

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

זאב פורן מהנדס
 רלי טרייסטמן-אגנזי שמאית מקרקעין
 ירון מלול חשבונאי
 אריאל בלום שמאי מקרקעין
 מיכל פרקש שמאית מקרקעין
 דנה ניסן כלכלנית ושמאית מקרקעין
 קארן דישי כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גאנס עתילי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 שמעון עטר רואה-חשבון

מאוס 457

מוקדמת מס' 12... 2.8.05

תל-אביב 23.06.05
 סימוכין: 9-6520.1

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 תל אביב.

הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון
תב"ע תא/3001 - "כיכר השוק"
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. התכנית משתרעת על שטח קרקע של כ- 117 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 6941, 6950, 7077, 7101, 7103 ו- 7104.

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6941	147, 144	139, 138, 137, 119, 118, 74
6950	---	22, 21, 19
7077	8	32, 30, 14, 11, 7
7101	---	3, 2
7103	116	---
7104	21, 22, 87, 89-95, 98, 99, 103, 105, 113, 114, 183, 186, 205, 223, 227, 228, 242, 244, 245, 250	39, 40-45, 58, 59, 78, 112, 124, 207, 208, 235, 255

2. הקרקע הנכללת במסגרת האיחוד והחלוקה הנה בשטח כולל של כ- 59.6 דונם, כוללת את חלקות 92, 93, 94, 95, 98, 99, 114, 242 בגוש 7104.

עמוד 1 מתוך 2




- 3. עיינו בנסחי רישום מקרקעין מחודש נובמבר 2004 של כל החלקות שהינן בתחום האיחוד וחלוקה.
- 4. במצב תכנוני מוצע נכללים מגרשי תמורה מספר 1, 6, 7, א, 7 ב בתב"ע תא/3001.
- 5. לוח ההקצאות וטבלת האיזון מתבססת על נתונים תכנוניים כפי שנמסרו לנו מהאדריכלים יעקב יער וטלי יער תקנון תוכנית בניין עיר, תשריט וטבלאות שטחים.
- 6. להלן העקרונות לפיהם נערכה טבלת האיזון:
 - 6.1 הבעלות בחלקות הינה של עיריית תל אביב-יפו. חלקה 93 מוכרת לחברת "שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בת"א בע"מ" עד ליום 31.08.2099.
 - 6.2 השווי במצב תכנוני נכנס מתבסס על יעוד החלקות במצב התכנוני הקיים. ונקבע כי לעיריית תל אביב-יפו 22.41% ולחברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בת"א בע"מ 77.59%.
 - 6.2 שווי הזכויות במצב תכנוני יוצא מבוסס על החלק היחסי במצב תכנוני נכנס כאשר הזכויות מסומנות על תשריטי חכירה החתומים ע"י בעלי הזכויות. תשריטים אלו נבדקו על ידי והם תואמים את חלוקת הזכויות על פי לוח ההקצאות ונמצאו מאוזנים.
- 7. חלוקת החניה התת קרקעית במתחם בין הצדדים, כולל מתחת לדרך 242 ולאזור השצ"פ (במגרש 1), נערכה ע"י האדריכלים יעקב יער וטלי יער, משתקפת על גבי תשריטי החכירה שנבדקו על ידי ונמצאה מאוזנת.
- 8. אין תשלומי איזון.

מצ"ב: טבלת איזון וחלוקה - 1 עמודים.

בכבוד רב

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אריאל בלום
שמאי מקרקעין



לוח הקצאות וטבלת איזון - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הפעלים.

מצב יציא

תשלומי איזון	ריבוי זכויות מוקצות בכל מגרש (י)	חוכר לדירה (י/חכירה"י)	בעלות בשלמות	שטח בדונם	יעוד	מגוש
תשלומי איזון	הערות					
	זכויות מוקצות בחכירת השוק הסיטונאי	מגורים	מגורים	38.720	מיוחד	1
	מגורים	מגורים	עירונית			
	מגורים	מגורים	רשימת יפן			
	מסחר	מסחר				
איזון	מגורים	מגורים				
	מגורים	מגורים				
	מסחר	מסחר				
	מסחר	מסחר				
	מסחר	מסחר				

