ו-5 קומות מרתף, כמפורט:

- **שינויים בחלוקת חלל שטח המשרדים.**
- **שינוי מיקום מעבר מילוט.**
- **הוספת מדרגות פנימיות המחברות בין קומה 21 וקומה 22.**

ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בקובץ "תנאים בהיתר" וכן התנאים המיוחדים הבאים :

תנאים קבועים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

מהנדס רישוי	ב/מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
נחתם דיגיטלית ע"י תהילה בנימיני 05/11/2023	נחתם דיגיטלית ע"י אדר' מאיר אלמאיל סגן מנהל אגף לרישוי בניה 05/11/2023	נחתם דיגיטלית ע"י עו"ד ספיר דורון מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה 09/11/2023

מס' תיק בניין: 0475-035 מס' בקשה: 23-0702 הוגשה בתאריך: 09/05/2023 מס' מידע: 22-00518

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

היתר בניה מספר 24-0030

כתובת	המסגר 35	שכונה: מונטיפיורי
גוש/חלקה	7077/50	**תוספות ושינויים**
תב"ע	3319, 3319/1, 4555	

תפקיד	שם	ת.ז./ח.פ./מ. תאגיד	מען	טלפון
מבקש	פאפאייה גיימינג בעמ	515422095	המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407	
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוריאל בכר	201410008	המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407	0506389610
מתכנן שלד	דוד ישראל	068858794	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	0732709700
עורך ראשי	טל אדוט	023773492	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303	0544221054

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 1-23-0255 מיום 18/09/2023

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים בקומות 30,31,32, במגדל משרדים בן 32 קומות וקומת גג טכנית כפולה, מעל קומת קרקע ו-5 קומות מרתף, כמפורט:

- ☐ **שינויים בחלוקת חלל שטח המשרדים.**
- ☐ **שינוי מיקום מעבר מילוט.**
- ☐ **הוספת מדרגות פנימיות המחברות בין קומות 30-32.**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בקובץ "תנאים בהיתר" וכן התנאים המיוחדים הבאים :

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של בקשה 23-1005 היא נספח להיתר הבניה.

פיקדון שולם ביום: 16/01/2023 לפי קבלה מספר: 202300

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית / רשות רישוי .
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום נתינתו.

מהנדס רישוי	ב/מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
נחתם דיגיטלית ע"י תהילה בנימיני 10/01/2024	נחתם דיגיטלית ע"י אודי אזולאי סגן מנהל אגף לרישוי בניה 16/01/2024	נחתם דיגיטלית ע"י עו"ד ספיר דורון מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה 28/01/2024

מס' תיק בניין: 0475-035 מס' בקשה: 23-1005 הוגשה בתאריך: 04/07/2023 מס' מידע: 22-02817

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה
האגף לרישוי ופיקוח על הבניה

הוועדה המקומית לתכנון והבניה

הקמת מגדל משרדים ומסחר במתחם יצחק שדה (חסן ערפה)

תאריך:	ה' אדר ב תשפ"ב 08/03/2022
תיק טיפול:	**63-1-2017-0412**
תיק בניין:	**0475-035**
אסמכתא:	06-2022-1503

כתובת: **רחוב המסגר מס' 35 (רחוב המסגר מס' 35)**
גוש/חלקה: (7077/50)

בעל/י ההיתר : סקאי טאואר תל אביב בע"מ ונוספים

אישור אכלוס/שימוש במבנה

ניתן בזה אישור אכלוס/שימוש לבניין **משרד, מסחרי** אשר בכתובת: **רחוב המסגר מס' 35** בגושים וחלקות המפורטים לעיל ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20170829 מיום 15/11/2017, היתר בניה מס' 20160874 מיום 22/09/2016, היתר בניה מס' 20191154 מיום 15/06/2020, את השירות המבוקש.

טופס זה מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו, ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה, ותוצא תעודת גמר.

