

מאד שרת
סמכות מקומית

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת תא/מק/4069 - מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה - איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים

תשלומי איזון	מטב יחיד						מטב נכס						נתוני המקרקעין													
	שטח יחיד	החלק במגרש	שטח יחיד (השטח)	ת"ז או ת"ז תמ"ד	שם הבעלים הרשום	שטח המגרשים (ז)	יעד	תמורה	שטח יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	יעד	חלקה	שטח יחיד	ת"ז או תמ"ד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה בתוכנית	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי				
אין תשלומי איזון כספיים	24.0%	24023/100000	ראה נספח א	842198	אלעד עפרה	2,845	אזור מגורים ד'	101 + 103	24.0%	2.065	0.8500	אזור מגורים א-2	1/1	ראה נספח א	842198	אלעד עפרה	1,000	1,000	234	6624	1					
	23.9%	23891/100000	ראה נספח א	5057430	אבסי עזי				23.9%	2.034	0.7820	אזור מגורים א-2	1/1	ראה נספח א	5057430	אבסי עזי	1,081	1,081	235	6624	2					
	8.5%	8502/100000	ראה נספח א	842197	אבסי גליה				8.5%	0.731		אזור מגורים א-2	1/3	ראה נספח א	842197	אבסי גליה										
	8.5%	8502/100000	ראה נספח א	842198	אלעד טנסיק עפרה				8.5%	0.731	0.9016	אזור מגורים א-2	1/3	ראה נספח א	842198	אלעד טנסיק עפרה	1,001	1,001	236	6624	3					
	8.5%	8502/100000	ראה נספח א	5057430	אבסי עזי				8.5%	0.731		אזור מגורים א-2	1/3	ראה נספח א	5057430	אבסי עזי										
	26.6%	26580/100000	ראה נספח א	842197	אבסי גליה				26.6%	2.285	0.9405	אזור מגורים א-2	1/1	ראה נספח א	842197	אבסי גליה	1,000	1,000	237	6624	4					
	0.0%	100000/100000	ראה נספח א	-	בעלי חלקה 559 בגוש 6624 (ז)				0.0%	0.000	0.0000	אזור מגורים א-2	1/1	ראה נספח א	51-1413726	אבן אור פסנת רוממה בע"מ	22	22	560	6624	5					
									100.0%	8.596						4,104										

אביב גלעד - תוכנית אזורית ושטחית מקרקעין ב"מ
 ד"ר מעינה 29 רמת גן 5224201/4 טל: 03-6782113/4 פקס: 03-6782116 טל: 03-6782111 office@glad.biz

1 שטחי המגרשים הנוצרים בשטח זה יחולקו ל-103 יחידים...
 2 ישימות בעלי חלקה 559 בגוש 6624 על-פי חוק המספר ב'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית תא/מק/4069 איחוד וחלוקה במתחם מגורים חדש ברחוב רוממה
 507-0180992

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 18.06.2015

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	מדואל אהרון

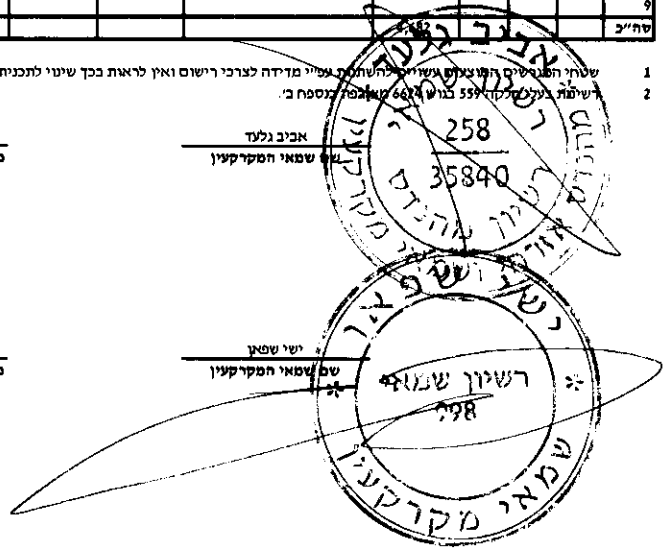
תאריך: 18.09.2014

18/09/2014 תאריך

258 מס' רישון

18/09/2014 תאריך

998 מס' רישון



Handwritten signature

מדואל אהרון
 תל-אביב - יפו

רמת גן כג' בכסלו תשע"ה
15 בדצמבר 2014
תיק מס' 2376.05

**נסח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת תא/מק/4069
מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה - איחוד חלקה מחוץ ט"ו בחסמת בעלים**

