

## טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 4718

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
- מגרשים מס' 50 ו-78  
בתכנית תא/3552

שכונת עזרא בתל אביב

(חלקות 49 ו-77 בגוש 7376)

21 באוגוסט 2019  
מספרנו : 2635

לכבוד  
צוות תכנון מזרח  
עירית תל אביב

א.ג. נ.,

**טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 4718**  
**איחוד וחלוקה – מגרשים מס' 50 ו- 78 בתכנית תא/3552**  
**חלקות 49 ו- 77 בגוש 7376**  
**שכונת עזרא בתל אביב**

**1. מטרת השומה וזהות מזמין השומה**

התבקשתי על-ידכם, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מוצעת מס' 4718. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2. המועד הקובע לשומה**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כתיבת חוות הדעת, דהיינו 21/8/2019.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19/3/2018.

**4. זיהוי הנכס – חלקות/מגרשים כלולים באיחוד וחלוקה**

התכנית חלה על מגרשים מס' 50 ו- 78 בתכנית תא/3552, המהווים את חלקות 49 ו- 77 בגוש 7376, כדלקמן:

גוש	חלקה	מס' מגרש בתכנית תא/3552	שטח מגרש	כתובת
7376	49	50	187	אדר 17
7376	77	78	134	אייר 36
סה"כ			321	

**5. תיאור המגרשים והסביבה**

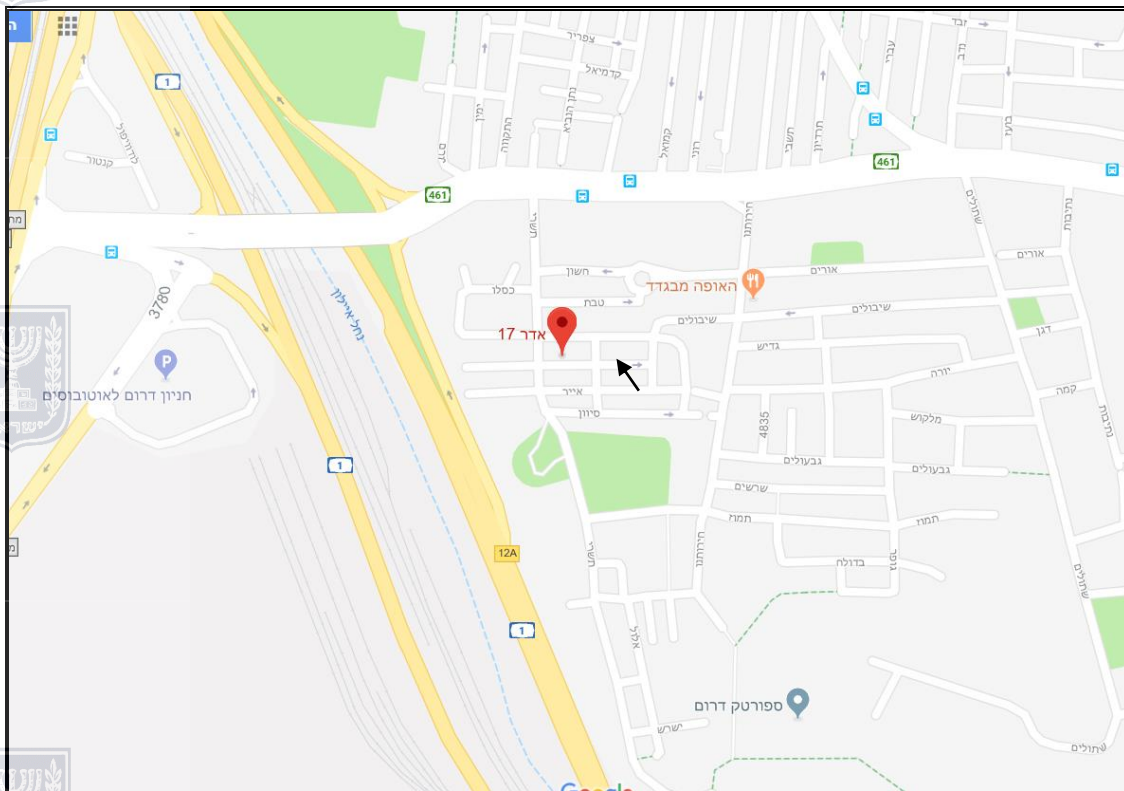
הסביבה הינה אזור מגורים בדרום תל אביב הידוע כשכונת עזרא.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה למגורים בבניינים של 1-3 קומות.