אדר' תומר ברוורמן
מנהל בקרת תכן וביצוע
08 -03- 2022
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
עיריית תל-אביב – יפו

מנהל בקרת תכן וביצוע
אדר' תומר ברוורמן

אינג' איריס גלאי
מנהלת מכון הרישוי העירוני
09 -03- 2022
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
עיריית תל-אביב – יפו

ב/מהנדס העיר:
מנהלת מכון הרישוי העירוני
אינג' איריס גלאי

אישור קבלת אישור אכלוס

אני הח"מ, בעל ההיתר, _____ **מאשר כי נמסר בידי אישור אכלוס/שימוש במבנה.**
שם: _____ **חתימה:** _____ **תאריך:** 9/3/23

הקמת מגדל משרדים ומסחר במתחם יצחק שדה (חסן ערפה)

תאריך:	י"ד אלול תשפ"א 22/08/2021
תיק טיפול:	**63-1-2017-0412**
תיק בניין:	**0475-035**
אסמכתא:	06-2021-3506

כתובת: **רחוב המסגר מס' 35 (רחוב המסגר מס' 35)**
גוש/חלקה: (7077/50)

בעל/י ההיתר : סקאי טאואר תל אביב בע"מ ונוספים

טופס 4 – (תקנה 5) – (ללא אכלוס)

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981

אל: **חברת חשמל, אנילביץ 56, ת"א**
תאגיד מי אביבים, רחוב שאול המלך 37 , ת"א (בית אירופה)
חברת תקשורת טלפונית (בזק, Hot, וכו')

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157(ה1) (ה2) לחוק התכנון והבניה, תיקון 33 התשנ"א – 1991 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 כי ניתן לספק לבנין אשר בכתובת: **רחוב המסגר מס' 35** בגושים וחלקות המפורטים לעיל ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20170829 מיום 15/11/2017, היתר בניה מס' 20191154 מיום 15/06/2020, את השירות המבוקש.

יובהר כי אישור זה אינו מהווה אישור לאכלוס הבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות על פי היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס בכתב ממהנדס העיר.

אינג' איריס גלאי
מנהלת מכון הרישוי העירוני
22 -08- 2021
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
עיריית תל-אביב – יפו

ליאור שפירא, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מ"מ וסרה"ע עו"ד דורון ספיר

ב/מהנדס העיר:
מנהלת מכון הרישוי העירוני
אינג' איריס גלאי

מנהל בקרת תכן וביצוע
אדר' תומר ברוורמן

<u>אישור קבלת טופס 4 ללא אכלוס</u>

אני הח"מ, בעל היתר הבניה, _____ מאשר כי נמסר בידי טופס 4 **<u>ללא אכלוס.</u>**
ידוע לי אישור זה אינו מהווה אישור לאכלוס הבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות על פי היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס בכתב ממהנדס העיר.
ידוע לי כי העירייה תפעל לניתוק המבנה מהתשתיות במידה יאוכלס המבנה או חלק ממנו.
שם: _____ **חתימה:** _____ **תאריך:** _____

7. המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין

הזכויות המוערכות: בשומה זו מוערכות זכות חוזית לרישום זכויות בעלות בנכס הכפופה לקיומם של שוכרים, שמחזיקים בנכס מכוח חוזה שכירות בלתי מוגנת. תקופת השכירות של הנכס מסתיימת ביום 30.11.2026.

7.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23.03.2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

1. הנכס מצוי בגוש 7077 חלקה 50.
2. הערות רשם המקרקעין: הבעלות לפני הפיצול בגוש זה חלקות 14, 7-5.
3. **תיאור הנכס**: רשויות-עיריית תל אביב-יפו, שטח במ"ר-4,953 מ"ר, המספרים הישנים של החלקה 7077/42.

3. **זכות הבעלות רשומה על בעלים שונים במושע וביניהם**:

בתאריך 22/02/2023 לטובת חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת, ח.פ. 543320694 החלק בנכס 43/100000.

בתאריך 23/02/2023 חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת, ח.פ. 543320694 החלק בנכס 7/2000.

4. **משכנתאות: רשומות משכנתאות רבות וביניהם:**

בתאריך 22/02/2023 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הלווה חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות, החלק בנכס 430/100000, על הבעלות של: חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת.

