

5007951 (20)

BOAZ HALPERIN **מאוסרת** בועז הלפרין

Financial adviser & Real estate approver

יעוץ כלכלי ושמואות מקרקעין

נספח לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית תא/3390 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית :	תא/3390
סמינר הקיבוצים	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	11.01.2012
	פרוטוקול 12-0001 ב'י החלטה 5
"	"
"	"
"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	23.01.2012
	ישיבה מס' 1100
"	"
"	2.4.2012
"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר
עודד נבולי, אדרי	חזי ברקוביץ, אדרי
תאריך	תאריך

ישיבה מס' 1100
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 יו"ר אגף תכנון ולבניה
 תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3390/ה
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 23.1.12 לאשר את התכנית
 2.4.12
 נילת אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

רעננה 03.07.12
דו"ח 1310.4

מאשרת

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב
שדרות בן גוריון 68, תל-אביב

**הנדון: נספח לוח הקצאות וטבלאות איזון לתכנית תא/3390
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים**

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' תא/3390, לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית. התוכנית חלה על שטח של 54.687 דונם. בתחום האיחוד החלוקה משתתפות 6 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום התוכנית הינו 53.182 דונם.

עיינתי במסמכים הבאים:

- תקנון תוכנית תא/3390, שלב מילוי תנאים למתן תוקף מיום 07.05.12.
- תשריט תוכנית תא/3390, מיום 28.02.12
- מפת מדידה של המתחם מיום 08.02.2012 מאת חבי גטניו ושות' מודדים מוסכמים בע"מ.
- הסכם מכר בין סמינר הקיבוצים לבין רשות הפיתוח מיום 11.12.1957.
- מסמך "עקרונות להסדר בין עיריית ת"א יפו לסמינר הקיבוצים לרכישת זכויות העירייה בחלקה 232"

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 12.07.11

3. מועד הביקור בנכס והות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 12.07.11 ע"י חתום מטה.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6648
חלקות בתחום האיחוד וחלוקה	:	244, 247 - בשלמות
מיקום	:	225, 227, 229, 232 - בחלק
ועדת תכנון	:	מתחם סמינר הקיבוצים, תל-אביב.
	:	מקומית - תל-אביב, מחוזית - תל אביב.

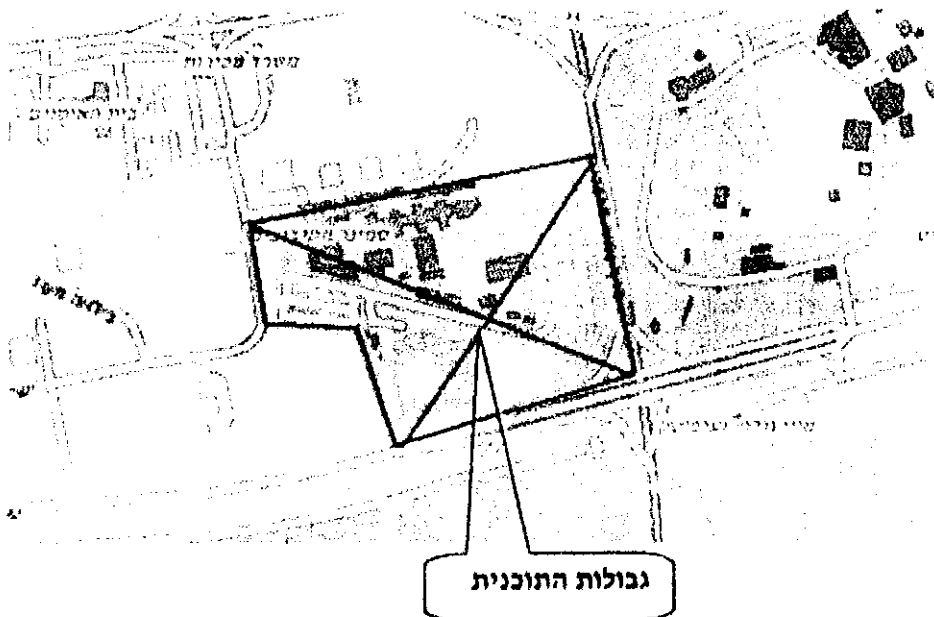
5. תאור המקרקעין

התוכנית חלה על חטיבת הקרקע, בשטח של כ- 54.7 ד' מורכבת ממספר חלקות וחלקי חלקות ומשמשת כיום למבנים ומוסדות של מכללת סמינר הקיבוצים. המתחם נמוקם בחלקו הצפוני מערבי של העיר.

גבולות המתחם הינם :

- בצפון : רח' מאוריצי ויטלה שמעברו השני פרויקט סביוני רמת אביב.
- במזרח : דרך נמיר שמעברה השני מתחם מוזיאון ארץ ישראל והפלנטריום.
- בדרום : שדי רוקח שמעברים השני קומפלקס הספורטק.
- במערב : רח' אשכול לוי שמעברו השני שכונת כוכב הצפון.

תשריט גבולות התב"ע



השטח הכלול בתחום האיחוד והחלוקה הינו 53.182 דונם.

6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרות התוכנית - הקמת קמפוס חדש של סמינר הקיבוצים ופרויקט מגורים.

בהתאם לתביע החדשה, חטיבת הקרקע מיועדת להקמת פרויקט כדלקמן:

- החלק המזרחי של חטיבת הקרקע מיועד להקמת מבנים חדשים של מכללת סמינר הקיבוצים.
- יתרת שטח התוכנית מיועדת להקמת פרויקט מגורים הכולל 450 יחיד ב-3 מגדלי מגורים ו-3 בניינים מרקמים. כמו-כן מתוכננים בחלק זה של התוכנית מספר מבני ציבור.

עיקרי נתונים כמותיים של התוכנית:

מספר יחיד מירבי	שטחי בניה מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								
		שטחי בניה שה"כ	שירות	עיקרי	עיקרי עבור שטחי רווחה	עיקרי עבור מרמסות				
134		16,000	6,700			16,080	2,973	141	מגורים	
134			6,700			16,080	5,616	142		
182		60,000	9,100	1,550	5,400	21,840	5,513	143		
450	159,450	76,000	22,500			54,000	14,102			
	2,600	-----	עד 600	550 (*)				143	מסחר	
				1,450 (*)					מוסדות ציבור	
				כ- 850				142	שטחים במבנה לשיחזור	
	74,000	38,400	10,000	25,000			12,000	410	מבנים ומוסדות ציבור להינוח	
			150	450						
	9,637	4,000	1,407	4,230			2,345	401	מבנים ומוסדות ציבור	
	3,750	2,000	350	1,400			1,109	+402 403		

בנוסף זכויות לפי תוכניות מאושרות קודמות כמפורט בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.

(*) הוראות הבנייה לשטח בשימוש מסחר ומוסדות ציבור הינן בהתאם לסעיף 4.1.2 א' (8) בהוראות התוכנית.

7. המצב המשפטי

7.1 נסחי רישום מקרקעין

הוצג לי נסחי רישום מקרקעין מחודש פברואר 2011 (שהופקו באמצעות האינטרנט), לחלקות 225, 227, 229, 244, 247, 232 בגוש 6648. הבעלות בחלקות הינה כפי שמפורט בטבלת ההקצאות בהמשך.

7.2 הסכם מכר עם רשות הפיתוח

עיינתי בהסכם מכר בין רשות הפיתוח לבין סמינר הקיבוצים שנחתם בתאריך 11.12.1957.

עפ"י ההסכם, הרשות הינה הבעלים הרשום של חלקות 8, 29, 31, 66-68 בגוש 6648 ואשר שטחן 52.5 דונם.

מטרת העסקה: רכישת שטחי קרקע ע"י סמינר הקיבוצים עבור בית מדרש ממלכתי למורים וגנות.

להסכם מצורף תשריט ובו מסומנים גבולות המתחם.

7.3 מסמך "עקרונות להסדר בין עיריית ת"א יפו לסמינר הקיבוצים לרכישת זכויות העירייה בחלקה 232"

עיינתי במסמך אשר נחתם ע"י עיריית תל אביב יפו מצד אחד וסמינר הקיבוצים מצד שני.

להלן עיקרי המסמך הרלוונטיים:

- היה וחלקה 232 בגוש 6648 תוגדר כ"חלקת השלמה" הפטורה ממכרו תהיה נכונה העירייה למכור לסמינר הקיבוצים את חלקת השלמה כנגד תמורה כספית שתקבע ע"י שמאי מקרקעין לפי מנגנון שיקבע בהסכם ועקרונותיו המפורטים במסמך ובכפוף לאישור מוסדות העירייה ושר הפנים.

- שמאיי מקרקעין יקבעו את שווי חלקת השלמה נכון למועד העסקה בהתחשב בכך שזכויות העירייה הינן בשיעור של 3.4% מזכויות הבניה עפ"י התוכנית ונקיות מכל חזקה או תפיסה. אחוז זה מחושב על בסיס שטח חלקת השלמה שחינו 1,090 מ"ר, ביחס לשטח הכולל של סמינר הקיבוצים שהוא 52,500 מ"ר ברטו ו-31,936 מ"ר נטו (בחנחה של 40% הפקעה לצרכי ציבור, כאשר ביחס לחלקת העירייה כבר הופרשו 40%).

