

נספח א'

נוסח מספר 5 מיום 22 ביוני 2025

תקנון הגרלה

לחלוקת הזכויות במתחמים שהוקצו לבעלי הזכויות בחלקה

204 בגוש 6896

(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

דוא"ל: office@hamenahalim.co.il

1. הגדרות

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 להלן, ולמעט זכויות המדינה המקוריות, חברת החשמל לישראל, קק"ל ורשות הפיתוח.	"בעל זכות" או "בעלים"
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.	"בית המשפט"
ההסכם שנכרת ביום 1.10.1980 בין המדינה לבין המנהלים לגבי חלקה 204 בגוש 6898.	"הסכם עם המדינה"
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.	"הסכם 2008"
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.	"הסכם 2020 או "הסדר ליישום הסכם 2008"
ועדה בת 4 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 כמסיעים מקצועיים-טכניים ליו"ר הועדה, ונציג הבעלים שימונה על ידי בית המשפט, ישמש כמשקיף. סמכות ניחול סדרי החגרלה מסורה ליו"ר הועדה השופט (בדימוס) איתן אורנשטיין.	"ועדת ההגרלה"
חלקה 204 בגוש 6896 ששטחה 503,291 מ"ר. לשעבר חלק מחלקה 1 בגוש 6896, "החלק המערבי".	"החלקה"
יחידת זכויות במונחי יחידות דיור אשר נקבעה ע"י השמאי לצורך אומדן שווי הזכויות בכל אחד מהמתחמים.	"יחידה אקוויוולנטית"
כל אחד משלושת המתחמים בהם זכאית החלקה לזכויות, כמפורט בתחשיב השמאי כהגדרתו להלן.	"מתחם"
תא שטח שעפ"י תוכנית מפורטת ניתן להקים עליו בנין אחד או יותר ו/או מבנה אחד או יותר כמפורט בתחשיב השמאי.	"מגרש"
חמשת המנהלים מטעם בית המשפט לניחול שטח הגוש הגדול (6896), עורכי הדין רחל זכאי, משה ליפקה, אלי מינקוביץ, גלית רוזובסקי (המשמשת גם כמזכירת המנהלים) וד"ר מיכאל שפטר.	"המנהלים"
כפי שנקבע על ידי השמאי כהגדרתו להלן.	"מקדם שווי"
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 818 יחידות אקוויוולנטיות. התוכנית המפורטת למתחם אשכול, היא תמל/3001, אושרה ופורסמה למתן תוקף ובה הוקצו לבעלים מגרשים 102 ו-108 בשלמות.	"מתחם 1" או "מתחם אשכול"
המתחם האמצעי מבין 3 המתחמים שבתחומי תוכנית המתאר תא/4444. במתחם זה עומדות לחלוקה 1483.05 יחידות אקוויוולנטיות. התכנית המפורטת למתחם זה, תכנית "רובע דב-מרכז הרובע" (תא/4444-1) 507-	"מתחם 2 בתא/4444"

0915108), אושרה ופורסמה למתן תוקף ובה הוקצו לבעלים מגרשים 2202, 2204, 2210, 2213, 2214, 2266 ו-2202 בשלמות וכן חלק (במושע) במגרש 2101.

"מתחם תא/3700"
היחידות האקוויוולנטיות להן זכאים בעלי הזכויות בחלקה 204 בתחומי תוכנית המתאר תא/3700. לפי שומת השמאי והמצב המשפטי, במתחם זה עומדות לחלוקה 187.08 יחידות אקוויוולנטיות. על פי החלטה שיפוטית זכויות הפרטיים ירוכזו במתחם 2 שבתחומי התכנית (תכנית מפורטת תא/3700/2 אשר טרם אושרה).

"קבוצה"
בעל זכות או מספר בעלי זכויות, לרבות כל אחד מהמנהלים, שיתאגדו לקבוצה במגנון המפורט להלן, אשר ימציאו למשרד המנהלים את מסמכי ההתאגדות לקבוצה כמפורט להלן, ואשר יאושרו על ידי בית המשפט לקבל את זכויותיהם כקבוצה כמפורט להלן.

"שווי זכות קבוצתית"
סך הזכויות של כל חברי הקבוצה ביחידות אקוויוולנטיות.

"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם אשכול"
על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם אשכול הינו 1.000.

"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם 2 בתא/4444"
על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם 2 ב- תא/4444 הינו 1.0490.

"שווי יחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם תא/3700"
על פי קביעת השמאי, שוויה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחם תא/3700 הינו 0.9062.

"השמאי"
מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין מוסמך אשר מונה על ידי בית המשפט לעריכת השומה והתחשיב השמאי לפיו מבוצעת חלוקה זו.

"תכנית מתאר תא/4444"
תכנית מתאר מס' 507-0403931 - תא/4444, "רובע שדה דב".

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

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

"תכנית תא/1/4444"
תכנית מס' 507-0915108 "מרכז רובע שדה דב" - תא/1/4444.

"תחשיב השמאי"
שומה מיום 16.2.2025¹ (להלן: "השומה"), ותקציר שומה מיום 16.2.2025, ומכתב הבהרה לשומה מיום 21.5.2025 בהם מפורט כיצד תחולקנה זכויות הבעלים במתחמים השונים. בתחשיב השמאי נקבע, בין היתר, מקדם השווי להקצאת היחידות האקוויוולנטיות בכל מתחם. המועד הקובע לתחשיב השמאי הינו יום עריכת השומה.

¹ ניתן לקבל את השומה ואת תחשיב השמאי באמצעות פניה למשרד המנהלים בדוא"ל office@hamenahalim.co.il



הוראות חוק הפרשנות, התשמ"א-1981 תחולנה על תקנון זה וזאת אם אין בתקנון הוראה אחרת לענין הנדון או אם יש בענין 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 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. שטח 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 הצפונית של החלקה, בשטח של 67,650 מ"ר, הינו בתחומי תכנית המתאר תא/3700. יתרת שטח החלקה - 436,331 מ"ר - מצוי בתחומי תכנית מתאר 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 חירוק של הרכבת הקלה.
- 2.1.7. נכון למועד תקנון זה אושרו למתן תוקף בתחומי תוכנית מתאר תא/4444 שתי תכניות מפורטות בתחומיהן יקבלו הבעלים את זכויותיהם: תמל/3001 - "מתחם אשכול", ותכנית מס' 507-0915108 "מרכז רובע שדה דב" - תא/1/4444.
- 2.1.8. למתחמים שבתחום תכנית תא/3700 טרם אושרו תכניות מפורטות.

יודגש כי בהתאם להוראות בית המשפט ולאור המצב התכנוני כמפורט לעיל, מבוצעת חלוקת הזכויות בין שלושת מתחמי התכנון בלבד (והיא אינה כוללת בשלב זה חלוקה למגרשים ו/או לבנינים במתחמים השונים). החלוקה למגרשים תעשה בשלב מאוחר יותר.