בתאריך 23/02/2023 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הלווה חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות, החלק בנכס 350/100000, על הבעלות של: חכם מערב המסגר 1 שותפות מוגבלת.

5. **הערות: רשומות הערות רבות וביניהם:**

בתאריך 19/08/2024 נרשמה הערת אזהרה לטובת בצלאלי סיגלית ת.ז 022667232, בצלאלי ירון ת.ז 022038194, בצלאלי אורון ת.ז 305757288 ובצלאלי אבי ניב ת.ז 200546638.

הערות: קומה: 7, חלק במקרקעין: 35/10,000. על הבעלות של חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת.

בתאריך 28/10/2024 נרשמה הערת אזהרה על ארבוזובה קרינה ת.ז 314007394,

הערות: קומה: 7. על הבעלות של חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת.

בתאריך 08/09/2025 נרשמה הערת אזהרה על ארבוזובה קרינה ת.ז 314007394,

הערות: תיאור הנכס: קומה 7, החלק במקרקעין 3/10,000 על הבעלות של חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת.

בתאריך 22/03/2026 נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה עו"ד מס' זיהוי 9807, הערות: תיק הוצל"פ קריות מס' 518773-01-26 , מיום 26/02/2026.

על הבעלות של חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת . חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת.

6. **הערות ברכוש המשותף**: הערה תקנה 27 וזיקות הנאה.

הערה: הנתונים מתייחסים לזכויות של חכם מערב המסגר 1 בלבד.

7.2 בהתאם לצילום מסמך שיוך יחידות בפרויקט "Sky-tower" של משרד עו"ד "אלדר שחר אדלר" מיום 07.01.2026 עולים הפרטים הבאים:

1. הנכס: יחידות רעיוניות B+C בקומה 7 בפרויקט Sky-tower בת"א, גוש 7077 חלקה 50.
2. הזכויות בנכס: זכות להירשם בסוף הפרויקט ובכפוף להלכי רישום בית משותף כבעלים.
3. בעל הזכויות: חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת מספר 540320694 - בשלמות.
4. הצמדות: (לא נרשמו במסמך הנ"ל).
4. משכנתאות והערות: (לא נרשמו במסמך הנ"ל).

7.6 הסכם שכירות מיום 02.12.2024 עולים הפרטים הבאים:

1. המשכיר: ת.א חכם ניהול בע"מ ח.פ. 516546447. באמצעות מורשיי חתימה מטעמה: יותם בן חמו ת.ז. 301487344, שלמה פריאנטה ת.ז. 059667964.
2. השוכר: מעבדת אולימפוס בע"מ ת.ז.517006623. באמצעות מורשה חתימה מטעמה אורי אברהם ת.ז. 204434088.
3. הנכס: יחידות B ו-C בקומה 7 בבניין SKY TOWER גוש 7077 חלק מחלקה 50 רח' המסגר 33-35.
4. דמי השכירות: 36,000 ₪ בתוספת מע"מ כולל דמי ניהול.
5. מועד סיום: 30/11/2026.
6. אופציה: ל-12 חודשים נוספים מתאריך 01/12/2026 עד לתאריך 30/11/2027.

7.7 הוצג בפני צו מינוי כונס נכסים מתאריך מיום 03/02/2026.

Adler Shachar Adler
Law Office & Notary

אדלר שחר אדלר
עורכי דין ונוטריון

Baruch Adler, Adv. & Notary — **ברוך אדלר**, עו"ד ונוטריון
Riki (Krugliak) Shachar, Adv. — **ריקי (קרוגליאק) שחר**, עו"ד
Nadav Adler, Adv. — **נדב אדלר**, עו"ד
Michael Adler, Adv. — **מיכאל אדלר**, עו"ד
Alon Kopel, Adv. — **אלון קופל**, עו"ד

רמת גן, 07 ינואר 2026

לכל המעוניין,

הנדון: <u>שיוך יחידות פרויקט Sky Tower, ת"א ("הפרויקט")- גוש 7077 חלקה 50 ("המקרקעין")</u>

