

2023 בפברואר 23  
מספרנו: 500125.4

## **צפון מערב תל אביב תכנית מפורטת 3700/4** **עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לחלוקה חדשה**

מסמך זה נערך בהתאם לתקן מספר 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין על תיקונו בדבר פירוט מזערי נדרש לטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מאפריל 2008 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009.

### **1. רקע כללי**

ביום 15.01.2015 (י"פ 6967) פורסמה למתן תוקף תכנית תא 3700. תא 3700 חלה על חטיבת קרקע רחבת ידיים באזור הצפון מערבי של תל אביב בשטח שבין שדה דב להרצליה, ובין הים לדרך נמיר. על פי תא 3700 מתוכנן באזור זה רובע עירוני חדש.

תא 3700 הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות חלקיות של תכנית מפורטת שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה לפיתוח המרחב הציבורי בלבד. תא 3700 כוללת הוראות לתכנון מפורט עתידי עבור 5 מתחמי תכנון (3700/1-3700/5). כמו כן כוללת תא 3700 נספח עקרונות שומה ובו עקרונות לעריכת איחוד וחלוקה מחדש בחמשת מתחמי התכנון.

במסמך עקרונות השומה נקבע כי כל בעל זכויות במצב הנכנס במתחמים 3700/2-5 יקבל את זכויותיו במצב היוצא באותו המתחם. אשר למתחם 3700/1, בשל מגבלות בניה הנובעות מקרבת מתחם זה לשדה התעופה דב הוא (כפי שהיו בתוקף בעת אישור תא 3700), היקף זכויות הבניה במתחם זה נמוך משמעותית מהיקף זכויות הבניה במתחמים האחרים. לאור זאת נקבע בנספח עקרונות השומה כי בשונה מבעלי הזכויות ביתר המתחמים, בעלי הזכויות במצב הנכנס במתחם 3700/1 יקבלו את זכויותיהם במצב היוצא, בחלקן במתחם 3700/1 ובחלקן במתחמים הצפוניים יותר.

נספח עקרונות השומה של תא 3700 כולל טבלאות הקצאה הקובעות את המספר הכולל של היחידות האקוויוולנטיות שיקבעו בתוכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תא 3700, את מספר היחידות האקוויוולנטיות שיקבל כל בעל זכויות במצב היוצא, ואת המתחם שבו יקבל את היחידות המוקצות לו. כמו כן נקבעו הוראות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון משלימות בתוכניות המפורטות.

מאז אישורה של תא 3700 קידמו עיריית תל אביב יפו והוועדה המקומית את הכנתן של חמש תוכניות מפורטות - 3700/1 עד 3700/5. התוכניות המפורטות כוללות תכנון מפורט וכן טבלאות הקצאה ואיזון משלימות. ביום 7.3.2018 הופקדו התוכניות המפורטות, יחד עם טבלאות ההקצאה והאיזון, להתנגדויות.

לתוכניות המפורטות ולטבלאות הוגשו עשרות רבות של התנגדויות ולצורך הדיון בהן מונתה החוקרת השמאית גב' לבנה אשד. החוקרת שמעה את ההתנגדויות ואת המענה של עורכי התוכניות והגישה לוועדה המקומית דו"ח מפורט עם המלצות בנוגע אליהן. ביום 30.05.2021

-2-

דנה הוועדה המקומית בהמלצות החוקרת ואימצה את רובן. הוועדה הורתה לשמאי שליווה את התוכניות לתקן את טבלאות האיזון של כל 5 התוכניות בהתאם להמלצות החוקרת שאושרו על ידי הוועדה. כמו כן קבעה הוועדה כי לאחר השלמת הטבלאות המתוקנות יש לפרסם אותן לפי סעיף 106(ב) לחוק באופן שיאפשר לכל מי שסבור שהוא עלול להיפגע מהשינויים לטעון את טענותיו בעניין.

מסמך זה הוא מסמך מלווה לטבלאות ההקצאה והאיזון המתוקנות אשר תוקנו בהתאם להמלצות החוקרת, השמאית גב' לבנה אשד, והנחיית הוועדה המקומית.

במסמך זה להלן, תכנית תא 3700 תקרא "התכנית המתארית" ותכנית תא 3700/4 תקרא "התכנית".

