

תכנית מפורטת מס. 1112 ג

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

קטעים IV ו-Vעקרונות השומא

1. השטח הכולל הרשום של החלקות השלמות וחלקי החלקות בתחום התכנית הוא 127.108 דונ.
2. השטח המשוחזר מגיע ל- 123.500 דונ. (כולל שטח דרכים רשומות).
3. על פי החלוקה החדשה ייבנו בקטע IV 15 בתים גבוהים ורבי-קומות, המכילים בסך הכל 527 יחידות-דיור, ו- 2 מגרשים מיוחדים אקויוולנטיים ל- 28 יחידות, ויחידה מסחרית אקויוולנטית ל- 18 יחידות.
בקטע V קיימים כבר 3 בניינים בני 8 קומות עם 32 דירה בכל אחד, וייבנו עוד 2 בניינים בני 42 דירה בכל אחד, ובס"ה 180 יחידות-דיור.
יחידות המגורים המתוכננות, שהן עקרונית זהות זו לזו, תהיינה בעלות שטח של 110 מ"ר ל אחת.
4. ההקצאה לבעלי החלקות הכלולות בתכנית בוצעה על העיקרון הבסיסי שלכל 100 מ"ר קרקע נטו (דהיינו 60% מן השטח המשוחזר) תוקצה יחידת-דיור אחת.
כל ההקצאות עוגלו ל- 1/4 דירה לכל הפחות, ולא הובאו בחשבון הפרשים קלים של מטרים ספורים מעל ל- או פחות מ- יחידת מינימום זאת.

5. הושם לב מרובה לכך שההקצאות תהיינה בבתיים קרובים עד כמה שאפר למקום החלקות הרשומות; אך הובאה גם בחשבון בעלות משותפת על חלקות בודדות שונות או רחוקות מסוימות, ואז הוקצו הדירות בצורה מרוכזת.
6. הבתיים החדשים מס. 1 - 17 הכלולים בתכנית הם בתיים גבוהים ורבי-קומות בני 6 - 11 קומות, וידוע שמחיר הדירות בשוק בבתיים כאלה שונה לפי קומה וכיוון-רוח, אך במידה קטנה יחסית. לכן היות ורוב הבעלויות של החלקות הרשומות בתחום התכנית הן למספר דירות (8 לפחות בדרך כלל), ובעלויות אלה מתחלקות לעתים בין שותפים שונים או בני משפחה, הוקצו היחידות כאמור בסעי' 4 הנ"ל בבנין אחד או לפעמים שניים, והדירות תתחלקנה בין השותפים ע"פ הסכם ביניהם או ע"י הגרלה. אך לצורך תכנית זו מובנה של "יחידת-דיור מוקצה" הוא קרקע לדירה ממוצעת, ואין התייחסות למספר קומה או כיוון-רוח.
7. עד כמה שאפשר, רוכזו זכויות הבעלות של עיריית תל-אביב בבניינים מס. 8 (36 יח' דיור) ו-18 (18 יחידות בבנין מסחרי, כאשר יחידה מסחרית שווה ליחידת דיור). לשם מתן תמונה ברורה של זכויות העירייה, ניתנת בנספח מס. 2 רשימת הדירות שהוקצו לעירייה בתחום התכנית.
8. כמו כן הוכן נספח מס. 1 המראה את הדירות המוקצות לחלקות הרשומות לפי מספרי הבתיים החדשים, אך טבלת ההקצאה מסודרת כחוק לפי החלקות הרשומות.
9. לוח ההקצאות מכיל את שמות הבעלים וחלקיהם בחלקות הרשומות. עבור בעלי חלקות מס. 72 בגוש 6798 וחלקה מס. 70 בגוש 6648 צורפו רשימות הבעלים בנספחים ללוח מס. "א" ו- "ב".