אנו הח"מ, יועציה המשפטיים של קבוצת הרכישה אשר התאגדה לצורך הקמת הפרויקט (להלן: "**קבוצת הרכישה**") מאשרים בזאת כדלקמן:

1. כי ביום 17.5.2015 נכרת בין חברי קבוצת הרכישה הסכם שיתוף ביחס למקרקעין לשם הקמתו של הפרויקט ויחודן של היחידות בפרויקט לחברי קבוצת הרכישה (להלן: "**הסכם השיתוף**").
2. כי **חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת מס' שותפות 540320694** רשום כבעלים של 78/10000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (אשר עשויים להשתנות עקב תוספת קומות נוספות בפרויקט), וכי בהתאם להסכם השיתוף ובכפוף למילוי כלל התחייבויותיה על פיו, מקנים את הזכות להירשם בסוף הפרויקט ובכפוף להליכי רישום הבית המשותף כבעלים של יחידות רעיוניות **<u>B+C בקומה 7</u>** בפרויקט, כהגדרתן בהסכם השיתוף.
3. האמור לעיל מהווה את תוכן הרישום של המידע המצוי במשרדנו בלבד, נכון למועד משלוח מכתבנו זה. מובהר כי האמור לעיל ממצה את רישומינו בלבד וככל שיהיו סתירות ברישומי חברת הניהול של הפרויקט יגבר האמור במרשמי חברת הניהול.
4. רישומינו לעיל אינם כוללים התייחסות לשעבודים ו/או משכונות ו/או הערות אזהרה ו/או הערות בדבר אתר עתיקות ו/או זיקות הנאה ו/או הערות בדבר תקנה 27 הרשומות על הזכויות במקרקעין ו/או זכויות שימוש ו/או שכירות שהוקנו לצדדים שלישיים ביחידות, לרבות ובייחוד כל זכות מכל מין ו/או סוג שהוא הרשומה במרשמים על פי דין.
5. אישור זה אינו מהווה תחליף לעיון בנסח רישום מקרקעין ו/או נסח מרשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או בדיקה אצל כל גוף ו/או מסד רלוונטי ו/או רשות אחרים.

בכבוד רב ובברכה,

נדב אדלר, עו"ד
אדלר, שחר, אדלר ושות'

לירן אוחנה, עו"ד
אקסלרוד, אוחנה ושות'

בית גיבור ספורט – רח' מנחם בגין 7, רמת גן,5268102
Beit Gibor Sport - 14th floor Ramat Gan, Israel 5268102
טל.: 03-6114475 tel: פקס: 03-6114476 fax:
מייל: nadav@balaw.co.il www.adlerlaw.co.il

להלן טבלת איזון מעודכנת מתאריך 20/01/2022:

