

SAMUEL PENN
CIV. ENGINEER & APPRAISER
3. BRENER ST. TEL-AVIV 63826
PHONE: 28 14 48 - 20 40 57
FAX. 204063

איג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין
רח' ברנר 3 תל-אביב 63826
טל. 28 14 48 . 20 40 57
פקס. 204063

20
593249

22.12.91

אודות 7

10 בדצמבר 1991
מספרנו: 3745/40.10

לכבוד
אגף לתכנון ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו

א.נ.,

הנדון: הסבר עקרונות השומה
הקצאות מגרשים בגין תכנית 1863

1. תכנית מפורטת מס. 1863 משתרעת על שטח של כ - 105 דונם במתחם הרחובות הגובל בדרך הרצל'יה במערב, רחוב משמר הירדן במזרח, ומשני צידי רחוב דבורה הנביאה.

התכנית כולה כלולה בתחום גוש 6623 .

2. מטרת התכנית היא לתכנן, לאחד ולחלק מחדש את השטח ע"י :

ביצוע איחוד וחלוקה של השטח הכלול בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

קביעת אזורי מגורים וגובה בניה.

קביעת חלוקה למגרשים, תקנות בניה, קווי בנין, אופן ואופי הבינוי ושטחי יחידות הדיור.

התוית דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל.

קביעת שטחים צבוריים פתוחים ושטחים לבניני צבור.

קביעת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

3. בהקצאה שבמסגרת "חלוקה חדשה" הובאו בחשבון העקרונות וההוראות שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

4. בנוסף לעקרונות הקבועים בחוק הנחו אותי העקרונות השמאים הבאים : -
 - א. הזכויות חושב לפי שטח החלקות ברוטו - במקור נעשה החישוב לאחר שחזור ההפקעות שנעשו בחלקות.
 - ב. נקבעו מקדמי שווי למשתנים הבאים : -
 - חלקה גדולה.
 - קרבה לדרך הרצליה.
 - מגרש פינתי.
 - קרבה לשטח המיועד לבניני צבור.
 - סוג הבינוי המוצע.
 - ג. האיזון נעשה על בסיס חלקות רשומות ולא על בסיס יחידות בעלות.
 - ד. האיזון נעשה בין חלקות 151 - 114 (2 מקורית) לבין חלקה 3.
 5. בתכנית קיימות שתי קבוצות חלקות וקבוצות בעלות מוגדרות. חלקות 151 - 114 הנובעות מחלקה 2 המקורית, וחלקה 3 שעדיין לא חולקה והיא בבעלות משותפת.
 6. במסגרת התכנית הוקצו לבעלי חלקות 151 - 114 מגרשים חדשים שמספרם 1151 - 1114. ההקצאה נעשתה בהסכמת ועד בעלי המגרשים, והיא עונה על העקרונות הנ"ל. הוקצו מגרשים בשטח 650 - 632 מ"ר. בכל מגרש נקבע בינוי אחיד של 6 יח'.
 7. לבעלי חלקה מקורית 3 הוקצו מגרשים חדשים, עפ"י חלקם היחסי, שמספרם 301-319. שטחי מגרשים עפ"י מפה אנליטית מיום 25.11.91. במסגרת זו לא פורקה השותפות במקרקעין של הבעלים, והיא תיעשה דרך בית המשפט.
 8. האיזון ושמירת היחסיות בין השווי הנכנס לשווי היוצא נעשו עפ"י עקרונות הרפרצלציה במטרה למנוע תשלומי איזון. יש שוני לא גדול, בגודל הממוצע של יחידת דיור במגרש, לשם שמירה על איזון. רוב יחידות הדיור גודלן הממוצע כ - 110 מ"ר.

SAMUEL PENN
CIV. ENGINEER & APPRAISER
3. BRENER ST. TEL-AVIV 63826
PHONE: 28 14 48 - 20 40 57
FAX: 204063

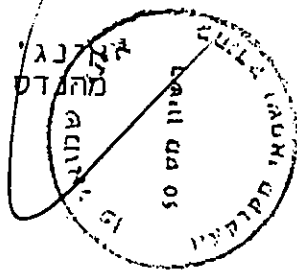
איג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין
רח' ברנר 3. תל-אביב 63826
טל. 28 14 48 , 20 40 57
פקס. 204063

- 3 -

9. בטבלאות ההקצאה יופיען אותם בעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות בעת הכנת טבלאות ההקצאה. רוכשי זכויות במועד מאוחר יותר יקבלו את זכויותיהם של הבעלים הקודמים.
10. השטחים המיועדים לצרכי צבור יוקצו לעיריית תל-אביב וירשמו על שמה, ללא תמורה.
11. שטחים להשלמות צורפו לתכניות. השטחים צורפו ללא זכויות, כאשר הזכויות ניתנו בתכניות גובלות. פירוט התכניות וההשלמות מופיע בטבלת האיזון..
12. עקרונית, התמורות לחלקה מקורית 2 והתמורות לחלקה מקורית 3 ניתנו סמוך ככל האפשר לחלקות מקוריות אלה.

