

בבית משפט השלום
בתל-אביב - יפו

ט"ו טבת תשפ"ג, 08/01/2023 החלטה
תיק 64975-09-16
שו' יעקב שקד
התקבל, בתודה.
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
מרח' צייטלין 1, תל אביב 64956
טל': 03-6092753; פקסי': 03-6910333
*** נחתם דיגיטלית ***

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896 ("הגוש הגדול")
ובעניין: המשך ההערכות לחלוקת הזכויות
המבקשים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
מרח' צייטלין 1, תל אביב 64956
טל': 03-6092753; פקסי': 03-6910333

הודעה מטעם המנהלים בדבר הגשת תקנון מתוקן לחלוקת הזכויות למתחמים

1. המנהלים מתכבדים לצרף, **בנספח א'** להודעה זו, נוסח הודעה ותקנון חלוקה מתוקן אשר ערכו על פי החלטות בית המשפט הנכבד מיום 22.12.2022 ומיום 28.12.2022 ובהמשך להן (להלן: "התקנון המתוקן").
2. המנהלים מבקשים להסב את תשומת הלב לסעיפים 6.3 ו-7 אשר הוספו לתקנון המתוקן, בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 22.12.2022:
סעיף 3.5 ענינו מצב שבו יסתבר, מתשובות הבעלים, כי קיים עודף ביקוש ביותר ממתחם אחד וסעיף 7 ענינו הקפאת טבלת הזכויות לתקופה שממועד העברת רישום הבעלים לשמאי לצורך הכנת טבלת הזכויות ועד להשלמת הליך החלוקה ותרגום התקנון לאנגלית.

עו"ד רחל זכאי עו"ד משה ליפקה עו"ד אלי מינקוביץ עו"ד גלית רוזובסקי
המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול שטח הגוש הגדול (6869)



נספח א'

נוסח מספר 3 מיום 5.1.2023

הודעה לבעלי הזכויות בחלקה 204 שבגוש 6896
בדבר חלוקת הזכויות למתחמים ותקנון הגרלה

(החלק המערבי של "הגוש הגדול")

המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

רחוב צייטלין 1, קומה 6, תל אביב

טלפון: 03-6092753 פקסימיליה: 03-6910333

מייל: office@hamenahalim.co.il

1. הגדרות

<p>מי שזכויותיו רשומות במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים, בין אם זכותו נובעת מהיותו רשום כבעלים של חלק בלתי מסוים בחלקה בפנקס המקרקעין עובר לרכישת החלקה ע"י המדינה בהתאם להסכם עם המדינה, ובין אם נרשם ככזה בהתאם לאישורים שנתן בית המשפט מעת לעת, למעט חלק המדינה שהועבר לה על פי התוספת להסכם משנת 2018.</p>	<p>"בעל זכות" או "בעלים"</p>
<p>בית משפט השלום בהרצליה ת.א. 28397/72, המרצה 64975-09-16 המתנהל בפני כב' השופט יעקב שקד, שופט בית המשפט המחוזי בתל אביב.</p>	<p>"בית המשפט"</p>
<p>ההסכם שנכרת ביום 1.10.1980 בין המדינה לבין המנהלים לגבי חלקה 204 בגוש 6898.</p>	<p>"הסכם המדינה" עם</p>
<p>תוספת מיום 18.9.2007 להסכם עם המדינה אשר קיבלה תוקף של פסק דין ביום 10.2.2008. במסגרת הסכם זה ובתנאים כמפורט בו התחייבו הבעלים להעביר למדינה 50% מזכויות הבנייה שיקבלו בחלקה.</p>	<p>"הסכם 2008"</p>
<p>ההסכמות אליהם הגיעו המנהלים והמדינה ליישום התוספת להסכם, אשר קיבלו תוקף של פסק דין ביום 18.3.2020 בת.א. 60824-11-17.</p>	<p>"הסכם 2020" או "הסדר ליישום הסכם 2008"</p>
<p>וועדה בת 3 חברים והם: נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב (בדימוס) עו"ד איתן אורנשטיין, יו"ר. השמאי שאול רוזנברג, ונציגת המנהלים, המנהלת ומזכירת המנהלים עו"ד גלית רוזובסקי. השמאי רוזנברג ועו"ד רוזובסקי ישמשו כמסייעים מקצועיים-טכניים ליו"ד הוועדה. סמכות ניהול סדרי ההגרלה מסורה לעו"ד אורנשטיין.</p>	<p>"וועדת ההגרלה"</p>
<p>חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים כפי שרשום במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים מתוך כלל הזכויות בחלקה.</p>	<p>"זכות בעלים"</p>
<p>חלקה 204 בגוש 6896 המשתרעת מערבה לתוואי המתוכנן של רח' אבן גבירול ושטחה 503,291 מ"ר. לשעבר, חלק מחלקה 1 בגוש 6896, "החלק המערבי".</p>	<p>"החלקה"</p>
<p>יחידה תיאורטית אשר נקבעה ע"י השמאי לצורך אומדן שווי הזכויות בכל אחד מהמתחמים.</p>	<p>"יחידה אקוויוולנטית"</p>
<p>כל אחד משלושת המתחמים בהם זכאית החלקה לזכויות, כמפורט בחו"ד השמאי המצורפת לתקנון זה כחלק בלתי נפרד הימנו.</p>	<p>"מתחם"</p>
<p>תא שטח שעפ"י תוכנית מפורטת ניתן להקים עליו בנין אחד או יותר ו/או מבנה אחד או יותר כמפורט בתחשיב השמאי.</p>	<p>"מגרש"</p>
<p>לעת הזו אושרה תוכנית מפורטת רק למתחם אשכול, היא תמל/3001 אשר בה הוקצו לבעלים שני מגרשים (מגרשים 102 ו-108) אשר יעמדו לחלוקה כמפורט בתקנון זה. מספרי המגרשים הינם המספרים כסימונם בהוראות תמל/3001. לגבי מתחם 2 בתכנית תא/4444 ולגבי מתחמים 2 ו-4 בתכנית תא/3700 טרם אושרו תכניות מפורטות.</p>	<p>"המנהלים"</p>
<p>חמשת המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896), עורכי הדין רחל זכאי, משה ליפקה, אלי מינקוביץ, גלית רוזובסקי (המשמשת גם כמזכירת המנהלים) וד"ר מיכאל שפטלר.</p>	<p>"מקדם שווי"</p>
<p>כפי שנקבע על ידי השמאי כהגדרתו להלן.</p>	<p>"מקדם שווי"</p>

<p>חטיבת קרקע בחלקה הדרומי של תוכנית המתאר תא/4444, עליה חלה תמל/3001. חלקה המזרחי של חטיבת הקרקע גובל ברחוב לוי אשכול, כמפורט בשומת השמאי, במתחם זה עומדות לחלוקה 818 יחידות אקוויוולנטיות.</p>	<p>"מתחם 1" או "מתחם אשכול"</p>
<p>המתחם האמצעי מבין 3 המתחמים שבתחומי תוכנית המתאר תא/4444. במתחם זה עומדות לחלוקה 1,647.81 יחידות אקוויוולנטיות. למתחם זה טרם אושרה תוכנית מפורטת ולגבי מקודמת בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו תכנית-507/0915108 (תא/4444/1) "רובע דב-מרכז הרובע"¹.</p>	<p>"מתחם 2 בתא/ "4444"</p>
<p>היחידות האקוויוולנטיות להן זכאים בעלי הזכויות בחלקה 204 מצויות במתחמים 2 ו-4 שבתחומי תוכנית המתאר תא/3700. לפי שומת השמאי והמצב המשפטי, במועד הכנת תקנון זה עומדות לחלוקה במתחם זה 171.16 יחידות אקוויוולנטיות. למתחם זה טרם אושרו תוכניות מפורטות והתכניות המפורטות המקודמות לגביו הינן -507/0469593 (תא/מק/3700/2), ו-507-0509646 (תא/מק/3700/4). בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.5.2021 צפוי שתיוספנה למתחם זה זכויות שתיוצרנה בתכנית מפורטת חדשה שתוכן למתחם 1 שבתחומי תכנית תא/3700 ו/או לכל המתחמים שבתכנית תא/3700² וזכויות נוספות אם וכפי שיקבע בתכנית מתאר תא/5500 שבהכנה.</p>	<p>"מתחם תא/3700"</p>
<p>בעל זכות או מספר בעלי זכויות, לרבות כל אחד מהמנהלים שיתאגדו לקבוצה במנגנון המפורט להלן, אשר ימציאו למשרד המנהלים את מסמכי ההתאגדות כמפורט להלן, ואשר יאושרו על ידי בית המשפט לקבל את זכויותיהם כקבוצה כמפורט להלן.</p>	<p>"קבוצה"</p>
<p>סך הזכויות של כל חברי הקבוצה ביחידות אקוויוולנטיות.</p>	<p>"שווי זכות קבוצתית"</p>
<p>על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם אשכול הינו 1.000.</p>	<p>"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם אשכול"</p>
<p>על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם 2 ב-תא/4444 הינו 0.9321.</p>	<p>"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם 2 ב-תא/ "4444"</p>
<p>על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם תא/3700 הינו 0.8928.</p>	<p>"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם תא/3700"</p>
<p>מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין מוסמך אשר מונה על ידי בית המשפט לעריכת התחשיב השמאי לפיו מבוצעת חלוקה זו.</p>	<p>"השמאי"</p>
<p>תכנית מתאר מס' 507-0403931 - תא/4444, "רובע שדה דב".</p>	<p>"תכנית מתאר תא/4444"</p>

¹ הנחת היסוד בהכנת תקנון הגרלה זה היא שתכנית זו תאושר כפי שהוגשה/הוצעה לוועדה המקומית. אולם, קיימת אפשרות שהתכנית שהוגשה תשתנה בעקבות התנגדויות או שינויים.