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מס' תא/מק/4069, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 6 חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- דונם, המהוות את כל שטח תוכנית מס' תא/מק/4069 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.

בטבלת ההקצאה והאיזון 5 בעלי זכויות (4 בעלים רשומים ועיריית תל אביב שבבעלותה חלקת מבני ציבור בלבד).

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי היחסי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו: 18 בספטמבר 2014

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 11.03.2013 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	6624
חלקות	:	560, 558, 237-234
ישוב	:	רחוב רוממה פינת רחוב בני אפרים (צומת הפיל), תל אביב.
ועדת תכנון	:	מקומית - תל אביב, מחוזית - תל אביב.

5. תיאור המקרקעין

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה מהוות חלק מחטיבת קרקע המצויה בקרן הרחובות רוממה, בני אפרים ומשה סנה בחלקה הצפון מזרחי של שכונת נאות אפקה ב' תל-אביב.

שכונת נאות אפקה ב' ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של תל-אביב וגובלת:

מצפון מפגש הרחובות משה סנה ובני אפרים ומעברם שכונות תל ברוך צפון (צפון מערב) ורמות צהלה (צפון מזרח) ומתחם נוה גן הנמצא בשלבי בנייה ופיתוח.

ממערב דרך בני אפרים ומעברה שכונת תל ברוך צפון המאופיינת בבנייה רוויה של בניינים בני 3 - 8 קומות, ושכונת תל ברוך הותיקה המאופיינת בקוטגים דו קומתיים.

מדרום רחוב שלונסקי ומעברו שכונת נאות אפקה א' המאופיינת בעיקר בבנייה רוויה.

ממזרח דרך משה סנה ומעברה שכונת רמות צהלה המאופיינת בשילוב של קוטגים ובנייה רוויה של בתים בני 3-4 קומות ושכונת רביבים המאופיינת בבנייה צמודת קרקע.

שכונת נאות אפקה ב' מאופיינת בחלקה הצפוני בבנייה צמודת קרקע, בחלקה המזרחי (לאורך דרך משה סנה) בבנייה מדורגת של בניינים בני 3-4 קומות ובחלקה הדרומי (איזור גבעת הפרחים) בבנייה רוויה של בתים בני 4-6 קומות בהיקף השכונה, ומגדלים בני 13 קומות במרכזה.

דרך בני אפרים מתמשכת מדרך משה סנה במזרח ועד לדרך ישראל וקח במערב.

דרך משה סנה מתמשכת מדרך הכפר הירוק בצפון ועד לרחוב בכור שלום שיטריה בדרום.

שני הרחובות הינם עורקי תחבורה ראשיים המנקזים תנועה ניכרת מהשכונות הצפון מזרחיות של תל-אביב, רמת השרון והרצליה למרכז וצפון תל-אביב.

רחוב רוממה מתמשך במקביל וממערב לרחוב משה סנה מדרך בני אפרים בצפון ועד רחוב גליקסברג בדרום.

דרך משה סנה שכאמור מהווה עורק תחבורה ראשי מאופיין בקטעו הצפוני (אשר בתחום שטחה המוניציפלי של תל אביב) בצידו המערבי בבנייה מדורגת מהשנים האחרונות של בתים בני 3-4 קומות ואילו צידו המזרחי השייך לשכונת גני צהלה מאופיין בבנייה צמודת קרקע מהשנים האחרונות.

החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה מהוות יחדיו את "מתחם הפיל".

הפיתוח הסביבתי באיזור הינו מלא וכולל: כבישים סלולים, מפרצי חנייה, מדרכות משולבות, תאורת רחוב, עצי נוי וכו'.

