

23/11/92

2 מ"מ מיקוד 68

ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD

ZEEV COHEN  
GEODETIC & CIVIL ENGINEER  
REAL ESTATE VALUER  
LIC. SURVEYOR

JACOB COHEN  
CIVIL ENGINEER (M.Sc.)  
REAL ESTATE VALUER

GIL HERTZBERG  
REAL ESTATE VALUER

זאב כהן  
מהנדס אזרחי ואודט  
שמאי מקרקעין (S.C.V.)  
מדד מוסמך

יעקב כהן  
מהנדס אזרחי (M.Sc.)  
שמאי מקרקעין

גיל הרצברג  
שמאי מקרקעין

28/10/92

טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מתאר 1116 א/2

תל-אביב רח' פרופ' שור 23, מיקוד 62961 ISRAEL, 23 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV.  
טלפון: 03-5462111-5  
FAX: 03-6046146

רח' פרופי שור 23, תל-אביב 62961, TEL-AVIV  
טל. 03-5469111-5  
פקס. 03-6046146

28/10/92  
1276

לכבוד  
טוביה שלום  
מנהל מח' ריפרצליה  
עיריית תל-אביב

## הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון - תכנית מתאר 1116 א/2

### פרק א' - כללי

1. תוכנית המתאר 1116 א' משתרעת על שטח כ- 340 דונם המתוחם בין דרך נמיר במזרח, רחוב לוי אשכול במערב, שד' קק"ל בצפון ורחוב איינשטיין בדרום.  
התוכנית כוללת חלקות וחלקי-חלקות בגושים 6630, 6632, 6649, 6896 ו- 7221.  
מטרת התוכנית הינה לתכנן מחדש את השטח האמור הכלול בתוכנית, ע"י התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים, שטחים פרטיים מתוחמים, איזורי מגורים ואיזורי מסחר.
2. על-מנת לקדם ככל האפשר את התוכנית חולק השטח לשבעה מתחמים, המסומנים על גבי התשריט מ- I - VII. לכל מתחם הוכנה תוכנית מפורטת הכוללת ביצוע איחוד וחלוקה חדשה.  
בכל מתחם יוקצו יחידות הבניה בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בו, כמפורט בתכנית.  
כל מתחם מהווה איזור בפני עצמו לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעי' 121 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ח 1965).
3. היתרי בניה בכל אחד מהקטעים יוצאו אך ורק לאחר שתובטח העברת ההשלמות הנמצאות בתחומי המתחם והשייכות לפי הוראות התוכנית לקטע אחר.



פרק ב' - עקרונות מנחם להקצאות במתחם II

1. בהקצאה במסגרת "חלוקה חדשה", חובא בחשבון סעיף 122 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, הקובע:
  - א. כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה - באותו מתחם.
  - ב. שוויו של מגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים - באותו מתחם.
2. בנוסף לעקרונות הקבועים בחוק, הנחו אותי העקרונות השמאיים הבאים:
  - א. העקרון הבסיסי הוא שזכויותיו של כל פרט תשמרנה וההקצאות תיעשנה בהתאם.
  - ב. זכויות של בעל ואו בעלים שונים, המפוזרות בחלקות שונות באותו המתחם רוכזו ככל האפשר במגרש אחד.
  - ג. זכויות בעלים שונים רוכזו לפי בקשותיהם ככל האפשר במגרש אחד, כן רוכזו זכויות בעלים שונים המאורגנים במסגרות מוסכמות.
  - ד. הבסיס להישוב שווי החלקות - להלן "הערך הנכסי", הוא שווי הזכויות הקיימות עפ"י תוכנית ותוכנית מתאר מקומית 1111, שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1515, מיום 27.3.69. ותוכנית מתאר 1116 א.
  - שווי זה מבוסס על זכויות בניה של 6 יחיד לדונם ברוטו. חלקות אשר הפרישו שטחים לצורכי ציבור ללא תמורה, שוחזר השטח "הנכסי" - כפי שהיה במקור.
  - ה. השווי מתייחס ליחידת הקרקע ולא ליחידת בעלות.
  - ו. בעת הערכת שווי המגרשים ולהלן - "הערך היוצאי" חובא בחשבון מיקומו היחסי של כל מגרש, יעודו, סוג המבנה המתוכנן וגובהו ודרישות החניה. הכל תוך התייחסות למקדמים המופיעים בפרק ג' להלן.



