

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 מדינת ישראל (להלן: "המדינה") בהתאם להסכם עם המדינה, ובין אם נרשם ככזה בהתאם לאישורים שנתן בית המשפט מעת לעת, למעט חלק המדינה שהועבר לה על פי הסכם 2008, כהגדרתו לחלן ולמעט זכויות המדינה המקוריות, חברת החשמל לישראל, קק"ל ורשות הפיתוח.</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-יפו.</p>	<p>"בית המשפט"</p>
<p>ההסכם שנכרת ביום 1.10.1980 בין המדינה לבין המנהלים לגבי חלקה 204 בגוש 6898.</p>	<p>"הסכם עם המדינה"</p>
<p>תוספת להסכם עם המדינה, מיום 18.9.2007 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>הסכם המגבש את ההסכמות אליהן הגיעו המנהלים והמדינה ליישום התוספת להסכם, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 18.3.2020 בת.א. 60824-11-17, המנהלים נגד מדינת ישראל, בית המשפט השלום בהרצליה.</p>	<p>"הסכם 2020 או "הסדר ליישום הסכם 2008"</p>
<p>וועדה בת 3 חברים והם: נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו לשעבר, השופט (בדימוס) איתן אורנשטיין יו"ר, השמאי שאול רוזנברג, ונציגת המנהלים, המנהלת ומזכירת המנהלים עו"ד גלית רוזובסקי. השמאי שאול רוזנברג ועו"ד גלית רוזובסקי ישמשו כמסיתעים מקצועיים-טכניים ליו"ר הוועדה. סמכות ניהול סדרי ההגרלה מסורה ליו"ר הוועדה השופט בדימוס איתן אורנשטיין.</p>	<p>"וועדת ההגרלה"</p>
<p>חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים כפי שרשום במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים.</p>	<p>"זכות בעלים"</p>
<p>חלקה 204 בגוש 6896 ששטחה 503,291 מ"ר. לשעבר, חלק מחלקה 1 בגוש 6896, "החלק המערבי".</p>	<p>"החלקה"</p>
<p>יחידת זכויות במונחי יחידות דיור 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 בה הוקצו לבעלים שני מגרשים (מגרשים 102 ו-108), כמפורט להלן בתקנון זה. מספרי המגרשים הינם המספרים כסימונם בהוראות תמל/3001. למתחם 2 בתכנית תא/4444 ולמתחמים 2 ו-4 בתכנית תא/3700 טרם אושרו תכניות מפורטות.</p>	<p>"מגרש"</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 שפטר.</p>	<p>"המנהלים"</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. גבולה המזרחי של חטיבת הקרקע משיק לרחוב לוי אשכול. כמפורט בשומת השמאי, במתחם זה עומדות לחלוקה 779.12 יחידות אקוויוולנטיות¹.</p>	<p>"מתחם 1" או "מתחם אשכול"</p>
<p>המתחם האמצעי מבין 3 המתחמים שבתחומי תוכנית המתאר תא/4444. במתחם זה עומדות לחלוקה 1408.66 יחידות אקוויוולנטיות. התכנית המפורטת למתחם זה, תכנית "רובע דב-מרכז הרובעי" (תא/1/4444, 507-0915108) נמצאת בחליכי אישור בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו 4). החלטה בהתנגדויות לתוכנית המפורטת ניתנה ביום 14.8.2024 ובכפוף לתיקונים טכניים תפורסם למתן תוקף.</p>	<p>"מתחם 2 בתא/4444"</p>
<p>היחידות האקוויוולנטיות להן זכאים בעלי הזכויות בחלקה 204 בתחומי תוכנית המתאר תא/3700. לפי שומת השמאי והמצב המשפטי, במתחם זה עומדות לחלוקה 177.95 יחידות אקוויוולנטיות. על פי החלטה שיפוטית זכויות הפרטיים ירוכזו במתחם 2 שבתחומי התוכנית (תכנית מפורטת תא/3700/2) אשר טרם אושרה).</p>	<p>"מתחם תא/3700"</p>
<p>בעל זכות או מספר בעלי זכויות, לרבות כל אחד מהמנהלים, שיתאגדו לקבוצה במגנון 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 0.9324.</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 0.8564.</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 השומה והתחשיב השמאי לפיו מבוצעת חלוקה זו.</p>	<p>"השמאי"</p>
<p>תכנית מתאר מסי 507-0403931 - תא/4444, "רובע שדה דב".</p>	<p>"תכנית מתאר תא/4444"</p>
<p>תכנית מתאר תא/3700 - "צפון מערב העיר".</p>	<p>"תכנית מתאר תא/3700"</p>
<p>התוכנית המפורטת שאושרה למתחם אשכול, חלקה הדרומי של תכנית תא/4444 - "מתחם אשכול".</p>	<p>"תמל/3001"</p>
<p>תקציר שומה מיום 9.9.2024², (להלן: "השומה") תחשיב עזר מיום 9.9.2024, לפיהם תחולקנה זכויות הבעלים במתחמים השונים. בתחשיב העזר נקבע, בין</p>	<p>"תחשיב השמאי"</p>

¹ לאחר ניכוי שכ"ט המנהלים.