## **2. מועד ביקור זהות המבקר**

משנת 2004 ואילך נערכו ונערכים ביקורים תכופים בשטח על ידי החתום מטה.

## **3. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 28.12.2022.

## **4. פרטי המקרקעין**

יישוב: תל אביב – יפו, מתחם צפון מערב העיר;

ועדת תכנון מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו;

ועדת תכנון מחוזית: הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב.

גושים וחלקות: כמפורט בתקנון התוכנית.

## **5. תיאור המקרקעין**

המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה מהווים את המתחם השני מצפון (מתחם 3700/2) מתוך חמשת המתחמים שנקבעו בתכנית המתארית. התוכנית כוללת חטיבת שטח גדולה ופנויה ברובה, המשתרעת מהים במערב ועד לרחוב קדושי השואה בשכונת אזורי חן במזרח, מגבולם הצפוני של מתחם סמינר לוינסקי ומלון "סי אנד סן" ועד רחוב יוניצמן בצפון.

**6. המצב המשפטי**

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן ברובן, חלקות המצויות בבעלות פרטית כשחלק ניכר מהן בבעלות של מספר בעלים במשותף (במושע). חלק מהחלקות רשומות בבעלות עיריית תל אביב – יפו או מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל.

**7. המצב התכנוני הקודם – התכנית המתארית (תא 3700)**

7.1 התכנית החלה על הקרקע היא התכנית המתארית (תא 3700). בתכנית המתארית נקבעו הוראות להכנת תוכניות מפורטות לבנייה ופיתוח השטח, אשר יכללו, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

7.2 במסגרת התכנית המתארית נקבעה חלוקת הזכויות בפריסה לחמישה מתחמי תכנון כשכל מתחם מהווה שטח להכנת תכנית מפורטת בפני עצמה הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

7.3 לתכנית המתארית צורף "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה - יולי 2014" (להלן: "מסמך עקרונות השומה"). המסמך קבע כי הקצאת זכויות הבנייה לבעלי הזכויות תעשה בשני שלבים. בשלב הראשון נקבעו במסמך העקרונות שלפיהן תערך השומה וכן לוח הקצאת זכויות אקוויוולנטיות. המסמך קבע כי השלב השני של הקצאת הזכויות לבעלים, על פי הייעודים הפרטניים ובהתאם לחלוקה למגרשי הבניה בכל אחד ממתחמי התכנון, יעשה במועד הכנתן של התכניות המפורטות.

7.4 במסמך עקרונות השומה בוצעו תחשיבי שווי הקרקע לפי ייעודי הקרקע והשימושים השונים המותרים בכל ייעוד בהתאמה כשהם מבוטאים באמת מידה של שווי אקוויוולנטי לשווי קרקע ליחידת דיור רגילה (שטח עיקרי של 120 מ"ר).

7.5 התכנית המתארית על נספחיה מהווה בסיס לחמש התכניות המפורטות.

7.6 במצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון ההוראות בסעיף 22 ד' להוראות התכנית המתארית על פיהם "בכל אחת מהתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים, למפתח המרה עדכני שיקבע בעקרונות שומה בעת הכנת כל אחת מהתכניות המפורטות ואשר יהוו חלק ממסמכי התכנית המפורטת".

**8. התכנית המתארית - לוח הקצאות וטבלת איזון-מצב תכנוני קודם**

- 8.1 תא 3700 קבעה את הזכויות האקוויוולנטיות שלהם יהיו זכאים בעלי הזכויות בכל חלקה וחלקה בהתאם לזכויותיהם במצב התכנוני שקדם לתא 3700. מצב תכנוני קודם זה פורט בנספח עקרונות השומה של תא 3700 ובתקנון תכנית תא 3700. היקף הזכויות האקוויוולנטיות שלהם זכאים הבעלים של כל חלקה כפי שנקבע בטבלת האיזון של תא 3700 הוא נתון שעליו התבססו הטבלאות של התכניות המתאריות.
- 8.2 במצב התכנוני הקודם (על פי התכנית המתארית - תא 3700) - לוח ההקצאות מחולק ליחידות ממוספרות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקה או לחלקים ממנה.
- 8.3 נתוני הגושים והחלקות, מספרם ושטחם לרבות חלקי חלקות והשטחים הכלולים באיחוד וחלוקה נקבעו על פי נתונים מעודכנים של המודד "דטהמפ".
- 8.4 בהתאם נלקחה בחשבון כמות יחידות אקוויוולנטיות לכל חלקה או חלק מחלקה - על פי מסמך עקרונות השומה של תא 3700.
- 8.5 שם הבעלים/החוכר הרשום נקבע על פי נתונים מעודכנים של לשכת רישום המקרקעין כולל מספר תעודת זהות/תאגיד/מספר דרכון. חלק הבעלות של חלקה ובהתאם זכויותיה, מבוטא בשבר פשוט, אחוז יחידות אקוויוולנטיות. כן נרשם שווי יחסי של חלק הבעלים ביחס לשווי הכולל של המתחם.