3. מספר מגרשי הבניה קטן ממספר הבעלים ולא ניתן איפוא להקצות מגרשים נפרדים לכל בעלי החלקות הרשומים בספרי המקרקעין. לפיכך, הוקצו זכויות לכמה בעלים בכל מגרש חדש, בכפוף לסעיף 2 לעיל.
4. בטבלאות ההקצאה מופיעים בעלים שהיו רשומים בפקסי הזכויות בעת הכנת טבלאות ההקצאה. רוכשי זכויות במועד מאוחר יותר, יקבלו את זכויותיהם של הבעלים הקודמים, מהם נרכשו הזכויות.
5. השטחים המיועדים לצורכי ציבור הוקצו לעיריית תל-אביב ללא תמורה וירשמו ע"ש העירייה.  
בנוסף לשטחים המיועדים לצרכי ציבור הוקצו בנאמנות לעירייה קטעי השלמה בהתאם להוראות התכנית המאושרת 1116 א'. העירייה תעביר ללא תמורה את שטחי החשלמה לקטעים הרלוונטים כאמור בתכנית 1111 א'.
6. טבלאות האיוון נועדו לאזן את הזכויות ע"י תשלומי כספים ממי שקיבל הקצאה יחסית גדולה למי שמקבל הקצאה יחסית קטנה.  
טבלאות איוון יוצרות בעיות כספיות ומשפטיות כדלהלן:  
א. הועדה המקומית אחראית לתשלומים ולעיתים אין בידה אפשרות לגבות את הכספים מהחייבים.  
ב. קיים מחסום פסיכולוגי אצל המזוכים בתשלום המעדיפים מקרקעין על כסף כאשר החייבים בתשלום זקוקים למקורות מימון לתשלום. טבלאות איוון יוצרות מוטיבציה להתנגדויות לתכנית.  
ג. על פי תיקון מס' 15 לחוק מס שבח מקרקעין חייב כל מי שמקבל תשלום מכספי האיוון לשלם מס שבח. החיוב במס שבח בעייתי בעיקר כאשר עוסקים בבעלים שכתובתם אינה ידועה.  
הישוב מס השבח והחיוב שבעקבותיו עלול לזרות את הרישום.  
לאור הנ"ל נעשה מאמץ להימנע מטבלאות איוון כספיות.



פרק ג' ערכי קרקע אקוויוולנטיים

- א. לענין ההקצאה הוערך שוויו של כל מגרש ונקבעו לו ערכים אקוויוולנטיים. בבואי להעריך את ערכי הקרקע האקוויוולנטיים בכל "מגרש יוצא" הבאתי בחשבון בין השאר, העקרונות והשיקולים כלהלן: -
1. הערכים מבוססים על שווי קרקע ליחיד של 110 מ"ר, שערכה האקוויוולנטי נקבע ל- 1.
  2. המשקל היחסי של קרקע ליחיד נקבע בהתאם למרכיבים דלהלן:
    - א. למספר הקומות בכל בנין ומספר דירות בקומה. צורת הבינוי.
    - ב. מיקום יחסי של כל מגרש במיתחם, קירבה לכבישים ראשיים ופנימיים וכו'.
    - ג. בניית דירות גג (מנטהאוזים) ואו חדרי יציאה לגג.
    - ד. נוף ותצפית לים.
    - ה. קירבה למוסדות ציבור.
  - ב. להלן טבלת הערכים היחסיים בכל מגרש ביחס למגרשים אחרים באותו מיתחם.

מתחם מס' II

מגרש מס'	בנין	מס'	מקדם
8	1		1.0
9	* מסחרי		1.6
10	2		1.0
11/3 11/4	3 4		1.0
12	5		1.0
13	6		1.0
14	7, 8		1.0

\* שוויו האקוויוולנטי של המגרש נקבע ל-8 יחיד. שוויו זה מוכפל במקדם המופיע בטבלה.

מגרש 11 יחולק למגרשי משנה 11/3 ו- 11/4 וניתן יהיה לבנות בכל מגרש משנה בנפרד.



חצרה:

לאחר החקצאה נסתבר כי יש שינוי בחלק מהבעלויות וכן כי עירת ת"א נתחייבה להחזיר זכויות בניה לחלק מהבעלים שקרקעותיהם הופקעו. להלן רשימת הבעלים הזכאים לקבל זכויותיהם במקום הבעלים הרשומים בטבלאות בהתאם לחלק הבעלות הרשום בנסח רשום מלשכת רשום המקרעין:

שם הבעלים הזכאים      מס' סידורי כסבלה      חלקה      נוש

מערבי דן      2      84      6630  
 מערבי מרדכי

כהנא רינה      28, 29, 30      95      6630  
 צמח מיכל  
 צמח יהושע