היתר, מקדם השווי להקצאת היחידות האקוויוולנטיות בכל מתחם. המועד הקובע לתחשיב השמאי הינו יום עריכת השומה, 9.9.2024.

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 בשומה ובתחשיב 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 לרחוב לוי אשכול, 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 ולפנינו 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 - מצוי 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-יפו, (ב) שטח המשמש את חברת החשמל לישראל בע"מ 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-יפו) עבודות פיתוח לרבות עבודות לסלילת חקו הירוק של הרכבת הקלה.
- 2.1.7. נכון למועד תקנון 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.
- 2.1.8. טרם אושרו למתן תוקף התכניות המפורטות הנוספות המקודמות בתחומי תוכנית תא/4444 ובתחומי תוכנית תא/3700. בישיבתה מיום 14.8.2024 דנה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בהתנגדויות בהתנגדויות לתכנית, החליטה לקבלן בחלקן. ההחלטות שהתקבלו בעקבות דיון זה אינם משפיעות על מגרשי המנהלים. בכפוף לתיקונים שנקבעו בהחלטה מיום 14.8.2024 תפורסם התכנית למתן תוקף.

יודגש כי בהתאם להוראות בית המשפט ולאור המצב התכנוני כמפורט לעיל, מבוצעת חלוקת הזכויות בין שלושת מתחמי התכנון בלבד (وهיא אינה כוללת בשלב זה חלוקה למגרשים ו/או לבניינים 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 חבועים לקבל את זכויותיהם במתחם אשכול ובמתחם 2 שבתחומי ותוכנית מתאר תא/4444 וכך זכאים לקבל את זכויותיהם במתחם 2 שבתחומי תכנית תא/3700.

2.2.3. בחתאם לעקרונות האיחוד והחלוקה שבתכנית מתאר תא/4444 זכאית החלוקה ל- 30.687% מזכויות הבנייה שבתכנית המתאר תא/4444.

2.2.4. כאמור לעיל, 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, מלוא זכויות הבנייה במגרשים 102 ו-108 שבתמל/3001. היינו, זכויות ל-818 יחידות אקוויוולנטיות. למדינה חוקצו זכויות במגרשים 103, 106 ו-303 שבתמל/3001.

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 יחיד בבניה מרקמית (ב-5 בניינים בני 9 קומות מעל הכניסה הקובעת).

205 יחיד בבנייה מגדלית (מגדל אחד בן 35 קומות מעל הכניסה הקובעת).

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

במגרש 108:

180 יחיד בבניה מרקמית (ב-4 בניינים בני 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ובבניין 1 בן 16 קומות מעל הכניסה הקובעת).

229 יחיד בבניה מגדלית (מגדל בן 39 קומות מעל הכניסה הקובעת).

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

2.2.8 בהינתן שלמתחם זה תוכנית מפורטת מאושרת, החליטו המנהלים לקדם בפרק הזמן שבין מועד הגשת הבקשה הראשונה לחלוקת הזכויות ועד ביצוע החלוקה למתחמים בפועל, תוכניות עיצוב אדריכליות לשני מגרשים אלה, ובכך לאפשר חלוקתן של זכויות הבעלים שיקבלו זכויותיהם במתחם אשכול במגרשים השונים ובבניינים סמוך לאחר ההגדרה למתחמים.

ביום 23.6.2023 אישר פרום מהנדס העיר ת"א את תוכניות העיצוב שמקדמים המנהלים, ועתה מבוצעים התיקונים בהתאם להערות הפרוים. לאחר השלמת התיקונים תועברנה תכניות העיצוב לאישור הוועדה המקומית.

2.2.9 בהתאם לתחשיב השמאי, לבעלים זכות לקבל 1,483.05 יחיד אקוויוולנטיות במתחם 2 בתא/4444. להלן מיקום מתחם 2 בתא/4444, כפי שמופיע במסמכי התוכנית המפורטת למתחם זה, תוכנית הנמצאת בשלבי אישור, היינו: לאחר שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית והכרעה בהן, אך טרם פרסומה ברשומות למתן תוקף:



- 2.2.10. ביום 3.3.2024 פורסמה להפקדה התכנית המפורטת למתחם 2 בתכנית תא/4444 היא תכנית 507-0915108 (תא/4444/1) "רובע דב-מרכז הרובע".
- 2.2.11. לתכנית הוגשו 12 התנגדויות, בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 4.4.2024 הגישו המנהלים התנגדות בדבר אופן הרישום בטבלת ההקצאות של חלוקת המגרשים המיועדים לחלקה כפי שהוסכם בין המנהלים לבין המדינה.
- 2.2.12. דיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית התקיים ביום 14.8.2024.
- 2.2.13. החלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות אינה צפויה להשפיע על המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות בחלקה 204. (כאמור, התוכנית טרם פורסמה למתן תוקף).
- 2.2.14. בהתאם להסכמות אליהן הגיעו המנהלים והמדינה, המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות בחלקה בתחומי תכנית זו הינם מגרשים 2201, 2202, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266, בשלמות ומגרש 2101 בחלקו (מושע עם אחרים).
- 2.2.15. לחץ שרטוט המתאר את מיקום המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות (כפי שמופיע בעמ' 50 לשומה):