במבוא רב,

שמאל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



SAMUEL PENN
 CIV. ENGINEER & APPRAISER
 3 BRENER ST. TEL-AVIV 63826
 PHONE: 28 14 48 20 40 57
 FAX: 204063

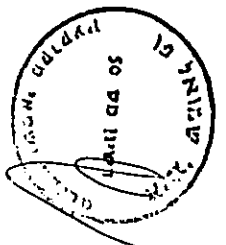
איגוד שמואל 19
 מנהלים ושומאי תחזוקה
 רח' ברוך 3 תל-אביב 63826
 טל. 20 40 57 28 14 48
 פקס 204063

ש ד ט

מ צ ב

שם המעליים

מס"ד	שם המעליים	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	חלק רשום	מגדש מטי'	שטח במ"ר	חלק במגרש	שטח יחיד ממוצעת במ"ר	תשלומי ארזון
78	צירינסקי לייבנה מרים	6623	136	1000	1/12	1136	636	1/12	108	110
79	הקל לייבנה ערמונה	6623	136	1000	1/12	1136	636	1/12	108	110
80	פרסוניה בכר	6623	137	1004	2/8	1137	632	2/8	109	110
81	שרה ברזיל	6623	137	1004	3/8	1137	632	3/8	109	110
82	חנה רזיל	6623	137	1004	3/8	1137	632	3/8	109	110
83	שורלמית ויימן	6623	138	1004	1/3	1138	636	1/3	109	110
84	חנה גניזי	6623	138	1004	1/3	1138	636	1/3	109	110
85	חנה ליימן	6623	138	1004	1/3	1138	636	1/3	109	110
86	גוש 6623 חלקה 139 בע"מ	6623	139	1086	בשלמות	1139	650	בשלמות	115	110
87	גוש 6623 חלקה 140 בע"מ	6623	140	1039	בשלמות	1140	632	בשלמות	112	110
88	ראבוב בנחור	6623	141	1006	1/2	1141	636	1/2	109	110
89	רבקה בנחור	6623	141	1006	1/2	1141	636	1/2	109	110
90	שלום אלטשורר	6623	142	1007	1/3	1142	636	1/3	109	110
91	פסי קרץ	6623	142	1007	1/3	1142	636	1/3	109	110
92	קרץ פסי	6623	142	1007	1/6	1142	636	1/6	109	110
93	אלטשורר שלום	6623	142	1007	1/6	1142	636	1/6	109	110
94	ליאונורה חברה כרשקעו בע"מ	6623	143	1006	בשלמות	1143	636	בשלמות	109	110
95	שרה שפר	6623	144	1005	בשלמות	1144	636	בשלמות	109	110
96	גילה ששון	6623	145	1004	1/4	1145	636	1/4	109	110
97	סולטנה שורח	6623	145	1004	1/4	1145	636	1/4	109	110
98	מרסל המלך - כרה	6623	145	1004	1/4	1145	636	1/4	109	110
99	יצחק אברהם	6623	145	1004	1/4	1145	636	1/4	109	110
100	רוי ליס יוליוס	6623	146	1002	בשלמות	1146	636	בשלמות	108	110
101	אסתר כץ	6623	147	1002	1/2	1147	636	1/2	108	110
102	עדינה כץ	6623	147	1002	1/2	1147	636	1/2	108	110
103	זיוה פורפובסקי	6623	148	1002	1/3	1148	636	1/3	108	110
104	דב אבידור	6623	148	1002	1/3	1148	636	1/3	108	110
105	נניצה ויסגורס (פורפובסקי)	6623	148	1002	1/3	1148	636	1/3	108	110
106	מריאן מילגא	6623	149	1007	בשלמות	1149	636	בשלמות	108	110
107	אביב הדימן	6623	150	1011	בשלמות	1150	636	בשלמות	109	110
108	בוטניניז אורגוטטה	6623	151	1000	1/2	1151	636	1/2	109	110
109	חיים סטובצקי	6623	151	1000	1/2	1151	636	1/2	108	110
110	אחיה ברט	6623	3	50290		24,164			110	110
111	מאיר סיקורסקי	6623	3	50290					110	110
112	אליאנס אברהם שעיה	6623	3	50290					110	110
113	ביאטריס הורוביץ	6623	3	50290					110	110
114	טובל אחינוי	6623	3	50290					110	110
115	לונר פלס	6623	3	50290					110	110
116	מרלך ת"א חברה בע"מ	6623	3	50290					110	110
117	מרלך ת"א חברה בע"מ	6623	3	50290					110	110
118	נחמה רמבם	6623	3	50290					110	110
119	נחמה רמבם	6623	3	50290					110	110
120	טובל אחינוי	6623	3	50290					110	110
121	ביאטריס הורוביץ	6623	3	50290					110	110



