

שרה ארבל בע"מ חתום והנדסה בע"מ

ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. L.T.D

ZEEV COHEN
GEODETIC & CIVIL ENGINEER
REAL ESTATE VALUER
LIC. SURVEYOR

JACOB COHEN
CIVIL ENGINEER (M.Sc.)
REAL ESTATE VALUER

GIL HERTZBERG
REAL ESTATE VALUER

17.193
3
שרה ארבל בע"מ
מהנדס אזרחי וגאודט
שמאי מקרקעין (S.C.V.)
מודד מוסמך

יעקב כהן
מהנדס אזרחי (M.Sc.)
שמאי מקרקעין

גיל הרצברג
שמאי מקרקעין

8/11/92

טבלאות הקצאה ואיזון - תכנית מתאר 1116 א/4

תל-אביב רח' פרופ' שור 23, מיקוד 62961 ISRAEL, 23 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV

טלפון: 03-5469111-5

פקס: 03-6046146

Z.C SURVEYING & ENGINEERING CO.LTD
LAND VALUATION
SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
שמאות מקרקעין
מדידות והנדסה אזרחית

=====

רח' פרופ' שור 23, תל-אביב 62961 TEL-AVIV
טל. 03-5469111-5
פקס. 03-6046146
=====

8/11/92
1409

לכבוד
טוביה שלום
מנהל מח' ריפרצליה
עיריית תל-אביב

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון - תכנית מתאר 1116 א/4

פרק א' - כללי

1. תוכנית המתאר 1116 א' משתרעת על שטח כ- 340 דונם המתוחם בין דרך נמיר במזרח, רחוב לוי אשכול במערב, שד' קק"ל בצפון ורחוב איינשטיין בדרום.

התוכנית כוללת חלקות וחלקי-חלקות בגושים 6630, 6632, 6649, 6896 ו- 7221.

מטרת התוכנית הינה לתכנן מחדש את השטח האמור הכלול בתוכנית, ע"י התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים, איזורי מגורים ואיזורי מסחר.

2. על-מנת לקדם ככל האפשר את התוכנית חולק השטח לשבעה מתחמים, המסומנים על גבי התשריט מ- I - VII. לכל מתחם הוכנה תוכנית מפורטת הכוללת ביצוע איחוד וחלוקה חדשה.
בכל מתחם יוקצו יחידות הבניה בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בו, כמפורט בתכנית.

כל מתחם מהווה איזור בפני עצמו לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעי' 121 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965).



ה. השווי מתייחס ליחידת הקרקע ולא ליחידת בעלות.

ו. בעת הערכת שווי המגרשים (להלן - "הערך היוצא") הובא בחשבון מיקומו היחסי של כל מגרש, יעודו, סוג המבנה המתוכנן וגובהו ודרישות החניה. הכל תוך התייחסות למקדמים המופיעים בפרק ג' להלן.

3. מספר מגרשי הבניה קטן ממספר הבעלים ולא ניתן איפוא להקצות מגרשים נפרדים לכל בעלי החלקות הרשומים בספרי המקרקעין. לפיכך, הוקצו זכויות לכמה בעלים בכל מגרש חדש, בכפוף לסעיף 2 לעיל.

4. בטבלאות ההקצאה מופיעים בעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות בעת הכנת טבלאות ההקצאה. רוכשי זכויות במועד מאוחר יותר, יקבלו את זכויותיהם של הבעלים הקודמים, מהם נרכשו הזכויות.

5. השטחים המיועדים לצורכי ציבור הוקצו לעיריית תל-אביב ללא תמורה וירשמו ע"ש העירייה.

בנוסף לשטחים המיועדים לצרכי ציבור הוקצו בנאמנות לעירייה קטעי השלמה בהתאם להוראות התכנית המאושרת 1116 א'. העירייה תעביר ללא תמורה את שטחי ההשלמה לקטעים הרלוונטים כאמור בתכנית 1116 א'.

