

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	- BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
EMILJA ASHUR	- REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR	- REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
CHEN SAMET	- REAL ESTATE APPRAISER
DANNY FEINSTEIN	- REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן	- מהנדס ושמי מקרקעין
אמיליה אשור	- שמאית מקרקעין
מלכה דור	- בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
חן סמט	- שמאית מקרקעין
דני פיינשטיין	- שמי מקרקעין

מאשרת
סמכות מקומית

תכנית תא/מק/2250/ב

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים -
מסמך עקרונית שומה
טבלת הקצאה

שוק בצלאל ב'

תל-אביב

יולי 2011

אודלי ארואל
 סגנית מהנדס וזעיר
 ומנחלת אגף תכנון וזעיר
 עירונית תל-אביב - יפו
 (אילן סמט)

[Handwritten signature]

19/07/2011
80950

תאריך
סימוכין

לכבוד
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

א.נ.,

**תכנית תא/מק/2250/ב - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
מסמך עקרונות שומה, טבלת הקצאה ואיזון
שוק בצלאל ב', תל-אביב**

1. רקע כללי

תכנית תא/מק/2550/ב נמצאת באיזור לב תל-אביב בין הרחובות טשרניחבסקי, מכבי, בית לחם ואילו מציאות, מטרת התכנית בין היתר להתאים את הבינוי המוצע לסביבה ולשפר את המרחב הציבורי, השטחים הציבוריים והחניון. התכנית תאפשר עיצוב אדריכלי המשתלב בסביבתו ותאפשר את רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, התכנית ערוכה על בסיס הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ועפ"י התקנות והתקנים המקצועיים.

2. המועד הקובע

מועד עריכת מסמך זה 08/07/11.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערכו מספר ביקורים בנכס ע"י הח"מ.

4. התכניות במצב קודם

- תכ' 2250 - שאושרה בילקוט פירסומים 4127 ביום 08/07/93.
- תכ' ח' - אושרה בילקוט פירסומים 4978 ביום 10/09/92.
- תכ' ע' 1 - אושרה בילקוט פירסומים 3275 ביום 28/11/85.
- תכ' ג' - אושרה בילקוט פרסומים 420 ביום 08/12/91.

5. כפיפות תכ' 22550

התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית 3440 שאושרה בילקוט פרסומים 5526 ביום 18/05/2006 אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.

6. פרטי המקרקעין

עפ"י סעיף 6.6.1 להוראות התכנית תוכן תצ"ר ראשונה בחלקות 15,21-24,32 וחלק מחלקה 31 בגוש 6912 המהוות תחום האיחוד והחלוקה בהסכמת הבעלים על סמך לוח הקצאות שיהווה נספח מחייב.
התצ"ר יירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות לוח ההקצאות הרצ"ב והמהוות נספח מחייב במסמכי התב"ע.

כמו כן, עפ"י סעיף 6.6.2 להוראות התכנית תוכן תצ"ר שניה בחלקות 7-14,16-20,25-29, בגוש 6912 בתחום חלקות אלה תרשם זכות מעבר לטובת הציבור. התצ"ר השניה אינה מהווה חלק ממסמך האיחוד והחלוקה.

7. בחירת הדרך התכנונית להגשמת מטרות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש

הכללים לביצוע איחוד וחלוקה מחדש קבועים סימון ז' לחוק התכנון והבניה (סעיפים 120-128 לחוק).

איחוד והחלוקה מחדש יכולה להתבצע בהסכמת הבעלים או ללא הסכמת הבעלים ויכול לחול על שטח התכנית כולה או חלק ממנה. יתרונו הגדול של ההליך הוא הגמישות התכנונית במקום שבו החלוקה הקיימת לחלקות אינה מאפשרת ניצול יעיל.

במקרה הנדון, האיחוד והחלוקה מתבצע בהסכמת הבעלים שהינם עיריית תל-אביב-יפו.

ב. חלוקה שמבוצעת על פי תכנית על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה בהסכמת בעלים, חלוקה של החלקה נעשית בהתאם למגרשים שנקבעו בתכנית מאושרת.

שטחי המגרשים יחד וגבולותיהם חייב שיהיה תואם את שטח החלקה הרשום.

יתרונה של שיטה זו היא פשטותה הרעיונית.