10. על רקע העקרונות וההנחיות הנ"ל אין הפרשים בהקצאות, ולכן אין צורך ב"איזון" בין הבעלים השונים.
11. במידה ותידרש בבוא הזמן קביעת שווי הקרקע ליחידת-דיור ממוצעת בתחום התכנית לשם איזון פנימי בין השותפים בעלי הזכויות השונים בתוך בית חדש מסוים, תיערך הערכת הקרקע אחרי אישורה הסופי של התכנית.
12. הלוח נערך מחדש על פי חלקות וגושים חדשים, ובהתאם עודכנו הבעלויות לפי נסחי רישום חדשים (דצמבר 1995). התכנית מאוזנת ליום עריכת הלוח.
13. בחלקות שונות בהן בעלויות משותפות באותה מידה, והשותפות מתחלקת בין אותם בעלים, אוחדו הזכויות בהתאם לטבלת ההקצאה. הדבר מתייחס לחלקות מס. 193 ו-198 השייכות שתיהן לשרה גטניו (1/2) ושלמה משיח (1/2); וכמו-כן לחלקות מס. 162, 170 ו-178 השייכות לסעיד יצחק עמרם ולסעיד מנחם עמרם; וכמו-כן לחלקות מס. 155 ו-168 השייכות למספר בעלים שותפים בצורה שווה.
14. מגרשים מס. 16 ו-17 הוקצו למדינת ישראל עבור זכות בעלותה בחלקה המקורית מס. 26 בגוש 6634 בתחום התכנית (פרט ל-1/2 יחידת-דיור לעיריית תל-אביב).
15. בקטע V בנויים מזמן בנינים מס. 21, 22 ו-23 הכוללים בס"ה 96 יח"ד והשייכים למדינת ישראל ולחברת הירקון בע"מ.
- בנינים חדשים מס. 19 ו-20 על 84 דירותיהם (42 לכל בית) יוקצו לעיריית תל-אביב, רשות הפיתוח, חברת הירקון בע"מ ומדינת ישראל בהתאם לזכויותיהם כפי שנתון בלוח ההקצאה לקטע V.
- 4/ ..

16. המגש המסחרי בעל 18 יחידות חושב כשווה ל- 20 יחידות אקויוולנטיות, והוא יהיה בבעלות עיריית תל-אביב, ובכך מקבלת העירייה את מכסה ההקצאה המגיע לה.

M.Sc. אינג' אלכסנדר כהן
שמאי מקרקעין

ט. ל. ח.
מתוקן לפי החלטות
הועדה המחוזית לכתנון
ובניה מחוז ת"א מיום
3.10.94 - 9.1.95

4. 3. 1996

1 0 9 0 1

רשימת ההקצאות לפי הבנינים
המתוכננים

=====

בטל הבק	ההקצאות לבעלי החלקות הרשומות	מס' יח"ד	מס' בית
36.00	(36) 70	3 6	1
	, (6.5) 174 , (4.25) 173 , (4.25) 167	3 6	2
	, (5.75) 188 , (9.0) 186 , (4.0) 184		
36.00	ד' ת"א (2.25)		
	, (4.0) 184 , (8.0) 183 , (8.0) 181	3 6	3
36.00	(0.25) 187 , (5.75) 188 , (10.0) 187		
	, (8.0) 182 , (8.5) 171 , (8.5) 169	3 6	4
36.00	(0.25) 72 , (2.75) 161 , (8.0) 185		
	, (8.5) 194 , (8.0) 180 , (8.0) 179	3 6	5
36.00	(2.0) ת"א , (1.0) 161 , (8.5) 195		
34.00	(8.) 197 , (26.0) 178, 170, 162	3 4	6
34.00	(9.0 + 8.75) ת"א , (16.25) 72	3 4	7
36.00	(36) ת"א	3 6	8
32.00	(32) 72	3 2	9
32.00	(32) 72	3 2	1 0
32.00	(8.5) 192 , (8.5) 191 , (15.0) 168, 155	3 2	1 1