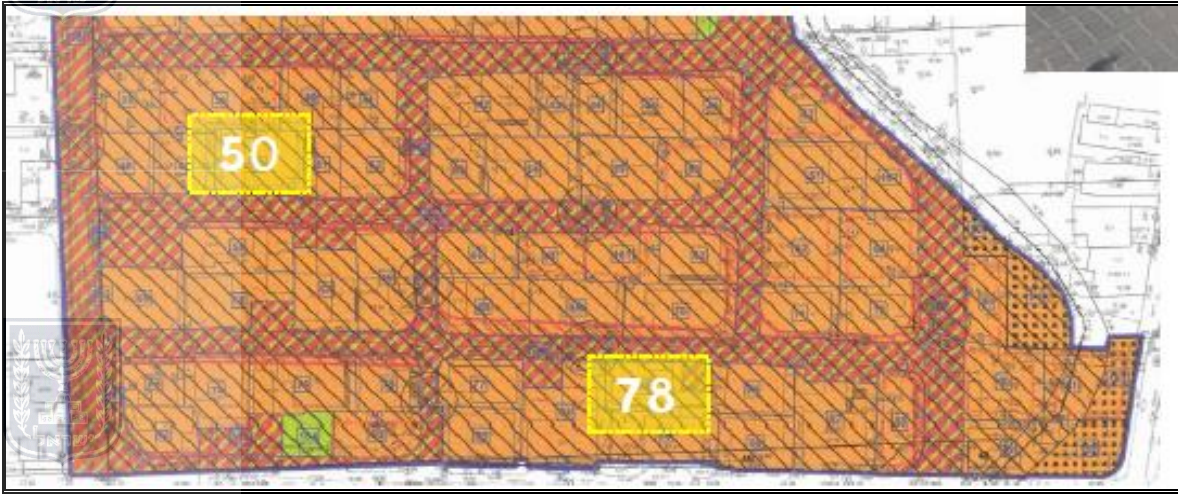
מגרש 50 (חלקה 49) ממוקם בצדו הצפוני של רח' אדר ושטחו 187 מ"ר.  
מגרש 78 (חלקה 77) ממוקם בצדו הדרומי של רח' אייר ושטחו 134 מ"ר

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

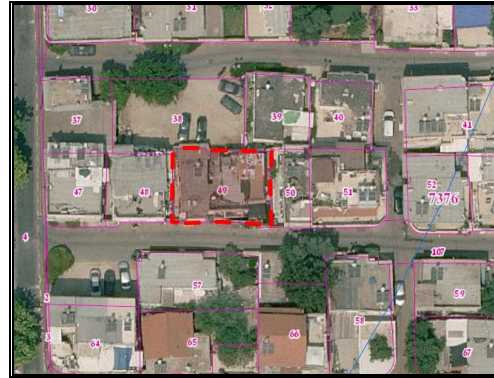
להלן תרשים הסביבה :



להלן תרשימים המגרשים עפ"י תכנית תא/3552 :



להלן תצ"א של חלקה 49 – מגרש 50 לפי תכנית תא/3552 :



להלן תצ"א של חלקה 77 – מגרש 78 לפי תכנית תא/3552 :



**10. המצב התכנוני**

**א. מידע בדבר תכניות מאושרות הרלוונטיות לנכס שבנדון**

על המגרשים הנדונים חלה תכנית 3552, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6742 מיום 22/1/2014.

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עפ"י תשריט התכנית המגרשים הנדונים כלולים באזור מגורים ב'.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון מגרשים 50 ו- 78 הוקצו כמפורט להלן:

מס' מגרש לפי תכנית	שם בעלים רשום	מס' זהות/חברה/ד/ רכון	יעוד המגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר **	זכויות בניה במגרש במ"ר	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה אקוי' במ"ר/שווי זכויות אקוי' למצב היוצא	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט
50	לוי יוסף	5179525	מגורים	187	11.83	0.07	11.91	812/10000
50	לוי צפורה	5134181	מגורים	187	11.83	0.07	11.91	812/10000
50	אהרן חנה	65327330	מגורים	187	20.35	0.13	20.48	1396/10000
50	אהרן עזרא	71686216	מגורים	187	20.35	0.13	20.48	1396/10000
50	חלמיש	520023920	מגורים	187	54.26	0.34	54.60	3723/10000
50	חלמיש	520023920	מגורים	187	27.13	0.17	27.30	1861/10000
					<b>145.76</b>	<b>0.92</b>	<b>146.67</b>	<b>1.00</b>

הערה: זכויות אהרון חנה ומשה הועברו בירושה לאהרון משה ואהרון אסקל.

מס' מגרש לפי תכנית	שם בעלים רשום	מס' זהות/חברה/ד/ רכון	יעוד המגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר **	זכויות בניה במגרש במ"ר	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה אקוי' במ"ר/שווי זכויות אקוי' למצב היוצא	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט
78	טולדו זהבה	05765544-1	מגורים	134	10.12	10.35	20.48	5000/10000
78	טולדו זהבה	05765544-1	מגורים	134	10.12	10.35	20.48	5000/10000

זכויות טולדו זהבה הועברו במכר לפנחסוב רחמים ונקדם.