2.2. סטטוס זכויות החלקה בתחומי תכנית תא/4444

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



2.2.2. על פי ההסכם 2020, זכאים הבעלים לקבל את זכויותיהם במתחם אשכול, במתחם 2 בתא/4444 וכן במתחם 2 שבתחומי תכנית תא/3700.

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

2.2.4. לחלק 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 הוקצו זכויות במגרשים 103, 106 ו-303 שבתמל/3001.

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



2.2.7. הזכויות במגרשים 102 ו-108 במתחם אשכול חינוך כדלקמן:

במגרש 102:

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

205 יח"ד 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 יח"ד בבניה מרקמית (ב-4 בניינים בני 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ובבניין 1 בן 16 קומות מעל הכניסה הקובעת).

229 יח"ד 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. בהיתן שלמתחם זה תכנית 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.

ביום 23.6.2024 אישר פורום מהנדס העיר ת"א את תוכניות העיצוב שמקדמים המנהלים, ובתאריך 08.01.2025 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה את תוכניות העיצוב למגרשים 102 ו-108 בכפוף להערות, לתיקונים ולתנאים. עתה מבוצעים התיקונים בהתאם להערות.

2.2.9. כתנאי מוקדם והכרחי לאישורן הסופי של תוכניות העיצוב, חתמו המנהלים באישור בית המשפט על מסמכים שונים שנדרשו לצורך אישור תוכניות העיצוב במתחם אשכול.

2.2.10. בית המשפט, בהחלטתו מיום 11.5.2025, אישר למנהלים לחתום על מסמכים אלה. זאת, תוך שקבע כי חתימת המנהלים על המסמכים נעשית בשם ועבור הבעלים להם יוקצו מגרשים אלה.

2.2.11. בהיתן כי המחויבויות שבמסמכים אלה נוגעות ומתייחסות לבעלים שיקבלו זכויות במגרשים 102 ו-108 בלבד, הוסיף בית המשפט והורה כי כתנאי לאישור רשימת הבעלים במתחם אשכול, בעלי הזכויות שיקבלו את זכויותיהם במתחם זה הם שחייבים ביחס לכל ההתחייבויות שבמסמכים אשר המנהלים חתמו עליהם בשםם ועבורם.

2.2.12. אשר על כן כל בעל זכויות שיקבל זכויותיו במתחם אשכול מסמך בזאת את המנהלים להודיע לעירייה ולחברת אלקטרה תשתיות בע"מ בשמו, כי הוא מאשר את האמור במסמכים עליהם חתמו המנהלים באישור בית המשפט כחלק מתוכניות העיצוב.

2.2.13. בהתאם לתחשיב השמאי, במתחם 2 בתא/4444 עומדות לחלוקה 1,483.05 יח"ד אקוויוולנטיות.

2.2.14. להלן מיקום מתחם 2 בתא/4444 (תכנית מסי 507-0915108 "מרכז רובע שדה דב" – תא/4444/1), כפי שמופיע במסמכי התכנית המפורטת למתחם זה:



2.2.15. 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).

2.2.16. להלן שרטוט המתאר את מיקום המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות (כפי שמופיע בעמ' 50 לשומה):



2.2.17. הזכויות במגרשים אלה חיינן כדלקמן:

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים ומסחר	מגורים	2101	מגדלי	8284	20020	12010	0	1992	200	45	5
מגורים ומסחר	מגורים	2101	מקדמי	8284	8165	2808	0	624	104	9	5
מסחר	מסחר	2101		8284	1656	110	0	0	0	45	5
מגורים ומסחר	תנין	2101		8284	0	0	0	30000	0	0	5
מגורים ומסחר	מגורים	2102	מגדלי	7067	27322	13224	0	2088	248	45	5
מגורים ומסחר	מגורים	2102	מקדמי	7067	5967	2052	0	456	76	9	5
מגורים ומסחר	מסחר	2102		7067	1656	110	0	0	0	45	5
מגורים ומסחר	תנין	2102		7067	0	0	0	28000	0	0	5
מגורים ומסחר	מגורים	2103	מגדלי	6958	27322	13224	0	2088	348	45	5
מגורים ומסחר	מגורים	2103	מקדמי	6958	5967	2052	0	456	76	9	5
מסחר	מגורים ומסחר	2103		6958	1656	110	0	0	0	45	5
מגורים ומסחר	תנין	2103		6958	0	0	0	27500	0	0	5
מגורים	מגורים	2201	מגדלי	3776	30356	8004	0	1540	350	45	5
תעסוקה	מגורים	2201	מקדמי	3776	3533	1215	0	270	45	9	5
תעסוקה	מסחר	2201		3776	1102	72	0	0	0	45	5
תעסוקה	מגורים	2201		3776	1585	280	0	0	0	45	5
תעסוקה	תנין	2201		3776	0	0	0	15000	0	0	5
תעסוקה	מגורים	2202	מקדמי	4004	7301	2511	0	558	93	9	5
תעסוקה	מסחר	2202		4004	1142	74	0	0	0	9	5
תעסוקה	מגורים	2202		4004	1645	270	0	0	0	9	5
תעסוקה	תנין	2202		4004	0	0	0	16000	0	0	5
מגורים	מגורים	2203	מגדלי	3678	7066	3420	0	540	90	20	5
תעסוקה	מגורים	2203	מקדמי	3678	3297	1134	0	252	42	9	5
תעסוקה	מסחר	2203		3678	1055	70	0	0	0	20	5
תעסוקה	תעסוקה	2203		3678	1516	268	0	0	0	20	5
תעסוקה	תנין	2203		3678	0	0	0	14500	0	0	5
תעסוקה	מגורים	2204	מקדמי	3815	7929	2727	0	606	101	9	5
תעסוקה											

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	מספר קומות	
					מגל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת			מגל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים ותעסוקה	מסחר	2204		3815	1089	71	0	0	0	9	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2204		3815	1566	276	0	0	0	9	5
מגורים ותעסוקה	חנון	2204		3815	0	0	0	15000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2206	מגדלי	8498	17272	8360	0	1320	220	20	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2206	מקדמי	8498	8322	2862	0	636	106	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2206		8498	2401	157	0	0	0	20	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2206		8498	3491	616	0	0	0	20	5
מגורים ותעסוקה	חנון	2206		8498	0	0	0	30000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2207	מגדלי	5862	28106	13604	0	2148	358	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2207	מקדמי	5862	4082	1404	0	312	52	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2207		5862	1663	109	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2207		5862	2409	425	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2207		5862	1201	0	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	מבנים ומוסדות	2207		5862	0	0	0	23000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2208	מגדלי	6153	28106	13604	0	2148	358	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2208	מקדמי	6153	6202	2133	0	474	79	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2208		6153	2022	136	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2208		6153	2935	518	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חנון	2208		6153	0	0	0	22500	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2210	מקדמי	2990	6595	2268	0	504	84	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2210		2990	857	57	0	0	0	9	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2210		2990	1225	217	0	0	0	9	5
מגורים ותעסוקה	חנון	2210		2990	0	0	0	11950	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2211	מגדלי	2506	12470	6042	0	954	159	30	5