בסך הכל	הקצאות לבעלי החלקות הרשומות	מס' יחיד	מס' בית
32.00	, (8.5) 196 , (8.25) 193 , (2.5) 168, 155 (0.5 + 4.0) ע' ת"א , (8.25) 198	3 2	1 2
37.00	, (13.0) 70 , (5.5) 161, (8.5) 177 (1.0) ע' ת"א (9.0) 86	3 7	1 3
39.00	, (4.25) 173 , (4.25) 167 , (8.5) 166 ע' ת"א עם , (8.5) 176 , (8.5) 175 איגוד ערים (5.0)	3 9	1 4
39.00	, (8.5) 165 , (8.5) 164 , (8.5) 163 (3.0) ע' ת"א (3.0) 174 , (8.5) 172	3 9	1 5
14.00	(14) 3 , 317 , 76	1 4	1 6
14.00	(0.5) ע' ת"א (0.5) , (13.5) 3 , 317 , 76	1 4	1 7
18.00	ע' חל-אביב (18)	1 8	1 8
42.00	ע' חל-אביב (42)	4 2	1 9
42.00	, (4.0) רשות פיתוח (4.0) , חב' הירקון (11.0 + 2.0 + 21.0)	4 2	2 0
32.00	חב' הירקון (32.0)	3 2	2 1
32.00	(12.0) ח.מ.י. , (20.0) חב' הירקון	3 2	2 2
32.00	חב' הירקון (32.0)	3 2	2 3
753.00		7 5 3	בס"ה

ביוכז יחידות הדניור שהוקצו לעיריית תל-אביב.

חלוקה בבניינים		מספר יח"ד שהוקצו	חלקה מקורית גוש/חלקה	עמוד בלוח ההקצאה
מס' יח'	בית מס'			
2.75	4	3.75	161/6635	8
1.00	5			
* 8.00	18 ^v	8.00	86/6648	9
9.00	13	9.50	87/6648	
0.50	12			
36.00	8	(16.30	✓ 70/6648	
4.00	12	(5.70	✓ 150/6635	
* 12.00	18	(9.30	✓ 156/6635	
2.66	14	(157,8/6635	
0.50	17	(7.00	160-ו	
2.25	2	(/ 159/6635	
0.25	3	((איגוד ערים)	
2.00	5	(30.00	72/6798	
42.00	19	46.00	14/6634	10
4.00	20			
9.00	7	12.00	(זכויות	11
8.75	7		(מתכניות	
3.00	15		(אחרות	
<u>147.66</u>		<u>147.55</u>	בסך הכל :	

* מגרש מס. 18 מסחרי, ו- 18 היחידות בו הן שות ערך ל- 20 יח"ד.

נ ס פ ח א "

רשימת הבעלים בחלקה מס. 72 בגוש 6798
(מקודם חלקה מס. 9 בגוש 6634)

=====

הערב : השטחים המוקצים לבעלים במסגרת התכנית תואמים את שטחה הרשום של החלקה המקורית, דהיינו בסך הכל : 18,357 מ"ר.

השטח הרשום החדש הוא : 17,901 מ"ר, לאחר שהורידו ממנו חלקות ההשלמה הבאות :
גוש 6798 חלקה מס. 3 : 56 מ"ר
" חלקה מס. 4 : 276
" חלקה מס. 5 : 124
בסך הכל : 456 מ"ר.

חלקה המוקצה במגרש	ה ק צ א ה		% 60	מ צ ב ק י י מ		דף נסח	שם הבעלים הרשומים
	מס' יח"ד	בית מס.		שטח מ"ר מושוחזר	חלקים		
275/3400	2.75	7	272.4	454	454/ 18,357	1	זילברברג גולדה
33/340	3.30	7	331.2	552	552/ 18,357	1	זילברברג יוסף
57/340 2/32	5.70 2.00	7) 10)	766.2	1,277	1277/ 18357	1	וישנייבסקי צביה
2/320	0.20	10	20.4	34	34/18357	1	נדבי ראובן
99/320	9.90	10	990	1,650	1650/ 18357	1	תלמי סלע בע"מ
9/32	9.00	9	900	1,500	1500/ 18357	1	צנעני ציון

החלק המוקצה במגרש	הקצאה		60 %	מצב קיים		דף נסח	שם הבעלים הרשומים
	מס' יח"ד	בית .מס		שטח מ"ר	חלקים		
225/3400	2.25	7	226.4	377	377/18357	1	פפרמן חוה
225/3400	2.25	7	226.4	377	377/18357	1	פפרמן מאיר
25/3600	0.25	4	24.6	41	41/18357	1	שטימר אריה ז"ל
עבור יהודית רייכט ועליה ברויאר							
3/32	3.00	10	300	500	500/18357	1	חיים גרשון
3/32	3.00	10	300	500	500/18357	1	חיים שמואל
62/320	6.20	9	612	1,020	1020/18357	1	מרכז מסחרי ח' 9 בגוש 6635 בע"מ
15/320	1.50	9	150	250	250/18357	1	חייקין פניה
15/320	1.50	9	150	250	250/18357	1	לאון עופר
54/320	5.40	10	1341.6	2,236	2236/18357	1	אולק משה בע"מ
8/32	8.00	9					
28/320	2.80	9	280.4	467.33	46733/1835700	2	וגר אילנה
28/320	2.80	10	280.4	467.33	46733/1835700	2	באורנפרוינט איתן
28/320	2.80	10	280.4	467.34	46734/1835700	2	באורנפרוינט זאב חיים