מצב נכס

חלק ייחסי	שטח קרקע	חוכר לדירות (י/חכירה"י)	חלק בפעלות	בעלים	סוג מקרקעין	חלקה	גוש
100.0%	55,039					93	7104
77.59%	43,537	מגורים (י)	1/1	עתי"א	מולק	7104	7104
22.41%	11,502	מגורים (י)	1/1	עתי"א	מולק	7104	7104

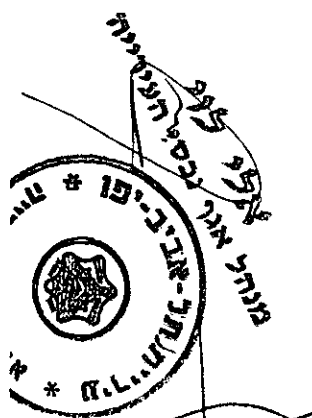
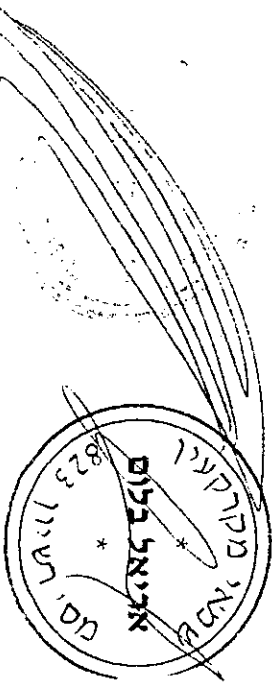
פג'ולד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 3001
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א ת"ש
 17.7.05
 ביום 17.7.05 לאשר את התכנית
 גיילת ארבע
 קיימ הועדה המחוזית

הפרדה	שטח	בעלות	חכירה	ריבוי זכויות מוקצות בכל מגרש (י)
מגורים	דונם	עירונית		מגורים
מגורים	1.969	עתי"א		מגורים
מסחר	8.620	עתי"א		מסחר
מסחר	8			מסחר

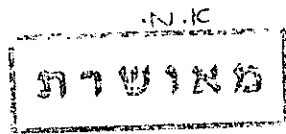
מגוש נכס	מגוש	תחום	חוכר	חלק בפעלות	בעלים	סוג מקרקעין	חלקה	גוש
59,609	112	113	113	1/1	עתי"א	מולק	242	7104

(י) זכויות מוקצות לפי תשריטת חלוקה.
 (י*) חכירה עד יום 31.08.2099 עפ"י הסכם.
 (י**) שטח מגרש 1 כולל שטח"ם ושטח"ם במסלול הקרקע.

מס' 715



מס' 715
 מס' 715
 מס' 715



2.8.05
מוקדמת מס' 13

**תוכנית מפורטת תא 3001 / "כיכר השוק" – נספח תקופתי לדיווח על איכות השטחים
הפתוחים בתחום התוכנית**

רקע:

בהתאם להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 867 מיום 17.1.05 בסעיף 2.13 להתנגדות מס' 2 לתכנית, נקבע כי יוכן נספח לדיווח תקופתי על איכות השטחים הפתוחים בתחום התכנית. בהתאם לכך מפרט נספח זה את ראשי הפרקים של הנושאים לדיווח ואת המועדים לדיווח, וזאת כדי שניתן יהיה עם השנים להפיק הלקחים הנדרשים לעניין גנים עירוניים מעל מבנה תעסוקתי, על סמך מידע מסודר ואמין.

הדיווח תקופתי לנושא תחזוקת השצ"פ יימסר למהנדס העיר ת"א-יפו ולמתכנן המחוז ע"י מבקש ההיתר/חבי האחזקה, וזאת במשך תקופת הקמת ותחזוקת הפארק מיום קבלת היתר בניה ראשון ועד יום קבלת טופס גמר למבנה הראשי האחרון ובנוסף לפחות 10 שנות תחזוקה. לאחר תום 10 שנים יוחלט באם יש צורך בהמשך התיעוד והדיווח.