² הנחת היסוד בהכנת תקנון הגרלה זה היא שהתכניות המפורטות למתחמים אלה תאושרנה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 30.5.2021. אולם, קיימת אפשרות שהתכניות שבהכנה תשתגנה בעקבות התנגדויות ו/או מנימוקים אחרים. יש גם להניח כי מספר יחידות הדיור במתחם תא/3700 יגדל אם וככל שתאושר תכנית המתאר תא/5500 – עדכון תכנית המתאר הכוללת לתל אביב- שבהכנה.

תכנית מתאר תכנית מתאר תא/3700 - "צפון מערב העיר".
תא/3700"

"תמל/3001"
 התוכנית המפורטת שאושרה למתחם אשכול, חלקה הדרומי של תכנית תא/4444 - "מתחם אשכול".

"תחשיב השמאי"
 תקציר שומה מיום 8.12.2022³, תחשיב עזר מתוקן מיום 8.12.2022 והבהרות לתחשיב העזר המתוקן מיום 8.12.2022, לפיהם תחולקנה זכויותיהם של הבעלים במתחמים השונים. בתחשיב העזר נקבע, בין היתר, מקדם השווי להקצאת היחידות האקוויוולנטיות בכל מתחם. המועד הקובע לתחשיב השמאי הינו יום עריכת השומה, 8.12.2022.

הוראות חוק הפרשנות, התשמ"א-1981 תחולנה על תקנון זה כאילו היה חיקוק וזאת אם אין בתקנון הוראה אחרת לעניין הנדון או אם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם הוראות החוק הנ"ל.

2. סיכום המצב התכנוני והמשפטי והזכויות העומדות לחלוקה

מודגש כי העיון בסיכום זה אינו מחליף את הצורך בקריאה והתעמקות של כל אחד מהבעלים בתחשיב השמאי

2.1. סיכום המצב התכנוני

- 2.1.1. חלקה 204 בגוש 6896 נוצרה בהליכי חלוקה ואיחוד של חלקה היסטורית 1 בגוש 6896. החלקה מצויה מערבית לתוואי המתוכנן של רחוב אבן גבירול, והיא משתרעת בין רחוב פרופס בצפון לבין רחוב ש"י עגנון בדרום. פיתוח החלקה עוכב שנים רבות בשל הימצאות שדה התעופה דב הוז.
- 2.1.2. שטחה הרשום של החלקה הוא 503,981 מ"ר והיא בעלת צורה לא רגולרית.
- 2.1.3. המנהלים הובילו מאמץ ארוך ומורכב להפסקת הטיסות ולפינוי שדה התעופה דב הוז, שחלקו היה בתחומי החלקה ואשר קיומו מנע את פיתוחה, וכן הובילו ונטלו חלק בהליכי תכנון החלקה.
- 2.1.4. החלקה מצויה בתחומי שתי תוכניות מתאר מקומיות: חלקה הצפוני של החלקה, בשטח של 67,650 מ"ר, הינו בתחומי תכנית המתאר תא/3700. יתרת שטח החלקה - 436,331 מ"ר - הינו בתחומי תכנית המתאר המקומית תכנית תא/4444.
- 2.1.5. החלקה כוללת: (א) מגרש חנייה סלול המשמש את חוף הרחצה תל ברוך המושכר ע"י המנהלים ומופעל על ידי אחוזת החוף מטעם עיריית תל אביב, (ב) שטח המשמש את חברת החשמל וחכור על ידה ו- (ג) שטח ריק ולא מבונה, ששימש בעבר את מסלולי ומתקני שדה התעופה דב.
- 2.1.6. על החלקה מבוצעות (ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב) עבודות פיתוח לרבות עבודות לסלילת הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- 2.1.7. נכון למועד זה אושרה למתן תוקף בתחומי תוכנית מתאר תא/4444 ו- תא/3700 תכנית מפורטת אחת בלבד (תמל/3001 - "מתחם אשכול", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20.5.2021) וזאת למתחם הדרומי שבתחומי תוכנית תא/4444 העומד לחלוקה בין הבעלים.

³ ניתן לקבל במשרד המנהלים את השומה השלמה שערך השמאי.

2.1.8. טרם אושרו למתן תוקף התכניות המפורטות הנוספות המקודמות בתחומי תוכנית תא/4444 ובתחומי תוכנית תא/3700.

יודגש כי לאור מצב תכנוני זה, מבוצעת על פי הוראות בית המשפט, חלוקת הזכויות בין שלושת מתחמי התכנון בלבד (והיא אינה כוללת בשלב זה חלוקה למגרשים ו/או לבנינים במתחמים השונים).

2.2. סטטוס זכויות החלקה בתחומי תכנית תא/4444

2.2.1. מיקום תכנית תא/4444 על רקע הסביבה, כפי שמופיע במסמכי התוכנית:



2.2.2. על פי ההסכם ליישום הסכם 2008, זכאים הבעלים לקבל את זכויותיהם במתחם אשכול ובמתחם 2 שבתחומי תוכנית מתאר תא/4444 וכן הם זכאים לקבל את זכויותיהם בשטח תכנית תא/3700.

2.2.3. בהתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה שבתכנית מתאר תא/4444 ובמתחם אשכול, זכאית החלקה ל- 30.687% מזכויות הבנייה שבתכנית המתאר תא/4444 ובתמל/3001. מזכויות אלו יש להפריש למדינה ולחברת החשמל זכויות כמפורט בהסכמים עימן.

2.2.4. נכון למועד הכנת תקנון זה, אושרה תכנית מפורטת אחת בלבד, היא תמל/3001 החלה על מתחם אשכול. להלן מיקום מתחם אשכול ביחס לסביבה, כפי שמופיע במסמכי התכנית:



2.2.5 בהתאם להסכמה שבין המנהלים לבין המדינה, יוקצו לבעלים, לרבות המנהלים הנוכחיים, מלוא זכויות הבניה במגרשים 102 ו-108 שבתמל/3001. היינו, זכויות ל-818 יחידות אקוויוולנטיות. למדינה הוקצו זכויות במגרשים 103, 106 ו-303 שבתמל/3001. הוסכם בין המנהלים למדינה כי עובר להקצאת יתרת הזכויות להן זכאית המדינה בתחומי תכנית מתאר תא/4444, הקצאה שתיערך לאחר שתאושר תכנית מפורטת למתחם 2 בתא/4444 ואשר במסגרתה תקבל חלקה 204 את השלמת זכויותיה בשטח תוכנית תא/4444, תיערך התחשבנות בין המנהלים לבין המדינה.

2.2.6 להלן מיקום המגרשים, כפי שמופיע בנספח הבינוי לתמל/3001 (מתחם אשכול):



2.2.7 הזכויות במגרשים 102 ו-108 במתחם אשכול הינן כדלקמן:

במגרש 102:

160 יח"ד בבניה מרקמית (ב-5 בניינים בני 9 קומות).

205 יח"ד בבנייה מגדלית (מגדל אחד בן 36 קומות).

420 מ"ר מסחר (שטח עיקרי) ו-180 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת, (קומת הכניסה).

במגרש 108:

180 יח"ד בבניה מרקמית (ב-4 בניינים בני 9 קומות ובבניין 1 בן 16 קומות).

229 יח"ד בבניה מגדלית (מגדל בן 39 קומות).

1,750 מ"ר מסחר (שטח עיקרי) ו-750 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת (בקומת הכניסה).

2.2.8 בהתאם לתחשיב השמאי, לבעלים זכות לקבל 1,647.81 יח"ד אקוויוולנטיות במתחם 2 בתא/4444. להלן מיקום מתחם 2 בתא/4444, כפי שמופיע במסמכי התוכנית המפורטת למתחם זה, תוכנית הנמצאת בשלבי הכנה :



2.2.9 ביום 15.6.22 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו על השלמת מסמכים לשם הפקדת התכנית בתנאים לגבי שתי התכניות המפורטות למתחמים 2 ו-3 בתכנית תא/4444. תכנית 507-0915108 (תא/4444/1) "רובע דב-מרכז הרובע" למתחם 2 בתא/4444 ותכנית 507-0973057 (תא/4444/2 למתחם 3 בתא/4444) "צפון רובע דב".

2.2.10 דיון להפקדה בתנאים של תוכניות מפורטות למתחמים אלה אמור להתקיים במהלך חודש ינואר 2023 ואולם הוא מהווה שלב ראשון בלבד בקידומן הסטטוטורי של התוכניות המפורטות. יש להניח כי עד לאישורן למתן תוקף יחלוף זמן. כאשר יש לקחת בחשבון את הזמן הנדרש להשלמת התנאים שנדרשו ושעוד ידרשו על ידי הוועדה המקומית כתנאי להפקדתן, דיון בהתנגדויות שתוגשנה ואפשר שאף דיון בעררים (אם וככל שיוגשו). יוער כי, בשולי החלטת הוועדה המקומית על הפקדת שתי התוכניות המפורטות, נכתב כי ההחלטה על הפקדה בתנאים תהיה בטלה תוך 4 חודשים אם לא תמולא כל רשימת התנאים הקבועים בה תוך פרק זמן זה.

2.3 סטטוס זכויות החלקה בתחומי תכנית תא/3700

2.3.1 תחומי תכנית מתאר תא/3700 מחולקים לחמישה מתחמי תכנון, (3700/1 - 3700/5) אשר לכל אחד מהם מקודמת תוכנית מפורטת עצמאית. בשלב ראשון נקבעו בתוכנית המתאר עקרונות שומה ולוחות הקצאה לחלקות ולתמורות שיתקבלו בכל מתחמי התכנון. בשלב השני, הוא שלב הכנתן של התוכניות המפורטות, יוקצו בכל מתחם הזכויות לבעלים בו, על פי היעודים הפרטניים ובהתאם לחלוקה למגרשים.