מגדש מטי' 4
 חלקה 151
 חלקה 151

פנ-קציר - הנדסה, בנין-ערים ושטאות מקרקעין

PENN-KATZIR - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

SAMUEL PENN C.E. B.Sc. — Engineer & Real Estate Appraiser
 BETZALEL KATZIR — Real Estate Appraiser
 YOSSI BARAK — Real Estate Appraiser

שמואל פנ — מהנדס ושטאי מקרקעין
 בצלאל קציר — שטאי מקרקעין
 יוסי ברק — שטאי מקרקעין

1 בינואר 1
 00:00:00

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית 1863 - טבלת איזון והקצאות - התחשיב

מס' חלק	שטח	מס' חלק	שטח	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו		מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
				מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו								
102	6.13	6	1.02	1.02	1114	1.3556	1.522	1.522	1.150	114	6623	1	
109	6	6	1.0		1115	1.3638	1.333	1.333	1.067	115	6623	2	
109	6	6	1.0		1116	1.3640	1.330	1.330	1.065	116	6623	3	
111	5.88	6	0.98	0.98	1117	1.3594	1.329	1.329	1.064	117	6623	4	
111	5.88	6	0.98	0.98	1118	1.4637	1.431	1.431	1.091	118	6623	5	
111	5.88	6	0.98	0.98	1119	1.3554	1.328	1.328	1.063	119	6623	6	
111	5.88	6	0.98	0.98	1120	1.3554	1.328	1.328	1.063	120	6623	7	
111	5.88	6	0.98	0.98	1121	1.3554	1.328	1.328	1.063	121	6623	8	
111	5.88	6	0.98	0.98	1122	1.3640	1.330	1.330	1.065	122	6623	9	
111	5.88	6	0.98	0.98	1123	1.3701	1.340	1.340	1.012	123	6623	10	
111	5.88	6	0.98	0.98	1124	1.3666	1.336	1.336	1.069	124	6623	11	
109	6	6	1.0		1125	1.3666	1.336	1.336	1.069	125	6623	12	

פן-קציר - הנדסה, בנין-ערים ושמות מקרקעין

PENN-KATZIR - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

- 3 -

SAMUEL PENN C.E. B.Sc. - Engineer & Real Estate Appraiser
 SETZALEL KATZIR - Real Estate Appraiser
 YOSSEI BARAK - Real Estate Appraiser

שמואל פן - מהנדס ושמואל מקרקעין
 בצלאל קציר - שמואל מקרקעין
 יוסי ברק - שמואל מקרקעין

ש"ח		במטב		ק"מ		ש"ח		במטב		ק"מ	
מס'	גוש	חלק	שטח רשום	שטח משוחרר	מקדם	שטח ש"ע	מס' מקרקע"ל	מגדש קרבה	מגדש קרבה	מגדש קרבה	מגדש קרבה
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
109	6	6	1.0				1141	1.3625	1.323		
109	6	6	1.0				1140	1.3625	1.323		
109	6	6	1.0				1143	1.3625	1.323		
109	6	6	1.0				1144	1.3694	1.329		
109	6	6	1.0				1145	1.3594	1.329		
106	6	6	1.0				1146	1.3574	1.327		
106	6	6	1.0				1147	1.3574	1.327		
106	6	6	1.0				1148	1.3574	1.327		
109	6	6	1.0				1149	1.3625	1.323		
109	6	6	1.0				1150	1.3625	1.323		
109	6	6	1.0				1151	1.3543	1.324		
110	227.4	228									
===	=====	===									

פן-קציר - הנדסה, תכנון ערים ושטחים מקרקעין
PENN-KATZIR - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

