

6.5.02

מוקדמת מס' 6.....6

גרינברג אולפינר-שלף

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| הנדסת אדריכלות ושטחית מקרקעין | עדינה גרינברג |
| שטחית מקרקעין | דברת אולפינר-שלף |
| כלכלן ושטחית מקרקעין | רונון כץ |
| כלכלן ושטחית מקרקעין | אורן שפיצר |
| M.A. כלכלן, ליווי פרויקטים | שאול בדר |
| H.H. מנהל עסקים, שטחית מקרקעין | רינת רביב-וייס |
| כלכלן ושטחית מקרקעין, ליווי פרויקטים | תומר שאול |
| שטחית מקרקעין | מרב סגל |
| כלכלן, M.B.A. מנהל עסקים | ניר פיקמן |

עקרונות מבטאות הקצאה ואיזון

חוכנית מפורמת מס' 2791

תל-אביב

| | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה | | |
| מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו | | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | | |
| אשור תכנית מס' 2791 - תאריך קבלת החלטת הוועדה | | |
| התכנית מאשרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק | | |
| החל מיזם 15-12-01 | | |
| מנהל האגף | מנהל העיר | יו"ר הועדה המקומית |
| <i>[Signature]</i> | <i>[Signature]</i> | תאריך <i>[Signature]</i> |

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית מס' 2791/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.6.02 לאשר את התכנית.

שמאל לספר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



14 פברואר, 2002
מספרנו: 03-3195-C

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב

עקרונות טבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מפורטת מס' 2791

תל-אביב

תוכנית מפורטת מס' 2791, מהווה שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תוכנית מפורטת "G", שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תוכנית מפורטת 1205, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תוכנית מפורטת 1043, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תוכנית מפורטת 676, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תוכנית מפורטת 225. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. בנוסף להוראות התוכנית הנחו אותי העקרונות השמאים והגורמים והשיקולים הבאים.

1. עקרונות

1.1 הקצאה

הקצאת המגרשים החדשים בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבנייה, סעיף 122 - "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

1.2 שווי

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".

עמוד 1 מתוך 3



שמאוח מקרקעין ויהול נכסים ליווי פרויקטים הנדסת בנין מגדל התאומים 2, רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6109999 פקס' 03-6135147

1.3

מקדמים לקביעת השווי

- בקביעת השווי היחסי ב"מצב הקיים" הובאו בחשבון בין היתר, המקדמים כדלקמן:
- מקדמי מיקום- תוספת של עד 10% בהתאם למיקום היחסי של החלק המשתתף במתחם (חזית לדרך פ"ת, חזית לנתיבי איילון, פנימיים).
 - מקדמי צורה- הפחתה של עד 5% בהתאם לצורת המגרש (צורה רגולרית, אי רגולרית).
 - מקדם גודל- הבאנו בחשבון כי תרומת מרכיב גודל החלקות זהה. תעשייה- שווי יחסי בייעוד לתעשייה מהווה 100%.
 - פוטנציאל למסחר- הובא בחשבון תוספת של 5%-15% לזכויות הבנייה בקומת הקרקע בעלי פוטנציאל מסחרי בהתאם לאפשרויות החשיפה.
- חלקות לתכנון בעתיד ושצ"פ בתוך דרך- מאחר וקיים פוטנציאל לשינוי ייעוד החלקות הובא בחשבון מקדם שווי של 50%-75% משווי בייעוד לתעשייה.

2.

אומדן שווי החלקות והמנרשים

- התוכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 המתייחס לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- באומדן שווי היחסי ב"מצב הקיים" וב"מצב המוצע" הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:
- א. ב"מצב הקיים"
- מיקום חלקות 285 ו- 375 לאורך חזית הפונה לדרך פתח תקווה מהווה יתרון לעומת חלקות מסי 374 ו- 362 הפנימיות.
 - חלקות 1 ו- 14 בגוש 7110 פונות לנתיבי איילון כך שיש להן יתרון לעומת החלקות הפנימיות.
 - שטחי החלקות וחלקי החלקות המשתתפים במסגרת תחום האיחוד והחלוקה.
 - תרומת זכויות הבנייה הנובעות משטח השלמה של כ- 286 מ"ר עפ"י ת.ב.ע. מס' 225 המיוחס לחלקות 375 ו- 285.
 - זכויות הבנייה, עפ"י ייעודם בת.ב.ע.

עמוד 2 מתוך 3



שמואח מקרקעין | ניהול נכסים | ליווי פרויקטים | הנדסת בנין
 מגדל התאומים 2, רח' ז'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, סל' 6109999-03 פקס' 6135147-03

- קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד חלקה 365 בגוש 6110 וחלק מחלקות 1, 14 בגוש 7110 למשרדים ואיחודם למגרש בנייה אחד במסגרת ת.ב.ע חדשה.
- צורת המגרשים.
- ב. ב"מצב המוצע"
 - ייעוד מגרש חדש מס' C למע"ר, זכויות הבנייה הנם 17,100 מ"ר עיקרי.
 - עפ"י תוכנית הבינוי המהווה חלק מהת.ב.ע מתוכנן על מגרש מס' C בניין מסחר ומשרדים בן 22 קומות ומרתפי חנייה.
 - זכויות הבעלים ב"מצב המוצע" הוקצו במושע במגרש חדש מס' C.
 - ייעוד מגרש חדש מס' D לשצ"פ ו/או דרך על או תת-קרקעית.
 - חישוב השטחים של מגרשי התמורה מתבסס על מפת מדידה והשטח הסופי ייקבע במפה לצרכי רישום. סטייה משטח המגרש באם תהיה במסגרת המפה לצרכי רישום איננה מהווה הפרה באיזון.

רצ"ב (2 עמודים): לוח הקצאות, טבלת איזון



בכבוד רב
רונן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

עמוד 3 מתוך 3



שמאות מקרקעין ויהול נכסים | ליווי פרויקטים | הנדסת בנין
מגדל התאומים 2, רח' ו'בוטינסקי 35, רמת-גן 52511, טל' 03-6109999 פקס' 03-6135147

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

שם _____

חתימה _____