2.3.2 המתחמים השונים, כפי שמופיע בנספח הבינוי של תכנית תא/3700 :



2.3.3. בהתאם להוראות תכנית תא/3700, זכאית החלקה לקבל זכויות בשני מתחמים, כלהלן:

2.3.3.1. 324.82 יח"ד אקוויוולנטיות במתחם 2 (תכנית מפורטת 507-0469593) בחלוקה שלהלן: 10.39% מהזכויות בתא שטח 100, 70.47% מהזכויות שבתא שטח 101, ואת תאי שטח 204-207 בשלמות.

ייעודי תאי השטח הם מגורים, מסחר ותעסוקה.



מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי		מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח
						מסרטי	שטח						
101	100	101	100	101	100	101	100	101	100	101	100	101	100

מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח	מסרטי	שטח
101	100	101	100	101	100	101	100	101	100	101	100	101	100

2.3.3.2. 17.5 יח"ד אקוויוולנטיות נוספות מקבלת החלקה במתחם 4 (תכנית מפורטת 507-0509646) בתא שטח 703, שייעודו לאחסנה מלונאית.



- 2.3.4. בהתאם לסעיף 5.1 להסכם 2008, ולאחר שבפסק דינו מיום 11.7.2021 קבע בית המשפט כי סעיף זה חל אף ביחס לזכויות שבתחומי תכנית מתאר תא/3700, זכאית המדינה ל-50% מזכויות החלקה שבתחומיה ואילו הבעלים זכאים ל-50% מזכויות אלה. משמעות האמור כי לבעלים זכות ל-162.41 יחידות דיור במתחם 2 ול-8.75 יחידות דיור נוספות במתחם 4.
- 2.3.5. המנהלים הגישו ערעור על החלטת בית המשפט מיום 11.7.2021 (ע"א 62160-10-21 ע"ד גלית רוזובסקי ואח' נ. מדינת ישראל ואח') וטענתם הינה כי המדינה אינה זכאית לקבל 50% מזכויות הבעלים לבנייה בשטח החלקה שבתחומי תוכנית מתאר תא/3700. ביום 10.11.2022 התקיים דיון בערעור זה אולם נכון למועד הכנת מסמך זה, טרם ניתן פסק דין. אשר על כן, ועל פי הידוע במועד הכנת תקנון זה, מספר היחידות האקוויוולנטיות העומדות לחלוקה במתחם תא/3700 הוא 171.16 יחידות אקוויוולנטיות בלבד. יובהר כי ככל שיתקבל ערעור המנהלים לאחר שתבוצע חלוקת הזכויות לבעלים עפ"י תקנון זה, יחולקו הזכויות ל-171.16 יחידות הדיור הנוספות ו/או שוייך בין כלל הבעלים, הכל כפי שיקבע ע"י בית המשפט.
- 2.3.6. נכון למועד זה, טרם נקבע באיזה מהמגרשים שבמתחם תא/3700 יוקצו זכויות למדינה ובאיזה מהמגרשים יוקצו זכויות לבעלים. יצוין כי על פי ההסכמות שבין המנהלים לבין המדינה, זכויות הבעלים תוקצנה להם ככל הניתן במאוחד, ביעוד מגורים.
- 2.3.7. הגם שתכנית מתאר תא/3700 (שהינה תכנית מתאר מקומית) אושרה למתן תוקף כבר בחודש ינואר 2015, עד למועד הכנת תקנון זה טרם אושרו התכניות המפורטות למתחמים שבתחומה.
- 2.3.8. ביום 30.5.2021, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, אשר אישרו התכניות המפורטות הינו בסמכותה, על הצורך בעדכון טבלאות האיזון בכל התכניות המפורטות שבתחומי תכנית מתאר תא/3700 (כולל התכניות למתחמים 2 ו-4) ועל פרסום הטבלאות המתוקנות שתוכנה כאמור לדיון והכרעה בהתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- 2.3.9. כן החליטה הוועדה המקומית כי בהינתן האפשרויות שנוצרו עם פינוי שדה דב להגדלת זכויות הבנייה במתחם 1 בתכנית המתאר תא/3700, תוכן תכנית מפורטת חדשה למתחם זה במסגרתה יוגדלו זכויות הבנייה במתחם זה (הוא המתחם המשיק לגבולה הצפוני של תכנית מתאר תא/4444) וכי זכויות חדשות אלה יחולקו בדרך של איחוד וחלוקה לכל בעלי הזכויות שבתחום תכנית מתאר תא/3700 לפי חלקם היחסי בתכנית זו.
- 2.3.10. משמעות החלטת וועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 30.5.2021 לגבי זכויות החלקה בתוכנית מתאר תא/3700 הינה כלהלן:
- 2.3.10.1. מספרן של יחידות הדיור אשר תקבל החלקה בטבלאות האיזון המתוקנות שבתכניות המפורטות למתחמים 2 ו-4 בה אינו סופי, והוא צפוי להשתנות.
- 2.3.10.2. קשה להעריך את פרק הזמן שיארך עד שתאושרנה תכניות מפורטות למתחמים אלה ויש להניח כי תהליך זה יארך מספר שנים.
- 2.3.10.3. בהינתן הכנתה של תכנית מפורטת חדשה למתחם 1 שבתכנית המתאר תא/3700 והקצאת הזכויות הנוספות שתיווצרנה במסגרתה לכלל בעלי הזכויות בתחומי תכנית מתאר תא/3700, ולחלקה בכללם, הרי שאי הבהירות בדבר מספרן הכולל הסופי של יחידות הדיור להם זכאים החלקה והבעלים, בהתאמה, בתחומי תכנית מתאר תא/3700 מתעצם ויחלפו שנים עד שתתגבשנה, שכן טרם החל הליך תכנונה של התכנית החדשה למתחם 1 שבתכנית המתאר תא/3001 אשר על הכנתה הורתה הוועדה.
- 2.3.11. יצוין כי לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה נדרש פרסום החלטת הוועדה המקומית והטבלאות המתוקנות שתוכנה למתחם תא/3700 (סעיף 2.24 לעיל). יש להניח כי גם תהליך זה יארך זמן ויתכן גם כי אחריו יוגשו הליכי ערר והשגה נוספים.
- 2.3.12. בנוסף יצוין כי בהחלטתה מסי' 22-0002 מיום 13.7.2022, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר תא/5500, שעניינה, כעולה משמה, "עדכון תכנית מתאר לתל אביב".

- 2.3.13. עפ"י פרוטוקול וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, בישיבתה זו (אשר הופץ ביום 21.6.2022) יערכו עדכונים מרחביים, בין היתר, בתחומי תכנית מתאר תא/3700, בדגש על התכנית המפורטת למתחם 1 בתא/3700, שם צפוי שינוי יעוד מבנייה רבת קומות לאזור מעורב וכן התאמה של זכויות לתכנון המקודם.
- 2.3.14. תקנון תכנית תא/5500 טרם פורסם, ואולם עפ"י המצוין לעיל, יש להניח כי קיימת סבירות גבוהה להגדלת/להעצמת זכויות הבנייה במתחם תכנית מתאר תא/3700 (בדגש על מתחם התכנית המפורטת 1/3700) וביטוי לכך ניתן בתחשיב השמאי

2.4 פרה רולינג

- 2.4.1. כיוון שהחלקה מצויה בתחומי שתי תוכניות מתאר ובכל אחת מהן עתידים הבעלים לקבל את זכויותיהם בשניים או שלושה מתחמים אשר על כל אחד מהם תחול תכנית מפורטת אחרת, הרי שלכאורה אמור כל אחד מהבעלים בחלקה לקבל את זכויותיו ב-5 מתחמים שונים.
- 2.4.2. המנהלים ראו צורך לאפשר לכל אחד מהבעלים לרכוש את זכויותיו ולקבלן במתחם אחד בלבד, אלא שלפי חוקי המס של מדינת ישראל, ריכוז הזכויות למתחם אחד הינה פעולה החייבת לכאורה במס.
- 2.4.3. לפיכך פנו המנהלים לרשויות המס לקבלת "פרה-רולינג" לפיו תאשרנה רשויות המס לבעלי הזכויות בחלקה כי ריכוז זכויותיו של בעל זכויות במתחם אחד לא יחשב כ"עסקה" במקרקעין החייבת במס.
- 2.4.4. ביום 4.11.2021 נתנה רשות המיסים החלטתה וקבעה כי יתאפשר ריכוז זכויות של בעלי הזכויות בחלקה בתחומי מתחם אחד ללא שהבעלים יחויבו בתשלום מס, וזאת בתנאים כמפורט בסעיף 3.6 להחלטה, שעיקרם בכך שהפטור יחול על חלוקה שתעשה בטווח הזמן שבין כניסתה לתוקף של התכנית הראשונה מבין חמש התכניות ועד לכניסתה לתוקף של התכנית החמישית, או עד חלוף 6 חודשים ממועד אישורה של התכנית הרביעית, לפי המוקדם, וכן כי מעת שנעשתה חלוקה של מתחם מסוים לא יוכלו בעלי הקרקע שקיבלו זכויות במתחם להחליף את הזכויות שקיבלו בזכויות במתחמים הבאים שיחולקו בפטור ממס (אין במתן האפשרות לריכוז זכויות בעלים, בהתאם לפרה-רולינג שניתן, כדי לגרוע מזכותו של בעל קרקע החפץ בכך לפצל את זכויותיו ולקבלן במספר מתחמים).