**ד. תכנית מוצעת**

תכנית מוצעת מס' 4718 הינה תכנית מוצעת בסמכות וועדה מקומית.

התכנית חלה על מגרשים 50 ו- 78 בתכנית תא/3552 המהווים את חלקות 49 ו- 77 בגוש 7376.  
 שטח התכנית 321 מ"ר.

מטרת התכנית הסדרת בעלויות בתחום המגרשים הנדונים ללא שינוי ביעודי הקרקע ע"י הכנת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.

כמו כן התכנית קובעת ניווד זכויות של אהרון חנה ועזרא ממגרש 50 למגרש 78.

**8. המצב המשפטי**

**א. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 49**

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 13/8/2019 רשומה חלקה 49 בגוש 7376 בבעלות משותפת.



שם	ת.ז.	חלקים
חלמיש	520023920	5584/10000
לוי יוסף	5179525	812/10000
לוי צפורה	5134181	812/10000
אהרן אסקל	58448192	1396/10000
אהרן משה	22962674	1396/10000

שטח חלקה רשום – 187 מ"ר.

**ב. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 77**

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 13/8/2019 רשומה חלקה 77 בגוש 7376 בבעלות משותפת.  
 שטח חלקה רשום – 134 מ"ר.



שם	ת.ז.	חלקים
פנחסוב רחמים	17469446	1/2
פנחסוב נקדם	308637685	1/2



**10. עקרונות ההקצאה**

10.1 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים, יחולו עליה, בין היתר, ההוראות המיוחדות הבאות:

- א. מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשן של מקבל ההקצאה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים בחדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
- ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

10.3 מטרת התכנית הינה ניוד זכויותיהם של לוי יוסף, לוי ציפורה, אהרון משה, אהרון אסקל ממגרש 50 למגרש 78 (מחלקה 49 לחלקה 77). לפיכך בהתחשב במטרת התכנית נקבעו ערכי שווי אקווי.

**10. גורמים ושיקולים**

בבואי לערוך את טבלת ההקצאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה הינה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.

ב. הוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

ג. הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש בשינויים הנדרשים בחוות דעת זו.

ד. מיקום הנכס בשכונת עזרא.

ה. הסביבה הינה אזור מגורים.

ו. השטח במצב נכנס ובמצב יוצא הינו בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית 3552.

ז. יעוד המגרשים וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות.

ח. המבנים כלולים בשני מצבי התכנון ולפיכך לא הובאו בחשבון באיזון.

ט. הזכויות הן זכויות בעלות.

הצהרות .13

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-6691 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הערכה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

בכבוד רב,

גלית אציל – לדור  
שמאית מקרקעין






# טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים- תכנית מס' תא/מק/4718 - שינוי לתכנית 3552 - אייר 36+אדר 17

תשלומי איזון	מצב מוצע							מצב נכנס							נתוני המקרקעין										
	שווי יחסי %	שווי יוצא	זכויות בניה	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' חלקת תמורה	שווי יחסי	שווי נכנס	זכויות בניה	יעוד המגרש	חלקים במגרש	מס' זהות	שם בעלים	שטח מגרש	מס' בתכנית 3552	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש	מ"ס					
אין תשלומי איזון	42.77%	81.39	81.39	מגורים	7748/10000	187	49	42.77%	81.39	81.39	מגורים	5584/10000	520023920	חלמיש	187	50	187	49	7376	1					
	6.76%	11.83	11.83		1126/10000	187	49	6.76%	11.83	11.83		812/10000	5179525	לוי יוסף						2					
	6.76%	11.83	11.83		1126/10000	187	49	6.76%	11.83	11.83		812/10000	5134181	לוי צפורה						3					
	10.22%	20.35	20.35	מגורים	3339/10000	134	77	10.22%	20.35	20.35	מגורים	1396/10000	22962674	אהרון משה						4					
	10.22%	20.35	20.35		3339/10000	134	77	10.22%	20.35	20.35		1396/10000	58448192	אהרן אסקל						5					
	11.63%	10.12	10.12	מגורים	1661/10000	134	77	11.63%	10.12	10.12	מגורים	5000/10000	17469446	פנחסוב רחמים						134	78	134	77	7376	6
	11.63%	10.12	10.12		1661/10000	134	77	11.63%	10.12	10.12		5000/10000	308637685	פנחסוב נקדם											7
	<b>100%</b>		<b>165.99</b>			<b>321</b>		<b>100%</b>		<b>165.99</b>				<b>321</b>		<b>321</b>				<b>סה"כ</b>					



21/8/2019  
תאריך

657  
מס' רישיון

גלית אציל לדור  
שם השמאי