6. המצב התכנוני

להלן התוכניות החלות על המקרקעין נשוא חוות הדעת במצב הנכנס:

תכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים	ייעוד	הוראות בנייה
421	08.03.56	2407	מגורים א' - 2	מגרש מינימלי 900 מ"ר צפיפות 3 יח"ד למגרש קומות 2 זכויות בנייה 20% בקומה X 2 ובסה"כ 40%
			מגרש לבניין ציבורי	בהתאם לתוכנית ל'
2128	07.03.88	3534	איחוד וחלוקה בעתיד	שטח מיועד לאיחוד וחלוקה - 2,975 מ"ר
"ע"	28.11.85	3275	מרתפים	בהיקף קומה טיפוסית לחנייה, מחסנים, ושימושי דיירי הבית.
2550	01.04.93	4096	חניות	תנאים להקמת חנייה פרטית
"ג"	21.04.94	4208	יציאה לגג ופרגולות	בנייה בחלל גג רעפים.
2550 א	11.02.97	4490	חניות	תנאים להקמת חנייה פרטית
2754	29.03.98	4632	בריכות שחייה	תותר הקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וגיקוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין "0".
"ע 1"	15.01.04	5264	מרתפים	קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
"ג 1"	20.08.07	5705	גגות תל אביב יפו	הקמת חדרי יציאה לגג ובנייה בחלל גג רעפים

התוכניות קובעות את ההוראות הבאות לגבי החלקות נשוא חוות הדעת:

- אזור מגורים : אזור מגורים א/2
- זכויות בניה : 20% X 2 = 40%
- צפיפות : 3 יח"ד למגרש ששטחו אחרי הרפרצלציה יהיה 900 מ"ר.
- מרתפים : קומת מרתף אחת בהיקף המגרש כולל מעברים משותפים.

- חדרים על הגג :**
 תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ליחיד עם אפשרות להגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג. התוכנית אינה מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה). לחילופין מותר הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת קומה עליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- פרגולה :**
 מותר הקמת פרגולות בשטח 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול מבין השניים.
- בריכות שחיה :**
 תותר הקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין "0".
- חנייה מקורה :**
 תותר הקמת מוסך לחנייה פרטית בשטח 18 מ"ר במגרשים לבנייה צמודת קרקע. שטח מקום חנייה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החנייה ייחשב כשטח שירות.
- מרווחים :**
 חזית לרחוב בני אפרים 8 מ'
 חזית לרחוב משה סנה 10 מ'
 חזית לרחוב רוחמה 8 מ'
 קו בנין אחורי 7 מ'
- חלוקה חדשה :**
 תוכנית 2128 ביטלה את החלוקה למגרשים שנקבעה בתוכנית 421 וקבעה כי, מגרשים 234-237 בגוש 6624 טעונים הסדר ע"י בצוע איחוד וחלוקה בעתיד ע"י הגשת תוכנית נפרדת.

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התוכנית הראשית על פיה נערכה תוכנית האיחוד והחלוקה היא תוכנית תא/3590 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 6288 מיום 31.06.2011 (להלן: "התוכנית הראשית").

התוכנית הראשית מציעה מתחם מגורים חדש המאפשר הגדלת מצאי הדירות בשכונת נאות אפקה ב' ב-70 יח"ד, תוך שינוי היעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד'. התוכנית מכשירה מעבר מרחוב משה סנה לשטח המיועד למבני ציבור ומרחיבה את רחוב בני אפרים לטובת שביל אופנים.

האיחוד והחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בוצע על בסיס תוכנית מפורטת תא/מק/4069, המהווה שלב המשך לתוכנית הראשית וזאת בהתאם להוראות התוכנית הראשית ולהסכמים שנחתמו בין בעלי הקרקע ועיריית תל אביב יפו.