2.5 זכויות חברת חשמל

- 2.5.1. חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") היתה בעלים היסטורי בחלקה. חברת החשמל העבירה את זכויותיה למדינת ישראל.
- 2.5.2. בהסכם החלוקה מיום 10.9.1987 בין המנהלים הקודמים לבין חברת החשמל הוסכם כי במסגרת חלוקת הזכויות בחלקה, תירשם בבעלותה של חברת החשמל בלשכת המקרקעין, חטיבת קרקע כיחידת רישום נפרדת ועצמאית. הסכם החלוקה אושר ע"י בית המשפט ביום 19.11.1987.
- 2.5.3. להבטחת זכויותיה אלה של חברת החשמל נחתם עם חברת החשמל חוזה חכירה על פיו תוחכר חטיבת הקרקע לחברת החשמל ממועד חתימת ההסכם ועד להשלמת רישום זכויות הבעלות על שמה.
- 2.5.4. בהתאם לחוזה החכירה החתום, אשר צורף כנספח ג' להסכם החלוקה, חכרה חברת החשמל את חטיבת הקרקע ל-99 שנים, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 99 שנים.
- 2.5.5. כאמור בטבלת האיזון של תכנית מתאר תא/4444, הוקצה לחברת החשמל, "מגרש מיוחד" בתחומי החלקה. שטח המגרש המופיע בטבלת האיזון נסמך על שטחו של מגרש 24 בתכנית 628 משנת 1963. מגרש זה הינו המגרש בו מצויים גם כיום מכלי הדלק של חברת החשמל.
- 2.5.6. תחשיב השמאי בכל הנוגע לכמות יחידות הדיור האקוויוולנטיות להם זכאים בעלי הזכויות נערך בהנחה שיש להפחית את כל יחידות הדיור האקוויוולנטיות להן זכאית חברת החשמל מזכויות הבעלים (לא כולל המדינה). המנהלים פנו לבית המשפט בבקשה כי מחצית מהזכויות להן זכאית חברת החשמל בהתאם לתחשיב השמאי תגענה מחלקה

של המדינה. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 6.10.2022 (סעיף 6 שם) יופחתו מסך זכויות הבעלים העומדות לחלוקה 65.58 יח"ד, שהן זכויות חברת החשמל.

2.6. עובדות ונתונים

2.6.1. תקנון הגרלה זה הוכן בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מיום 8.8.2021, 19.1.2022, 20.7.2022, 11.7.2022, מיום 17.8.2022, מיום 6.10.2022, מיום 7.11.2022 ומיום 27.11.2022, מיום 22.12.2022 ומיום 28.12.2022 ועל פי האמור בהן.

2.6.2. ביום 14.6.2000 נרשמה על החלקה בספרי המקרקעין הערה בדבר אתר עתיקות וזאת לפי שטר מספר 0184370001 (ילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.2.2000, עמוד 2707). משמעות הדבר היא כי במסגרת האישורים שיידרשו הבעלים לקבל לצורך הבנייה, הם יידרשו לקבל את אישור רשות העתיקות. ככל שיימצאו עתיקות בפועל במגרש, יתכן כי לא תתאפשר הבנייה במגרש.

2.6.3. החלוקה נעשית לפי המצב התכנוני, המצב המשפטי והמצב הפיזי הידועים בעת עריכת תקנון זה ועל פי תחשיב השמאי.

2.6.4. נוכח העובדה שטרם אושרו תוכניות מפורטות לחלק הארי של החלקה וטרם הוכנו תוכניות עיצוב ארכיטקטוני אף למגרשים במתחם אשכול שבו אושרה תוכנית מפורטת, לא ניתן בשלב זה לחלק את זכויות הבעלים לבניינים ו/או למבנה/ים. המנהלים פועלים בהתאם להנחיות בית המשפט לקידום עיצוב ארכיטקטוני באופן שיאפשר חלוקה לבניינים במתחם אשכול. יתכן כי במסגרת קידום התכנון המפורט למתחמים בהם טרם אושרו ובפרק הזמן שיחלוף עד לאישור התוכניות המפורטות יחולו שינויים, שאינם תלויים במנהלים, אשר ישפיעו על מצב ו/או שווי הזכויות, לרבות על אפשרויות מימושן. נשוב ונציין כי בשלב זה לא ידוע כמה יחידות ניתן לבנות בכל בנין אך ידוע כמה יחידות ניתן לבנות בתחום מגרש.

כך למשל, בראיונות לתקשורת מהעת האחרונה של ראש עיריית אילת לשעבר, - מר מאיר יצחק הלוי, הוא חוזר ומדגיש את עמדתו כי פינוי השדה היה טעות, כי הדבר הנכון לעשות הוא להחזירו למקומו - וכי בכוונתו לפעול כי כך יעשה. ראש עיריית תל אביב, מר רון חולדאי, מציין אף הוא בראיונות עימו כי לדעתו יש לאפשר מנחת מטוסים כזה או אחר בשטח.

2.6.5. יש להדגיש כי עם חלוקת זכויות הבעלים וקביעתם במתחם/ים מסוים/ים, יהיה כל אחד מהבעלים זכאי אך ורק לזכויות שהוקצו לו במתחם המסוים בו הוקצו לו זכויותיו ולא יהיה זכאי לזכויות במתחם/ים אחרים. משמעות האמור הינה כי אם בעתיד יוגדלו הזכויות במתחם אחר הוא לא יהיה זכאי לחלק יחסי מהתוספת שתינתן, ולהיפך: רק הוא ובעלי הזכויות האחרים שקיבלו זכויות במתחם בו הוגדלו הזכויות יקבלו זכויות נוספות במתחם זה, אם תיווצרנה כאלה.

2.6.6. למרות האמור בס"ק 2.6.5 לעיל, יודגש כי ככל שתתקבל טענת המנהלים כי המדינה אינה זכאית לזכויות בשטח תוכנית תא/3700, יחולקו הזכויות ל-171 יחידות הדיור הנוספות ו/או שוויין בין כלל הבעלים, ולא רק בין אותם הבעלים להם יוקצו זכויות במתחם תוכנית תא/3700, הכל כפי שיקבע בית המשפט.

2.6.7. המנהלים פועלים על פי הנחיות והחלטות בית המשפט והם אינם אחראים לכל שינוי שיהיה, ככל שיהיה, במצב ו/או שווי הזכויות ו/או באפשרות לממשן וכיו"ב.

2.6.8. המנהלים אינם מוסמכים לשמש כרשמי מקרקעין. המנהלים קיבלו את לוח הזכויות, כפי שאושר ע"י בית המשפט, מקודמיהם בתפקיד והם פועלים לעדכון רשימת הזכויות על פי החלטות בית המשפט בפניו מובאים אישורי עורכי הדין הבודקים לתקינות רישום והעברת הזכויות לתיקים.

2.7. עובדות נוספות

2.7.1. גודל יחידת דיור ממוצעת בתכנית מתאר תא/4444 הינו כ-80 מ"ר וגודלה של יחידת דיור ממוצעת בתכנית מתאר תא/3700 הינו 120 מ"ר.

- 2.7.2. בהמשך להחלטת בית המשפט מיום 8.8.2021, ועל מנת שתתאפשר חלוקה שוויונית ככל הניתן, פנו המנהלים אל השמאי אשר הכין אומדן שווי יחסי של זכויות החלקה בתכנית מתאר תא/4444, תכנית מתאר תא/3700 ו-תמל/3001 הנגזרת מתכנית תא/4444.
- 2.7.3. בשומתו התייחס השמאי למקדמים הנדרשים, ובכללם: גודל היחידות השונה בתכנית תא/3700 ובתכנית תא/4444, זמינות יחידות הדיור בתכניות הנ"ל, השפעת המיקום ככל שיש כזה, שווי הזכויות במתחם אשכול ביחס לשווי הזכויות במתחמים האחרים. יודגש כי, כאמור, בשלב זה לא ידוע מספר היחידות שניתן לבנות בכל בנין.
- 2.7.4. תחשיב השמאי, אשר אושר על ידי בית המשפט, מצורף לתקנון זה כחלק בלתי נפרד הימנו ועל פיו נערכת חלוקת הזכויות.

2.8 שכר המנהלים

- 2.8.1. על פי החלטות בית המשפט, שכר המנהלים הוא 4.75% בתוספת מע"מ מכל קרקע או תמורה שיקבלו הבעלים, לפיכך שכרם של המנהלים הוא בשיעור זה מהזכויות המחולקות לבעלים, וזאת בכל אחד ואחד מהמתחמים העומדים לחלוקה.
- למען שלמות התמונה יציין כי המדינה הצהירה הן בפני בית משפט זה (כבי' השופטת בדימוס מיכל רובינשטיין) והן בדיון שהתקיים ביום 10.11.2022 בע"א 63848-05-22 עו"ד רחל זכאי ואח' נ. מדינת ישראל ואח' וברע"א 26751-06-22 עו"ד משה ליפקה נ. מדינת ישראל ואח' כי המע"מ בגין מלוא שכר טרחת המנהלים עבור חלקה 204 כבר שולם על ידי הבעלים.
- 2.8.2. על פי החלטת בית המשפט מיום 11.4.2022, על המנהלים לשאת בכל המסים וההיטלים החלים על הזכויות שיקבלו כשכר טרחה (להלן: "ההחלטה מיום 11.4.2022").
- 2.8.3. המנהלים הגישו ערעור על ההחלטה מיום 11.4.2022, במסגרתו ביקשו לקבוע כי שכר טרחת המנהלים יהיה בשיעור 4.75% מהקרקע ללא שיוטלו על המנהלים תשלומי מיסים החלים על הבעלים (היטל השבחה, מס שבח, מע"מ או כל היטל או אגרה אחרת המוטלים על בעלים) (ע"א 63848-05-22 עו"ד רחל זכאי ואח' נ. מדינת ישראל ואח'; רע"א 26751-06-22 עו"ד משה ליפקה נ. מדינת ישראל ואח').
- 2.8.4. הדיון בערעורים התקיים ביום 10.11.2022 ונכון למועד הכנת מסמך זה טרם ניתנה החלטה/פסק דין. ההחלטות בערעורים תשלכנה על זכויות הבעלים, וככל שיקבע ע"י ערכאת הערעור כי ההחלטה מיום 11.4.2022 טעונה שינוי, תעודכנה זכויות הבעלים בהתאם.
- 2.8.5. בפני בית המשפט תלויה ועומדת בקשה למתן הוראות שהגישו המנהלים וענינה אופן חישוב שכר המנהלים, האם שכרם הפסוק יגבה גם מתוך הזכויות שהעבירו המנהלים הקודמים על שמם כשכר טרחתם, או כי מלוא שכר טרחת המנהלים ייגבה מבעלי הזכויות בחלקה שאינם המנהלים הקודמים או נעבריהם. בקשה זו קבועה לדיון ליום 25.1.2023.