טבלת איזון מעודכנת – סקיי טאוור **20.01.2022**

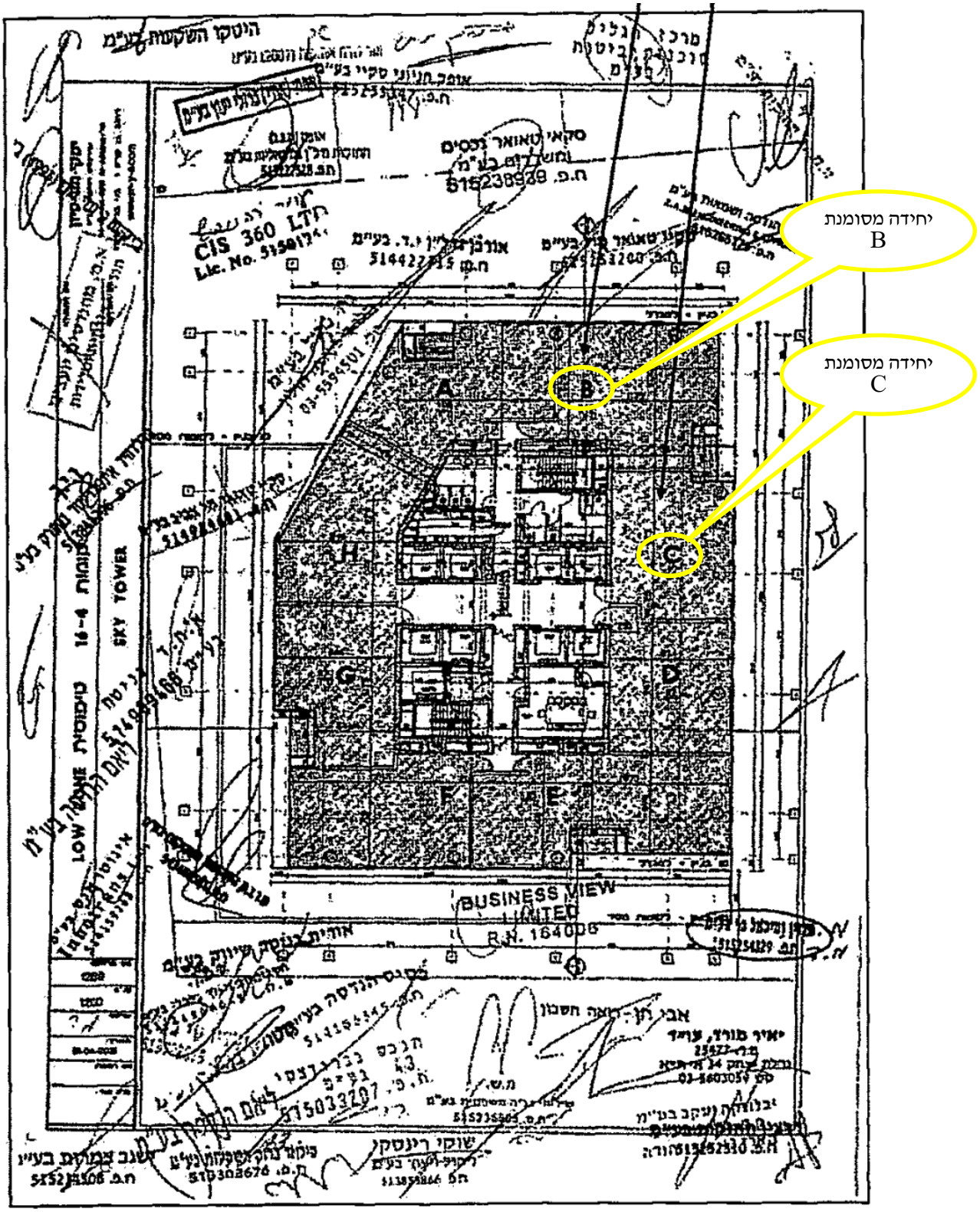
הנחות העבודה לפיהן בוצע האיזון:

1. לתקציב הפרוייקט הראשוני התווסף סך של כ- 18 מליון ₪ המהווים כ- 4.2% מסך עלות הפרוייקט הבסיסי.
2. סך עלות ההקמה בפרוייקט ללא קרקע כפי שהועברה אלי מסתכמת ב- 277 מליון ₪ .
3. עלויות הקרקע כפי שנמסר מרוא"ח ורשום בדוח לפי הפרדה בין חברי הקבוצה בקומות הנמוכות לבין חברי הקבוצה בקומות העליונות (24-32).
4. עלויות הסיחור הן לפי טבלה שהתקבלה מעו"ד הקבוצה.
5. חישוב השטחים למכר התבסס על נתונים כפי שהתקבלו מאדריכל הפרוייקט.
6. השטחים להעמסה התת קרקעיים התקבלו מנתונים שנמסרו ע"י אדריכל הפרוייקט.
7. העיקרון לפי חושב העלות לחניון הינה לפי העלות הבסיסית שלו ובתוספת עלות ההתייקרות המסתכמת בכ- 6.96% מסך העלויות הבניה הישירות והעקיפות ללא הקרקע.
8. העיקרון לפי חושב המסחר הינו : קרקע לפי חלק יחסי הבסיסי שהיה בדוח המקורי כ- 30%. עלות ההקמה והנלוות - לפי איזון השטחים העדכניים. שטח להעמסת שטחים משותפים לפי מקדם של 68.5% בתאום עם נציגות הקבוצה.
9. העמסות שטחים משותפים התקבלה במדוייק מאדריכל הפרוייקט.
10. שטחי הפירים כפי שהתקבלו מהאדריכל, התווספו לשטחי כל קומה בדומה לדוח המקורי.

