

מאושרת

מוקדמת מס' 46

SHEMUEL ROSENBERG
REAL ESTATE VALUER
CIVIL ENGINEER
12 FEIVEL ST., TEL-AVIV 62995

טלפון: 6953538
פקס: 6950326

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין
מהנדס בנין
רח' פייבל 12, תל-אביב 62995

מספר : 30745
גוש : 7016

תאריך תיקון : 1.11.96

5-2946 (20)

הסכמת הבטחה

תכנית מתאר מס' 2498 "המושבה האמריקאית" נספח עקרונות שומה, לוח הקצאות וטבלת איזון

מס' תכנית: 152

29-12-1997

מטרת ההערכה .1.

- 1.1 תכנית מתאר מס' 2498 הנדונה (להלן "התכנית"), כוללת מתחם אחד לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים (להלן "המתחם"). המתחם כולל את חלקות 84, 78, 116 בשלמות וחלק מחלקה 129 בגוש 7016.
- 1.2 נתבקשתי על ידי אגף תכנון ובנין עיר במינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב להכין לוח הקצאות וטבלת איזון למתחם.

פרטי התכנית .2.

- 2.1 התכנית חלה על שטח של כ- 31 דונם בגוש 7016 שגבולותיו הם כדלהלן :
מצפון - רחוב אילת.
מדרום - רחוב הרבי מבכרך.
ממזרח - רחוב אליפלט.
ממערב - חלקות 4, 6, 25 בגוש 7016.
- 2.2 השטח עליו חלה התכנית מכונה "המושבה האמריקאית".
- 2.3 מטרת התכנית הינה לפתח את השטח הכלול בה כאזור המשלב מגורים, תיירות ומסחר תוך שימור חלק מהמבנים הקיימים (חלקם כיום במצב מוזנח והרוס חלקית).
- 2.4 המתחם ממוקם בחלק הצפון מזרחי של שטח התכנית. שטח המתחם - 2,012 מ"ר.

פרטי התכנית לגבי המתחם .3.

- 3.1 למתחם צורה אי רגולרית. המתחם גובל ברחוב אילת בצפון וברחוב הרבי מבכרך בדרום. השטח הכלול במתחם אינו מבונה פרט לבנין טרנספורמטור בחלקה 116.

SHEMUEL ROSENBERG

REAL ESTATE VALUER

CIVIL ENGINEER

12 FEIVEL ST., TEL-AVIV 62995

טלפון: 6953538 PHONE:

פקס: 6950326 FAX:

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין

מהנדס בנין

רח' פיבל 12, תל-אביב 62995

- 2 -

3.2 על פי התכנית, כלולים במתחם 3 מגרשים :

מגרש מס' 15 בחזית רחוב אילת מיועד למרכז עסקים ראשי (מע"ר).
כל שטח מגרש מס' 15 כלול בתחום המתחם. למגרש צורת מלבן עם
חזית צפונית צרה לרחוב אילת.

היעוד - מסחר, משרדים, שרותים אישיים ושימושים ציבוריים.

זכויות הבניה - 1,100 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי.
שטחי השרות העל קרקעיים לא יעלו על 20 %
מהשטחים העיקריים.

גובה הבנין - לא יעלה על 5 קומות כולל קומת הקרקע.

תותר הקמת 4 קומות מרתף על פי הוראות תכנית "ע".

מגרש מס' 20 בחזית רחוב הרבי מבכרך מיועד לחניון 3 כולל
דק חלק ממגרש מס' 20 כלול במתחם.

היעוד - חניה מגוננת לרכי ציבור.

זכויות בניה על קרקעיות - חדרי מדרגות, דמפות ירידה למרתף,
כניסות לחניון, חדרי מכונות, פרגולות
וריהוט רחוב.

זכויות בניה תת קרקעיות - 4 קומות מרתפי חניה בגבול המגרש.
במפלס הקרקע תינתן זכות מעבר להולכי רגל. כמו כן תינתן זכות
מעבר לרכב לחלקה 135 ומגרש מס' 15.

מגרש מס' 14א' מגרש צר מאד וארוך עם חזית דרומית צרה לרחוב
הרבי מבכרך.

כל המגרש כלול במתחם.

היעוד במגרש 14א' - מע"ר בדומה למגרש 15 (ראה לעיל).
בנוסף לאמור לעיל, יותרו שמושי מגורים בבנין שלם (פרט לקומת
קרקע) ובתנאי שגודל יח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר בממוצע, שטח עיקרי.
זכויות הבניה במגרש 14א' - 1,650 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי.
מגרש 14א' יהיה השלמה למגרש 14 (שאינו כלול במתחם). זכויות
הבניה במגרשים 14, 14א' תהיינה משותפות.