חסרונה הוא משך הזמן הדרוש לרישום (שהוא ארוך יחסית) והמגבלות שיוצרת החלוקה הקיימת לחלקות.

ג. הדרך העדיפה לקביעת מגרשים בתכנית הנדונה

הדרך המתאימה לקביעת מגרשים חדשים בתחום התכנית היא "איחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק התו"ב".

יישום דרך זו על פי רוב מהיר יותר ומאפשרת גמישות תכנונית רבה יותר מאחר ואין בה את האילוצים הקשורים בשמירת גבולות החלקות הקיימות.

העובדה שהמתחם כולו בבעלות אחת (במקרה זה בבעלות העירייה) אינו מונע שימוש בכל אחת מהדרכים שצויינו.

8. עקרונות ושיקולים

8.1. טבלת ההקצאה הוכנה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בענין איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

8.2. השטחים המיועדים לשטחי ציבור ימשיכו להיות רשומים ע"ש הבעלים המקוריים עיריית תל-אביב-יפו.

8.3. נתוני החלקות והמגרשים נבדקו על ידי ונמצאו מאוזנים.



רצ"ב: לוח הקצאות.

העתקים: מר אלי לוי - מנהל אגף הנכסים - עיריית תל-אביב
גבי רננה ירדני גולן - אדרי

צ.מ.ח המרמן בע"מ
ח.פ. 512531203

לוח הקצאות לתב"ע ת"א 2250 בהסכמת הבעלים

פרטי החלקות הקיימות										פרטי המגרשים המוקצים							
נוש	חלקה	שטח רשום בדונם	שטח בתכנית בדונם	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בזכויות או	הזכות במ"ר	מס' מגרש למי התכנית	מספר ארעי בתצ"ר	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש בדונם	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	החלקים או בזכויות	החלק היתסי במושע במגרש בתמורה
6912	15	1.415	1.415	1415	1,415	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	1,415	101	203	עיריית תל-אביב-יפו	3,218	3,218	מגורים ומסחר ומוסדות ציבור	1/1	1
6912	21	2.241	2.241	2241	2,241	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	2,241	103	204	עיריית תל-אביב-יפו	1,328	1,328	מגורים ומסחר ומוסדות ציבור	1/1	1
6912	22	0.129	0.129	129	129	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	129	חלק 205	209	עיריית תל-אביב-יפו	49	0.049	מגורים במגרשים להשלמה	1/1	1
6912	23	2.826	2.826	2826	2,826	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	2,826	חלק 206	210	עיריית תל-אביב-יפו	21	0.021	מגורים במגרשים להשלמה	1/1	1
6912	24	0.842	0.842	842	842	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	842	חלק 207	211	עיריית תל-אביב-יפו	11	0.011	מגורים במגרשים להשלמה	1/1	1
6912	31	1.124	1.146	1146	1,124	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	1,124	חלק 208	212	עיריית תל-אביב-יפו	4	0.004	מגורים במגרשים להשלמה	1/1	1
6912	32	0.973	0.973	973	973	עיריית תל-אביב-יפו	אין	1/1	973	חלק 212	213	עיריית תל-אביב-יפו	8	0.008	מגורים במגרשים להשלמה	1/1	1
						עיריית תל-אביב-יפו					207	עיריית תל-אביב-יפו	271	0.271	שצפ	1/1	1
						עיריית תל-אביב-יפו					206	עיריית תל-אביב-יפו	2,119	2,119	שצפ	1/1	1
						עיריית תל-אביב-יפו				חלק 301	205	עיריית תל-אביב-יפו	1,047	1,047	דרך משולבת	1/1	1
						עיריית תל-אביב-יפו				חלק 501	208	עיריית תל-אביב-יפו	1,296	1,296	דרך	1/1	1
						עיריית תל-אביב-יפו				חלק 502	214	עיריית תל-אביב-יפו	101	0.101	דרך	1/2	1
						עיריית תל-אביב-יפו				חלק 502	215	עיריית תל-אביב-יפו	77	0.077	דרך	1/1	1
									9,550				9,550				

1/1
02/06/2013 09:50



צ.מ.ח. הרמן בע"מ
ח.פ. 512531203

אלעד נפדאל מגורים בע"מ
(לשעבר זנקר השקעות בע"מ)