2.2.16 הזכויות במגרשים אלה הינן כדלקמן:

מספר קומות	מספר זח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שורות	עיקרי	שורות	עיקרי					
5	45	352	2972	0	22020	20020	8284	מגורים	מגורים ומסחר	
5	9	104	624	0	2808	8165	8284	מגורים	מגורים ומסחר	
5	45	0	0	0	110	1656	8284	מסחר	מגורים ומסחר	
5	0	0	30000	0	0	0	8284	חינוך	מגורים ומסחר	
5	45	348	2088	0	13224	27322	7067	מגורים	מגורים ומסחר	
5	9	76	456	0	2052	5967	7067	מגורים	מגורים ומסחר	
5	45	0	0	0	110	1656	7067	מסחר	מגורים ומסחר	
5	0	0	28000	0	0	0	7067	חינוך	מגורים ומסחר	
5	45	348	2088	0	13224	27322	6958	מגורים	מגורים ומסחר	
5	9	76	456	0	2052	5967	6958	מגורים	מגורים ומסחר	
5	45	0	0	0	110	1656	6958	מסחר	מגורים ומסחר	
5	0	0	27500	0	0	0	6958	חינוך	מגורים ומסחר	
5	45	258	1548	0	9804	20256	3776	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	48	270	0	1215	3533	3776	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	72	1102	3776	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	280	1585	3776	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	15000	0	0	0	3776	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	83	558	0	2511	7301	4004	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	0	0	0	74	1142	4004	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	9	0	0	0	290	1645	4004	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	16000	0	0	0	4004	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	20	90	540	0	3420	7066	3678	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	42	252	0	1134	5297	3678	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	20	0	0	0	70	1055	3678	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	20	0	0	0	268	1516	3678	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	14500	0	0	0	3678	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	101	606	0	2727	7929	3815	מגורים	מגורים ותעסוקה	

מספר קומות	מספר זח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שורות	עיקרי	שורות	עיקרי					
5	9	0	0	0	71	1089	3815	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	9	0	0	0	276	1566	3815	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	15000	0	0	0	3815	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	20	220	1320	0	8360	17272	8498	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	106	636	0	2862	8322	8498	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	20	0	0	0	152	2401	8498	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	20	0	0	0	616	3491	8498	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	30000	0	0	0	8498	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	358	2148	0	13604	28106	5862	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	53	312	0	1204	4082	5862	תערוכה	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	109	1663	5862	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	425	2409	5862	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	0	1201	5862	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	25000	0	0	0	5862	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ותעסוקה	
5	45	358	2148	0	13604	28106	6153	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	79	474	0	2333	6202	6153	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	136	2022	6153	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	518	2945	6153	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	22500	0	0	0	6153	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	84	504	0	2268	6595	2990	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	0	0	0	57	857	2990	מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	9	0	0	0	217	1225	2990	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	11950	0	0	0	2990	חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	30	159	954	0	6042	12470	2506	מגורים	מגורים ותעסוקה	



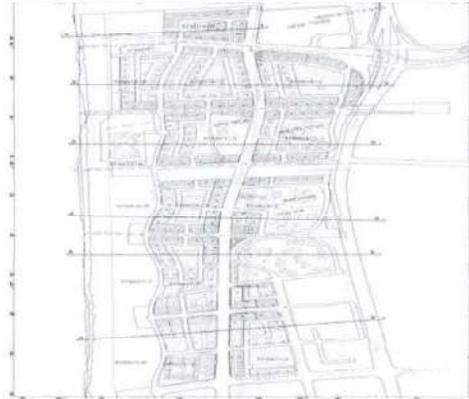
מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יחיד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	0	0	0	48	723	2506		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	30	0	0	180	1030	2506		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	8800	0	0	2506		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	67	402	0	1809	2862	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	30	0	0	55	823	2862		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	30	0	0	207	1175	2862		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	11000	0	0	2862		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	59	354	0	1593	4632	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	30	0	0	48	698	2403		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	30	0	0	172	990	2403		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	9000	0	0	2403		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	56	336	0	1512	4357	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	71	1060	3710		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	267	1525	3710		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	14800	0	0	3710		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	89	534	0	2403	6987	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	140	2016	7124		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	517	2925	7124		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	28000	0	0	7124		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	82	497	0	2714	4434	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	82	1263	4434		מסחר	מגורים ותעסוקה	