2.9 תקציר תחשיב השמאי

- 2.9.1. לתקנון הגרלה זה מצורף כחלק בלתי נפרד הימנו תחשיב השמאי שעל בסיסו תחולקנה זכויות הבעלים במתחמים השונים. בתחשיב נקבע על ידי השמאי מקדם השווי להקצאת יחידות הדיור האקוויוולנטיות בכל מתחם.
- 2.9.2. כאמור בתקציר השומה מיום 8.12.2022 שערך השמאי, המצורף לתקנון זה כחלק בלתי נפרד הימנו, מספר היחידות האקוויוולנטיות העומדות לחלוקה בכל אחד מהמתחמים⁴ הינו כדלקמן⁵:

⁴ כאמור, במתחם תא/3700 יתכן כי תתווספנה זכויות.

⁵ כן ראה סעיף 2.5 לעיל לגבי זכויות חברת החשמל.

מתחם תכנון	מס' יחידות אקוויוולנטיות
מתחם 1, מתחם אשכול	818.0
מתחם 2, בתא/4444	1,647.81
מתחם תא/3700	171.16
סך הכל	2,636.97

2.9.3. על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחמים השונים הינו כדלקמן:

סדרה	שטח	סדרה	סדרה	סדרה	סדרה	סדרה	סדרה	סדרה
1	1.000	2	1.648	3	0.171	4	2.637	5

2.9.4. מסקנות השמאי בתחשיבו הן כי הערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם 2 בתא/4444 נמוך ביחס לערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם אשכול וכי הערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם תא/3700 נמוך ביחס לערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם אשכול ושל יחיד במתחם 2 בתא/4444.

2.9.5. משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם 2 בתא/4444, או במתחם תא/3700 יקבל יותר מיחידה אקוויוולנטית אחת במתחם 2 בתא/4444 או במתחם תא/3700 בהתאם ליחסיות שנקבעה בתחשיב השמאי.

2.9.6. לשם ההדגמה וכאמור בתחשיב הזכויות, יקבל מי שזכאי ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כלהלן:

במתחם 2 בתא/4444 : **1.073 יחיד אקוויוו-** 1/0.9321 .

במתחם תא/3700 : **1.120 יחיד אקוויוו-** 1/0.8928 .

* ניתן לקבל במשרד המנהלים את חוות הדעת השמאית השלמה שערך השמאי, מיום 8.12.2022, הנכונה למועד עריכתה.

חישוב מספר יח"ד האקוויולנטיות העומד לחלוקה בכל אחד מהמתחמים על

פי תחשיב השמאי מיום 8.12.0222

חישוב חלוקת היחידות המיוחסות לחלקה בכל אחד מהמתחמים				
נתוני בסיס				
החלק היחידות המקבילות/המקבילות בק"ב משותפים (כולל יחיד 45-58 יחידות) וקבוצת		2,702.55		
חישוב חלוקת חלוקה בכל אחד מהמתחמים				
שטח	יחידות לחלוקה מספר	יחידות לחלוקה מספר	יחידות לחלוקה מספר	יחידות לחלוקה מספר
2,702.55	178.14	1,712.09	818	מספר היחידות המקבילות/המקבילות המיוחסות לחלוקה בשטחים כולל יחידות רוב החשבים
		85.55		מספר היחידות רוב החשבים
2,534.87	177.19	1,627.00	818	קבוצת היחידות המקבילות/המקבילות חצי החשב
128.57	8.13	85.09	38.84	יחידות המיוחסות: 25% (רוב היחידות המקבילות)
1,906.44	168.85	1,504.42	779.15	מספר היחידות המיוחסות לחלוקה בכל אחד מהמתחמים

הערות:

יחידות המיוחסות יחידות כולל חוקיות במתחם, כולל נכונות חל החשבים
 ייצוגתם ב תקדי טיפוס ישראל 71.15 יחיד אקווי גיין אסותיה המקורות, כי יחידות טכני המיוחסות בין נכונות אלה

3. התאגדות לקבוצה

- 3.1 כל בעל זכות בחלקה וכל מנהל שהינו בעל זכויות מכוח זכאותו לקבלת שכר טרחתו כמנהל ו/או כבעלים ו/או מכל מקור אחר, רשאי להתאגד עם בעלי זכויות/מנהלים אחרים לקבוצה.
- 3.2 כל קבוצה תחשב, לצורך ההגדרה, כאישיות משפטית אחת ותהיה מיוצגת ע"י אחד מחברי הקבוצה או ע"י עורך-דין (להלן: "ראש הקבוצה"). כל חברי הקבוצה יקנו לראש הקבוצה, באופן בלתי חוזר, את כל הסמכויות הדרושות כדי לחייב את חברי הקבוצה בכל ענין הנוגע לקבלת הזכויות בהגדרה וראש הקבוצה יחשב כנציג ומיופה כח יחידי של כל הבעלים המאוגדים בקבוצה.
- 3.3 בעלים שהתאגדו בקבוצה לא יהיו רשאים לפרוש ממנה עד שזכויותיהם תוקצנה במלואן למתחמים.
- 3.4 לוועדת ההגדרה יהיו מוקנות כל הסמכויות הדרושות כדי לחייב את כל חברי הקבוצה בכל ענין הנוגע לקבלת הזכויות במתחם מסוים והמנהלים יפעלו על פי הוראות וועדת ההגדרה.
- 3.5 עד לסיום שיבוץ זכויות הקבוצה למתחמים, חבר בקבוצה לא יהיה רשאי למכור, או להעביר, או להסב את זכויותיו, אלא אם הקונה או מקבל ההעברה או ההסבה נתן תחילה ייפוי כח מתאים לראש הקבוצה.
- 3.6 הקבוצה תקבל את כל זכויותיה במתחם או מתחמים אשר יקבעו על ידי וועדת ההגדרה, בהגדרות שתתקיימנה במנגנון כמפורט בסעיף 6 להלן.
- 3.7 כל קבוצה או בעלים שלא יזכה לקבל את מלוא זכויותיו על פי העדפתו הראשונה, יקבל את זכויותיו במתחם לפי העדפתו השנייה או במתחם האחרון שיחולק, כמפורט בסעיפים 6.4-6.6 להלן.
- 3.8 הזכויות של כל חברי הקבוצה יקבעו בינם לבין עצמם והם או חלקם רשאים להתאגד בקבוצות משנה, למקרה בו הקבוצה לא קיבלה את כל זכויותיה במתחם אחד. כל קבוצת משנה תמנה ראש קבוצה. המנהלים יפעלו בנדון אך ורק עפ"י הוראות בכתב שיקבלו מראש הקבוצה.
- 3.9 בכל הנוגע לסדרי ההגדרה תפעל וועדת ההגדרה בהתאם לתקנון זה.

3.10. בסיום ההגדרה ייחתם על ידי ועדת ההגדרה פרוטוקול אשר יועבר לאישור בית המשפט, כמפורט בסעיף 6.8 להלן.

3.11. ועדת ההגדרה תודיע למנהלים, לראשי הקבוצות או לבעלי זכות את הזכות כפי שעלתה בהגדרה לכל אחד מהם, והמנהלים יפעלו בעניין זה אך ורק עפ"י הוראות בכתב שיקבלו מועדת ההגדרה ומבית המשפט.

4. דרכי ההתאגדות

4.1. בעלי זכויות המעוניינים להתאגד בקבוצה ימציאו למשרד המנהלים, ברחוב צייטלין 1 בתל אביב, קומה 6, לא יאוחר מיום (30 יום ממועד הפרסום בעיתון), את המסמכים הבאים:

4.1.1. הודעה והצהרה על ההתאגדות לקבוצה (להלן: "הודעת ההתאגדות") על טופס שניתן לקבלו במשרד המנהלים או באמצעות דוא"ל (office@hamenahalim.co.il) עפ"י בקשה בכתב.

במקרה שהבעלים המתאגדים בקבוצה בחרו להדפיס את הודעת ההתאגדות בעצמם ולא לעשות שימוש בטפסים שהכינו המנהלים, תתווסף בתצהיר ראש הקבוצה הצהרה כי הטופס שהדפיס זהה, אחד לאחד, לזה שהכינו המנהלים.

יש להקפיד על מילוי **כל** הפרטים המופיעים בטופס במלואם, על חתימת כל אחד מחברי הקבוצה על הטופס ועל חתימת ראש הקבוצה על הודעת ההתאגדות בשם הקבוצה.

אם על פי האמור במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים קיימת הערה או רובץ שעבוד על זכויותיו של חבר מחברי הקבוצה לטובת צד ג', יש להחתיים על הודעת ההתאגדות גם את המוטב על פי ההערה ו/או את בעל השעבוד, לפי העניין, לאות שהוא יודע ומסכים להתאגדותו בקבוצה של בעל הזכות המשועבדת. חתימת בעל השעבוד טעונה אישור של עורך דין או נוטריון.

בהודעת ההתאגדות, יציין ראש הקבוצה את שווי הזכות הקבוצתית, באיזה מתחם מבקשת הקבוצה לקבל את זכויותיה בעדיפות ראשונה, ואם לא תזכה לקבל בגורל את זכויותיה כולן או חלקן במתחם שבעדיפות ראשונה, באיזה מתחם מבקשת הקבוצה לקבל את כל או חלק מזכויותיה בעדיפות שנייה.