**9. מצב תכנוני חדש**

- 9.1 כל אחת מהתכניות המפורטות חולקה לתאי שטח המהווים מגרשים במצב תכנוני חדש. שטח התא מבוטא במ"ר.
- 9.2 חלוקת תאי השטח נעשית על פי היעודים בתכנית המפורטת ובכלל זאת נקבעו בכל אחד מתאי השטח פירוט השימושים הספציפיים המותרים בכל יעוד בהתאמה והשימוש הספציפי כאשר מקדמי השווי האקוויוולנטי בכל תא שטח הינם כשווי האקוויוולנטי של השימוש ביעוד.
- 9.3 חישוב השווי האקוויוולנטי בכל תא שטח נעשה בהתחשב במקדמי השווי של היעודים השונים והשימושים. לכל שימוש בכל ייעוד בכל מתחם ניתן שווי אקוויוולנטי משלו. כאשר תוכננו מספר שימושים בתא השטח, כל שימוש מקבל את השווי האקוויוולנטי שלו על פי חלקו היחסי. מקדמים אלו תוקנו בהתאם להחלטות החוקרת כמפורט לעיל, ובהתאמה תוקן היקף הבינוי על מנת לחזור ולעמוד בהוראות תכנית 3700 (במובן של סך היחידות האקוויוולנטיות בכלל התכניות ובכל מתחם). **פירוט המקדמים לכל מגרש מפורט בטבלה בשורה הרלוונטית לאותו מגרש.**
- 9.4 הטבלה ערוכה על פי המתכונת הקבועה בחוק התכנון והבניה ובה מאוזן השווי היחסי של מגרשי התמורה לעומת החלקות בהתאם לכל בעל זכויות בתכנית.
- 9.5 לאור תחשיבים אלו אין תשלומי איזון.
- 9.6 הנתונים בתקנון התוכנית כוללים חלקות ביעוד ציבורי כגון: דרכים וכיוצא בזה, מגרשים בניינים ומגרשים שהוחלט לא לכלול אותם במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.

לוח זכויות בניה:

ספרור	מס' תא שטח	ייעוד ראשי	שטח קרקע במ"ר	זכויות				מס' יח"ד רגילות	מס' יח"ד מגורים מיוחד ב' +1/1	מס' יח"ד דב"י חובה	מס' יח"ד קטנות	מסחר במ"ר	מלונאות במ"ר	תעסוקה במ"ר	מקדם התאמה למגורים בתוספת ג-1	יח' אקו'
				מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד									
			מקדם המרה <<	1	1.8	3.333	1.000	1			100.00	400	363			
		הסבר שמאי למקדם ההמרה <<	1	+1/0.575	+1/0.3						*1.2/120	*0.3/120	*0.33/120			
64.75	1.1	מגורים	3,995					55			425					
44.70	1.1	מגורים	2,188					39			180					
60.40	1.1	מגורים	3,878					52			320					
58.50	1.1	מגורים	3,128					49			460					
37.60	1.1	מגורים	1,771					32			240					
68.30	1.1	מגורים	4,458					58			450					
63.50	1.1	מגורים	3,495					53			520					
43.50	1.1	מגורים	2,192					37			280					
32.25	1.1	מגורים	1,450					28			145					
67.70	1.1	מגורים	4,157					57			500					
37.55	1.1	מגורים	1,594					33			125					
34.80	1.1	מגורים	2,035					28			400					
85.45	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,559							13	423					
78.45	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,910							10	189					
65.16	1.1	מגורים	2,057					52			240					
50.49	1.1	מגורים	1,626					40			260					
38.53	1.1	מגורים	1,384					32			6					
39.00	1	מגורים	2,208						130							
63.38	1.1	מגורים	2,580					52			285					
61.08	1.1	מגורים	2,107					53			5					
48.48	1.1	מגורים	1,738					40			170					
31.80	1	מגורים	2,094													
62.04	1.1	מגורים	2,577					52			206					
64.39	1.1	מגורים	2,187					55			7					
58.89	1.1	מגורים	1,931					50			7					
79.56	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	2,227							10	400					
82.75	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	2,383							13	253					
52.04	1.1	מגורים	1,645					41			250					
92.49	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	2,320								240		679			
79.27	1.1	מגורים	2,648					66			12					
79.89	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,376							12	336					
31.50	1	מגורים	1,376						92		142					
31.28	1	מגורים	1,724						88		240					
78.62	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	2,005							9	369					
76.90	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	2,182							9	210					
76.90	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,859							9	210					
72.81	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,779							6	180					
60.57	1.1	מגורים	2,093					49			12					
59.47	1.1	מגורים	1,983					48			12					
67.13	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,810								210		616			
72.04	1.1	מגורים	1,893					58			213					
65.89	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,581							7						
80.93	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,505							9	270		450			
114.67	1	מגורים מיוחד + שפ"פ	7,219								667					
65.21	1.1	מגורים	2,045					49			270		1,110			
17.61	1.1	מגורים	1,010					15			2					
61.64	1.1	מגורים	1,917					52			8					
52.87	1.1	מגורים	1,267					42			12					
60.79	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,288							6	126					
83.62	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,438							9	379					
72.44	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,429							6	180					
69.42	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,430							8	158					
75.30	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,434							8	144					
30.00	1	מגורים	1,475						100							
79.10	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,545							6	255		442			
63.80	1.1	מגורים	1,684					58								
67.70	1.1	מגורים	1,822					57			9					
67.70	1.1	מגורים	1,927					57			9					
61.64	1.1	מגורים	1,850					52			8					
79.90	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,918							9	211		650			
72.29	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,809							8	163		442			
58.32	1.1	מגורים	1,859					51			4					
73.70	1.1	מגורים	2,614					67								
99.02	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	3,299								300		1,460			
67.78	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,405							5						
66.53	1	מגורים, תעסוקה ותיירות	1,475							7	130		488			
114.86	1	מלונאות - אכסון מלונאי	7,128								1,686	26,000				
58.55	1	תעסוקה	2,950								653		18,885			
55.55	1	תעסוקה	2,507								780		17,335			
43.64	1	תעסוקה	2,064								540		13,880			
45.28	1	תעסוקה	1,805								480		14,695			
19.77	1	תעסוקה + שפ"פ	1,148								480		5,435			
46.99	1	תעסוקה	2,607								180		16,405			
59.00	1	תעסוקה + שפ"פ	3,028								1,200		17,060			
		שפ"פ	567													
		שפ"פ	346													
		שפ"פ	420													
<b>4,605.44</b>		<b>סה"כ &lt;&lt;</b>	<b>164,417</b>					<b>1,742</b>		<b>876</b>	<b>18,323</b>	<b>26,000</b>	<b>116,992</b>			



**10. כללי מיקום ומקדמי איזון פנימי במצב החדש**

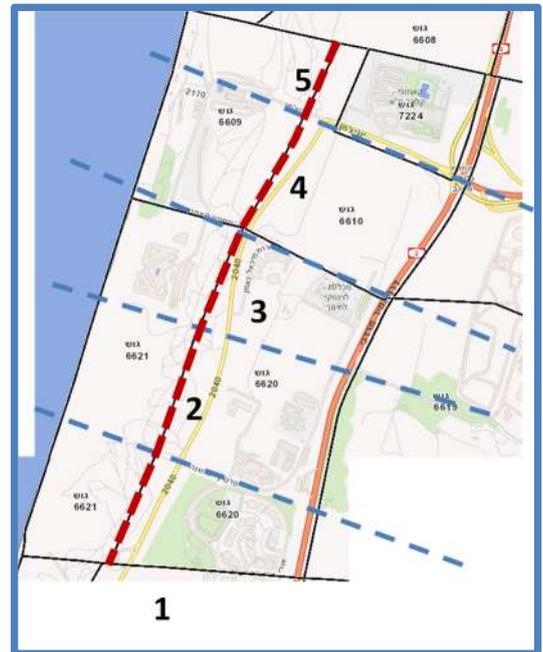
10.1 תכנון הבינוי בתכנית 3700 מאופיין בציר אורך צפון דרום, ברור ומובהק, הוא רח' אבן גבירול בתוואי הממשיך את רחוב אבן גבירול הקיים צפונה. ציר אבן גבירול בתכנית חוצה את מכלול חמשת המתחמים שבתכנית, לשני אזורים מובהקים מהיבט שמאי:

- "אזור מערבי" הכלוא בין דרך הים ממערב וציר המשך אבן גבירול צפונה ממזרח.
- "אזור מזרחי" הכלוא בין ציר המשך אבן גבירול צפונה ממערב לדרך נמיר ממזרח.

השוני השמאי שבין שני אזורים אלה נלקח בחשבון במקדמי השווי.

10.2 מבט על תנוחת חלקות התכנית במצב קודם יראה שבארבעת המתחמים 2 עד 5, כמו גם בחלקו הצפוני של מתחם 1, ניתן להתוות ציר אורך משמעותי והוא הגבול בין שני הגושים המרכיבים את שטח המתחמים. קווי הגבול בין הגושים 6620 ו-6610 במזרח לבין הגושים 6621 ו-6609 במערב. באשר למתחם 1 דרום, הותווה "ציר שבור" שקו האורך הממוצע שלו חופף בקירוב את תוואי אבן גבירול במצב חדש. המטרה של חלוקה זו היא שלא תהיה חלקה שמשתרעת גם במזרח וגם במערב ככל שניתן. האמור מוצג בתרשימים שלהלן:

**צירי אורך מזרח/מערב**



**11. גורמים ושיקולים**

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש:

- 11.1 בהכנת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירני".
- 11.2 כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות שהן בבעלות מלאה או בחכירה רשומה. כן רוכזו ככל האפשר הבעלויות על פי קבוצות בעלים.
- 11.3 בהתאם להוראות סעיף 22.ב, בתכנית תא3700, העוסק בהעדפת איגום ככל הניתן של זכויות שותפים (בעלים ו/או חוכרים) בחלקות שנוידו ממתחם 1-3700, נעשתה פנייה לבעלים ולחוכרים הרשומים של אותן חלקות שחלק מזכויות הבניה עבורן נידו ממתחם 1-3700, לאחד ממתחמי המפורטות הצפוניים (2-3700, 3-3700, 4-3700, 5-3700), ולפיה הם התבקשו לציין העדפת התאגדות בעלים ובאיזה מהמתחמים בהם הוקצו זכויות לחלקה שבבעלותם. הועדה המקומית התחייבה להיענות לבקשות במידת האפשר, אך אינה מחויבת לעשות זאת.
- עקרונות ההקצאה בהתאם לקבוצות הבעלויות השונות הינם כדלהלן:
- איחוד כל קבוצה במתחם לפי סך הזכויות הנאגרות מחלקי החלקות בהם היא מחזיקה, סיכום היקף הזכויות של כל קבוצה במתחם כולו באחוזים וקביעת תמהיל סוגי המגרשים במצב החדש (מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וכיו"ב) לכל קבוצה בהתאם לתמהיל של סוגי המגרשים בתכנית כולה.
- קבוצות קטנות קיבלו מגרשים בשלמות ככל האפשר. קבוצות קטנות מאוד אשר אינן יכולות למלא מגרש שלם אוחדו עם קבוצות קטנות מאוד אחרות לכדי מגרש שלם.
- 11.4 העיריה ומדינת ישראל/רשות הפיתוח קיבלו מגרשים לפי העקרונות כאמור. ברובם המוחלט של המגרשים לא נדרש עירוב בין עירייה למינהל למעט מספר מגרשים בכל מתחם בהם רוכזו חלקי זכויות שנדרשו לאיזון כמה קבוצות.
- 11.5 מחזיקים לא מיוצגים קיבלו מגרשים לפי העקרונות כאמור, ככל האפשר מבלי לערבם עם הקבוצות. בוצעה חלוקת משנה של מחזיקים אלו למגרשים הנ"ל.
- 11.6 בקבוצות גדולות אשר קיבלו מספר מגרשים בוצעה חלוקת המחזיקים השונים לכל מגרש כדי למנוע מושע של מחזיק יחיד במספר מגרשים.
- 11.7 מרבית השטח נמצא בבעלות פרטית, מקצת החלקות רשומות על שם עיריית תל אביב - יפו ומדינת ישראל. כאשר יעוד חלקות בבעלות העירייה / המדינה אינו ציבורי, דין העירייה והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- 11.8 במסגרת הוראות תכנית 3700 קיימת חובה להקצות מגרשים למטרות דיור בר השגה שיוקצו אך ורק לעירייה ולמדינת ישראל. הוראה זאת מומשה בתכנית.