SHEMUEL ROSENBERG
REAL ESTATE VALUER
CIVIL ENGINEER
12 FEIVEL ST., TEL-AVIV 62995

טלפון: 6953538
פקס: 6950326

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין
מהנדס בנין
רח' פייבל 12, תל-אביב 62995

- 3 -

4. מצב תכנוני קיים

- 4.1 על המתחם חלה בעבר תכנית מס' 1367 במסגרתה יועד שטח חלקות 84, 78, 116 בשלמותן לדרך.
חלקות אלו יועדו למסחר על פי הוראות תכנית יפו "B" שקדמה לתכנית מס' 1367.
מחלקות אלו לא הופרש לצרכי ציבור (לפחות מתקופת ההסדר) לכן לא נערך שיחזור.
- 4.2 חלק מחלקה 129 יועדה לדרך בתכנית יפו "B".
- 4.3 שווי חלקות 84, 78, 116, במצב הקיים נגזר מתכנית 1367. שווי זה נקבע בהתחשב בפיצויים המגיעים לבעליהן בגין אישור תכנית 1367 על בסיס השווי על פי תכנית יפו "B" שקדמה לתכנית 1367.

5. שיקולים ועקרונות בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

- 5.1 לוח ההקצאות וטבלת האיזון הוכנו בהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז', ובהתאם לפסקי הדין העדכניים בנושא.
- 5.2 המגרשים שהוקצו לכל בעל במצב החדש קרובים ככל האפשר למיקום החלקות של אותו בעל במצב הקיים בהתחשב במגבלות התכנון.
- 5.3 נשמר ככל האפשר העיקרון לפיו השווי של כל מגרש חדש שהוקצה ביחס לשווי של כל המגרשים החדשים שהוקצו יהיה קרוב ככל האפשר לשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של כל המגרשים הקודמים.
- 5.4 השוויים במצב הקיים ובמצב החדש, לפיהם חושבו אחוזי השווי בשני המצבים, הינם על פי אפשרויות הניצול כמפורט בפרקים 3 - 4 לעיל.
- 5.5 שטחי המגרשים במצב החדש חושבו גרפית על פי תשריט התכנית.

6. לוחות הקצאות וטבלאות איזון

בכפוף לכל האמור לעיל, מצ"ב לוח הקצאות וטבלאות איזון למתחם.

על זאת להחתום



21030745
1.11.96 חיקוק

לוח הצאות ומבזח איוון מצורפת לחכנית מיתאר מס' 2498 "המועבה האמריקאית" תל - אביב
מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

תשלומי איוון	ס צ ב מ ו צ ע							ס צ ב ק י י מ									
	אחוז שווי מכלל התכנית	שווי חלק הבעלים המוקצה במגרש \$	שווי הכנסה \$	החלק היחסי מהזכויות במגרש המוקצה לבעלים \$	שטח מבוזח עיקרי מ"ר	יעוד	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס' א"מ	אחוז שווי	סה"כ שווי חלק הבעלים הכלול בקטע \$	שווי 1 מ"ר קרקע \$	יעוד	חלק הבעלות בחלקה	בעלים	שטח חלקה רשום מ"ר	חלקה	גוש
אין	17.23	324,550	628,000	0.5158					17.23	159,000	500	דרך לפי חכנית 1367	1/1	"בית איזה"	336	78	7015
	15.11	303,450	628,000	0.4832	1,550	מע"ר	245	א"מ	15.11	158,000	500	דרך לפי חכנית 1367	1/1	"בית איזה"	315	84	
אין	37.15	700,000	700,000	1.0000		הניוון	1,317	20	56.55	654,000	500	דרך לפי חכנית 1367	1/1	עירייה ח"א	1,306	115	7015
	<u>29.51</u> 56.55	555,000	555,000	1.0000	1,100	מע"ר	450	15				דרך לפי חכנית 1915	1/1	עירייה ח"א	56	129	הזל
	100.00	1,684,000					2,012		100.00	981,000					2,012		ס ת כ

הערה : מגרש 14 יהיה השלמה למגרש 14 (שאינו כלול במתחם).



שם התכנית: 2498 מועצה מקומית תל אביב

הובלה להפקדה בישיבות: 21.2.96 מרוסקול 219 החלטה 6

תאריך: 9.9.96 ישיבה מס' 587

הוקמה על ידי הועדה המחוזית ואושרה להפקדה

שם המועצה: מועצה מקומית תל אביב

תאריך: 9.9.96

מס' ישיבה: 587

יורד האנדרה: 18.1.98

מנהל: [Signature]

מנהל השטח: [Signature]

6.4.98

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מס' תעודת הזהירות 2498 / 49
המס' הישן והחדש 1983
התאריך 3-11-75
שם _____
מס' הישן והחדש _____