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים ותעסוקה	מסחר	2211		2506	723	48	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2211		2506	1030	180	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2211		2506	0	0	0	8800	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2212	מרקמו	2862	5283	1809	0	402	67	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2212		2862	823	55	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2212		2862	1175	207	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2212		2862	0	0	0	11000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2213	מרקמו	2403	4632	1593	0	354	59	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2213		2403	694	48	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2213		2403	990	172	0	0	0	30	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2213		2403	0	0	0	9000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2214	מגדלי	3710	20255	9804	0	1548	258	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2214	מרקמו	3710	4397	1512	0	336	56	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2214		3710	1060	71	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2214		3710	1525	267	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2214		3710	0	0	0	14800	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2226	מגדלי	7124	20255	9804	0	1548	258	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2226	מרקמו	7124	6987	2403	0	534	89	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2226		7124	2016	140	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2226		7124	2925	517	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2226		7124	0	0	0	28000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2227	מגדלי	4436	20255	9804	0	1548	258	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2227	מרקמו	4436	6438	2214	0	492	82	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2227		4436	1263	82	0	0	0	45	5

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2227		4436	1820	323	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2227		4436	0	0	0	17000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2255	מגדלי	5862	28106	13604	0	2148	358	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2255	מרקמו	5862	1884	648	0	144	24	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2255		5862	1663	112	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2255		5862	2410	423	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	מבנים ומסדות	2255		5862	1074	0	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	ציבור חניון	2255		5862	0	0	0	23000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2266	מגדלי	4173	20255	9804	0	1548	258	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2266	מרקמו	4173	3847	1323	0	294	49	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2266		4173	1145	74	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2266		4173	1650	290	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2266		4173	0	0	0	16000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2270	מגדלי	4924	20255	9804	0	1548	258	45	5
מגורים ותעסוקה	מגורים	2270	מרקמו	4924	7223	2484	0	552	92	9	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2270		4924	1400	91	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	תעסוקה	2270		4924	2020	360	0	0	0	45	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2270		4924	0	0	0	19000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	דיר מיוחד	2104	מגדלי	4459	27478	13300	0	2100	350	20	5
מגורים ותעסוקה	מסחר	2104		4459	1123	62	0	0	0	20	5
מגורים ותעסוקה	דיר מיוחד	2104		4459	0	0	0	15000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תיירות	2221		3986	18980	7020	0	0	400	25	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2221		3986	0	0	0	15000	0	0	5
מגורים ותעסוקה	תיירות	2222		2440	3485	615	0	0	100	9	5
מגורים ותעסוקה	חניון	2222		2440	0	0	0	9000	0	0	5

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 תכנית מפורטת עצמאית. בשלב ראשון נקבעו בתכנית המתאר עקרונות שומה ולוחות הקצאה לחלקות ולתמורות שיתקבלו בכל מתחמי התכנון בשלב השני, הוא שלב הכנתן של התכניות 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, 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 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, אשר אישור התכניות המפורטות הינו בסמכותה, על הצורך בעדכון טבלאות האיוון 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 הועדה 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.

2.3.7. משמעות החלטת ועדת 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 האיוון 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. בהינתן הכנתה של תכנית מפורטת חדשה למתחם 1 שבתכנית מתאר 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 תהליך הסטטוטורי של קידום התכנית החדשה למתחם 1 שבתכנית המתאר תא/3001 שעל הכנתה הורתה הועדה 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, ע"י בית המשפט.

2.3.8. ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבתה מספר 0016-24 מיום 28.8.2024 החליטה על ביטול הפרסום 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 החקצאה של המגרשים המיועדים לחלקה 204, למעט מיקומם במסגרת תכניות מפורטות תא/מק / 2/3700 ו-1 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 תרוכזה 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 (בהתאם לתוצאות 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 ובנייה 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 ועדת 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.

2.3.12. 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 תכניות מתאר ובכל אחת מהן עתידים הבעלים לקבל את זכויותיהם ביותר ממתחם אחד 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 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 חלקה 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 חלקה 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 הדיוור האקוויוולנטיות להם זכאים בעלי הזכויות נערך בהנחה שיש להפחית את כל יחידות הדיוור 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 תגרענה מחלקה של המדינה. בהתאם להחלטות בית המשפט מיום 6.10.2022 (סעיף 6 שם) יופחתו מסך זכויות הבעלים העומדות לחלוקה כזכויות חברת חשמל סך של 64.68 יחידות והיא תקבל את זכויותיה אלה במגרשי המדינה שבמתחם 2 בתא/4444. חברת החשמל (שזכויותיה נרכשו ע"י המדינה) אינה משתתפת בהגרלה.

2.6. עובדות ונתונים נוספים

- 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 ותחשיב השמאי.
- 2.6.4. בשלב זה לא תחולקנה זכויות הבעלים למגרשים אלא למתחמים בלבד. אפשר כי במסגרת ההליכים לאישור התכנון המפורטות שטרם אושרו יחולו שינויים, שאינם תלויים במנהלים, אשר ישפיעו על מיקום הזכויות בתכנית תא/3700, ואז על מצב האזו שווי הזכויות בתכנית תא/3700. כן נשוב ונציין כי גם במגרשים חמוגעים לבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/4444 לא ניתן בעת הזו לקבוע סופית כמה יחידות ניתן יהיה לבנות בכל בנין, אך ידוע כמה יחידות ניתן לבנות בתחום כל מגרש.
- 2.6.5. יש להדגיש כי עם חלוקת זכויות הבעלים והקביעה כי יקבלו זכויותיהם במתחם/ים מסוים/ים, יהיה כל אחד מהבעלים זכאי אך ורק לזכויות שהוקצו לו במתחם/ים המסוים/ים בו/בהם הוקצו לו זכויותיו ולא יהיה זכאי לזכויות במתחם/ים אחרים. משמעות האמור הינה כי אם בעתיד יוגדלו הזכויות במתחם שאינו מתחם בו הוקצו לו זכויות הוא לא יהיה זכאי לחלק יחסי מהתוספת שתניתן, ולהיפך: אם יוגדלו הזכויות במתחם בו הוקצו לבעלים זכויות רק הוא ובעלי הזכויות האחרים להם הוקצו זכויות במתחם זה יקבלו את הזכויות הנוספות.
- 2.6.6. המנהלים פועלים על פי הנחיות והחלטות בית המשפט והם אינם אחראים לכל שינוי שיהיה, ככל שיהיה, בהן. זאת לרבות במצבן האזו בשווין האזו באפשרות לממשן. יודגש כי, מספר היחידות המצוין בתקנון זה ובשומה ושטרן הממוצע נקבע על פי התכנון שאושר.

אולם, יתכן כי במהלך הכנת התכנית המפורטת למתחם 2 שבתחומי תכנית תא/3700 ו/או במהלך הכנת תוכניות העיצוב האדריכלי למתחם 2 שבתחומי תכנית תא/3700 ו/או למתחם 2 בתא/1/4444, ישתנה מספרן ו/או שטחן, וזאת כפועל יוצא מהאפשרות ומאופן 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 הבודקים לתקינות רישום והעברת הזכויות.