מספר קומות	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יחיד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	0	0	0	523	1820	4434		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	17000	0	0	4434		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	358	2148	0	13604	28106	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	24	144	0	648	1884	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	112	1663	5862		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	423	2410	5862		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	0	1074	5862		מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	23000	0	0	5862		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	49	294	0	1323	3847	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	74	1185	4173		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	290	1650	4173		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	16000	0	0	4173		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	45	258	1548	0	9804	20255	מגדלי	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	9	82	552	0	2484	7223	מרקמו	מגורים	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	91	1400	4924		מסחר	מגורים ותעסוקה	
5	45	0	0	360	2020	4924		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	19000	0	0	4924		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	20	350	2100	0	13300	27478	מגדלי	מגורים	דור מחדש	
5	20	0	0	62	1123	4459		מסחר	דור מחדש	
5	0	0	15000	0	0	4459		חינוך	דור מחדש	
5	25	400	0	0	7020	18980		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	15000	0	0	3986		חינוך	מגורים ותעסוקה	
5	9	100	0	0	615	3485		תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
5	0	0	9000	0	0	2440		חינוך	מגורים ותעסוקה	

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 ובחתיאם לחלוקה למגרשים.

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



2.3.3. בהתאם להוראות תכנית תא/3700, זכאית החלקה לקבל זכויות במתחמים 2 ו-4 בשטח תכנית תא/3700.

2.3.4. 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.

2.3.5. ביום 30.5.2021, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, אשר אישור 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.

2.3.6. כן החליטה הוועדה המקומית כי בחינתן 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.

2.3.7. משמעות החלטת וועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 30.5.2021 לגבי זכויות החלקה בתוכנית מתאר תא/3700 הינה כלהלן:

2.3.7.1. מספרן של יחידות הדיור אשר תקבל החלקה בטבלאות האיזון המתוקנות שבתכניות המפורטות למתחמים 2 ו-4 בה אינו סופי, והוא צפוי להשתנות.

2.3.7.2. קשה להעריך את פרק הזמן שיארך עד שתאושרנה תכניות מפורטות למתחמים אלה ויש להניח כי תהליך זה יארך מספר שנים.

2.3.7.3. בחינתן 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 הבחירות 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 תהליך הסטטוטורי של קידום התכנית החדשה למתחם 1 שבתכנית המתאר תא/3001 שעל הכנתה הורתה הוועדה המקומית.

- 2.3.7.4. ככל שהזכויות, כפי שתקבענה בתכניות המפורטות שתאושרנה למתחמים 2 ו-4 תחייבנה לדעת המדינה ו/או לדעת בעלי הזכויות האחרים בחלקה, ביצוע איזון ו/או התאמה, תעשה ההתאמה בהליך מוסכם בין שמאי הצדדים וככל שלא תושג הסכמה בין השמאים, עי"י בית המשפט.
- 2.3.8. וועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבתה מספר 0016-24 מיום 28.8.2024 החליטה על ביטול פרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 וכן החליטה על תיקון טבלאות האיזון המופקדות ועל פרסומן מחדש לפי סעיף 106 (ב). לפיכך, נכון למועד זה, לא ניתן לדעת מה תהיה ההקצאה של המגרשים המיועדים לחלקה 204, למעט מיקומם במסגרת תכניות מפורטות תא/מק / 2/3700 ו- תא/מק / 4/3700.
- 2.3.9. כפועל יוצא מהחלטה זו, אין עוד משמעות להסכמה שהייתה בין המנהלים לבין המדינה בדבר חלוקת המגרשים שבתכנית תא/ 3700 ביניהם, למעט, ההסכמה כי זכויות הבעלים תרוכזנה במתחם 2 (בתחומי תכנית מפורטת תא/2/3700) וכל זכויות החלקה שבתחומי תכנית המפורטת של מתחם 4 תיוחדנה למדינה.
- 2.3.10. למען הסר ספק, ככל וסה"כ הזכויות שתקבל חלקה 204 בתכנית תא/ 3700 יגדל, בין בשל הגדלת הזכויות במתחם 1 ובין בשל השלכות אישורה של תכנית תא/ 5500 יהיו הבעלים שזכויותיהם תוקצנה להם במתחם תכנית תא / 3700 בעקבות הגרלת המתחמים, והם בלבד, זכאים ל- 47.0256% מתוספת הזכויות. בנוסף יצוין כי בהחלטתה מס' 22-0002 מיום 13.7.2022, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר תא/5500, שעניינה, כעולה משמה, "עדכון תכנית מתאר לתל אביב".
- 2.3.11. עפ"י פרוטוקול וועדת המשנה לתכנון ובניה 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.
- 2.3.12. תכנית תא/5500 נמצאת בהכנה והיא עברה את תנאי הסף.
- 2.3.13. קיימת סבירות גבוהה להגדלת/להעצמת זכויות הבנייה בתחומי תכנית מתאר תא/3700. ביטוי 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 לרכו 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 תאושרנה 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 לחלוק את הזכויות שקיבלו בזכויות במתחמים הבאים שיחולקו בפטור ממס (אין במונח 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 החשמל לישראל

- 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 תוכר 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 לחן זכאית חברת החשמל מזכויות הבעלים (לא כולל המדינה). המנהלים פנו לבית המשפט בבקשה כי מחצית מהזכויות לחן זכאית חברת החשמל בהתאם לתחשיב השמאי תגרענה מחלקה של המדינה. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 6.10.2022 (סעיף 6 שם) יופחתו מסך זכויות הבעלים העומדות לחלוקה כזכויות חברת חשמל סך של 64.68 יחיד והיא תקבל את זכויותיה אלה במגרשי המדינה שבמתחם 2. חברת החשמל (שזכויותיה נרכשו ע"י המדינה) אינה משתתפת בהגרלה.