-10-

- 11.9 מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו על ידי עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון ("מתחת לקו") של מגרשי התמורה.
- 11.10 השווי היחסי המקבל ביטוי ביחידות דיור אקוויוולנטיות וביעודים סחירים בשני מצבי התכנון זהה. לסיכום לא נוצרו תשלומי איזון.
- 11.11 מדידת השטחים של מגרשי התמורה הינה מדידה אנליטית שנעשתה ע"י מודד התכנית.
- 11.12 נתוני השווי בטבלה הינם נתוני שווי "יחסי". שינוי זה תואם את הוראות סעיף 9 לתקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין הקובע כי נתון שווי יחסי יוכל להחליף את השווי האבסולוטי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות בהן קיימת אי יציבות במחירים.
- 11.13 על פי הוראות החוקרת שונו מפתחות המרה בין ייעודי הקרקע והשימושים השונים למפתח המרה עדכני. תיקונים בהיקף השטח המבונה בוצעו בהתאמה לשינוי מפתח ההמרה כדי להתאים את סך היחידות האקוויוולנטיות במתחם להוראות תכנית 3700.
- בנוסף, בוצעו תיקונים שונים במקדמי ההמרה המקומיים במגרשים שונים ובזכויות מחזיקים שונים בהתאמה לדרישות החוקרת בהחלטותיה מיום 25.04.2021.
- 11.14 על פי פסק דין פשרה של בית המשפט המחוזי עת"א 46752-12-13 מתווספות 17.5 יחידות אקוו' לבעלי חלקה 204 בגוש 6896. יחידות אלה הינן בנוסף ומעבר לזכויות הקיימות המתחלקות בין הבעלים בטבלת האיזון, התמורה תינתן במתחם 4.
- 11.15 נקבע שווי מקדם יחידות אקוויוולנטיות למגרש השירותים הלוגיסטיים שהינו שווה ערך לייעוד אקוו' לתעסוקה בשיעור 16.66 יחידות אקוו', המגרש יוקצה לעיריית תל אביב יפו.
- 11.16 לפיכך יתווספו 16.66 יחידות אקוו' ליחידות במתחם 4.
- 11.17 לחלקה 51 בגוש 6620 מגיעות זכויות שלא נכללו במסמך העקרונות ומפתח לקביעת זכויות של תכנית 3700 המאושרת.
- 11.18 התמורה לזכויותיה של חלקה זו בשיעור של 9.9 יחידות אקוו' יינתנו במתחם 4.
- 11.19 מיקומה של החלקה במתחם 2 אולם משיקולי אפשרות פיזית תכנונית זכות התמורה תתקבל במתחם 4.
- 11.20 תוספת הזכויות הנזכרות בסעיפים לעיל תעשה באמצעות החלטת הועדה המקומית לתוספת זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית 3700 על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה או באמצעות מתן הקלה.
- 11.21 במתחם 4 ייכלל יעוד של תחנת תדלוק עירונית ששיעורה, שלא נקבע בתכנית המתאר, בשיעור 2.1 יחידות אקוו'.

## 12. הצהרות

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

מסמך זה הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית, ה תשכ"ו שנת 1966) ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית של המועצה לשמאי מקרקעין.

אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין



כבוד רב,  
אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

**אינג' שמואל פן**

מהנדס ושמאי מקרקעין