2.7. אומדן שווי זכויות - השומה

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/1/4444 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 החלקה בתכנית מתאר תא/4444, תכנית מתאר תא/3700 ו-תמל/3001 הנגזרת מתכנית תא/4444. לקראת ביצוע ההגרלה עדכן השמאי את חישוביו.

2.7.3. בשומתו התייחס השמאי למקדמים הנדרשים על פי שיקול דעתו, ובכללם: שטח היחידות השונה בתכנית תא/3700 ובתכנית תמל/3001 ובתכנית תא/1/4444, זמינות יחידות הדיור בתכניות הנ"ל, פוטנציאל הגדלת זכויות הבנייה, השפעת המיקום ככל שיש כזה ושווי הזכויות במתחם אשכול ביחס לשווי הזכויות במתחמים האחרים.

2.7.4. בעלים שירצה בכך יוכל לפנות למשרד המנהלים בדוא"ל office@hamenahalim.co.il ולקבל את תחשיב השמאי (השומה, תקציר השומה ומכתב ההבהרה מיום 21.5.2025).

2.8. שכר המנהלים

2.8.1. על פי החלטות בית המשפט, שכר המנהלים הוא 4.75% מסך יחיד האקוויוולנטיות שבחלקה 204 בגוש 6896. בנוסף, הם זכאים לשכ"ט מקק"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, כבי' השופט יעקב שקד) והן בדיון שהתקיים ביום 10.11.2022 בע"א (מחוזי ת"א) 63848-05-22 עו"ד רחל זכאי ואחי' נ' מדינת ישראל ואחי' וברע"א (מחוזי ת"א) 26751-06-22 עו"ד משה ליפקה נ' מדינת ישראל ואחי' כי המע"מ בגין מלוא שכר טרחת המנהלים עבור חלקה 204 כבר שולם.

2.8.3. על פי החלטת בית המשפט מיום 12.5.2025, זכאי כל אחד מהמנהלים להשתתף בהגרלה בגין הזכויות הנובעות משכרו כמנהל, ודין כל אחד מהמנהלים לעניין הליכי החלוקה הינו כדינם של כל בעלי הזכויות בחלקה.

2.9. תחשיב השמאי

2.9.1. על פי קביעת השמאי בסעיף 10 לתחשיב השמאי ובסעיף 2 לתקציר השומה, שווייה היחסי של יחידה אקוויוולנטית במתחמים השונים הינו כדלקמן:

מתחם תכנון	שטח עיקרי במי"ר ליחיד ממוצעת	מקדם שטח	מקדם מיקום	מקדם זמינות	מקדם הפחתה בגין היטל השבחה צפוי	מקדם א' ודאות	מקדם מוטנציאל להנדלת זכויות המנייה	מקדם משוקלל
מתחם אשכול (תמל/3001)	79.1	1.0	1.0	1	1	1	1	1.0000
מתחם תכנית טכורטוג תא/מק/1/4444 (יתרת זכויות בתכנית תא/4444)	78.5	0.992	1.125	1	1	0.94	1	1.0490
מתחם תכנית תא/מק/2/3700	112.7	1.354	1.000	0.747	0.9496	0.85	1.11	0.9062

2.9.2. מסקנות השמאי בתחשיבו הן כי הערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/1/4444) גבוה ביחס לערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם אשכול (תמל/3001) וכי הערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם תא/3700 נמוך מהערך האקוויוולנטי של יחיד במתחם אשכול ונמוך מערך אקוויוולנטי של יחיד במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/4444/1).

2.9.3. משמעות האמור, כי מי שיש לו זכות ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ויבחר לקבל את הקצאתו במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/1/4444) יקבל פחות מיחידה אקוויוולנטית אחת במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/1/4444) ומי שיבחר לקבל את הקצאתו בתוכנית תא/3700, יקבל בה יותר מיחידה אקוויוולנטית אחת במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/1/4444).

2.9.4. לשם ההדגמה וכאמור בתחשיב השמאי (תקציר שומה מיום 16.02.2025), יקבל מי שזכאי ליחידה אקוויוולנטית אחת במתחם אשכול ובחר לקבלה במתחמים אחרים, זכויות כלחץ:

במתחם 2 בתא/4444 (תכנית תא/1/4444) : **0.9532 יחיד אקווי-** 1/1.0490 .
במתחם תא/3700 (תכנית תא/2/3700) : **1.1035 יחיד אקווי-** 1/0.9062 .

* כאמור בסעיף 2.7.4 לעיל בעלים המעוניין בכך יוכל לפנות אל משרד המנהלים בדוא"ל office@hamenahalim.co.il ולקבל את השומה מיום 16.02.2025 בשלמותה (בשל היקפה אין היא מצורפת לתקנון זה).

3. התאגדות לקבוצה

3.1. כל בעל זכות בחלקה וכל מנהל שהינו בעל זכויות מכוח זכאותו לקבלת שכר טרחתו כמנהל ואו כבעלים ואו מכל מקור אחר, רשאי להתאגד עם בעלי זכויות/מנהלים אחרים לקבוצה.

3.2. כל קבוצה תחשב לצורך ההגרלה 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 בהגרלה 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 למתחם/ים.

3.4. לוועדת ההגרלה יהיו מוקנות כל הסמכויות הדרושות כדי לחייב את כל חברי הקבוצה בכל ענין הנוגע לקבלת הזכויות במתחם מסוים והמנהלים יפעלו על פי הוראות ועדת ההגרלה.

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

3.6. הקבוצה תקבל את כל זכויותיה במתחם או מתחמים אשר יקבעו על ידי ועדת ההגרלה, בהגרלות שתתקיימנה במנגנון כמפורט בסעיף 6 להלן.

3.7. כל קבוצה או בעלים שלא יזכו לקבל את מלוא זכויותיהם, או אחוז מזכויותיהם כפי שיקבע על דם, על פי העדפתם הראשונה, יקבלו את זכויותיהם במתחם שבחרו בעדיפות שנייה או במתחם האחרון שיחולק, הכל כמפורט בסעיף 6 להלן.

3.8. זכויותיה של קבוצה תשקפנה את סך זכויות החברים בה. המנהלים יפעלו בגדון אך ורק עפ"י הוראות בכתב שיקבלו מראש הקבוצה.

4. דרכי ההתאגדות

4.1. בעלי זכויות המעוניינים להתאגד בקבוצה ימציאו למשרד המנהלים, ברחוב צייטלין 1 בתל אביב, קומה 4, לא יאוחר מהיום ה- 30 ממועד הפנייה האמור בסעיף 5.1 להלן, את המסמכים הבאים:

4.1.1. הודעה והצהרה על ההתאגדות לקבוצה (להלן: "הודעת ההתאגדות") בנוסח נספח 2 על טופס שניתן לקבלו ממשרד המנהלים על ידי פנייה באמצעות דוא"ל office@hamenahalim.co.il.

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', אשר ראש הקבוצה בתצהיר כי בעל השעבוד ראו המוטב על פי ההערה יודע ומסכים להתאגדות בעל הזכות המשועבדת בקבוצה.

4.1.2. 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.

כמו כן, בהודעת ההתאגדות יוכל ראש הקבוצה לבקש לפצל את סך כל זכויות הקבוצה בין שניים מהמתחמים תוך ציון מהו האחוז מסך זכויות הקבוצה שהינו מבקש לקבל בעדיפות ראשונה בכל אחד משני המתחמים. פיצול הזכויות בין שני מתחמים יתאפשר ביחס לבחירת העדיפות הראשונה ולא יתאפשר פיצול זכויות בבחירת העדיפות השנייה.

לא צוין בהודעה באיזה מתחם מעוניינת הקבוצה לקבל את זכויותיה, כולן או חלקן, בעדיפות ראשונה או בעדיפות שניה, יכללו זכויותיה במתחם כמפורט בסעיף 6.8 להלן.

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

4.1.4. ראש הקבוצה יצהיר, בתצהיר כמשמעותו בדיון, כי הנתונים שמסר בהודעת ההתאגדות נבדקו על ידו, כי בידו ייפוי כוח תקפים ותקינים, וכי התקבלו כל הסכמות מוטבי ההערות ו/או בעלי השעבודים, כנדרש בסעיף 4.1.1 לעיל. כן יאשר ראש הקבוצה בתצהירו 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") בנוסח נספח 1 על טופס שניתן לקבלו ממשרד המנהלים על ידי פנייה באמצעות דוא"ל office@hamenahalim.co.il.

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', יצהיר הבעלים כי המוטב על פי ההערה ו/או את בעל השעבוד, יודע ומסכים לעדיפויות שמסר בעל הזכות המשועבדת.

4.2.3. בהודעה יציין הבעלים באיזה מתחם הוא מבקש לקבל את זכויותיו בעדיפות ראשונה, כן יציין באיזה מתחם יבקש לקבל את זכויותיו בעדיפות שניה, אם לא יזכה בהגרלה במתחם שהינו העדפתו הראשונה.

כמו כן, בהודעה יוכל הבעלים לבקש לפצל את הזכויות בין שניים מהמתחמים תוך ציון מהו האחוז מסך זכויותיו שהינו מבקש לקבל בעדיפות ראשונה בכל אחד משני המתחמים. פיצול הזכויות בין שני מתחמים יתאפשר אך ורק ביחס לבחירת העדיפות הראשונה ולא ניתן לפצל זכויות בין מתחמים בבחירה של עדיפות שניה.

לא צוין בהודעה באיזה מתחם מעונין הבעלים לקבל את זכויותיו, כולו או חלקו, 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 וכי הוא מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתוצאות העלויות לנבוע מכך. כמו כן יצהיר הבעלים שידוע לו כי המנהלים אינם אחראים למידע אותו מסר בהודעה. לא הצהיר הבעלים כאמור, ייחשב הבעלים כבעל זכויות יחיד 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. לחליף ההגרלה תקדם פנייה לבעלים בפרסום בעיתון בה יודיעו המנהלים לבעלים על תחילת חליף חלוקת הזכויות, תובהר להם האפשרות להתארגן בקבוצות וכן יובהר כי לרשותם 30 יום למתן הודעה למשרד המנהלים בדבר העדפותיהם לחלוקה והתארגנותם בקבוצה.

5.2. טבלת זכויות הבעלים:

5.2.1. קודם לפרסום פנייה לבעלים, יכינו המנהלים באמצעות השמאי טבלת זכויות המציגה את זכויות הבעלים ביחידות אקוויוולנטיות בכל אחד מהמתחמים לצורך חלוקת הזכויות (למתחמים לחלף: "טבלת הזכויות"). הטבלת הזכויות תהא מבוססת על ספר הזכויות המתנהל במשרד המנהלים בהפחתת שכר טרחת המנהלים.

5.2.2. טבלת הזכויות תוגש לבית המשפט וכל אדם שיבקש לדעת זכויותיו, להעיר לגביהן או להשיג על רישום זכויותיו בה, יוכל לעשות כן באמצעות הגשת השגה למשרד המנהלים.

5.2.3. המנהלים יפרסמו בשני עיתונים מודעה על קיום טבלת הזכויות ועל האפשרות לכל בעלים להגיש הערות ו/או השגות ביחס לזכויותיו כפי שמופיעות בה בתוך 10 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתונים.

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

5.2.5. ככל שיוורה בית המשפט על ביצוע תיקונים בטבלת הזכויות, תתוקן בהתאם.

5.2.6. טבלת הזכויות, כפי שתאושר על ידי בית המשפט, תשלח לכל אחד מהבעלים שיבקש זאת באמצעות פנייה אל משרד המנהלים בדוא"ל office@hamenahalim.co.il.

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 פגם או ליקוי שנפל בהודעת ההתאגדות של הקבוצה תוך המועד שנקצב, ביחס לאחד או אחדים מחברי הקבוצה, ייחשבו אלה כבעלים שלא ביקשו עדיפות למתחם מסוים והגרלת

זכויותיהם תעשה בהתאם. זכויות חברי הקבוצה המופיעים בהודעת ההתאגדות בחן לא נפל פגם תהווה את מלוא זכויות הקבוצה.

לא תוקן פגם או ליקוי שנפל בהודעתו של בעלים יחיד שלא התאגד בקבוצה, ייחשב בעלים זה כבעלים שלא ביקש עדיפות למתחם מסוים והגרלת זכויותיו תעשה בהתאם לאמור בסעיף 6.8 לחלן.

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 עשרה ימים מהמועד בו יגישו המנהלים את החלטותיהם לבית המשפט.

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, עדיפותם הראשונה והשנייה בקבלת זכויותיהם ושווי זכויותיו של כל אחד מהם.

5.6.3. רשימת הבעלים שלא התאגדו בקבוצות ולא נתנו הודעות כאמור בסעיף 4 לעיל ושווי זכויותיו של כל אחד מהם.

5.6.4. סך היחידות האקוויוולנטיות העומד לחלוקה בין הבעלים בכל אחד מהמתחמים בדרך של הגרלה.

5.7. הרשימות המפורטות בסעיף 5.6 לעיל יוגשו לבית המשפט.

5.8. בנוסף לרשימות שבסעיף 5.6 לעיל יגישו המנהלים לבית המשפט הודעה בדבר סטטוס הביקוש לזכויות בכל אחד משלוש המתחמים בהן עומדות לחלוקה זכויות, כולל שיעור ביקוש היתר או חסר בכל מתחם. (לחלן: "הודעה בדבר מיפוי ההעדפות")

5.9. בתוך 7 ימים מהמועד בו יגישו המנהלים לבית המשפט את ההודעה בדבר מיפוי ההעדפות יוכלו בעלים ואו קבוצות להודיע למנהלים, באמצעות מילוי הטופס המצורף כנספח 3 לתקנון זה, מהו האחוז המינימלי מתוך זכויותיהם שהם מסכימים כי יוקצה להם במתחם שנבחר על ידם בעדיפות ראשונה במקרה ובחלף ההגרלה לא ניתן יהיה להקצות להם את מלוא זכויותיהם במתחם המועדף על ידם בעדיפות ראשונה. בהינתן הודעה כאמור, תוקצנה יתרת זכויותיהם במתחם אחר. הטופס יועבר באמצעות דוא"ל, או במסירה אישית, למשרד המנהלים.

יודגש כי בעלים או קבוצה שלא יצינו בטופס המצורף כנספח 3 את האחוז המינימלי מתוך זכויותיהם שהם מסכימים כי יוקצה להם במתחם שנבחר על ידם בעדיפות ראשונה, יחשבו כמי שאינם מעוניינים בפיצול זכויותיהם כאמור ומלוא זכויותיהם יועברו למתחם הבא.

6. ההיערכות להגרלה ומתווה ההגרלה

6.1. לאחר קבלת תשובות הבעלים ובירור ההשגות כמפורט לעיל, ניתן יהיה לדעת לכמה יחידות דור אקוויוולנטיות קיים ביקוש בכל מתחם בעדיפות ראשונה ואת היחס בין הביקוש להיצע הזכויות בכל אחד מהמתחמים.

6.2. בעלים אשר יבקשו לקבל את זכויותיהם, בעדיפות ראשונה, במתחם בו אין עודף ביקוש, יקבלו את זכויותיהם במתחם שביקשו ללא שתיערך הגרלה.

בכל מתחם בו קיים עודף ביקוש (במספר יחידות אקוויוולנטיות) של בעלים המבקשים לקבל בו זכויות בעדיפות ראשונה תערך הגרלה בין כל הבעלים המבקשים לקבל בו זכויות בעדיפות ראשונה.

6.3. ככל שיתברר מתשובות הבעלים כי קיים עודף ביקוש (במספר יחידות אקוויוולנטיות) של בעלים אשר ביקשו לקבל זכויות בעדיפות ראשונה ביותר ממתחם אחד, ההגרלה הראשונה תתקיים למתחם בו עודף הביקוש (במספר יחידות אקוויוולנטיות) גדול יותר.

מובחר כי בהגרלות אלה ישתתפו אך ורק בעלי זכויות שצינו מתחם זה בעדיפות ראשונה וזאת אך ורק לגבי הזכויות שביקשו לקבל בו בעדיפות ראשונה.

6.4. הליך ההגרלה במתחם בו יעלה הביקוש לזכויות בעדיפות ראשונה על כמות הזכויות העומדות לחלוקה בו ייערך על ידי ועדת ההגרלה בדרך הבאה:

6.4.1. רשימת הבעלים והקבוצות המבקשים לקבל את זכויותיהם במתחם זה בעדיפות ראשונה יוזנו למערכת ממוחשבת. הרשימה תכלול את זהות בעלי הזכויות (וככל שמדובר בקבוצה: את המספר שניתן לקבוצה. והיא תכונה בשם ראש הקבוצה); שיעור חלקו של כל אחד מהם (ואם מדובר בקבוצה: שיעור חלקה הכולל של הקבוצה); האם הוא מבקש, אם לא יתאפשר לו לקבל את מלוא זכויותיה במתחם בו בחר בעדיפות ראשונה, לקבל את מלוא זכויותיו רק במתחם אחד או שהינו מבקש לפצל זכויותיו בעדיפות ראשונה ואיזה שיעור מזכויותיו הינו מבקש לקבל בכל מתחם.

6.4.2. יו"ר ועדת ההגרלה יבצע את ההגרלה בעזרת אפליקציה ייעודית, על ידי לחיצה על כפתור, בה יועלו, על פי סדר אקראי, פרטי הבעלים היחיד או הקבוצה אשר יזכה או תזכה בהקצאה במתחם לגבי נערכת ההגרלה ואשר בו יש ביקוש יתר לזכויות שנותרו בעדיפות ראשונה, כך שבלחיצת כפתור על מחשב, יוגרל בעל הזכויות הראשון שיקבל זכויות במתחם זה, ולאחר מכן, באותה שיטה עצמה, בעל הזכויות השני וכן הלאה, עד לתום הקצאת מלוא הזכויות במתחם זה. לאחר כל הקצאה, תערוך התכנה הממוחשבת תחשיב מעודכן המשקף את מצב הזכויות לאחר גריעת הזכויות שכבר הוקצו, וזאת עד לתום הזכויות באותו המתחם.

6.4.3. ככל והזכויות הרשומות ע"ש הבעלים ו/או הקבוצה האחרונה שיעלה המחשב להשלמת הזכויות במתחם יעלו על סך הזכויות שנותרו לחלוקה במתחם זה, יוקצה לבעלים או לקבוצה האחוז המינימלי מתוך הזכויות אשר אושר בהודעת הבעלים או הקבוצה להקצאה בנסיבות אלה. יתר הזכויות להם זכאי הבעלים או הקבוצה יוקצו להם במתחם אחר, כמפורט במנגנון שבסעיפים 6.5 ו/או 6.7 לחלף.

במקרה בו יותרו זכויות לא מחולקות במתחם, תחולקנה זכויות אלה, בדרך של הגרלה, בין הבעלים שלא מסרו למנהלים הודעה בה ציינו באיזה מתחם חס מבקשים לקבל את זכויותיהם.

6.4.4. ככל שהקבוצה או הבעלים אשר אינו יכול לקבל את מלוא זכויותיו במתחם לא ביקש במועד הקבוע לכך לפצל זכויותיו ולקבל אחוז מינימלי מזכויותיו במתחם זה, ייחשבו הבעלים או הקבוצה כמי שלא עלה שמם בהגרלה וההגרלה תמשך עד להשלמת מלוא מכסת הזכויות העומדת לחלוקה במתחם.

6.5. ככל שישתבר ממיפוי הודעות הבעלים כי קיים עודף ביקוש במתחם אחד בלבד, תבדוק ועדת ההגרלה, לאחר שיחולקו הזכויות במתחם זה, 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 במתחם/ים 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 ועדת ההגרלה הגרלה של יתרת הזכויות במתחם בין הבעלים שלא קיבלו את זכויותיהם במתחם שצוין על ידם בעדיפות ראשונה ואשר המתחם האמור הינו עדיפותם השנייה.

6.6. ההגרלה תיערך בנוהל המפורט לעיל והמערכת הממוחשבת היא שתבצע את התחשיבים השונים הנדרשים (כגון חישוב יתרת הזכויות במתחם המועדף לאחר כל זכייה).

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

6.8. בעלים שלא המציאו למנהלים הודעת ההתאגדות או הודעה, או שלא ציינו העדפותיהם ולא הוגרלו כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל, יקבלו זכויותיהם באופן שראשית תינתנה הזכויות שבמגרש 2101 שבמתחם 2 בתא/4444 היא תכנית תא/1/4444, ולאחר מכן תינתנה הזכויות שנותרו במתחם האחרון בו תיוותר יתרת זכויות בלתי מחולקת לאחר ביצוע ההגרלות. אם לאחר שתחולקנה הזכויות במתחמים השונים בהתאם להעדפות בעלי הזכויות, יותרו שני מתחמים בהם נותרה יתרת זכויות לא מחולקת, תינתן יתרת הזכויות כלהלן: ראשית תינתנה הזכויות שבמגרש 2101, לאחר מכן תינתנה הזכויות שנותרו לחלוקה במתחם בו היה הביקוש (ביחידות אקווילונטיות) גדול יותר ולבסוף תינתנה הזכויות במתחם הנוסף בו נותרו זכויות לא מחולקות.

6.9. השמאי יערוך את תוצאות ההגרלה, בדרך הדומה לקביעת טבלאות איזון בתכנית מפורטת, והן תחתמנה על ידי ועדת ההגרלה. תוצאות ההגרלה ופרוט הזכויות שחולקו ללא הגרלה יוגשו ע"י המנהלים לאישורו של בית המשפט.

6.10. תוך 60 יום ממועד אישור בית המשפט את תוצאות ההגרלה יתאפשר לבעלים להחליף זכויות בשיעור אקוויוולנטי זהה לזה שקיבל במתחם אחד עם זכויות בשיעור אקוויוולנטי זהה שקיבל בעלים אחר במתחם אחר. ההודעה תוגש למשרד המנהלים כשהיא מלווה בתצהיר כדן החתום על ידי הבעלים המתחלפים כאמור. במקרה בו פוצלו זכויות קבוצה מסוימת בין מתחמים יודיע ראש הקבוצה, בתוך 60 יום ממועד אישור בית המשפט את תוצאות ההגרלה, מיהם הבעלים שזכויותיהם ניתנו להם בכל אחד מהמתחמים ביניהם פוצלו הזכויות ומה שיעור זכויותיהם בכל אחד מהמתחמים. הודעה בדבר החלפות, ככל שתהינה, תוגשנה ע"י המנהלים לאישור בית המשפט.

6.11. לאחר אישור בית המשפט את תוצאות ההגרלות ולאחר תום השחות שניתנה לבעלים לביצוע החלפת זכויות וקבלת אישור בית המשפט להחלפת הזכויות ולייחוד זכויות כל אחד מהבעלים כאמור בסעיף 6.10 לעיל, יוגשו אלה לאישור בית המשפט ומשאושרו התוצאות ע"י בית המשפט, תחשבנה התוצאות האמורות כסופיות ומחייבות והן תרשמנה במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים. רישום הזכויות במחשב הזכויות שבמשרד המנהלים יערך באופן שניתן יהיה להעבירן לרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור בהסכם עם המדינה.

6.12. זכויות כל אחד מהבעלים תיוחדנה במתחם או במתחמים בהם זכה ובהם בלבד ולא תהיינה לבעלים זה כל זכויות במתחמים אחרים.

6.13. ההגרלה תתקיים במשרדו של יו"ר ועדת ההגרלה, בהשתתפות חברי ועדת ההגרלה, ובנוכחות המנהלים. ההגרלה תשודר בשידור חי באמצעות פלטפורמה דיגיטלית, באופן שיאפשר צפייה בה, לכל בעלי הזכויות שיחפצו בכך ו/או לבאי כוחם.

6.14. המנהלים יודיעו את מועד הגרלת הזכויות ואת הדרך לצפות בה לכל הבעלים באמצעות מודעות שיפרסמו ב-2 עיתונים יומיים בישראל.

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

6.16. בכל הנוגע לסדרי ההגרלה תפעל ועדת ההגרלה בהתאם לתקנון זה.

7. לתשומת לב בעלי הזכויות

7.1. ממועד העברת הטבלה שתוכן על ידי השמאי המציגה את זכויות הבעלים ביחידות אקוויוולנטיות בכל אחד מהמתחמים לאישור בית המשפט, ועד מתן אישור בית המשפט את תוצאות ההגרלה, תוקפא רשימת הזכויות במשרד המנהלים ולא תוגשנה לבית המשפט בקשות להעברת זכויות.

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

יודגש כי לא יתאפשר קבלת קהל במשרד המנהלים בתקופה זו.

7.2. תקנון זה יתורגם לאנגלית על ידי מתרגם בעל מומחיות משפטית במונחים במקרקעין ובתכנון ובנייה, ואולם מודגש בזה כי הנוסח המחייב הינו הנוסח העברי של התקנון והוא בלבד.

נספח 1

תל אביב-יפו, _____ לחודש _____ שנת 2025

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
רחוב ציטלין 1
תל - אביב-יפו

א.ג. נ.,

הודעת בעלים שבחר שלא להתאגד בקבוצה

1. שם מלא : _____
2. מספר ת.ז. / דרכון : _____
3. כתובת: רחוב _____ מספר _____
עיר _____ מדינה _____ מיקוד _____
4. כתובת דוא"ל : _____
(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 : מתחם אשכול בתמ"ל/3001 שבתחומי תכנית תא/4444 .
 - 7.2. במתחם השני : מתחם 2 בתא/4444 בתכנית תא/1/4444 .
 - 7.3. במתחם השלישי : מתחם תא/3700 בתחומי תכנית מתאר תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).

לתשומת הלב : ניתן לפצל את העדפתך לקבל את זכויותיך בעדיפות ראשונה בין יותר ממתחם אחד. ככל והנך מבקש/ת לפצל את זכויותיך ביותר ממתחם אחד, נא ציין ליד כל מתחם, איזה אחוז מזכויותיך הינך מבקש לקבל בכל מתחם.
8. אנא הקף/פי בעיגול את המתחם בו הנך מעדיף/פה לקבל את זכויותיך בעדיפות שנייה :
 - 8.1. במתחם הראשון : מתחם אשכול בתמ"ל/3001 שבתחומי תכנית תא/4444 .
 - 8.2. במתחם השני : מתחם 2 בתא/4444 בתכנית תא/1/4444 .

8.3 **במתחם השלישי:** מתחם תא/3700 בתחומי תכנית מתאר תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).

לתשומת הלב: ניתן לציין מתחם אחד בלבד כמתחם בו מבוקש לקבל את מלוא זכויותיך בעדיפות שנייה.

9. הריני לאשר כי קראתי בעיון את תקנון זה וכי ככל שקיימת הערה או שעבוד על זכויותי, בעל ההערה או השעבוד יודע ומסכים לעדיפויות שמסרתי לעיל.

10. ככל שאקבל את זכויותי במתחם אשכול, הריני מסמך בזאת את המנהלים להודיע לעירייה ולחברת אלקטרה תשתיות בע"מ בשמו, כי אני מאשרר את האמור במסמכים עליהם חתמו המנהלים באישור בית המשפט כחלק מתוכניות העיצוב.

11. ככל שהדפסתי טופס זה בעצמי ואיני משתמש בטופס שהכינו המנהלים, הריני לאשר כי הטופס שחדפסתי זהה, אחד לאחד, לזה שהכינו המנהלים.