לא צוין בהודעה באיזה מתחם מעוניינת הקבוצה לקבל את זכויותיה בעדיפות ראשונה או שניה, יכללו זכויותיה במתחם כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

4.1.2. בגוף הודעת ההתאגדות תיכלל הצהרה לפיה כל חבר מחברי הקבוצה מודע לעובדות המפורטות בתקנון זה על נספחיו, כי הוא מסכים להתאגד בקבוצה והוא מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתוצאות שעלולות לנבוע מכך.

4.1.3. ראש הקבוצה יצהיר, בתצהיר כמשמעותו בדין, כי צרף להודעת ההתאגדות את כל האמור לעיל, כי הנתונים שמסר בהודעת ההתאגדות נבדקו על ידו, כי בידו יפויי כוח תקפים ותקינים וכי התקבלו כל הסכמות מוטבי ההערות ו/או בעלי שעבודים, כנדרש בסעיף 4.1.24.1.1 לעיל, כן יאשר את נכונות הפרטים בהודעת ההתאגדות ויצהיר כי ידוע לו כי המנהלים אינם אחראים למידע אותו מסר ראש הקבוצה. לא הצהיר ראש הקבוצה כאמור, לא ייחשבו חברי אותה קבוצה כקבוצה אלא כבעלי זכות בודדים שלא התאגדו בקבוצה והגדרת זכויותיהם תעשה בהתאם.

4.2. בעלים שלא התאגד לקבוצה

4.2.1. בעלים שלא התאגד בקבוצה יהיה רשאי למסור הודעה (להלן: "ההודעה") על טופס שניתן לקבלו במשרד המנהלים או באמצעות דוא"ל (office@hamenahalim.co.il) עפ"י בקשה בכתב.

במקרה שבעלים בחר להדפיס את ההודעה בעצמו ואינו משתמש בטופס שהכינו המנהלים, תתווסף בהודעתו הצהרה כי הטופס שהדפיס זהה, אחד לאחד, לזה שהכינו המנהלים.

יש להקפיד על מילוי **כל** הפרטים המופיעים בטופס במלואם, ועל חתימת הבעלים על טופס זה.

4.2.2. אם על פי האמור במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים קיימת הערה או רובץ שעבוד על זכויות הבעלים לטובת צד ג', יש להחתיים על ההודעה גם את המוטב על פי ההערה ו/או את בעל השעבוד, לפי העניין, לאות שהוא יודע ומסכים לעדיפויות שמסר בעל הזכות המשועבדת. חתימת בעל השעבוד טעונה אישור של עורך דין או נוטריון.

4.2.3. בהודעה יציין הבעלים באיזה מתחם הוא מבקש לקבל את זכויותיו בעדיפות ראשונה, כן יציין באיזה מתחם יבקש לקבל את זכויותיו, כולן או חלקן, בעדיפות שניה, אם לא יזכה בהגדרה במתחם שבו העדפתו ראשונה.

לא צוין בהודעה באיזה מתחם מעוניין הבעלים לקבל את זכויותיו בעדיפות ראשונה או שניה, יכללו זכויותיו במתחם כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

4.2.4. בגוף ההודעה תיכלל הצהרה לפיה הבעלים מודע לעובדות המפורטות בתקנון זה על נספחיו והוא מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתוצאות שעלולות לנבוע מכך. כמו כן יצהיר הבעלים כי ידוע לו כי המנהלים אינם אחראים למידע אותו מסר בהודעה. לא הצהיר הבעלים כאמור, ייחשב הבעלים כבעל זכות בודד שלא מסר את העדפתו למתחם וזכויותיו יוקצו לו כאמור בסעיף 6.7 להלן.

5. הליכי הטיפול והבדיקה של הודעות הקבוצות והודעות בעלים שלא התאגדו בקבוצה

5.1. להליך ההגדרה תיקדם פניה לבעלים בה תובהר לבעלים האפשרות להתארגן בקבוצות. במסגרת הפניה יתבקשו הבעלים להודיע למנהלים באיזה מתחם הם מבקשים לקבל זכויותיהם בעדיפות ראשונה, ובאיזה מתחם הינם מבקשים לקבל זכויותיהם בעדיפות שניה (ככל שלא ניתן יהיה לתת להם מבוקשם במתחם שצוין כעדיפות ראשונה).

5.2.

5.2.1. קודם למשלוח ההודעות לבעלים, יכינו המנהלים באמצעות השמאי טבלה המציגה את זכויות הבעלים ביחידות אקוויוולנטיות בכל אחד מהמתחמים, הטבלה תהא מבוססת על ספר הזכויות המתנהל במשרד המנהלים.

5.2.2. טבלה זו תוגש לבית המשפט וכל אדם שיבקש להעיר או להשיג על רישום זכויותיו, יוכל לעשות כן, באמצעות הגשת השגה לבית המשפט, וזאת כמפורט להלן.

5.2.3. המנהלים יפרסמו בשני עיתונים מודעה על קיום הטבלה שיכין השמאי ועל האפשרות להגיש הערות ו/או השגות לאמור בה בתוך 10 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתונים.

5.2.4. לעורכי הדין הבודקים, לשמאי ובמידת הצורך למנהלים, תינתן אפשרות להגיב להשגות בתוך 10 ימים נוספים ולאחר מכן תועברנה ההשגות והתגובות להכרעת בית המשפט.

5.2.5. ככל שיורה בית המשפט על ביצוע תיקונים בטבלה, היא תתוקן בהתאם.

5.2.6. הטבלה, כפי שתאושר על ידי בית המשפט, תעמוד לעיון הבעלים במשרד המנהלים.

5.3. בסמוך לאחר תום המועד להמצאת הודעות ההתאגדות והודעות הבעלים שלא יתאגדו יבדקו המנהלים אם פרטי הבעלים המופיעים בהודעות השונות תואמים את הרשום במחשב הזכויות, ואם מולאו כל ההוראות והתנאים המפורטים לעיל. אם ימצאו המנהלים כי נפל פגם או ליקוי בהודעות יודיעו על כך בכתב לראשי הקבוצות הנוגעים בדבר או לבעלים מוסר ההודעה בהתאמה וידרשו את תיקון הפגם או הליקוי תוך 20 ימים מעת משלוח הדרישה לתיקון כאמור.

5.4. לא תוקן הפגם או הליקוי שנפל בהודעת ההתאגדות של הקבוצה תוך המועד שנקצב לא יחשבו חברי אותה קבוצה כקבוצה, אלא כבעלי זכות בודדים שלא התאגדו בקבוצה.

לא תוקן פגם או ליקוי שנפל ביחס לאחד או אחדים מחברי הקבוצה, ייחשבו אלה כבעלים שלא ביקש עדיפות למתחם מסוים והגדרת זכויותיהם תעשה בהתאם.

לא תוקן פגם או ליקוי שנפל בהודעתו של בעלים בודד, שלא התאגד בקבוצה, והפגם או הליקוי לא תוקנו- יחשב הוא כבעלים שלא ביקש עדיפות למתחם מסוים והגדרת זכויותיו תעשה בהתאם.

5.5. המנהלים יביאו לאישור בית המשפט את החלטתם לגבי האמור בסעיפים 5.3-5.4 לעיל ובעל זכויות שיחלוק על החלטת המנהלים יהיה רשאי להביא את השגותיו בפני בית המשפט.

- 5.6. לאחר שבית המשפט יחליט בעמדות/השגות הבעלים כמפורט בסעיף 5.2 לעיל, יכינו המנהלים את הרשימות הבאות:
- 5.6.1. רשימת הקבוצות תוך ציון שם ראש הקבוצה, שווי הזכות הקבוצתית והעדיפות הראשונה והשנייה של כל אחת מהקבוצות בקבלת זכויותיה במתחם מסוים.
- 5.6.2. רשימת הבעלים שלא התאגדו בקבוצות ונתנו הודעות פרטניות ועדיפותם הראשונה והשנייה בקבלת זכויותיהם ושווי זכויותיו של כל אחד מהם.
- 5.6.3. רשימת הבעלים שלא התאגדו בקבוצות ולא נתנו הודעות כאמור בסעיף 4.2 לעיל ושווי זכויותיו של כל אחד מהם.
- 5.6.4. סך היחידות האקוויוולנטיות העומד לחלוקה בין הבעלים בכל אחד מהמתחמים בדרך של הגרלה, בהינתן המפורט בסעיף 6.2 להלן.
- 5.7. הרשימות המפורטות בסעיף 5.6 לעיל יוגשו לבית המשפט.
- 5.8. זכויות כל אחד מהמנהלים הנובעות משכרם יקבעו על ידי בית המשפט עובר לביצוע ההגרלה. לצורך ההגרלות יחשב כל אחד מחמשת המנהלים כבעל זכות בכל אחד משלושת המתחמים.