התוכנית הראשית קובעת הוראות בנייה ביחס למקרקעין הכלולים באיחוד והחלוקה כדלקמן:

חלק מחלקות 234-237 וחלקה 560 בשלמות

מגרשים	:	101, 102, 103
ייעוד	:	אזור מגורים ד'
שטח מגרש	:	2,868 מ"ר
שימושים וצפיפות	:	מגורים בלבד
בתחום המגורים יותרו 70 יח"ד, הכוללות דירות גן ודירות גג בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד.		
זכויות בנייה	:	שטח עיקרי עילי דירתי 7,437 מ"ר
		שטחי שירות על קרקעי 2,800 מ"ר
		סה"כ (עיקרי + שירות) 10,237 מ"ר
		שטח עיקרי ייעודי למרפסות 840 מ"ר
		שטחי שירות לפרגולות 18 מ"ר לכל דירת גג
הוראות בנייה	:	במגרש ייבנו שני בנייני מגורים:
		בניין מערבי (מבנה B) בן 8 קומות + קומת קרקע
		בניין מזרחי (מבנה A) בן 10 קומות + קומת קרקע
		במפלס קומת הקרקע ובקומה א' יתאפשר חיבור בין הבניינים, מעל מפלסים אלה, המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-15 מ'.
		גימור המבנים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים

עמידים כגון שיש או אבן נסורה, זכוכית בטון מעובד, קרמיקה גרניט פורצלן אשר יפורט בתכנית עצוב אדריכלי

<p>שטחים מתחת לפני הקרקע עפ"י תוכנית ע-1.</p> <p>מרתפים בגבולות המגרש המותרים ל: חניות, מחסנים (גודל מחסן ליח"ד 6 מ"ר), חדרים ומחסנים טכניים כגון משאבות, גנראטור וכו'.</p> <p>גובה מבנה : בניין מזרחי (מבנה A) : +34.70 (גובה אבסולוטי +75.00)</p> <p>בניין מערבי (מבנה B) : +29.10 (גובה אבסולוטי +72.40)</p> <p>צפיפות : 70 יח"ד</p> <p>מספר קומות : בניין מזרחי (מבנה A) : 11 קומות</p> <p>בניין מערבי (מבנה B) : 9 קומות</p> <p>קומות תת קרקעיות : 3 קומות</p> <p>גובה (ברוטו) של קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'.</p> <p>תכסית : 40%</p> <p>זיקת הנאה לציבור : בחזית הגובלת ברחוב בני אפרים תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרש ברוחב 2 מ' להרחבת המדרכה. בגבולו הדרומי של המגרש בתחום המגרש תיקבע זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה.</p> <p>חנייה : על פי תקן חנייה ארצי בתוקף ביום הוצאת היתר הבנייה, בתוספת 20% ממספר יחידות הדיור לאורחים בתחום המגרש.</p> <p>מרווחים : לרחוב בני אפרים 4 מ'</p> <p>לרחוב משה סנה (כולל מרתפים) 6 מ'</p> <p>לרחוב רוממה 5 מ'</p> <p>למערב מול השטח למבני ציבור 4 מ'</p> <p>לדרום, גבול חלקה 559 5 מ'</p>	<p>מרתפים</p> <p>גובה מבנה</p> <p>צפיפות</p> <p>מספר קומות</p> <p>תכסית</p> <p>זיקת הנאה לציבור</p> <p>חנייה</p> <p>מרווחים</p>
---	---

חלקה 558

- מגרש** : 301
- ייעוד** : אזור לבנייני ציבור
- שטח** : 972 מ"ר
- תכליות ושימושים** : מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, תרבות וספורט. שרותי בריאות ורווחה, שרותי ציבור ושרותי חרום, חניה ציבורית, מתקן הנדסי לטיפול במים, תת קרקעי, בשטח של כ-10 מ"ר בחלק הצפוני של המגרש, כך שיורחק מבתי המגורים שמדרום לו.
- זכויות בנייה** : בהתאם לאמור בתוכנית ל-3.
- הוראות נוספות** : במסגרת תכנון מפורט של המגרש ישולב מעבר הולכי רגל המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, לצורך יצירת חיבור בין הרחובות משה סנה ורוממה.
- תכנון דרכים וחניות** : בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- חנייה** : תקן החנייה ייקבע בעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן הארצי ולאופי השימושים שייקבעו במגרש.