קומה	שימוש	סימון היחידה לשווק	שטח יחידה כולל העמסות וכולל מרפסות	חלק יחסי קומתי לפי שטח יחידה כולל העמסות ומרפסות כולל שקלול חניון	חלק יחסי כספי בהקמה לפי עלות סופית להקמה ישירות + נלוות של 277,000 אלפי ₪	חלוקת חלק יחסי בקרקע לכל קבוצה: 1-23 קומות 24-32 קומות	סכום רכישה לכל יחידה	סיחור לכל יחידה	סה"כ קרקע +סיחור	סה"כ עלות כוללת קרקע + הקמה
6	משרדים	A	136	0.30%	822,814	0.37%	303,809	134,395	438,204	1,261,018
		B	157	0.34%	948,433	0.43%	350,191	148,203	498,394	1,446,827
		C	134	0.29%	806,013	0.34%	275,348	103,134	378,482	1,184,495
		D	155	0.34%	937,042	0.39%	320,109	158,751	478,860	1,415,902
		E	183	0.40%	1,101,078	0.50%	406,553	230,677	637,230	1,738,308
		F	244	0.53%	1,474,195	0.66%	544,319	176,975	721,294	2,195,489
		G	94	0.20%	563,886	0.23%	192,633	141,818	334,450	898,337
		H	139	0.30%	841,014	0.35%	287,305	111,476	398,780	1,239,795
7	משרדים	A	140	0.30%	843,921	0.38%	313,991	183,416	497,407	1,341,328
		B	161	0.35%	969,540	0.44%	360,729	132,804	493,533	1,463,073
		C	134	0.29%	806,013	0.34%	277,518	93,021	370,539	1,176,552
		D	155	0.34%	937,042	0.39%	322,632	161,431	484,063	1,421,105
		E	186	0.41%	1,122,185	0.51%	417,523	236,706	654,228	1,776,414
		F	144	0.31%	871,140	0.40%	324,118	128,948	453,066	1,324,206
		G	135	0.29%	811,139	0.34%	279,283	146,364	425,647	1,236,785
		H	139	0.30%	841,014	0.35%	289,569	158,202	447,771	1,288,785

<u>להלן תשריט הקומה מתוך נספח הסכם השיתוף שהוצג בפני מתוך צילום שמאות של בן ציון גולדשטיין שמאי מקרקעין:</u>

(הערה: לא הוצג בפני הסכם שיתוף מקורי ו/או שמאות מקורית של בן ציון גולדשטיין)



8. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן שווי זכויות הבעלות החוזית בנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים כדלקמן:

8.1 הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ובמצבו הנוכחי.

8.2 בעת הכנת חוות הדעת נשקל השימוש בגישות השומה השונות. בהתחשב בסוג הנכס ובמטרת השומה נקטתי בגישת השוק (ההשוואה) ובהתאם לעיקרון השימוש המיטבי.

8.3 מיקומו של הנכס ברחוב המסגר 35, קומה 7, שכונת מונטיפיורי, מתחם חסן ערפה, בדרום העיר תל אביב יפו, אזור משרדים ומסחר בסביבה המאופיינת במבני ציבור, משרדים ומבני מסחר ותעסוקה, אופי הסביבה ורמת הפיתוח.

8.4 ידוע למזמין חוות הדעת כי השומה הנ"ל **אינה** מיועדת לצורך קבלת אשראי/משכנתא מהבנק. כמו כן, במידה ויידרש מימון בנקאי, יעשה אומדן שווי מעודכן בהתאם להנחיות הבנק.