6. ההיערכות להגרלה ומתווה ההגרלה

- 6.1. לאחר קבלת תשובות הבעלים וביורר ההשגות כמפורט בסעיף 5.7 לעיל, ניתן יהיה לדעת לכמה יחידות דיור אקוויוולנטיות קיים ביקוש בכל מתחם בעדיפות ראשונה ואת היחס בין הביקוש לזכויות במתחם להיצע בו.
- 6.2. בעלים אשר יבקשו, בעדיפות ראשונה, לקבל את זכויותיהם במתחם אשר לגביו אין עודף ביקוש, יקבלו את זכויותיהם במתחם שביקשו ללא עריכת הגרלה.
- 6.3. ככל שישתבר מתשובות הבעלים כי קיים עודף ביקוש (ביחידות אקוויוולנטיות) ביותר ממתחם אחד, ההגרלה הראשונה תתקיים למתחם בו עודף הביקוש קטן יותר ולאחר 14 ימים לאחר שתסתיים ההגרלה הראשונה, באותו מקום ובאותה שעה, תתקיים ההגרלה למתחם בו היה עודף הביקוש גדול יותר.
- 6.4. הליך ההגרלה במתחם בו יעלה הביקוש לזכויות בעדיפות ראשונה על כמות הזכויות העומדות לחלוקה יערך על ידי ועדת ההגרלה בדרך הבאה:
- 6.4.1. רשימת הבעלים והקבוצות המבקשים לקבל את זכויותיהם במתחם זה בעדיפות ראשונה ירשמו על גבי פתקים שיוכנסו לתיבה אטומה.
- 6.4.2. וועדת ההגרלה תוציא פתק אחרי פתק עד להשלמת הזכויות העומדות לחלוקה באותו מתחם.
- 6.4.3. ככל והזכויות הרשומות בפתק האחרון שתוציא וועדת ההגרלה מהתיבה יעלו על סך הזכויות שנותרו לחלוקה במתחם, יכללו מתוך הזכויות הרשומות באותו פתק רק אותן הזכויות הנדרשות להשלמת חלוקת המתחם, בהתאם להודעה שיתן ראש הקבוצה בתוך 10 ימים, ויתר הזכויות להם זכאי הבעלים או הקבוצה יוקצו לו במתחם אחר, כמפורט במנגנון שבסעיף זה.
- 6.4.4. למרות האמור, ככל שהקבוצה או הבעלים אשר אינו יכול לקבל את מלוא זכויותיו במתחם יבקש באותו שלב שלא לקבל במתחם זכויות כלל, ייחשבו הבעלים או הקבוצה כמי שלא זכה בהגרלה ו-וועדת ההגרלה תוציא פתק אחר או פתקים אחרים עד להשלמת מלוא מכסת הזכויות העומדת לחלוקה במתחם.
- 6.5. לאחר שכל היחידות האקוויוולנטיות העומדות לחלוקה במתחם בו היה עודף ביקוש חולקו, תבדוק וועדת ההגרלה מהי העדיפות השנייה של הבעלים או הקבוצות אשר לא זכו במתחם. ככל שהביקוש בהתאם לעדיפות השנייה אינו עולה על יתרת הזכויות שנותרו לחלוקה במתחם שבעדיפות שנייה (לאחר שהזכויות במתחם ניתנו ללא הגרלה למי שבחרו במתחם בעדיפות ראשונה, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל) תחולק יתרת הזכויות בין הבעלים או הקבוצות שביקשו לקבל את זכויותיהם בו בעדיפות שנייה.

ככל שכמות המעוניינים לקבל בעדיפות שנייה זכויות במתחמים בהם יתרת זכויות לחלוקה (לאחר שהזכויות במתחם ניתנו ללא הגרלה למי שבחרו בו בעדיפות ראשונה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל) עולה על יתרת הזכויות שנותרה לחלוקה בו, תערוך וועדת ההגרלה הגרלה של יתרת הזכויות במתחם בין הבעלים שלא קיבלו את זכויותיהם עפ"י העדיפות הראשונה ואשר המתחם האמור הינו עדיפותם השנייה.

ההגרלה תיערך בנוהל המפורט בסעיף 6.3 לעיל.

6.6. ההגרלה השנייה כאמור בסעיף 6.4 לעיל תערוך 14 ימים לאחר שתסתיים ההגרלה הראשונה, באותו מקום ובאותה שעה. זאת על מנת לאפשר לוועדת ההגרלה לקבוע את מספר היחידות האקוויוולנטיות שנותרו לבעלים או לקבוצה שלא קיבלו את כל זכויותיהם במתחם.

6.7. זכויות הבעלים/הקבוצות שלא עלה בידם לקבל את מלוא זכויותיהם בהגרלה הראשונה או השנייה יקבלו את יתרת זכויותיהן/מלוא זכויותיהם, לפי העניין, במתחם האחרון שיוותר לחלוקה.

6.8. זכויות בעלים שלא המציאו למנהלים הודעת ההתאגדות או הודעה, או שלא צוינו העדפותיהם תינתנה במתחם בו תיוותר יתרת זכויות בלתי מחולקת לאחר שתבוצעה ההגרלות כמפורט לעיל.

6.9. השמאי יערוך את תוצאות ההגרלה, בדרך הדומה לקביעת טבלאות איזון בתכנית מפורטת, והן תחתמנה על ידי וועדת ההגרלה. תוצאות ההגרלה יוגשו ע"י המנהלים לאישורו של בית המשפט ומשאושרו התוצאות ע"י בית המשפט, תחשבנה התוצאות האמורות כסופיות ומחייבות ותרשמנה במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים.

6.10. לאחר אישור בית המשפט את תוצאות ההגרלות, תיוחדנה זכויות כל אחד מהבעלים למתחם או למתחמים בהם זכה ולא תהיינה לבעלים זה כל זכויות במתחמים אחרים.

6.11. המנהלים יודיעו את מועדי הגרלות הזכויות ואת מיקום קיום ההגרלה לראשי הקבוצות ולבעלים המשתתפים בהגרלה במתחם. בנוסף יפורסמו נתונים אלה במודעות שיפרסמו המנהלים ב-2 עיתונים יומיים בישראל.

6.12. כל ההגרלות תהיינה פומביות.

6.13. ככל שתעמודנה לחלוקה במתחם אשכול זכויות בשני המגרשים (102 ו-108) יערכו המנהלים 45 יום לאחר ההגרלה למתחמים הגרלה בין הבעלים שקיבלו את זכויותיהם במתחם אשכול, בה יקבע באיזה מהמגרשים (102 או 108) יקבל כל בעלים או קבוצה את זכויותיו.

הוראות סעיף 6 זה יחולו, בשינויים המחויבים, על הגרלת המגרשים שבסעיף קטן זה.

7. לתשומת לב בעלי הזכויות

7.1 ממועד העברת רישום הבעלים לשמאי לצורך הכנת טבלת הזכויות ועד להשלמת הליך החלוקה תוקפא רשימת הזכויות ולא ניתן יהיה לדווח על העברת זכויות.

במהלך תקופה זו יתאפשר רישום הערות אזהרה בלבד והן תטופלנה במרוכז פעם בשבוע בלבד.

יודגש כי במהלך תקופה זו לא יתאפשרו ביקורים פיסיים במשרד המנהלים.

7.2 לבקשת חלק מהבעלים יתורגם מסמך זה לאנגלית על ידי מתרגם בעל מומחיות משפטית במונחים במקרקעין ובתכנון ובניה, ואולם מודגש בזה כי הנוסח המחייב הינו הנוסח העברי של מסמך זה והוא בלבד.

נספח 1

הודעת בעלים שבחר שלא להתאגד בקבוצה

1. **שם מלא :** _____
2. **מספר ת.ז. / דרכון :** _____
3. **כתובת : רחוב** _____ **מספר** _____
עיר _____ **מדינה** _____ **מיקוד** _____
4. **כתובת מייל :** _____ **של** _____
ממלא השאלון וגם של עורך דינו, ככל שהינו מיוצג).
5. **טלפון נייד :** _____
6. **פקס :** _____
7. **אנא הקף/פי בעיגול את המתחם בו הנך מעדיף/פה לקבל את זכויותיך בעדיפות ראשונה :**
 - 7.1 **במתחם הראשון :** תמ"ל 3001 שבתחומי תוכנית תא/ 4444 .
 - 7.2 **במתחם השני :** מתחם 2-מרכז הרובע שבתחומי תוכנית תא/ 4444 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
 - 7.3 **במתחם השלישי :** בתחומי תוכנית תא/ 3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).

אם הנך מעוניין/נת לקבל את זכויותיך ביותר ממתחם אחד, אנא ציין/ני איזה אחוז מזכויותיך את/ה מעוניין/נת לקבל בכל מתחם.
8. **אנא הקף/פי בעיגול את המתחם בו הנך מעדיף/פה לקבל את זכויותיך בעדיפות שנייה :**
 - 8.1 **במתחם הראשון :** תמ"ל 3001 שבתחומי תוכנית תא/ 4444 .
 - 8.2 **במתחם השני :** מתחם 2-מרכז הרובע שבתחומי תוכנית תא/ 4444 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
 - 8.3 **במתחם השלישי :** בתחומי תוכנית תא/ 3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).

אם הנך מעוניין/נת לקבל את זכויותיך ביותר ממתחם אחד, אנא ציין/ני איזה אחוז מזכויותיך את/ה מעוניין/נת לקבל בכל מתחם.
9. **הריני לאשר כי קראתי בעיון את ההודעה לבעלי הזכויות על נספחיה ואת תקנון ההגרלה וכן הנני לאשר כי נמסר לי המידע המפורט להלן :**
 - 9.1 בהתאם להסכם 2008 והסכם 2020 גודל חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה כפי שהיו רשומים עובר לרישום החלקה ע"ש המדינה הופחת ב – 50%.

- 9.2 המנהלים לא הוסמכו לטפל ברישום העברת זכויות או רישום זכויות לגבי החלקה ולא הוסמכו לרשום כדין עיסקות הנעשות לגבי החלקה. סמכותם נובעת מהמינוי ומהסמכויות, שניתנו להם ע"י בית המשפט שמינה אותם כמנהליה של חלקה 204 בגוש 6896. בין היתר הם הוסמכו לבצע את ההסכם עם המדינה, את הסכם 2008 ואת הסכם 2020, שאושרו ע"י בית המשפט והקובעים הוראות בדבר תכנון החלקה וחלוקתה. על פי הסכמים זה, החלקה כולה נרשמה ע"י המדינה ואילו המנהלים הוסמכו, בין היתר, לטפל בתכנון החלקה עפ"י חוק התכנון והבניה ולאחר מכן ברישום הזכויות בשם בעלי הזכויות בקרקע או במימושן.
- 9.3 בהתאם להערה הרשומה במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים ובנסח המקרקעין שבספרי המקרקעין, שכר המנהלים הינו 4.75% בתוספת מע"מ מהקרקע.
10. כמו כן הריני לאשר כי, ככל שהדפסתי טופס זה בעצמי ואיני משתמש בטופס שהכינו המנהלים, הטופס שהדפסתי זהה, אחד לאחד, לזה שהכינו המנהלים.

