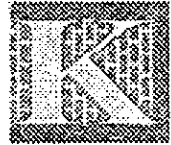


1.7.2007

20 6910 סע

מוקדמת מס'.....

אברהם כץ



שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

תל-אביב, 29.1.2007

תיק מס', 7/12086

הנדון: תכנית מס. מק/3459, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

בשכונת נוה עופר, תל-אביב

עקרונות שומה לטבלת הקצאה בהסכמת בעלים

1. פרטי הנכס:

התכנית הנדונה כוללת שתי חלקות לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965:

חלקה 43 בגוש 6992 - שטחה הרשום 978 מ"ר.

וחלקה 36 בגוש 7055 - שטחה הרשום 1,555 מ"ר.

וכן - הדרך המחברת בין החלקות, הכוללת חלקי חלקות שונות כמפורט בטבלה.

2. מצב תכנוני קיים:

2.1 תכנית מס. 852 א' שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2695 מיום 26.2.81, מסווגת את חלקה 43 (מגרש 27 ע"פ התכנית) למגרש לבנין מסחרי.

תכנית מס. 1925, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 2443 מיום 8.2.1978 מסווגת חלקה 36 (מגרש 11 ע"פ התכנית) לאזור מסחרי.

2.2 ע"פ תכנית מתאר מס. 2603, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4423 מיום 30.6.98, ייעוד חלקה 43 בגוש 6992 - אזור "מבני ציבור"; וייעוד חלקה 36 - "אזור

מגורים מיוחד".

אין לנו התנגדות עקרונית לזכנית, בתנאי שיש להתייחס למסגרת
עם רשותו התכנון המוסכמת.
התייחסותנו הינה לערכי הסוף-לבד, אין בהם לקבוע גבולות גבולות
ליום, התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא יישארה
השקטיונותם עמנו הסכם פתאים בגינת ואין התנגדותנו זו באה
במקום. הסכמות של העלי זכותי פטור הנדון ואור כל רשותנו
מוסכמת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין למען הסדר ספק מנחהר
כי יתקיימה או לעשה על ידינו הלכס בגין השטח הכלול בתכנית
אין בהתנגדותנו על התכנית/הכרה זו הודעה נקולט הלכס לאמור
האז וזאת על זכותו/לפטור בכלל הפרדתינו מי שרכש מאיתנו על
פני זכויות פלדית/בטח/ואו על כל זכות אחרת והעומדת לנו מבח
הסכמי-אמור ועפ"י כל דין שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת
מבט תכנונית.

גילי טל
מנהל מקצועי יעוץ
ממיי מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב

שכונ עובדים בע"מ
שכונ עובדים בע"מ

97.5.07





3. מצב תכנוני מוצע

ע"פ התכנית המוצעת, ייעוד שתי החלקות זהה לייעודן בתכנית 2603, כאשר ההקצאה לבעלי הזכויות בשתי החלקות ניתנת כולה בחלקה מס. 36 ;
 אולם מבחינת המצב הקיים, החלקות נכנסות ע"פ היעודים בהתאם לתכנית 852 א' ו- 1925, כמפורט לעיל, וזאת בשל העובדה שתכנית 2603 הניחה שהחלקות הנ"ל רשומות בבעלות אחת, ולכן לא נכללו בשטח המיועד לרפרצלציה.

4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת ההקצאה

בהכנת טבלת ההקצאה, נלקחו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

4.1 כללי

טבלת ההקצאה הוכנה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), בענין איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

4.2 מצב קיים:

- א. בנסיבות הענין, המצב התכנוני הנכנס של כל חלקה הינו המצב התכנוני שלפני תכנית 2603, כמפורט בסעיף 3 דלעיל.
- ב. זכויות הבניה לגבי כל אחת מהחלקות.
- ג. מיקום כל אחת מהחלקות.
- ד. שטח החלקות הרשום.

4.3 מצב מוצע:

- א. העובדה כי ההקצאה ניתנת כולה בחלקה מס. 36.
- ב. זכויות הבניה של החלקה.

ולראיה באתי על החתום

א.כ.

אברהם כץ

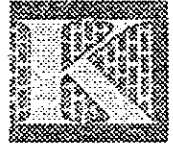
מהנדס, שמאי מקרקעין



שכנו עובדים זע"מ
 ילי סלר
 מחבנת מחוז-ראש תחום
 מפקח מחוז תיא

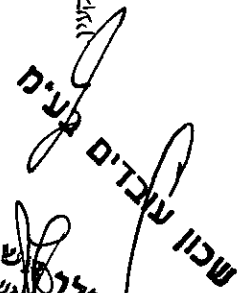
טבלת הקצאה

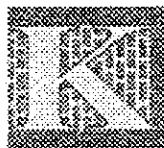
לתכנית מספר מק/3459 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בשכ' נווה עופר



פרטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלוקה הכלול החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה	גוש	מס' סדורי	סך כולל
בשלמות	1,555	1,555			רשות הפיתוח	36	7055	1	
בשלמות	978	978			מדינת ישראל ¹	43	6992	2	
		2,533							סך כולל
בשלמות	6,503	חלק ²			עירית תל-אביב-יפו	28	7055	3	
בשלמות	988	בשלמות ²			עירית תל-אביב-יפו	44			
בשלמות	19,787	חלק ²			רשות הפיתוח	54			
בשלמות	364	חלק ²			רשות הפיתוח	57			
102895/115480 12585/115480	11,548	חלק ²			מדינת ישראל רשות הפיתוח	16	6992		
בשלמות	4,616	חלק ²			עירית תל-אביב-יפו	57			
בשלמות	3,136	חלק ²			עירית תל-אביב-יפו	59			
									סך כולל

1. בהסכמת הבעלים : במצב הקיים - שיכון עובדים בע"מ ראשית להירשם כבעלים של חלקה 43.
2. השטחים המיועדים לדרך ימשיכו להיות רשומים ע"ש הבעלים המקוריים, במסגרת האיחוד וחלוקה לצרכי רישום הרפורמציה בלשכת רישום המקרקעין.
36. לאור זאת: במצב המוצע - שיכון עובדים בע"מ ראשית להירשם כבעלים של 354/1000 חלקים בחלקה 36.
43. להשטחים המיועדים לדרך ימשיכו להיות רשומים ע"ש הבעלים המקוריים, במסגרת האיחוד וחלוקה לצרכי רישום הרפורמציה בלשכת רישום המקרקעין.


גילי שלב
 מתכנתת מחוזות
 ממוינתת
 משרד הארץ
 ת"א



טבלת הקצאה

לתכנית מספר מק/3459/איתוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בשכ" נווה עופר

פרטי המגרשים המוקצים										
חתימת בעלים	מס' יח"ד	ייעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה סופי	מס' מגרש ע"פ התכנית	מס' גוש
	20.672	מגורים	646/1000	1,555			רשות הפיתוח	36		7055
	11.328	מגורים	354/1000	1,555			מדינת ישראל ¹	36		7055
		מבני ציבור	בשלמות	978			עירית תל-אביב-יפו	43		6992
				2,533						סך כולל
		דרך	² 1/1				עירית תל-אביב-יפו	28		7055
		דרך	² 1/1				עירית תל-אביב-יפו	44		
		דרך	² 1/1				רשות הפיתוח	54		
		דרך	² 1/1				רשות הפיתוח	57		
		דרך	² 102895/115480 ² 12585/115480				מדינת ישראל רשות הפיתוח	16		6992
		דרך	² 1/1				עירית תל-אביב-יפו	57		
		דרך	² 1/1				עירית תל-אביב-יפו	59		

1. בהסכמת הבעלים: במצב הקיים - שוכן עובדים בע"מ רשאית להירשם כבעלים של חלקה 43.
2. השטחים המיועדים לדרך ימשיכו להיות רשומים ע"ש הבעלים המקוריים, במסגרת האיתוד וחלוקה לצרכי רישום הרפוצלציה בלשכת רישום המקרקעין.

שוכן עובדים בע"מ
ממ"מ
מס' ת.ד. 102895/115480
מס' ת.ד. 12585/115480

אני יורש הירושה והתחייבתי לתכנית, בתנאי שיש תהיה מחויבות
 לרישיונות המסוק המוגדרים.
 התחייבתי היטב לצרתי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות
 לזרם החשמל או לכל בעל עסק אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה
 השטח וההוצאה עבור הסכם ההואים בלבד, ואין החייבות זו באה
 במקום הסגמה כל בעל זכות בשטח הנזכר ואני על רשות
 ממשלתית, ללא כל הוצאה תמימי כל דין. למען הסדר טפק מוצהר בזה
 כי זרם חשמל או יעשה על ידינו זה עם בגין השטח הסגול בתכנית,
 אין להשיגנו על התכנית הכרה או חתום את נקודת הסכם כאמור
 ואני ויתור על זכותנו לבטלם בכל הכרה שיש בו שימש מאיתנו על
 מין זכויות כלשהן בשטח, ואני על כל זכות אחרת החיימדת לנו מכוח
 הסכם כאמור ועשוי כל דין שכן חתום בזה וכן ורק מגקדת
 מבט ובכנות.

שכון עובדים בע"מ

האריך 20.5.88

מתכנת ממונה - גוש תחום
 ממונה עליון תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תל-אביב-יפו
 אישור תכנית מס' 3459 מק
 הועדה המקומית החליטה להישן את התכנית
 בשנתה מס' 1005.13
 9
 סגוראש עיריית תל-אביב-יפו
 מנהל הזיגף
 ממונה מחוז וניא יריד