8.5 נלקח בחשבון שווי הנכס במצבו AS-IS כמפורט בתיאור הנכס והשטחים כמפורט:
כ- 202 מ"ר תקן 10 + 8 מ"ר מרפסת ביחידה B, שטח ברוטו ביחס של 68.5% הינו כ- 295 מ"ר (כולל שטח שרות קומתי וחלק יחסי ברכוש המשותף).

8.6 מאפייני הנכס, חלק מקומת משרדים הקיימת בפועל בקומה 7, במגדל משולב מסחר ומשרדים מודרני ויוקרתי הכולל 32 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת לובי כפולה בשילוב קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה ושרות, ומצבה הפיזי כמפורט בתיאור הנכס והסביבה.

8.7 המצב התכנוני - תכניות שבתוקף החלות על הנכס וזכויות הבניה שהן מקנות.

8.8 בעת מימוש הזכויות בנכס יחולו חבויות בתשלום היטלים, מיסים ומס שבח בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.

8.9 חוות דעת זו אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או בדיקת קניה ו/או בדיקת ליקוי בניה ו/או בדיקת טיב חומרים עפ"י התקן/תקנות כלשהן ו/או כל מה שאינו גלוי לעין ו/או מוסתר. בנוסף לזאת, חוות הדעת אינה מהווה תחליף לבדיקות הנ"ל.

8.10 ההערכה נכונה למועד כתיבתה, למצב שוק המקרקעין השורר כיום, בהתאם להיצע והביקוש לנכסים דומים בסביבה הקרובה ולרמת המחירים המקובלת עבורם.

8.11 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על צד שלישי כלשהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

8.12 אומדן שווי השוק של זכויות הבעלות חושב על-פי אמות מידה שמאיות מקובלות. תתכן סטייה בשיעור של 7% $\pm$ מהסכום הרשום לעיל וזאת בהתאם למצב שוק המקרקעין, אופי העסקה ואופן ניהול המו"מ ע"י הצדדים.

8.13 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפני כפי שמפורט בשומה.
כמו כן, ידוע למזמין השומה שלא הוצגו בפני הסכם שיתוף, טופס אישור זכויות, אישור חברת ניהול וכל מסמך משפטי הרלוונטי לזכויות בנכס נשוא חוות הדעת.

8.14 נמסר לח"מ כי לנכס נשוא חוות אין הצמדות. בנוסף, לא ידוע לגבי קיזוז של השכרת ממ"ק משותף לשימוש פרטי של צד ג'.

8.15 אומדן השווי אינו כולל מע"מ

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו
שעה: 22:09

נסח מס' 96218

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

הנכס נוצר ע"י שטר:	43002/2009	מיום:	20/10/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		4,953					

הערות רשם המקרקעין
הבעלות לפני הרפיצול בגוש זה חלקות 5-7,14

המספרים הישנים של החלקה
7077/42

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ	חברה	513346239
				החלק בנכס	
					6250 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ	חברה	514427715
				החלק בנכס	
					3125 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק חניוני סקיי בע"מ	חברה	515255347
				החלק בנכס	
					3125 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ	חברה	515265775
				החלק בנכס	
					195 / 100000

תאריך 23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו
שעה: 22:09

נסח מס' 96218

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1849/2023/1	08/01/2023	מכר	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
				החלק בנכס	
					77 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1931/2023/1	08/01/2023	מכר	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
				החלק בנכס	
					7 / 1250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2324/2023/1	10/01/2023	מכר	ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ	חברה	513292276
				החלק בנכס	
					1 / 250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12250/2023/1	22/02/2023	מכר	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
				החלק בנכס	
					43 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12458/2023/1	23/02/2023	מכר	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
				החלק בנכס	
					7 / 2000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13073/2023/1	27/02/2023	מכר	אלמוג - שפירא, חברת עורכי דין	חברה	515008787
				החלק בנכס	
					4 / 625

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13532/2023/1	28/02/2023	מכר	חריף בועז יונה	ת.ז	057671604
				החלק בנכס	
					9 / 2500