כללי

- תנאים למתן היתר בנייה** :
1. תאום התוכנית עם הרשות המוסמכת לנושא הרכבת הקלה¹.
 - א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל (הרכבת הקלה), אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכנוניות ההיתר.
 - ב. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע, טרם הוצאת היתר בניה.

¹ קו הרכבת הקלה, מהווה חלק כחלק מהמערכת להסעת המונים במטרופולין תל אביב, ויעבור, חלקו בדרך עילית כרכבת קלה וחלקו בדרך תחתית. הקו מתוכנן לעבור, בין היתר, על ציר רחוב משה סנה. קטע הרכבת הקלה באזור נשוא חוות הדעת, מצוי בשלבי תכנון בלבד.

ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נ.ת.ע/ הרשות המוסמכת לענייני הרק"ל. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את אופן העמדת המבנה/מבנים, מפלסי הבניה והפיתוח, עיצוב חזיתות, פרטי גמר כולל חומרי בניה, פיתוח המגרש ושילובו עם פיתוח המגרש למבני ציבור, עיצוב קירות תומכים כלפי הרחובות הגובלים כולל נטיעות וחומרים. תכנית העצוב תקבע עקרונית בינוי התואמים את סביבת הפרויקט באופן שלא יכללו קירות גבוהים ללא פתחים לחניונים לרחובות הגובלים.

3. במסגרת תוכנית הפיתוח יסומנו נטיעות עצי צל לאורך המדרכות.

4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.

5. הבטחת רישום זיקות הנאה.

6. אישור תכנית איחוד וחלוקה – בסמכות וועדה מקומית ואישור מפה לצורכי רישום לכל שטח התוכנית עפ"י סעיף 15 סעיף קטן 1 הוראות רישום שטחים.

7. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו לחוות דעת אקוסטית שתוכן ע"פ הנחיותיה בגין המערך התחברותי המתוכנן ברחובות משה סנה ובני אפרים.

8. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ליישום עקרונית בניה ירוקה לרבות בשטח למבנה ציבור.

9. המיגונים האקוסטיים הנדרשים ע"פ חוות דעת סביבתית יכללו בהיתר הבניה ויעשו ע"י היזם ועל חשבונו.

10. הבטחת ביצוע מתקן הטיפול במערכת ההכלרה ושדרוג מערכת הביוב, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות העירונית (מחלקת ביוב ותיעול).

11. הקמת מתקן טיפול לקידוח יבוצע לאחר קבלת תוצאות סקר סביבתי שיבוצע תוך שנה מהוצאת ההיתר וע"פ שיקול דעתו של משרד הבריאות למניעת זיהום מיקרוביאלי ומערכת הכלרה משודרגת.

12. אישור נספח ביוב עם המיגונים של הפרויקט ואישור משרד הבריאות של תוכנית שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וג' של הבאר. אישור תוכנית הנדסית לחיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הבאר כאמור בתנאי מתן תוקף לתוכנית ממשרד הבריאות לעיל, לפי מפרט משרד הבריאות.

11. בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

תנאים למתן אישור אכלוס

- ביצוע מתקן הטיפול ומערכת הכלרה.
- ביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' ו-ג' של הבאר.
- רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
- רישום בפועל של זיקות ההנאה.

רישום איחוד וחלוקה

- תוכן תוכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י המסומן בתשריט בסמכות וועדה מקומית.
- שטחי השלמה: השטחים המסומנים כתאי שטח 102, 103 יהיו להשלמה: תא 103 יצורף לתא שטח 101 ללא זכויות בנייה וללא תמורה. תא שטח 102 יועבר לבעלי חלקה מס' 559 בגוש 6624 ללא זכויות בנייה וללא תמורה.

8. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית ומקצתם רשומות בבעלות עיריית תל אביב, לפי הפירוט כדלקמן:

טלני המקרקעין (פנקס חמויות)							
מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח החלקה בתכנית במ"ר	שם הבעלים הרשום	ת"ז או מס' תאגיד	שעבודים והערות
1	6624	234	1000	1000	אלעד שפרה	842198	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.
							בתאריך 03.03.1960 נרשמה הערה לפי סעיף 18 על הפקעת חלק מחלקה, לטובת מדינת ישראל. הערות: י"פ מס' 743 מיום 03.03.60.
							בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על כל הבעלים.
							בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.
2	6624	235	1081	1081	אגסי עזוי	5057430	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.
							בתאריך 03.03.1960 נרשמה הערה לפי סעיף 18 על הפקעת חלק מחלקה, לטובת מדינת ישראל. הערות: י"פ מס' 743 מיום 03.03.60.
							בתאריך 07.01.1972 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 611/70 מיום 2.6.70 על חלקי ונוגוס משה, מס' סידורי 14/72.
							בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על כל הבעלים.
3	6624	236	1001	אלעד (אגסי) עמרה	842198	5057430	בתאריך 01.09.1969 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 1619/68 מיום 19.1.69 על חלקי אגסו משה, מס' סידורי 248/69.
							בתאריך 24.05.1992 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 235/87 מיום 2.11.87 על הבעלות של אגסי חסידה.
4	6624	236	1001	אלעד (אגסי) עמרה	842198	5057430	בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על הבעלות של אגסי חסידה.
							בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.
6	6624	237	1000	1000	אגסי גליה	842197	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.
							בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על הבעלות של אגסי חסידה.
							תאריך 23.09.2004 נרשמה הערה על יסוד פסקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. הערות: השטחים המפורטים בהיתר ומשומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירה בתור שטח שדות.
							בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.
7	6624	558	578	578	עיריית תל-אביב יפו		
8	6624	560	22	22	אבן אור פסגת רוממה בע"מ	51-1413726	
סה"כ			4,682				

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים היחסי של המקרקעין במצב הנכנס והמצב היוצא:

- 9.1 מיקומם של המגרשים בשכונת נאות אפקה ב' בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים בת"א.
- 9.2 אופי האזור ורמת הפיתוח הסביבתית הקיימת והמתוכננת.
- 9.3 התוכנית תחומה בין הרחובות רוממה, בני אפרים ומשה סנה ("צומת הפיל") בחלקה הצפון מזרחי של שכונת נאות אפקה ב' תל-אביב.
- 9.4 הקצאת המגרשים במסגרת החלוקה החדשה מבוססת על פי הוראות סעיף 122 (2) לחוק התכנון והבנייה.
- 9.5 זכויות הבנייה במצב הקיים של המתחם הנידון, ניתנות, על פי השטח נטו של החלקות, קרי 2,975 מ"ר (שטח החלקות בניכוי שטחים המיועדים להפקעה), שעל פי תוכנית בניין עיר בתוקף 421, מקצה זכויות של כ- 3 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 900 מ"ר, קרי כ- 10 יח"ד צמודות קרקע לכל המתחם נשוא חוות הדעת.
- מאחר ועל פי תב"ע 2128 החלקות מיועדות לאיחוד וחלוקה בעתיד ע"י הגשת תוכנית נפרדת, השווי היחסי של כל חלקה ניתן על פי שטחה המקורי היחסי (השטח הרשום), תוך מתן ביטוי למיקום חלקת המקור, על רקע עיקרון ההקצאה, שיחידות התמורה יוקצו על בסיס מיקום חלקת המקור הנכנסת.
- 9.6 העובדה כי מימוש הזכויות במצב הקודם, מחייב שיתוף פעולה בין כלל בעלי הקרקע לצורך הסדרת דרכי גישה ומקומות חנייה ליחידות הדיור שייבנו במתחם.
- 9.7 על פי מצב קודם חלק משטח החלקות מיועד לצורכי ציבור, אך בפועל טרם בוצעו או נרשמו כל ההפקעות המתוכננות וטרם נתפסה חזקה בפועל בחלק מהחלקות.
- 9.8 בתחום חלקה 236 ממוקם מבנה וותיק הכולל את שטח מסעדת "הפיל" לשעבר ודירת מגורים. על פי עיקרון השימוש היעיל והטוב, ביחס להוראות תוכניות בתוקף (מצב קודם), ניתן לקבוע, כי שוויה של חלקה 236 במצב הקודם, יהיה כקרקע ריקה פנויה.
- 9.9 במסגרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה, תירשם חלקה 560 בגוש 6624 על שם בעלי מגרשים חדשים מספר 101 ו- 103 שבתחום התוכנית ללא תמורה וללא זכויות בנייה. מגרש 102 יועבר ללא תמורה וללא זכויות בנייה לבעלי הזכויות בחלקה 559 בגוש 6624.
- 9.10 כל המגרשים ביעוד שב"צ ודרכים יירשמו על שם עיריית תל אביב ללא תמורה וזאת, על פי הוראות התוכנית ובמסגרת האיחוד וחלוקה מחדש.
- 9.11 לוח ההקצאות וטבלת האיזון מאוזנים, ללא צורך בתשלומי איזון כספיים.