החלק המוקצה במגרש	הקצאה		מוצב קיים			נסח	שם הבנלים הרשומים
	מס' יח"ד	בית מס'	60 %	שטח מ"ר משחזר	חלקים		
29/320	2.90	10	289.5	482.50	4825/ 183570	2	שפירא דן
15/320	1.50	9	144.6	241.25	24125/ 1835700	2	טייכטל מנחם
15/320	1.50	9	144.6	241.25	24125/ 1835700	2	שלוםברג חיא
	16.25	7					ט"ה בנלים
	32.00	9	8,031	13,385			פרטיים :
	32.00	10					וראה בדף 8
	0.25	4					של לוח ההקצאות
	80.50				נס"ה		
	ראה בדף 9 של לוח ההקצאות		2,983.2	4,972	4972/ 18357	2	עיריית תל-אביב
			11,014.2	18,357			בסך הכל :
			=====	=====			=====

נ ס פ ח " ג "

רשימת הבטלונות בחלקה מס. 70 בגוש 6648 בשלמות

שטח החלקה בשלמות : 13,314 מ"ר
 וחלק החלקה הכלול בתכנית : 10,858 מ"ר

החלק המוקצה במגרש מכנה / מונה	התקצאה מס' יח"ו	מ צ ב ק י ג מ			שם הבנינים הרשומים
		60 %	שטח מ"ר בתכנית	חלקים	
65/360	6.5	651.6	1,086	1333/13314	ו.א.קבלני בנין בע"מ
175/3,600	1.75	162.3	270.5	332/13314	אלשטיין משה יואל
175/3,600	1.75	162.3	270.5	332/13314	בנטל בתשבע
175/3,600	1.75	162.3	270.5	332/13314	שמיר לאה
175/3,600	1.75	162.3	270.5	332/13314	יובל גאולה
325/3,600	3.25	325.5	542.5	665/13314	גליננסקי (שטאוב) רות
325/3,600	3.25	325.5	542.5	665/13314	חרותי חנה
325/3,600	3.25	326.4	544	667/13314	רונון רחל (מוגרבי)

325/3,600	3.25	325.8	543	666/13314	מוגרבי משה יגאל
325/3,700	3.25	325.8	543	666/13314	מוגרבי רונני אברהם
325/3,700	3.25	325.8	543	666/13314	יודקובסקי לאה
325/3,700	3.25	325.8	543	666/13314	מוגרבי שלמה
325/3,700	3.25	325.8	543	666/13314	מוגרבי נתן
475/3,600	4.75	489	815	3996/53256	מוגרבי רבקה
2375/36,000	2.375	244.5	407.5	1998/53256	בלטניק ליאורה
2375/36,000	2.375	244.5	407.5	1998/53256	מוגרבי אבי
1 בניין מס. 1	36	4,885	8,142	9986/13314	בסך הכל (
13 בניין מס. 13	13				פרטיים (
ברשימת הקצאות לעיריית ת"א	16	1,630	2,716	3328/13314	עיריית ת"א
	65	6,515	10,858	13314/13314	בסל הכל :

הערה: ההקצאה בבניין מס. 13 ל- 4 בעלים מבין הבעלים אשר מגיע להם 3.25 יח"ד כ"א תיעשה בהסכמה הדדית בין הבעלים או בהגדרה, ואיננה חלק מהותי של תכנית זאוו.

