

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E. - ENGINEER & REAL-ESTATE APPRAISER  
 GALIT ATSIL-LADOR - REAL-ESTATE APPRAISER  
 EMILIA ASHUR (GERBI) - REAL-ESTATE APPRAISER  
 DROR PARSA - ECONOMIST & REAL-ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין  
 גלית אציל-לדור - שמאית מקרקעין  
 אמיליה אשור (גרבי) - שמאית מקרקעין  
 דרור פרסה - כלכלן ושמאי מקרקעין

14.1.04  
 תכנית מוקדמת 3307

**עקרונות איחוד וחלוקה**  
**תוכנית 3307**  
**חלקה 15 בגוש 6034 ואח'**  
**שכונת עזרא**  
**תל - אביב**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית ..... 3307  
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק  
 החל מיום ..... 25.2.04

מנהל האגף	מועצת העיר	יו"ר הוועדה 2002
.....	.....	תאריך

1:  
 אלי טלמי

דצמבר 2002

עיריית תל-אביב - יפו  
 מינהל הנדסה  
 האגף לתכנון ובנין ערים  
 שד' בר-גוריון 68, ת"י  
 מיקוד 64514

רח' המרד 25, תל-אביב 68125 Hamered st.,  
 טל: 03-5169666 Tel: 03-5167007 פקס:  
 e-mail: spenn@netvision.net.il

15 בדצמבר 2002  
מספרנו: 12687-1-20

לידי מר טוביה שלום

לכבוד  
עירית תל-אביב-יפו  
מינהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים  
שד' בן-גוריון 68  
תל - אביב  
א.ג.נ.,

**לוח הקצאות וטבלת איזון  
תוכנית מפורטת מס' 3307  
מתחם סיוון בשכונת עזרא**

**עקרונות ושיקולים בהכנת הלוח**

- א. מטרת הכנת הלוח הינה לאפשר ישום עקרונות תכנית מס' 3307, על ידי מימוש בפועל של הקצאות מגרשים לבעלי הזכויות במקרקעין, בשטח חלקה 15 בגוש 6034 וחלקות נוספות, ועל ידי כך להבטיח את מלוא זכויות הבעלים הרשומים.
- ב. לוח ההקצאות הוכן בהתאם לעקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.
- ד. שווים היחסי של זכויות הבעלים במקרקעין במצב קודם קיבל ביטוי במגרשי התמורה במצב חדש בהתאם לשווים היחסי בתכנית.
- ה. הבעלות בחלקה הינה משותפת (מושע) והלוח מאפשר חלוקה בעין של הזכויות במגמה להבטיח ככל האפשר בעלות נפרדת, פרט למקרים בהם הדבר אינו אפשרי כפי שיוסבר להלן.
- ו. הבעלות בחלקה מתחלקת לכמה קבוצות עיקריות:
- (1) בעלים שזכויותיהם רשומות בלשכת רישום המקרקעין, אשר מימשו את זכויותיהם ומתגוררים בשטח.
- מרביתם תפסו במרוצת הזמן שטח מגרש הגדול מהשטח הרשום שבבעלותם.
- (2) בעלים שזכויותיהם רשומות בלשכת רישום המקרקעין אך לא מימשו את זכויותיהם בדרך של בניה.

ז. שיעור ההפרשה לצרכי ציבור בשיעור 56.4% משטח חלקה 15, דהיינו - הפקעת יתר של 16.4%. זכויות הבניה הנגזרות מהפקעת היתר קוזזו מזכויות העיריה בחלקות 10, 23 ו-75 (חלק) הכלולות בתכנית.

זכויות הבניה לבעלים הרשומים הינן בשיעור 80% משטח מגרש נטו, בהתאם לאמור בתכנית בנין עיר מס' 2215 ג'

"שטח מגרש נטו" - פרושו השטח המגיע עפ"י רישום הזכויות, בהפחתת 40% כהפרשה לצרכי ציבור.

ח. חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה כדלהלן:

- (1) בעלים המתגוררים על שטח זה או קטן משטח המגרש נטו. שטח המגרש שהוקצה להם הינו עפ"י מידת התפיסה בפועל. חישוב זכויות הבניה נגזר משטח המגרש נטו.
- (2) בעלים המתגוררים על שטח גדול משטח המגרש נטו מכונים להלן "גולשים". לבעלים המתגוררים על שטח הגדול במידת מה משטח המגרש נטו (גולשים קטנים) מוקצה מגרש עפ"י התפיסה בפועל.
- זכויות הבניה במגרשים אלו יגזרו משטח המגרש נטו בהפחתת 0.25 מ"ר מבונה לכל 1 מ"ר שטח מגרש מעבר לרשום בטאבו.
- (3) לבעלים המתגוררים על שטח הגדול במידה ניכרת משטח המגרש נטו (גולשים גדולים), שטח המגרש המוקצה נקבע על פי התפיסה בפועל וזכויות הבניה נגזרות משטח המגרש נטו.
- בשל תפיסה גדולה זו, המגרש מוקצה במושע (בעלות משותפת) לבעלים המתגוררים וכן לבעלים רשומים בטאבו שאינם מתגוררים.
- (4) בעלים שזכויותיהם רשומות בלשכת רשום המקרקעין ולא מימשו את זכויותיהם - הוקצו להם זכויות במגרשים פנויים או בבעלות משותפת.

ט. כן ניתנו מקדמי שווי כדלהלן:

בעל המחזיק במגרש ללא שותפים (מפרוז) - 1.03.  
בעל המחזיק במגרש עם שותפים - 0.97.

זכויות הבניה במגרשים 11 ו-12 המצויים בגבולות התכנית, נרשמו ע"ש עיריית תל אביב, בנאמנות, לצורך השלמה ללא תמורה וללא זכויות בניה לבעלים של המגרשים הגובלים.

י. מגרשים 9 ו-10 יוסדרו במסגרת תכנית שתוכן לחלקות 19 ו-20 הנמצאות ממזרח לחלקה 15 בגוש 6034, כפי שמופיע בתקנות התכנית.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין



המזכיר-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
זרנימה \_\_\_\_\_