

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
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 ללא הסכמה
לוח הקצאות וטבלת איזון

שכונת עזרא
"מתחם גן השוטרות"

תל - אביב

יוני 2020

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

2

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

SAMUEL PENN - BSc.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

115 ביוני 2020
 מספרנו : 31050.15



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

**הנדון: עקרונות שומה - ללוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמה
 למתחם "גן השוטרות"
 בשכונת עזרא, בתל אביב**



1. המתחם הנדון המכונה "גן השוטרות" נמצא בדרום העיר תל אביב, המהווה חלק משכונת "עזרא".

המתחם הנדון תחום:

במערב - רח' תשרי
 בדרום - פארק דרום
 בצפון - רח' תמוז.
 במזרח - פארק דרום ורח' דוחן



2. המתחם הנדון משתרע על פני שטח של כ- 29 דונם, וכולל חלקות 24, 25, 26 בשלמות וח"ח 22, 23, 25, 36, 56, 60 בגוש 6034 וחלקות 26 ו- 27 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. התקיימו מספר ביקורים במתחם בשנים 2017, 2018 ו- 2019.



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

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

3

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

SAMUEL PENN - BSc.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 ושמואי מקרקעין
 אמיליה אשור - שמאית מקרקעין
 מלכה דור - בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
 חן סמט - שמאית מקרקעין

7. סקר הבעלויות והמחזיקים התקבל ממזמין השומה.

8. מצב תכנוני "קודם"

8.1 להלן מנין החלקות המשתתפות בתוכנית.

8.1.1 חלקות בבעלות פרטיים ורמ"י

שטח מיועד להפקעה במ"ר עפ"י תוכנית ג' 2215	שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
0	1,487	2,662	מדינת ישראל	22	6034
145	2,585	2,726	בעלות משותפת	23	6034
1,009	2,799	2,799	בעלות משותפת	24	6034
415	2,726	2,726	בעלות משותפת	25	6034
	11,654	11,654	בעלות משותפת	26	6034
	2,919	2,919	בעלות משותפת	26	6136
	2,540	2,540	מדינת ישראל	27	6136
					סה"כ

8.1.2 חלקי חלקות בבעלות עיריית ת"א

שטח מיועד להפקעה במ"ר עפ"י תוכנית ג' 2215	שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
1,215	1,236	2,530	עיריית ת"א	56	6034
	2,333	25,452	עיריית ת"א	60	6034
	39	7,301	עיריית ת"א	55	6034
	39	581	עיריית ת"א	36	6034

8.2 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.



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

4

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

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

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

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 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 יותרו אחוזי בניה מעל 130%.

8.3 אחוז ההפקעה מחלקות הכלולות בתכנית – הינו שונה זה מזה, יחד עם זאת במצב הנכנס הובא בחשבון שיעור ההפקעה המושקלל הינו 23.35%. 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', אני בדעה כי מן הראוי לנקוט בדרך שיוניית ולייחס לחלקות הנדונות שיעור הפרשה ממוצע וזהה.

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

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



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

9. מצב תכנוני "חדש"

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

9.2 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה מיום 24/12/2018. שטח זה הינו נטו לאחר הפרשה לצרכי ציבור.

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

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



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

5

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

SAMUEL PENN - BSc.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

9.4.1 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 המדינה/עיריה לבעלות על המגרש.



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

9.4.3 מגרשים המוחזקים ע"י מחזיקים שאינם רשומים בלשכת רישום מקרקעין הוקצו למדינה/רשות פיתוח.

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

9.5 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.



בכבוד רב,
 אינג' שמואל פן
 מהנדס ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,
 אינג' שמואל פן
 מהנדס ושמאי מקרקעין