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1271/2023/6	05/01/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין	חברה	513251637
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		830 / 100000
	על הבעלות של:		**סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1630/2023/2	08/01/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מונופולי נכסים בע"מ	חברה	516267192
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		7 / 200
	על הבעלות של:		**מונופולי נכסים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12250/2023/2	22/02/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		430 / 100000
	על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12458/2023/2	23/02/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		350 / 100000
	על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

				שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
				לארוס בע"מ	חברה	516223625
				סכום		
				₪ 2,200,000		
			הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': H קומה: 12 כיוונים: דרום		
			על הבעלות של:	**חברת יאיר גבע**		

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
29737/2024/1	04/06/2024	הערת אזהרה	אקספנד אי אס פי בע"מ	חברה	516845377
		הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': A קומה: 12		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
37818/2024/1	14/07/2024	הערת אזהרה	רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס': D קומה: 19		
		על הבעלות של:	**חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ**		

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
40565/2024/1	25/07/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אקספנד אי אס פי בע"מ	חברה	516845377
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס': A קומה: 12		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
45534/2024/1	19/08/2024	הערת אזהרה	בצלאלי סיגלית	ת.ז	022667232
			בצלאלי ירון	ת.ז	022038194
			בצלאלי אורון	ת.ז	305757288
			בצלאלי אבי ניב	ת.ז	200546638
		הערות:	קומה: 7, חלק במקרקעין: 35/10,000.		
		על הבעלות של:	**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**		
			חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת		

תאריך 23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו
שעה: 22:09

נסח מס' 96218

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46543/2024/1	25/08/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
הערות: תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': D19 קומה: 19 כיוונים: צפון מזרח					
על הבעלות של:		**חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
50231/2024/1	12/09/2024	צו עקול	בית משפט מחוזי תל אביב		
הערות: תיק בימ"ש ת"א 43588-03-24 מיום 15.4.24					
על הבעלות של:		**אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57070/2024/1	28/10/2024	הערת אזהרה	ארבוזובה קרינה	ת.ז	314007394
הערות: קומה 7					
על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**			
		חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57870/2024/1	31/10/2024	הערת אזהרה	שערי מידע בע"מ	חברה	513246488
הערות: תיאור הנכס: משרד יחידה מס': C קומה: 19 כיוונים: צפון כיוונים 39/10000					
על הבעלות של:		**נ.ט.ע הדר בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59348/2024/1	07/11/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			שערי מידע בע"מ	חברה	513246488
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
הערות: יחידה מס : C קומה : 19					
על הבעלות של:		**נ.ט.ע הדר בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
4303/2025/1	21/01/2025	הערה לפי סעיף 12 – 12ו-12ח לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		

תאריך 23/03/2026
ה' ניסן תשפ"ו
שעה: 22:09

נסח מס' 96218

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

			סכום		
			₪ 590,132		
		הערות:	מיום 25/01/2026.		
	על הבעלות של:		**אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ**		

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
11194/2026/1	22/02/2026	הערה לפי סעיף 12 – 12 ו-12ח לפקודת המסים (גביה)	מס רכישה תל אביב		
		סכום			
		₪ 93,903			
	הערות:	תיק 516402450 מתאריך 22/02/2026			
על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			
על ההערה של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**			

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
11275/2026/1	22/02/2026	הערה לפי סעיף 12 – 12 ו-12ח לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
		סכום			
		₪ 24,180			
	הערות:	תיק 516402450 מתאריך 22/02/2026			
על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			
על ההערה של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**			

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
15508/2026/1	22/03/2026	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	9807
	הערות:	תיק הוצל"פ קריות מס' 518773-01-26 , מיום 26/02/2026			
על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**			
		חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת			

זיקות הנאה

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
43002/2009/12	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע ללא הגבלה ולצמיתות בשטח המסומן במספר III ששטחו 320 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/115 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 2 ששטחו 372 מ"ר וצבוע בצבע כתום.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/54	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר		חלקה/דף	
	7077		80	
	7077		84	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/95 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 1 ששטחו 168 מ"ר וצבוע בצבע סגול.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/55	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר		חלקה/דף	
	7077		87	
	7077		88	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח