

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

SAMUEL PENN - B.Sc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
EMILIA ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR - REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
CHEN SAMET - REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
אמיליה אשור - שמאית מקרקעין
מלכה דור - בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
חן סמט - שמאית מקרקעין

עקרונות שומה
לתכנית איחוד וחלוקה
לוח הקצאות וטבלת איזון

שכונת עזרא
"מתחם תשרי מזרח"

תל - אביב

הועדה המקומית לחכנון ולבניה
תל-אביב-19

אישור תכנית מס' 3552
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 11-13-13 מיום 2.7.13 החלטה 2

יולי 2013 מעהל האגף דורון ספיר, עו"ד

מ"מ וסגן ראש העירייה
ממונה מועדון ת"א יו"ר העירייה

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל : 03-6097111 פקס : 03-6097222

e-mail: spenn@netvision.net.il



Handwritten signature



24 ביולי 2013
מספרנו: 31050.1



לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

**הנדון: עקרונות שומה - ללוח הקצאות וטבלת איזון
ל"מתחם תשרי מזרח"
בשכונת עזרא, בתל אביב**



1. המתחם הנדון המכונה "מתחם תשרי מזרח" נמצא בדרום העיר תל אביב
המהווה חלק משכונת "עזרא".

המתחם הנדון תחום:

- במערב - רח' תשרי
- בדרום - רח' סיון
- בצפון - רח' חשון
- במזרח - רח' חרותנו.



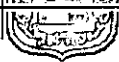
2. המתחם הנדון משתרע על פני שטח של כ- 20.248 דונם, וכולל את חלקות 12, 13, 14, 31 (חלק), 48, (חלק) 49 (חלק), 51 בגוש 6034, חלקה 76 (חלק) בגוש 6136

3. מטרת תוכנית האיחוד והחלוקה הינה הבטחת זכויות כל הבעלים הרשומים וזאת
ע"י הסדרת זכויות הבעלים המתגוררים בשכונה, מיסוד תפיסות הקרקע ומציאת
פתרון להסדרת זכויות הבעלים שאינם תופסים קרקע בשכונה.

4. התכנית הינה בסמכות אישור הועדה המקומית.

5. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה - התשכ"ה 1965.





7. מצב תכנוני "קודס"

7.1 להלן מנין החלקות המשתתפות בתוכנית.

7.1.1 חלקות בשלמות



שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בשלמות	2,272	בעלות משותפת	12	6034
בשלמות	3,635	בעלות משותפת	13	6034
בשלמות	13,359	בעלות משותפת	14	6034
19,266	19,266			סה"כ

7.1.2 חלקי חלקות



שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
336	26,117	עיריית ת"א	31	6034
351	1,932	עיריית ת"א	76	6136
687				סה"כ

7.1.3 חלקות השלמה



הערה	שטח משתתף	חלקה	גוש
הוראות תוכנית מאושרת 3307 – מתחם סיון, נקבע כי	34	48	6034
מגרשים 11-12 בתוכנית 3307 יועברו ללא תמורה	184	49	6034
למגרשים החופפים להם מצפון – מגרשים 83-89 בתוכנית הנדונה.	77	51	6034
	295		סה"כ

7.2 על השטח חלה כיום תכנית מס' 2215 ג' שאושרה ביום 14.2.91 י.פ. 3844 לפי התכנית האיזור מיועד ל אזור מגורים ב' ודרכים.

עפ"י תוכנית 2215 ג', נקבעו הוראות בניה באזור מגורים ב' :

- במגרשים הקטנים מדונם – 80% זכויות הבניה הינן משטח החלקה נטו, שטח מגרש מינימלי 200 מ"ר, תוספת של 2.5% לקומה במבנה חדש במקום מבנה קיים, תוספת של 3% לקומה תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש



סה"כ אחוזי זכויות הבניה לבעלים הרשומים הינן בשיעור 80% משטח החלקה נטו, בהתאם לאמור בתוכנית בנין עיר 2215 ג'.

- במגרשים הגדולים מדונם - אחוזי בניה מירביים 120% עם תוספת 2.5% לכל קומה שתיבנה במנה חדש תמורת הריסת מבנים קיימים. לא יותכנו אחוזי בניה מעל 130%.



במקרה דנן, מדובר במגרשים הקטנים מדונם ועל כן זכויות הבניה הן 80% משטח החלקה נטו.

7.3 אחוז ההפקעה מחלקות 12, 13 ו- 14 - הינו שונה זה מזה. הובא בחשבון שיעור הפקעה 27.39%.

בתוכנית 2215 ג', נקבעו בנספח ב', שיעורי הפרשות לצרכי דרך שונים לכל חלקה וחלקה עפ"י תכנון הדרכים בתחומן. הפרשות אלו טרם בוצעו וטרם נרשמו בטאבו.

מאחר ובתוכנית הנדונה מדובר באיחוד וחלוקה חדשה שממנה מתחייבות הפרשות לצורכי ציבור שונות מאלו שנקבעו בתוכנית 2215 ג', אנו בדעה כי מן הראוי לנקוט בדרך שיוניית ולייחס לחלקות הנדונות שיעור הפקעה ממוצע וזהה.



7.5 זכויות הבעלים והחלק היחסי שלהם בחלקות הן עפ"י נסחי הרישום של החלקות המשתתפות בתוכנית.

7.6 בסיס הזכויות לחישוב שוויים היחסי של הבעלויות השונות נגזר מזכויות הבניה אשר הן נגזרות משטח הבעלות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור.

7.7 שווי החלקות הרשומות מוערך כחלקות פנויות מכל מחזיק חוב ושיעבוד.



8. מצב תכנוני "חדש"

8.1 סה"כ זכויות הבניה באזור מגורים ב' בכלל התוכנית הן כבמצב קודם.



8.2 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה. שטח זה הינו נטו לאחר הפרשה לצד המגרש ציבור.

8.3 חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה עפ"י התפיסה בפועל.

8.4 על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים:

8.4.1 לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן.



במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית צורפה המדידה לבעלות על המגרש.

8.4.2 לבעלים התופסים מגרשים בשטח קטן מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו גבוהים יותר מזה המגיע להן.

8.4.3 בעלים שאינם מתגוררים אך להם זכויות במתחם הנדון, קיבלו עד כמה שניתן מגרשים פנויים וריקים בבעלות משותפת.

8.5 האיזון בין זכויות הבעלות המגיעות לבעלים במצב תכנוני קיים עפ"י הרשום בנסח רישום המקרקעין לבין מגרשי התמורה, בוצע באמצעות חישוב זכויות הבניה. כך שזכויות הבניה במצב תכנוני חדש אינן 80% משטח המגרשים נטו כבמצב קודם, אלא נקבעו באופן פרטני לכל מגרש ומגרש בטבלת ההקצאות. סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתוכנית נשמר כשהיה.



כאמור, קיימים הפרשים בין שטח מגרש החדש לשטח המגיע לבעלים עפ"י הרשום בנסח רישום המקרקעין. הפרשים אלו אוזנו ע"י הפחתה או תוספת של זכויות הבניה.



SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, בנין ערים
ניהול מקרקעין, הנדסה

צורת התחשיב כדלקמן:

בגין קבלת 1 מ"ר מגרש הגדול מזה הרשום בנסח רישום מקרקעין, בוצעה הפחתה של 0.25 מ"ר מבונה מזכויות הבניה המקוריות. בגין קבלת 1 מ"ר מגרש הקטן מזה הרשום בנסח רישום מקרקעין, בוצעה תוספת של 0.25 מ"ר מבונה לזכויות הבניה המקוריות.



בכבוד רב,



אנכי שמואל פן
רשיון מס' 55
מקרקעין
אנכי שמואל פן
מנהל שמאות מקרקעין



גלית אציל לדור
שמאות מקרקעין