1. נתונים פיזיים – אחת לשנה:

החומר יוגש בפורמט אחיד מדי שנה, ובמסמכי נתונים מצטברים

הנתונים יוצגו במלל ועל גבי תשריט הפיתוח הנופי המאושר ויכללו בין היתר מידע כדלקמן:

- א. תשריט תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת ע"י הועדה המקומית (לכשתאושר).
- ב. היקף השטחים המבונים והשטחים שבתהליכי בנייה (מאוכלס/בבניה/אחרי היתר בניה/לפני היתר בניה). כולל שלביות מתוכננת למימוש בשניע הקרובה.
- ג. היקף השטחים הפתוחים המפותחים בתוכנית ותאור של סוג ורמת הפיתוח. יש להציג הנתונים בטבלה בהיקף שטחים מצטבר שנתי.
- ד. האם הפיתוח בפועל תואם את תוכנית הפיתוח הנופית המאושרת. אם חלו שינויים-לפרט מהם ומה הסיבות להם.
- ה. סוג הצמחייה ומצבה: הדיווח יתייחס לסוגי הצמחייה ויפרט את הנושאים הבאים: חלוקה לרשימות נפרדות של עצים, שיחים, וצמחיית שטח (ניתן להוסיף קטגוריות נוספות) - שנת נטיעה, מיקום, צפיפות העצים לדונם, קצב גידול, % ההצללה מסה"כ שטח השצ"פ, תחלופה.
- ו. סוג ומצב המתקנים הקיימים בגינה יתייחס למרכיבים הבאים-

(1) מתקני משחקים.

(2) הצללות (פרגולות).

(3) תאורה.

(4) ריהוט רחוב וגן (ספסלים, שילוט וכדומה).

ז. פרוט אספקטים תחזוקתיים בהתייחס למיקום הגן מעל מערכת תת-קרקעית מבונה.

מאוסות

- ח. מערכות התפעול והבקרה – תכיפות הצורך בחידוש המערכות, אפיוני תקלות וכשלים.
- ט. איטום ודישון והשקיה – כמות הדישון וסוג הדשן, בעיות של נזילות והצפות בשטח הבנוי ובגינות.

- 2. את הדיווח התקופתי יש להגיש כדלהלן:
 1. עותק מהדיווח עבור הועדה המקומית.
 2. שני עותקים ללשכת התכנון המחוזית – האחד עבור מתכנת המחוז והאחד לתיק התכנית.

2. סקר שימושים ושביעות רצון אחת ל- 3 שנים מיום פתיחת השצ"פ או חלקו לשימוש הציבור

הסקר יתבסס על תצפיות שייערכו בגינה בשעות שונות של הפעילות ועל ראיונות מדגמיים (לא סטטיסטיים) עם משתמשים במקום.

הקריטריונים שיבדקו:

- א. שביעות רצון המבקרים מהגינה והגורמים לשביעות הרצון.
- ב. מאפייני הביקורים והשהיה בגינה (סוג פעילות, משך זמן השהיה, תדירות הביקורים).
- ג. קבוצות המשתמשים בגינה, התפלגות המבקרים לפי מין וגיל.
- ד. הפעילויות המועדפות בגן.

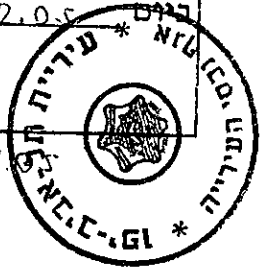
ה. הפעילויות והשימושים החסרים בגינה- מה רצוי להוסיף.

ו. תחושת הבטיחות והביטחון האישי בגינה.

ז. רמת הנגישות לגן ואופן ההגעה אליו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 3001/אח - "סיכור השוק"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר זיין בהתמחויות)		
תאריך: 14.01.04	מרוטקול: 1-2	החליטה: 10
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אוסרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה:		
867	14.01.2005	
869	07.02.005	שיבה מס'
מנהל האגף	מנהל ועד	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת הפעילה
		תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
תוכן ותכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 3001/אח	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
17.1.05	7.2.05
לאשר את התכנית.	
גלה/אורן	
יו"ר הועדה המחוזית	



חברת שוק סיטונאי
לתוצרת הקלאית בת"א בע"מ

(Handwritten signature and scribbles)

מנהל אגף נכסי העירייה
אלי לוי