- 4 -

SAMUEL PENN C.E. B.Sc. — Engineer & Real Estate Appraiser
 BETZALEL KATZIR — Real Estate Appraiser
 YOSSI BARAK — Real Estate Appraiser

שמואל פן — מהנדס ושטחי מקרקעין
 בעזאל קציר — שטחי מקרקעין
 יוסי ברק — שטחי מקרקעין

מרחב תכנון מקומי תל-אביב 19

תכנית 1863 - סבלת איוון והקצאות - התחשיב

ה א ת י					
מס' חלקה	שטח חלקה	שטח ארבע	הפרש	מס' חלקה	מס' חלקה
1	179,192	179,000	1,150	114	6623
2	156,960	156,602	1,007	115	6623
3	156,960	156,446	1,005	116	6623
4	156,643	156,031	1,004	117	6623
5	167,932	166,325	1,001	118	6623
6	156,643	156,216	1,003	119	6623
7	156,643	156,216	1,003	120	6623
8	156,643	156,216	1,003	121	6623
9	156,643	156,446	1,005	122	6623
10	156,054	157,619	1,112	123	6623
11	156,643	157,159	1,005	124	6623
12	156,960	157,159	1,009	125	6623

פן-קציר - הנדסה, תכנון ערים ושטחים מקרקעין

PENN-KATZIR - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

- 5 -

SAMUEL PENN C.E. B.Sc. - Engineer & Real Estate Appraiser
 BETZALEL KATZIR - Real Estate Appraiser
 YOSSI BARAK - Real Estate Appraiser

שמואל פן - מהנדס ושטחי מקרקעין
 בצלאל קציר - שטחי מקרקעין
 יוסי ברק - שטחי מקרקעין

		מ מ ל מ						
א - ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	
+ 0.3	159,960	159,446	1,005	128	6623	13		
- 0.1	159,520	159,744	1,000	127	6623	14		
- 0.4	159,960	159,446	1,005	128	6623	15		
- 0.4	159,960	159,331	1,004	129	6623	16		
- 0.4	159,960	159,331	1,004	130	6623	17		
+ 0.4	159,960	159,331	1,004	131	6623	18		
+ 0.4	159,960	159,331	1,004	132	6623	19		
+ 0.3	159,960	159,446	1,005	133	6623	20		
+ 0.2	159,960	159,667	1,006	134	6623	21		
+ 0.2	159,960	159,667	1,006	135	6623	22		
- 0.1	159,520	159,744	1,000	136	6623	23		
+ 0.4	159,960	159,331	1,004	137	6623	24		
+ 0.4	159,960	159,331	1,004	138	6623	25		
+ 0.1	159,912	159,152	1,006	139	6623	26		
- 0.2	161,280	161,362	1,039	140	6623	27		
+ 0.2	159,960	159,637	1,006	141	6623	28		
+ 0.1	159,950	159,802	1,007	142	6623	29		
+ 0.2	159,960	159,667	1,006	143	6623	30		

בן-קציר - הנדסה, בנין-ערים ושטאות מקרקעין
PENN-KATZIR - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

- 4 -

SAMUEL PENN C.E. B.Sc — Engineer & Real Estate Appraiser
 BETZALEL KATZIR — Real Estate Appraiser
 YOSSI BARAK — Real Estate Appraiser


שמואל בן — מהנדס ושטאי מקרקעין
 בעזאל קציר — שטאי מקרקעין
 יוסי ברק — שטאי מקרקעין

ה מ י ת						
מס' נחש	ק"ל	שטח שטחים	שנתי מגיע	שנתי מוכר	מחיר ב - א	מס'
31	144	1.705	155,446	155,960	+ 0.3	
32	145	1.004	155,331	155,960	+ 0.4	
33	146	1.002	155,101	155,520	- 0.4	
34	147	1.002	155,101	155,520	- 0.4	
35	148	1.002	155,101	155,520	- 0.4	
36	149	1.007	155,602	155,960	+ 0.1	
37	150	1.011	157,504	155,960	- 0.3	
38	151	1.000	155,744	155,520	- 0.1	
			6,000,000	6,004,700	+ 0.1	סה"כ חקקה ב לשעבר -

סה"כ חקקה ב:

- 0.05	5,509,000	5,509,000	50,290	3	6600	39
	11,518,700	11,509,000				סה"כ כולל

השטוחות, האדמה, חקקה ב



 הנדסה, בנין-ערים ושטאות מקרקעין
 שמואל בן, שטאי מקרקעין