2.6 עובדות ונתונים

- 2.6.1 תקנון הגרלה זה הוכן בהתאם להחלטות בית המשפט 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 נעשת לפי המצב התכנוני, המצב המשפטי והמצב הפיזי הידועים בעת עריכת תקנון זה ועל פי השומה והתחשיב השמאי.
- 2.6.4 בשלב זה לא תחולקנה זכויות הבעלים למגרשים אלא למתחמים בלבד. אפשר כי במסגרת ההליכים לאישור התוכניות המפורטות שטרם אושרו יחולו שינויים, שאינם תלויים במנהלים, אשר ישפיעו על מיקום הזכויות תוכנית תא/3700, ואו על מצב ואו שווי הזכויות במתחמים אלה. נשוב ונציין כי גם במגרשים המיועדים לבעלי הזכויות בתחום תוכנית תא/4444 לא ניתן בעת הזו לקבוע סופית כמה יחידות ניתן לבנות בכל בנין, אך ידוע כמה יחידות ניתן לבנות בתחום מגרש.
- 2.6.5 יש להדגיש כי עם חלוקת זכויות הבעלים וקביעתם במתחמים מסוים/ים, יהיה כל אחד מהבעלים זכאי אך ורק לזכויות שהוקצו לו במתחם המסוים בו הוקצו לו זכויותיו ולא יהיה זכאי לזכויות במתחמים אחרים. משמעות האמור הינה כי אם בעתיד יוגדלו הזכויות במתחם אחר הוא לא יהיה זכאי לחלק יחסי מהתוספת שתיתן, ולהיפך: רק הוא ובעלי הזכויות האחרים שקיבלו זכויות במתחם בו הוגדלו הזכויות יקבלו זכויות נוספות במתחם זה, אם תיווצרנה כאלה.
- 2.6.6 המנהלים פועלים על פי הנחיות והחלטות בית המשפט והם אינם אחראים לכל שינוי שיהיה, ככל שיהיה, לרבות במצב ואו שווי הזכויות ואו באפשרות לממשן. יודגש כי מספר היחידות המצוין בתקנון זה ובשומה ושטחן הממוצע נקבע על פי תוכניות המתאר שאושרו. ואולם, יתכן כי במהלך הכנת התוכניות המפורטות ואו במהלך תוכניות העיצוב

האדריכלי, ישתנה מספרן ו/או שטחן, וזאת כפועל יוצא מאפשרות ואופן ניצול השטחים בכל אחד מהמגרשים. למנהלים אין כל אחריות בעניין זה.

2.6.7. 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 הבדוקים לתקינות רישום והעברת הזכויות לתיקים.

2.7. עובדות נוספות

2.7.1. על פי אומדן שווי הזכויות שנערך על ידי השמאי שאול רוזנברג שטח יחידת דיור ממוצעת במתחם אשכול הינו 79.1 מ"ר. גודל יחידת דיור ממוצעת בתכנית תא/4444/1 הינו 78.509 מ"ר וגודלה של יחידת דיור ממוצעת בתכנית מתאר תא/3700 הינו 112.7 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 החלוקה בתכנית מתאר תא/4444, תכנית מתאר תא/3700 ו-תמל/3001 הנגזרת מתכנית תא/4444. לקראת הלך ההגדרה עדכן השמאי את אומדן השווי היחסי והתחשיבים השמאיים מעודכנים ליום 9.9.2024.

2.7.3. בשומתו התייחס השמאי למקדמים הנדרשים על פי שיקול דעתו, ובכללם: שטח היחידות השונה בתכנית תא/3700 ובתכנית תא/4444, זמינות יחידות הדיור בתכניות חני"ל, פוטנציאל הגדלת זכויות הבנייה, השפעת המיקום ככל שיש כזה ו- שווי הזכויות במתחם אשכול ביחס לשווי הזכויות במתחמים האחרים.

2.7.4. התחשיב 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% מסך יחיד האקוויוולנטיות שבכל אחד ואחד מהמתחמים העומדים לחלוקה. בנוסף, הם זכאים לשכ"ט מקסי"ל, רשות הפיתוח וחברת החשמל, זאת בשיעורים שונים כפי שנקבעו ע"י בית המשפט וכמפורט בסעיף 5.6 לשומה.

2.8.2. למען שלמות התמונה יצוין 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 ע"ד רחל זכאי ואחי נ. מדינת ישראל ואחי וברע"א 26751-06-22 ע"ד משה ליפקה נ. מדינת ישראל ואחי כי המע"מ בגין מלוא שכר טרחת המנהלים עבור חלקה 204 כבר שולם.

2.9. תקצור תחשיב השמאי

2.9.1. לתקנון הגרלה זה מצורף כחלק בלתי נפרד הימנו תחשיב השמאי שעל בסיסו תחולקנה זכויות הבעלים במתחמים השונים. בתחשיב השמאי נקבע על ידי השמאי מקדם השווי להקצאת יחידות הדיור האקוויוולנטיות בכל מתחם.

2.9.2. על פי קביעת השמאי בסעיף 10 לשומה, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחמים השונים הינו כדלקמן:

מתחם הבנין	שטח יחידת דיור כפי"ל לית"ד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם המחנה בלוי היסל השבחה נפו'	מקדם יחסי	מקדם סטנדרטלי להגדלת זכויות הבנייה	מקדם סטנדרטלי תכנית עיטוב	מקדם משוקלל
מתחם אשכול (תמל/3001)	79.1	1.0	1.0	1.0	1	1	1	1	1.0000
מתחם חב"ת ספרות (תמל/1444) (יחידת זכויות בתכנית תא/4444)	78.5	0.992	1.125	0.89	0.6202	1	1	0.0084	0.9324
מתחם חב"ת תמל/2/3700	112.7	1.354	1.000	0.785	0.9524	0.85	1.11	0.9984	0.9504

2.9.3. מסקנות השמאי בתחשיבו הן כי הערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם 2 בתא/4444 נמוך ביחס לערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם אשכול וכי הערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם תא/3700 נמוך מהערך האקוויוולנטי של יח"ד במתחם אשכול ונמוך מערך אקוויוולנטי של יח"ד במתחם בתא/4444.1

2.9.4. משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם בתא/4444 יקבל יותר מיחידה אקוויוולנטית אחת במתחם בתא/4444 / 1 ומי שיבחר לקבל את הקצאתו בתוכנית תא/3700, יקבל בה יותר מיחידה אקוויוולנטית אחת במתחם תא/3700.

2.9.5. לשם ההדגמה וכאמור בתחשיב השמאי (תקציר שומה מיום 09.09.24), יקבל מי שזכאי ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כלהלן:

במתחם בתא/4444 : 1.0725 יח"ד אקוויו- 1/0.9324 .

במתחם תא/3700 : 2 / 1.1676 יח"ד אקוויו- 1/0.8564 .

* בעלים המעוניין בכך יוכל לקבל ממשד המנהלים את השומה המלאה שערך השמאי, מיום 9.9.2024, הנכונה למועד עריכתה. (בשל היקפה אין היא מצורפת לתקנון זה)



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

פי השומה והתחשיב השמאי מיום 9.9.2024

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1,000	779.12	1.00	779.12	752.53	792.42	26.99	818.00	818.00	אשכול
1,0725	1,313.84	0.9324	1,408.66	1,360.99	1,630.89	48.07	1,479.76	1,482.05	המגדל
1,1677	152.40	0.8564	177.95	171.88	180.76	6.07	196.83	187.08	המגדל
	2,244.95		2,365.73	2,285.00	2,403.07	60.72	2,483.79	2,488.13	סך הכל

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 כוח יחיד 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 החסבה נתן תחילה ייפוי כוח 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 6.4-6.7 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 6.9 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 ימצאו 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. למען הסר ספק מובהר כי נוסח הודעת ההתאגדות שנקבע על ידי המנהלים יהיה הנוסח המחייב.

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 בהגרלה 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 6.8 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 וחוא 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 ייפוי כוח תקפים ותקינים, וכי התקבלו כל הסכמות מוטבי ההערות ו/או בעלי שעבודים, כנדרש בסעיפים 4.1.1-4.1.3 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 והגרלת 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 בהגרלה במתחם שבו העדפתו ראשונה.

לא צוין בהודעה באיזה מתחם מעונין הבעלים לקבל את זכויותיו בעדיפות ראשונה או שניה, יכללו זכויותיו במתחם כמפורט בסעיף 6.8 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 6.8 להלן.

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

5.1. להליך ההגרלה תיקדם פנייה לבעלים בה תובהר לבעלים האפשרות להתארגן בקבוצות. במסגרת הפנייה 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 הפנייה 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 שיוקש לדעת זכויותיו, להעיר לגביהן 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 ואו 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 זכויות 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 והגרלת זכויותיהם תעשה בהתאם.

לא תוקן פגם או ליקוי שנפל בהודעתו של בעלים בודד, שלא התאגד בקבוצה, והפגם או הליקוי לא תוקנו, ייחשב הוא כבעלים שלא ביקש עדיפות למתחם מסוים והגרלת 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 תוך שבעה ימים מיום אישור בית המשפט כאמור.