_____ תאריך:

_____ חתימה

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

אימות חתימה

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

_____ חתימה:

_____ תאריך:



נספח 2:

למילוי על ידי הקבוצה

תל אביב-יפו, _____ לחודש _____ שנת 2025

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
רחוב ציטלין 1
תל - אביב-יפו

א.ג. נ.,

הנדון: הודעת ההתאגדות

נתכבד להודיעכם כי כל אחד מאתנו קרא בעיון את תקנון ההגרלה ובכלל זה את האמור בסעיפים 3 ו-4 להלן והוא מקבל על עצמו את מלוא האחריות לתוצאות שעלולות לבוע מכך.

1. אנא הקיפו בעיגול את המתחם בו הקבוצה מעדיפה לקבל את זכויותיה בעדיפות ראשונה:

- 1.1 **במתחם הראשון**: מתחם אשכול בתמ"ל/3001 שבתחומי תכנית תא/4444.
 - 1.2 **במתחם השני**: מתחם 2 בתא/4444 בתכנית תא/1/4444.
 - 1.3 **במתחם השלישי**: מתחם תא/3700 בתחומי תכנית מתאר תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).
- לתשומת הלב: ניתן לפצל את העדפתכם לקבל את זכויותיכם בעדיפות ראשונה בין יותר ממתחם אחד.

ככל והנכם מבקשים לפצל את זכויותיכם ביותר ממתחם אחד, נא ציינו ליד כל מתחם, איזה אחוז מזכויותיכם הינכם מבקשים לקבל בכל מתחם.

2. אנא הקיפו בעיגול את המתחם בו הקבוצה מעדיפה לקבל את זכויותיה בעדיפות שנייה:

- 2.1 **במתחם הראשון**: מתחם אשכול בתמ"ל/3001 שבתחומי תכנית תא/4444.
- 2.2 **במתחם השני**: מתחם 2 בתא/1/4444 בתכנית תא/1/4444.
- 2.3 **במתחם השלישי**: מתחם תא/3700 בתחומי תכנית מתאר תא/3700 (לו טרם אושרה תכנית מפורטת).

לתשומת הלב: ניתן לציין מתחם אחד בלבד כמתחם בו מבוקש לקבל את מלוא זכויות הקבוצה בעדיפות שניה.

3. כל הפרטים שבטבלאות המצורפות להודעה זו ונספחיה הם נכונים ומדויקים. מיינו 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:

- 3.1 לאחד ולמזג את הזכויות של כולנו לקבוצה אחת.
- 3.2 לייצגנו בפני המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896) (להלן: "**המנהלים**") ובפני ועדת ההגרלה לצורך קבלת זכויות הקבוצה במסגרת ההגרלות למתחמים השונים.
- 3.3 להשתתף בהגרלות שיערכו ע"י ועדת ההגרלה לשם קביעת המתחמים שבהם יוקצו הזכויות לקבוצות ולבעלי הזכויות שלא התאגדו בקבוצות.
- 3.4 לחלק בין הח"מ את הזכויות שהקבוצה תקבל בין מתחמים, במקרה כאמור בסעיף 6.4.2 לתקנון.
- 3.5 לשם בצוע הפעולות והמעשים הנ"ל, להופיע בפני המנהלים ועדת ההגרלה ולחתום על הדרוש למקרה שבו הקבוצה לא תקבל את מלוא זכויותיה במתחם אחד וכן לחתום על הדרוש לשם קבלת זכויות הקבוצה.

3.6 בעלים שהתאגדו בקבוצה לא יהיו רשאים לפרוש ממנה עד שזכויותיהם תוקצנה במלואן למתחמים.

4. 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 כח מתאים לראש הקבוצה.

5. ככל שנקבל את זכויותינו, כולן או חלקן, במתחם אשכול, אנו מסמיכים בזאת את המנהלים להודיע לעירייה ולחברת אלקטרה תשתיות בע"מ בשמו, כי אנו מאשרים את האמור במסמכים עליהם חתמו המנהלים באישור בית המשפט כחלק מתוכניות העיצוב.

6. 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	חתימה/ חתימה באמצעות מיופה כוח
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			



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

(בעלים שמבקשים לקבל רק חלק מזכויותיהם במסגרת הקבוצה ימלאו טבלה זו)

מס'	שם בעל הזכויות	חלק הזכויות שהוא מעוניין לכלול במסגרת הקבוצה	חתימת בעל הזכויות
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			



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

תצהיר

אני הח"מ, _____, עו"ד _____, בעל מספר רישיון _____, בעל/ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה 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 ייפוי 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 למחימתו 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 _____, מרח' _____, מאשר/ת בזאת, כי ביום _____ הופיעה בפני _____ הנושאת ת.ז. מס' _____ ואחרי שהוזהרתי אותה כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפני _____.

תאריך: _____ חתימה: _____



נספח 3:

למילוי על ידי בעלים או קבוצה
המעוניינים לפצל את זכויותיהם
בנסיבות המפורטות בסעיף 5.9 לתקנון

תל אביב-יפו, _____ לחודש _____ שנת 2025

לכבוד
המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)
רחוב צייטלין 1, תל אביב

א.ג. נ.,

הנדון: בקשה לפיצול זכויות

1. שם מלא מספר/מספר הקבוצה (לפי העניין):

2. מספר ת.ז./ דרכון, (ימולא ככל שמדובר בבעלים שלא חתאגד בקבוצה):

3. כתובת: רחוב _____ מספר _____

עיר _____ מדינה _____ מיקוד _____

4. כתובת דוא"ל: _____

(של ממלא הבקשה וגם של עורך דינו, ככל שהינו מיוצג).

5. טלפון נייד: _____

6. פקס: _____

7. הריני להודיעכם על הסכמתי/נו כי במקרה שלא ניתן יהיה להקצות לי/לנו את מלוא זכויותינו/נו במתחם המועדף על ידינו/נו בעדיפות ראשונה יועבר חלק מזכויותינו/נו למתחם אחר.

שיעור הזכויות המינימלי מתוך זכויותינו/נו שאנינו/נו מסכים/מים לקבל במתחם המועדף על ידינו/נו הוא % _____ (להלן: "האחוז המינימלי").

ככל ולא ניתן יהיה להקצות לי/נו את האחוז המינימלי במתחם המועדף, אני/אנו מורים לא לפצל את הזכויות, ולהקצות לנו את מלוא הזכויות המשתתפות בהגרלה במתחם האחר.

8. הריני/נו לאשר כי קראתי/נו בעיון את ההודעה לבעלי הזכויות על נספחיה ואת תקנון ההגרלה וכי ככל שקיימת הערה או שעבוד על זכויותינו/נו, בעל ההערה או השעבוד יודע ומסכים להסכמתי/נו לפיצול דלעיל.

9. כמו כן הריני לאשר, ככל שהדפסתי טופס זה בעצמי ואיני משתמש בטופס שהכינו המנהלים, כי הטופס שהדפסתי זהה, אחד לאחד, לזה שהכינו המנהלים.

תאריך: _____

חתימה _____