6. טבלאות האיוון נועדו לאזן את הזכויות ע"י תשלומי כספים ממי שקיבל הקצאה יחסית גדולה למי שמקבל הקצאה יחסית קטנה.

טבלאות איוון יוצרות בעיות כספיות ומשפטיות כדלהלן:

א. הועדה המקומית אחראית לתשלומים ולעיתים אין בידה אפשרות לגבות את הכספים מהחייבים.

ב. קיים מחסום פסיכולוגי אצל המזוכים בתשלום המעדיפים מקרקעין על כסף כאשר החייבים בתשלום זקוקים למקורות מימון לתשלום. טבלאות איוון יוצרות מוטיבציה להתנגדויות לתכנית.



מחלקת תכנון ובנייה

ג. על פי תיקון מס' 15 לחוק מס שבח מקרקעין חייב כל מי שמקבל תשלום מכספי האיזון לשלם מס שבח. החיוב במס שבח בעייתי בעיקר כאשר עוסקים בבעלים שכתובתם אינה ידועה. חישוב מס השבח והחיוב שבעקבותיו עלול לדחות את הרישום. לאור הנ"ל נעשה מאמץ להימנע מטבלאות איזון כספיות.

פרק ג' ערכי קרקע אקוויוולנטיים:

א. לענין ההקצאה הוערך שוויו של כל מגרש ונקבעו לו ערכים אקוויוולנטיים.

בבואי להעריך את ערכי הקרקע האקוויוולנטיים בכל "מגרש יוצא" הבאתי בחשבון בין השאר, העקרונות והשיקולים כלהלן: -

1. הערכים מבוססים על שווי קרקע ליחיד של 110 מ"ר, שערכה האקוויוולנטי נקבע ל- 1.

2. המשקל היחסי של קרקע ליחיד ניקבע בהתאם למרכיבים דלהלן:

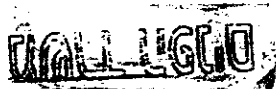
א. למספר הקומות בכל בנין ומספר דירות בקומה.
צורת הבינוי.

ב. מיקום יחסי של כל מגרש במיתחם, קירבה לכבישים ראשיים ופנימיים וכו'.

ג. בניית דירות גג (פנטהאוזים) ו/או חדרי יציאה לגג.

ד. נוף ותצפית לים.

ה. קירבה למוסדות ציבור.



ב. להלן טבלת הערכים היחסיים בכל מגרש ביחס למגרשים אחרים באותו מתחם.

מתחם מס' IV

מגרש	מס'	בנין	מס'	מקדם
28		1		1.05
29		2		1.05
30/3 30/4		3 4		0.97
31א'		5		0.95
31ב'		6		0.95
32		7		0.95
33		8		1.00
34		9		1.05
35		10		1.05
36		11		1.20
37		12		1.20
38		13,14		0.93
39/15 39/16		15 16		0.97

הערה:

שטח להשלמה ג' - היה חלק מחלקה 470 בגוש 6630.

שטח להשלמה ב' - היה חלק מחלקה 473 בגוש 6630.

על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 15/6/92 "ניתן יהיה לתת לבניינים 16,15 היתר בניה לכל בנין בנפרד, למרות הקיבץ המשותף ביניהם".



מנהל פיקוד

[illegible]

[illegible]

19

027211

העצב הקריים מעקף את הריפויג בליחם ובטחול.

התאחדות המורים והמורות

[illegible]

enriched

משרד האנשים נהווה ב-27.8.63
 חוק המכונה "החוקה" תשכ"ד-1963
 א"שור חכונה מס. 111/61
 הורה המחוזית להכניס תליון החלטת
 ביטוי 84.890
 30.582
 15.692
 שמואל דסר
 ארבעת המאות
 ידוע
 1.293

ואם כן: שאלו שאלות – מה, למה, כיצד – שאלות שהן

2.

המנדט-הניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____