מס' סדר	מס' חקלאי	שם החקלאי	שטח רשום			שטח משוחזר			מס' חקלאי	שם החקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי	מס' חקלאי						
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר											מ"ר					
1	13/34	34	13.00	6	1,293.025	1/2	840.62	1401.04	1047	162	6635	3	13/34	34	13.00	6	1,293.025	1/2	840.62	1401.04	1047	162	6635	3
2	13/34	39	4.25	15	420.312	1/2	840.62	1401.04	1047	163		6	13/34	39	4.25	15	420.312	1/2	840.62	1401.04	1047	163		6
3	283/3,900	39	8.50	15	280.208	1/3	840.62	1401.04	1047	164		7	283/3,900	39	8.50	15	280.208	1/3	840.62	1401.04	1047	164		7
4	283/3,900	39	4.25	15	420.312	1/2	840.62	1401.04	1047	165		8	283/3,900	39	4.25	15	420.312	1/2	840.62	1401.04	1047	165		8
5	10625/390000	39	2.125	14	105.078	1/8	840.62	1401.04	1047	166		9	10625/390000	39	2.125	14	105.078	1/8	840.62	1401.04	1047	166		9
6	31875/390000	39	3.1875	14	315.234	3/8	840.62	1401.04	1047	167			31875/390000	39	3.1875	14	315.234	3/8	840.62	1401.04	1047	167		
7	31875/390000	39	3.1875	14	315.234	3/8	840.62	1401.04	1047	168			31875/390000	39	3.1875	14	315.234	3/8	840.62	1401.04	1047	168		

7

מס' סדר	שם המעביט	שטח רשום	שטח משוחזר	60% מ"ר	תקנים	מ"ר	מ"ר	שטח משוחזר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מס' סדר									
												תקנים	מ"ר										
43	עיריית תל-אביב	2,716	2,716.00	1629.60	1/1	1630	1630	2,716.00	1630	1/1	1630	7	7	8.75	34								
44	עיריית תל-אביב (תקן) 150	947	947.00	568.20	1/1	568	568	947.00	568	1/1	568	8	8	36.00	36								
45	עיריית תל-אביב	1,158	1,550.00	930.80	1/1	930	930	1,550.00	930	1/1	930	12	3	4.00	32								
46	עיריית תל-אביב	4,948	4,972.00	2993.20	1/1	2993	2993	4,972.00	2993	1/1	2993	5	5	2.00	38								
47	עיריית תל-אביב	(158)	(158)	(158)				(158)				2	2	2.25	35								
48	עיריית תל-אביב	(160)	(160)	(160)				(160)				17	17	0.50	14								
49	עיריית תל-אביב																						
50	עיריית תל-אביב	159	389.00	233.40	1/1	233	233	389.00	233	1/1	233	14	14	2.34	39								
<p>מס' שטחים ע"פ תעודת זכויות: 11,740.00 ; 7044.00</p>												68.75	234/3900	39	68.75	234/3900	39	68.75	234/3900	39	68.75	234/3900	39

* בנין מסתרי

קטע V
=====

מספר

מספר חשבון

מספר חשבון

מס' חשבון	מס' חשבון	מספר חשבון		מספר חשבון		מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון
		מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון	מס' חשבון													
א	42/42	42	42 - 19	46	(19	16,570	4,546	7,576.8	18,016	עיריית תל-אביב	14	6634	51					
ב	4/42	42	4 - 20	46	(20	1,446	397	661.2	18,016	רשות הפיתוח								
ג	4/42	42	4 - 20	4	20	18,016	4,943	8,238										
ד	21/42	42	21 - 20	53	(20	1/1	5,299	8,831	8,831	חב' הירקון בע"מ	16		52					
ה	32/32	32	32 - 23		(23													
ו	15/320	32	4.5 - 22	4.5	- 22	37625/	167	278	(360 (חב' הירקון בע"מ	310	(53					
ז	5/420	42	0.5 - 20	0.5	- 20	48676	49	82	(מד"מ ישראל	(27	(
ח	5/420	42	0.5 - 20	0.5	- 20	48676	216	360										
ט	32/32	32	32 - 21	62.5	(21	10,407	8,242	10,464		חב' תל-אביב בע"מ	254		54					
י	305/320	32	30.5 - 22		(22				27,797									
יא	125/420	42	12.5 - 20	12.5	20	17,390	1,240	2,698		מד"מ ישראל								
יב						27,797	7,482	12,470										
יג																		
יד																		
טו																		
טז																		
טז																		
סכום		180		180			17,940	29,899	55,132				52					

7

הגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זרעיה _____