5.6. לאחר שבית המשפט יחליט בעמדות/השגות הבעלים כמפורט בסעיף 5.2 ו-5.5 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. המנהלים יקבלו את הזכויות הנובעות משכרם, כמפורט בשומת חשמאי, בכל אחד מהמתחמים העומדים לחלוקה. למען הסר ספק, זכויות המנהלים הנובעות משכרם, לא ישתתפו בהגרלה ויגרעו קודם לביצוע ההגרלה מסך הזכויות העומדות לחלוקה בכל מתחם.
- 6. היערכות להגרלה ומתווה ההגרלה**
- 6.1. לאחר קבלת תשובות הבעלים ובירור ההשגות כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.5 לעיל, ניתן יהיה לדעת לכמה יחידות זיור אקוויוולנטיות קיים ביקוש בכל מתחם בעדיפות ראשונה ואת היחס בין הביקוש לזכויות במתחם להיצע הזכויות 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.
- בכל מתחם לגביו קיים עודף ביקוש של בעלים המבקשים לקבל בו זכויות בעדיפות ראשונה (ביחידות אקוויוולנטיות) תערך הגרלה בין כל הבעלים המבקשים לקבל במתחם זכויות.
- 6.3. ככל שישתבר מתשובות הבעלים כי קיים עודף ביקוש (במספר היחידות האקוויוולנטיות) של בעלים אשר ביקשו לקבל זכויות בעדיפות ראשונה ביותר ממתחם אחד, ההגרלה הראשונה תתקיים למתחם בו עודף הביקוש (במספר היחידות האקוויוולנטיות) גדול יותר.
- לאחר 28 ימים מסיום ההגרלה למתחם בו היה עודף הביקוש הגדול יותר של בעלים שביקשו לקבל בו זכויות בעדיפות ראשונה, תתקיים ההגרלה למתחם בו היה עודף הביקוש הקטן יותר של בעלים שביקשו לקבל בו זכויות בעדיפות ראשונה, וזאת באותו מקום ובאותה שעה.
- מובהר כי בהגרלות אלה ישתתפו אך ורק בעלי זכויות שצינו את מתחמים אלה בעדיפות ראשונה וזאת אך ורק במתחם שצוין על ידם כעדיפותם הראשונה.
- 6.4. הליך ההגרלה במתחם בו יעלה הביקוש לזכויות בעדיפות ראשונה על כמות הזכויות העומדות לחלוקה ייערך על ידי וועדת ההגרלה בדרך הבאה:
- 6.4.1. רשימת הבעלים והקבוצות המבקשים לקבל את זכויותיהם במתחם זה בעדיפות ראשונה יירשמו על גבי פתקים ויוכנסו לתיבת ההגרלות.
- 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 שנתרו לחלוקה במתחם, יכללו מתוך הזכויות הרשומות באותו פתק רק אותן הזכויות הנדרשות להשלמת חלוקת המתחם, בהתאם להודעה שייתן ראש הקבוצה בתוך 16 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 יבקשו באותו שלב שלא לקבל במתחם זכויות כלל, ייחשבו הבעלים או הקבוצה כמי שלא זכה בהגרלה, וועדת ההגרלה תוציא פתק אחר או פתקים אחרים עד להשלמת מלוא מכסת הזכויות העומדת לחלוקה במתחם.

6.5. לאחר שכל היחידות האקוויולנטיות העומדות לחלוקה במתחם בו היה עודף ביקוש חולקו, תבדוק וועדת ההגדרה 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 6.2 לעיל) תחולק יתרת הזכויות בין הבעלים או הקבוצות שביקשו לקבל את זכויותיהם בו בעדיפות שנייה.

ככל שכמות המעוניינים לקבל זכויות בעדיפות שנייה במתחמים בו עולה הביקוש על יתרת הזכויות שנותרו לחלוקה בו (לאחר שהזכויות במתחם ניתנו ללא הגרלה למי שבחרו בו בעדיפות ראשונה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל), תערוך וועדת ההגדרה הגרלה של יתרת הזכויות במתחם בין הבעלים שלא קיבלו את זכויותיהם במתחם שצוין על ידם בעדיפות ראשונה ואשר המתחם האמור הינו עדיפותם השנייה.

ההגרלה תיערך בנוהל המפורט בסעיף זה לעיל.

6.6. ההגרלה השנייה תערך 28 ימים לאחר שתסתיים ההגרלה הראשונה, באופן המפורט בסעיף 6.4 לעיל, באותו מקום ובאותה שעה. זאת על מנת לאפשר לוועדת ההגדרה לקבוע את מספר היחידות האקוויולנטיות 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 שתבוצענה ההגדרות כמפורט לעיל.

6.9. השמאי יערוך את תוצאות ההגרלה, בדרך הדומה לקביעת טבלאות איזון בתכנית מפורטת, והן תחתמנה על ידי וועדת ההגדרה. תוצאות ההגדרה ופרוט הזכויות שחולקו ללא הגרלה 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. תוך 30 יום ממועד אישור בית המשפט את תוצאות ההגדרה יתאפשר לבעלים להחליף זכויות שקיבלו במתחם אחד עם זכויות בשיעור זהה שקיבל בעלים אחר במתחם אחר. הודעה על כך תוגש למשרד המנהלים כשהיא מלווה בתצהיר כדין החתום על ידי כל הבעלים המתחלפים כאמור. הודעה בדבר החלפות, ככל שתהיינה, תוגשנה ע"י המנהלים לאישור בית המשפט והינן כפופות לאישורו.

6.11. לאחר אישור בית המשפט את תוצאות ההגדרות ולאחר השהות שניתנה לבעלים לביצוע החלפת זכויות ואישור בית המשפט להחלפת הזכויות, תיוחדנה זכויות כל אחד מהבעלים למתחם או למתחמים בהם זכה ולא תהיינה לבעלים זה כל זכויות במתחמים אחרים.

6.12. המנהלים יודיעו את מועדי הגרלות הזכויות ואת מיקום קיום ההגדרה לראשי הקבוצות ולבעלים המשתתפים בהגדרה במתחם. בנוסף יפרסמו נתונים אלה במודעות שיפרסמו המנהלים ב-2 עיתונים יומיים בישראל.

6.13. כל ההגדרות תהיינה פומביות.

7. לתשומת לב בעלי הזכויות

7.1. ממועד העברת רישום הבעלים לשמאי לצורך הכנת טבלת הזכויות ועד להשלמת הליך החלוקה ותקופת 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 ובנייה, 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 /1 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
 - 7.3 **במתחם השלישי :** בתחומי תוכנית תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
- אם הנך מעוניק/נת לקבל את זכויותיך ביותר ממתחם אחד, אנא ציין/ני איזה אחוז מזכויותיך את/ח מעוניק/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 :** מרכז הרובע שבתחומי תוכנית תא/4444 /1 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
 - 8.3 **במתחם השלישי :** בתחומי תוכנית תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
- אם הנך מעוניק/נת לקבל את זכויותיך ביותר ממתחם אחד, אנא ציין/ני איזה אחוז מזכויותיך את/ח מעוניק/נת לקבל בכל מתחם.
9. הריני לאשר כי קראתי בעיון את החודעה לבעלי הזכויות על נספחיה ואת תקנון ההגרלה .
 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 להחתיים 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.ח.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-יפו, _____ לחודש _____ שנת 2024

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

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-4 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. מינינו את מר/עו"ד _____ כראש קבוצתנו וכבא כחנו והקנינו 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:
 - 2.1 לאחד ולמזג את הזכויות של כולנו לקבוצה אחת.
 - 2.2 לייצגנו בפני המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "המנהלים") ובפני ועדת ההגרלה לצורך קבלת זכויות הקבוצה במסגרת ההגרלות למתחמים השונים.
 - 2.3 להשתתף בהגרלות שיערכו ע"י ועדת ההגרלה לשם קביעת המתחמים שבהם יוקצו הזכויות לקבוצות ולבעלי הזכויות שלא התאגדו בקבוצות.
 - 2.4 לחלק בין החיימ את הזכויות שהקבוצה תקבל בין מתחמים, במקרה כאמור בסעיף 8 להודעת הבעלים.
 - 2.5 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.
 - 2.6 בעלים שהתאגדו בקבוצה לא יהיו רשאים לפרוש ממנה עד שזכויותיהם תוקצנה במלואן למתחמים.
3. עד לסיום שיבוץ זכויות הקבוצה למתחמים, חבר בקבוצה לא יהיה רשאי למכור, או להעביר, או לחסב את זכויותיו, אלא אם הקונה או מקבל ההעברה או ההסבה נתן תחילה ייפוי כח מתאים לראש הקבוצה.
4. א. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לראש הקבוצה _____ לפי הכתובת רחוב _____ מספר _____ עיר _____ מיקוד _____, תחשב כאילו נמסרה אישית לכל אחד מאתנו 96 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"י"מ, בעלי שעבוד/המוטבים על פי החערה 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 ולכל האמור בהודעת ההתאגדות דלעיל.

מס' /	שם בעל השעבוד/ המוטב על פי החערה	ת.ז./ח.פ. /ח.צ.	כתובת	טלפון	שם בעל הזכות המשועבדת	חתימת בעל השעבוד/ המוטב על פי החערה
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'	שם בעל הזכויות	חלק הזכויות שהוא מעונין 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					



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

תצהיר

אני הח"מ, _____, עו"ד _____, בעל מספר רישיון _____ / בעלת ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה 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 ייפויי כוח תקפים ותקינים של כל חברי הקבוצה.
 - 2.4. כנדרש בסעיף 4.1.1 לתקנון, התקבלו הסכמות כל מוטבי ההערות ואו 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 עו"ד/ראש הקבוצה _____

אימות חתימה

הנני הח"מ, _____, עו"ד _____, מאשרת בזאת, כי מרח' _____ הופיעה בפני _____ הנושאת ת.ז. מס' _____ מספר רישיון _____, ואחרי שהוזהרתי אותה כי עליוה להצהיר את האמת וכי מתהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא מתעשה כן, אישרה את נכונות החצהרה דלעיל וחותם/מה עליה בפני _____.

תאריך: _____