11. חתימה _____ תאריך: _____

אם החותם על השאלון אינו בעל הזכויות עצמו, יש צורך באימות חתימתו של החותם על ידי עו"ד/קונסול לפי העניין, וזאת בנוסח הבא:

אימות חתימה

הנני הח"מ, _____ עו"ד _____, מאשר/ת בזאת, כי ביום _____ מרח' _____ הופיע בפני _____ הנושא/ת ת.ז. מס' _____ מספר רשיון _____, מילא שאלון זה בפני וחתם עליו.

_____ תאריך: _____

- **ככל ועל זכויותיו של בעל הזכויות רשומה הערה ו/או שעבוד, יש להחתים גם את בעל השעבוד/המוטב על פי ההערה על ההצהרה הבאה:**

אני הח"מ, בעל שעבוד/המוטב על פי ההערה על זכויות בעל/ת הזכויות המפורט לעיל בחלקה 204 בגוש 6896, מצהיר בזה כי אני נותן את הסכמתי להעדפות בעל/ת הזכויות כאמור בשאלון לעיל.

מס'	שם בעל השעבוד/ המוטב על פי ההערה	ת.ז./פ.ח./צ.	כתובת	טלפון	חתימת בעל השעבוד/ המוטב על פי ההערה	עורך דין או נוטריון המאשר את החתמה
1						
2						

נספח 2:

למילוי על ידי הקבוצה

תל אביב, _____ לחודש _____ שנת 2023

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול
רחוב ציטלין 1
תל-אביב

א.ג. נ.,

הנדון: הודעת ההתאגדות
הודעתכם מיום _____ לבעלי הזכויות
בקרקע הידועה כחלקה 204 בגוש 6896
(להלן: "ההודעה לבעלי הזכויות")

נתכבד להודיעכם כי כל אחד מאתנו קרא בעיון את ההודעה לבעלי הזכויות על נספחיה ואת תקנון ההגרלה ובכלל זה את האמור בסעיפים 3 ו-5 להלן והוא מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתוצאות שעלולות לנבוע מכך.

1. קבוצתנו מבקשת לקבל זכויותיה בעדיפות ראשונה במתחם _____ ובעדיפות שנייה במתחם _____.

2. כל הפרטים שבטבלאות המצורפות להודעה זו ונספחיה הם נכונים ומדויקים.

3.

3.1 בהתאם להסכם 2008 והסכם 2020 גודל חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה כפי שהיו רשומים עובר לרישום החלקה ע"ש המדינה הופחת ב – 50%.

3.2 המנהלים לא הוסמכו לטפל ברישום העברת זכויות או רישום זכויות לגבי החלקה ולא הוסמכו לרשום כדין עסקות הנעשות לגבי החלקה. סמכותם נובעת מהמינוי ומהסמכויות, שניתנו להם ע"י בית המשפט שמינה אותם כמנהליה של חלקה 204 בגוש 6896. בין היתר הם הוסמכו לבצע את ההסכם עם המדינה, את הסכם 2008 ואת הסכם 2020, שאושרו ע"י בית המשפט והקובעים הוראות בדבר תכנון החלקה וחלוקתה. על פי הסכמים זה, החלקה כולה נרשמה ע"ש המדינה ואילו המנהלים הוסמכו, בין היתר, לטפל בתכנון החלקה עפ"י חוק התכנון והבניה ולאחר מכן ברישום הזכויות בשם בעלי הזכויות בקרקע או במימושן.

3.3 בהתאם להערה הרשומה במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים ובנסח המקרקעין שבספרי המקרקעין, שכר המנהלים הינו 4.75% בתוספת מע"מ מהקרקע.

4. מינינו את מר/עו"ד _____ כראש קבוצתנו וכבא כחנו והקינינו לו באופן בלתי חוזר את כל הסמכויות הדרושות כדי לחייב את כולנו ביחד ואת כל אחד מאתנו לחוד בכל ענין הנוגע לקבלת זכויות הקבוצה ובכלל זה ומבלי לגרוע:

4.1 לאחד ולמזג את הזכויות של כולנו לקבוצה אחת.

4.2 לייצגנו בפני המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "המנהלים") ובפני ועדת לצורך קבלת זכויות הקבוצה במסגרת ההגרלות למתחמים השונים.

4.3 להשתתף בהגרלות שיערכו ע"י ועדת ההגרלה לשם קביעת המתחמים שבהם יוקצו הזכויות לקבוצות ולבעלי הזכויות שלא התאגדו בקבוצות.

4.4 לחלק בין הח"מ את הזכויות שהקבוצה תקבל בין מתחמים, במקרה כאמור בסעיף .

4.5 לשם בצוע הפעולות והמעשים הנ"ל, להופיע בפני המנהלים וועדת ההגרלה ולחתום על הדרוש למקרה שבו הקבוצה לא תקבל את מלוא זכויותיה במתחם אחד וכן לחתום על הדרוש לשם קבלת זכויות הקבוצה.

4.6 בעלים שהתאגדו בקבוצה לא יהיו רשאים לפרוש ממנה עד שזכויותיהם תוקצנה במלואן למתחמים/ים.

5. עד לסיום שיבוץ זכויות הקבוצה למתחמים, חבר בקבוצה לא יהיה רשאי למכור, או להעביר, או להסב את זכויותיו, אלא אם הקונה או מקבל ההעברה או ההסבה נתן תחילה ייפוי כח מתאים לראש הקבוצה.

6. א. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לראש הקבוצה _____ לפי הכתובת רחוב _____ מספר _____ עיר _____ מיקוד _____, תחשב כאילו נמסרה אישית לכל אחד מאתנו 72 שעות מעת מסירת ההודעה למשלוח למשרד הדואר. כל הודעה שתימסר לראש הקבוצה תחשב כאילו נמסרה אישית לכל אחד מאתנו בעת מסירתה לראש הקבוצה.

ב. כל הודעה שתימסר לכם ע"י ראש קבוצתנו וכל מסמך שיחתם על ידו, יחייבו את כולנו ואת כל אחד מאתנו כאילו נמסרה ההודעה ונחתם המסמך ע"י כולנו וע"י כל אחד מאתנו.

ולראיה באנו על החתום (על כל הבעלים המתאגדים בקבוצה לחתום בטבלה הבאה):

מס' / שם	ת.ז./דרכון	כתובת	טלפון	חתימה / חתימה באמצעות מיופה כוח
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

אנו הח"מ, בעלי שעבוד/המוטבים על פי ההערה על זכויותיהם של בעלי הזכויות המפורטים לעיל בחלקה 204 בגוש 6896 והמפורטים להלן, מצהירים בזה כי הגענו לידי הסכם עם בעלי הזכויות המשועבדות, ועם יתר בעלי הזכויות שהתאגדו אתם בקבוצה ואנו מסכימים להתאגדות האמורה ולכלל האמור בהודעת ההתאגדות דלעיל.

מס' / שם בעל השעבוד/המוטב על פי ההערה	ת.ז./ח.פ. / ח.צ.	כתובת	טלפון	שם בעל הזכות המשועבדת	חתימת בעל השעבוד/המוטב על פי ההערה
1					
2					
3					

						4

נספח א' - בעלי זכויות שמבקשים לכלול רק חלק מזכויותיהם במסגרת הקבוצה

(בעלים שמבקשים לקבל רק חלק מזכויותיהם במסגרת הקבוצה ימלאו גם טבלה זו והם ובעלי שעבוד/מוטבים על פי ההערה יאשרו בחתימתם את המפורט בה)

מס'י	שם בעל הזכויות	חלק הזכויות שהוא מעוניין לכלול במסגרת הקבוצה	שם בעל השעבוד/ המוטב על פי ההערה	חתימת בעל הזכויות	חתימת בעל השעבוד/המוטב על פי ההערה
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

נספח ב'

להודעת התאגדות יצורף תצהיר עו"ד/ראש הקבוצה כמפורט לעיל וזאת בנוסח הבא :

תצהיר

אני הח"מ, _____, עו"ד _____, בעל מספר רישיון _____ / _____ בעל/ת ת.ז. _____ לאחר _____ לאחר _____ שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כראש הקבוצה ועושה תצהירי זה כחלק מהודעת ההתאגדות ולצורך התאגדות הבעלים הרשומים בהודעה כקבוצה אחת לצורך הגרלת זכויותיהם למתחמים השונים.

2. לצורך האמור הריני מצהיר כי:

2.1. הנתונים שמסרתי בהודעת ההתאגדות נבדקו על ידי, נמצאו על ידי נכונים והריני מאשרם.

2.2. בנוסף הריני מאשר את חתימות הבעלים.

2.3. בידי יפויי כוח תקפים ותקינים של כל חברי הקבוצה.

2.4. כנדרש בסעיף 4.1.1 לתקנון, התקבלו הסכמות כל מוטבי ההערות ו/או בעלי השעבודים על זכויות חברי הקבוצה.

2.5. ידוע לי כי המנהלים אינם אחראים למידע הנמסר על ידי כראש הקבוצה וכי הנני אחראי בלעדי למהימנותו ושלמותו.

2.6. ככל שלא עשיתי שימוש בטופס שהכינו המנהלים, הנני לאשר כי הטופס שהודפס במשרדי ואשר מולא ע"י חברי הקבוצה זהה, אחד לאחד, לטופס שהכינו המנהלים.

3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם עוה"ד/ ראש הקבוצה

אימות חתימה

הנני הח"מ, _____, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת, כי מרח' _____ הופיעה בפני _____ הנושאת ת.ז. מס' _____ מספר רישיון _____, ואחרי שהוזהרתי אותה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

תאריך: _____