9.12 הביקוש וההיצע הקיים לנכסים דומים באזור.

9.13 שוויה היחסי של כל חלקה נכנסת נקבע על פי מיקומה, צורתה, שטחה, זכויות הבנייה המוקנות לה, טופוגרפית הקרקע של כל אחת מהן וכו', בכפוף למקדמי השווי המפורטים בסעיף 9.15 להלן.

9.14 המגרשים במצב החדש הוערכו על רקע מיקומם, זכויות הבנייה המוקנות להם התכליות והשימושים האפשריים בהם, כמפורט בתקנון התוכנית הראשית.

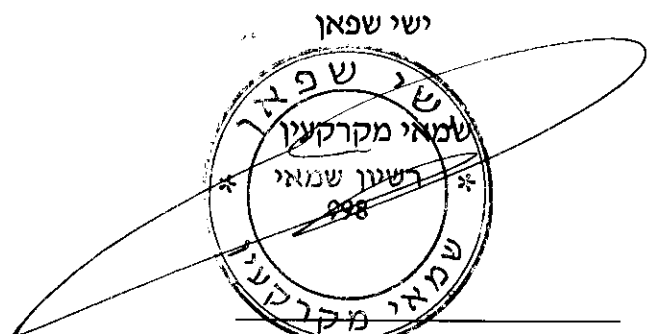
9.15 מקדמי השווי של חלקות המקור הינם על פי הפירוט כדלקמן:

שוי יחסי	מס' יח"ד אקו" (A·B)	מקדמי שווי				זכויות בנייה עיקריות	מספר יח"ד (A)	שטח המתחם נטו לאחר הפקעה המסוימת בתב"ע 2128	שטח רשום כולו באיחוד והחלוקה במ"ר	חלקה	גוש	מס' 1
		מקדם משוקלל (B)	חזית לרח' רוממה	חזית לרח' לבני אמריס	חזית לרח' משה סנה							
0.24023	2.065	0.850	1.000	1.000	0.850	40% = 20% X 2	2.43	2,975	1,000	234	6624	1
0.23891	2.054	0.782	1.000	0.920	0.850	40% = 20% X 2	2.63		1,081	235	6624	2
0.25506	2.193	0.902	1.000	0.920	0.980	40% = 20% X 2	2.43		1,001	236	6624	3
0.26580	2.285	0.941	0.990	0.950	1.000	40% = 20% X 2	2.43		1,000	237	6624	4
0.00000	0.0					ללא זכויות בנייה	-		22	560	6624	5
1.00000	8.596								4,104			סה"כ

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 196, ועפ"י הלכת אירני², כפי שנפסק בבית המשפט העליון, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום



² בג"צ 4914/91 ובג"צ 5063/91 מיום 15.09.1993

נספח א' - פירוט נתוני מקרקעין כולל שעבודים והערות

נתוני המקרקעין (מבטח חוביות)								
חלקק בחלקק	שעבודים והערות	ת"ז או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקק בהכנת במ"ד	שטח רשום במ"ד	חלקק	נוש 6624	מספר סידורי
1/1	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.	842198	אלעד עופרה	1000	1000	234	6624	1
	בתאריך 03.03.1960 נרשמה הערה לפי סעיף 18 על הפקעת חלק מחלקק , לטובת מדינת ישראל. הערות: י"פ מס' 743 מיום 03.03.60.							
	בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על כל הבעלים.							
	בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.							
1/1	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.	5057430	אגסי עוזי	1081	1081	235	6624	2
	בתאריך 03.03.1960 נרשמה הערה לפי סעיף 18 על הפקעת חלק מחלקק , לטובת מדינת ישראל. הערות: י"פ מס' 743 מיום 03.03.60.							
	בתאריך 07.01.1972 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 611/70 מיום 2.6.70 על חלקי וונוס משה, מסי סידורי 14/72.							
	בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על כל הבעלים.							
1/3	בתאריך 01.09.1969 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 1619/68 מיום 19.1.69 על חלקי אגסו משה, מסי סידורי 248/69.	842197	אגסי גליה					3
	בתאריך 26.05.1992 נרשמה הערה בדבר צו הריסה מאת בית המשפט העירוני ת"א-יפו. תיק מס' 235/87 מיום 2.11.87 על הבעלות של אגסי חסידה.	842198	אלעד (אגסי) עפרה	1001	1001	236	6624	4
1/3	בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על הבעלות של אגסי חסידה.							
1/3	בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.	5057430	אגסי עוזי					5
1/1	בתאריך 03.08.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל הבעלים.	842197	אגסי גליה	1000	1000	237	6624	6
	בתאריך 05.01.2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת א.דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, על הבעלות של אגסי חסידה.							
	תאריך 23.09.2004 נרשמה הערה על יעד מקרקעין תקנה 27 לטובת רועדה המקומית לתמון ובניה תל-אביב. הערות: השתיים המפורטים בהיתר ומסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירה בתור שטח שרות.							
	בתאריך 10.10.2013 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת בית משפט השלום תל אביב-יפו. הערות: תיק בימ"ש מס' 63943-07 מיום 06.10.2013 בדבר קיומו של פסק הדין מיום 02.02.2011 וזכויותיהם של המבקשים בנינו - כמפורט בסעיף 5 לבקשה. על כל הבעלים.							
1/1			עירית תל-אביב יפו	578	578	558	6624	7
1/1		51-1413726	אבן אור פסנת רוממה בע"מ	22	22	560	6624	8
				4,682				סה"כ

נספח ב' - רשימת בעלי הזכויות בגוש 6624 חלקה 559

נתוני המקרקעין (מקס תבתים המשותפים)							
מספר סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים הרשום	ת"ז או מס' תאגיד	החלק ברכוש המשותף
1	6624	559	1	42	חברת חשמל לישראל בע"מ	52-0000472	1/100
2			2	162.9	אלימלך דניאל אלימלך רחל	79861043 52412376	7/100
3			3	233.8	סנדלון רזי	56091010	9/100
4			4	117.2	שמש אברהם שמש רוני	5465775 5403944	5/100
5			5	114.8	מייבלום יהודה מייבלום רות	530952 531223	4/100
6			6	112.3	קדם נועה	3114444	4/100
7			7	115.3	פריאנטה אריאל שלו לירון	46250874 65948671	5/100
8			8	115.3	בראור אהרון-דניאל בראור לאה-נילי	50663194 51673663	5/100
9			9	140.2	דושניצקי ליאור דושניצקי אירית	8716342 9387689	6/100
10			10	140.2	פיביק מרים פיביק יעקב	7506967 1770130	6/100
11			11	162.9	וילה דניאל וילה יעל	11483468 11559309	7/100
12			12	150.8	קוסקס יעל	15974504	6/100
13			13	117.2	דוברובסקי אלעד אליעזר דוברובסקי אילית	33992736 40092140	5/100
14			14	112.3	תמיר תותי	7343817	4/100
15			15	114.8	דושניצקי גרשון	25079922	4/100
16			16	115.3	לופט מיכאל לופט ברכה	42160135 909891	5/100
17			17	115.3	קליין נח קליין סוזנה	42922963 50580133	5/100
18			18	140.2	בייגל בלה	67168542	6/100
19			19	140.2	ירושלמי מרדכי ירושלמי מרים	1868991 2118529	6/100