¹ בעקבות הליכי פרצלציה, החלקות החדשות הינן, חלקות 225, 227, 229, 244, 247, 232, 255 בגוש 6648.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

- 8.1. הטבלה בוצעה בהסכמת, עפ"י עקרונות ההסדר בין סמינר הקיבוצים ועת"א.
- 8.2. השווי היחסי של החלקות במצב חקודס נקבע באופן יחסי עפ"י השטח לחישוב זכויות שנקבע בהסדר בין סמינר הקיבוצים ועת"א, כדלקמן :
 - חלקות סמינר 52.500 די לפי הפקעה של 40% - 31.936 ד'.
 - חלקת עת"א 1.090 די בהנחה של נטו לאחר הפקעה - 1.090 ד'.
- 8.3. השטחים במצב הנכנס הינם עפ"י מדידה של חבי גטניו ושות' מודדים מוסכמים בע"מ.
- 8.4. השטחים הינם עפ"י מדידה של יצחק בן יוסף מודד מוסמך ממשרד גטניו ושות' מודדים מוסכמים בע"מ מיום 03.02.11.
- 8.5. קיים הסכם בין מכללת סמינר הקיבוצים לבין חבי פניקלאס מיום 09.08.2000.

9. ערכי השווי בתחום התכנית

הטבלאות ערוכות על בסיס שווי יחסי של השטח לחישוב זכויות לכל בעל בתוכנית.

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

בועז הלפרין

יועץ כלכלי ועמאות מקרקעין

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate advisor

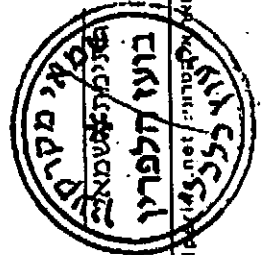
פרטי החלקת הקיימות					פרטי החלקת הקיימות				
מס' יחידות	מס' חלקה	שם החלקה	שטח החלקה	מס' חלקה	מס' יחידות	מס' חלקה	שם החלקה	שטח החלקה	מס' חלקה
1		מרתה שרגל	916	225	1		מרתה שרגל	916	225
2		רשת הפיסח	24,845	227	2		רשת הפיסח	24,845	227
3		רשת הפיסח	16,253	229	3		רשת הפיסח	16,253	229
4		רשת הפיסח	6,036	244	4		רשת הפיסח	6,036	244
5		רשת הפיסח	4,175	247	5		רשת הפיסח	4,175	247
6		עיריית תל-אביב יפו	957	232	6		עיריית תל-אביב יפו	957	232
7					7				
8					8				
9					9				
10					10				
11					11				
12					12				
13					13				
14					14				
15					15				
16					16				
17					17				
סה"כ					סה"כ				
53,182					53,182				

(*) עמ"י סעיף 4.1.2 א"י (8) כחודש התחילת.

(**) עמ"י סעיף 4.3.2 א"י (7) כחודש התחילת.

בועז הלפרין
שם שמאי המקרקעין

753
מספר רישון



עמוד 7 מתוך 8

כתובת: שב"י 31 רעננה 43325 טלפון: 054-2424375 פקס: 054-7727614 דוא"ר: boaz@halperin.com

מאשר

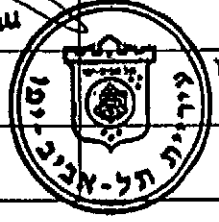
BOAZ HALPERIN **מאוסרת** בועז הלפרין

Financial adviser & Real estate appraiser

יועץ כלכלי ושמואות מקרקעין

חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	
	פניקלאס בע"מ	פניקלאס בע"מ	מגיש התוכנית
	סמינר הקיבוצים	מכללת סמינר הקיבוצים	
	המכללה לחקר ולטכנולוגיה (תל אביב)	עמותת רשומה הועדה המקומית לתכנון ובניה, ת"א-יפו	
	פניקלאס בע"מ	פניקלאס בע"מ	בעלי עניין בקרקע
	סמינר הקיבוצים	מכללת סמינר הקיבוצים	
	המכללה לחקר ולטכנולוגיה (תל אביב)	עמותת רשומה	
	עיריית ת"א-יפו	עיריית ת"א-יפו	
		מדינת ישראל	



דגל-שכני
מתכנת מרתף-יש תחום
ממיי מוצר ת"א

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתאוי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסכמות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח וניתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין ותימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסכמת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהצעותינו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואז ויתור על זכותנו על כלל זמרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בתנאי מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך 11.9.12