

פן, קציר, ברק - הודסה, בנין - ערים, שמאות מקרקעין

לוח הקצאות וטבלת איזון - מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
קטעי תכנון מס' 1-1 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

תשלומי איזון	חדש				מצב				קודם				מצב				מס' הכלים	גוש	החלק	מס' הבעלים		
	חלק מוקצה	שטח יחיד	ממוצעת	שטח יחיד	הקצאה	שטח מוגרש במי"ד	שטח מוגרש בנין	מספר מספר בנין	מספר מוגרש בנין	מספר בנין	שטח רישום	שטח רישום לבעלים	שטח רישום לבעלים	שטח רישום לבעלים	שטח רישום לבעלים	שטח רישום לבעלים					שטח רישום לבעלים	שטח רישום לבעלים
אין	בשלמות	118	34	34	4,256	1	א'-1	33,698	33,698	33,698	37,014	33,698	33,698	33,698	33,698	33,698	33,698	438	6632	1	שיכון ותיכון	
תשלומי	בשלמות	118	34	34	5,931	3	ב'-1	2,053	2,053	2,053	2,154	2,686	2,686	2,686	2,686	2,686	2,686	419	6632	2	שיכון ותיכון	
		118	28	28	6,144	4	ב'-1	6,027	6,027	6,027	6,701	7,830	7,830	7,830	7,830	7,830	7,830	417	6632	3	שיכון ותיכון	
		118	28	28		5	ג'-1															
		118	34	34	4,702	6	ג'-1															
אין		118	42	42		7	ד'-1															
		118	276	276	21,033	8	ד'-1	41,778	41,778	41,778	45,869	41,778	41,778	41,778	41,778	41,778	41,778				סה"כ	

תכנית מפורטת מס' 1437 א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
טעמי תכנון מס' 1 נ-1 - 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מס' תשלומי	מס' יחיד לבעלים	חדש				מצב				קודם				מצב				הבעלים	מס' הבלים
		חלק מוקצה במגרש	שטח יחיד ממוצעת	שטח יחיד הקצאה	מס' יחיד	שטח מגרש במ"ר	בנו	מספר שטח מגרש	מספר מגרש	מספר שטח מגרש	שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח		
אין	10.38	31,973 / 100,000	120	32	27	5	5,306 *	6,453	11,110	6,221 / 33,330	421	6632	שטח גלילי	6					
תשלומי	12.69	39,086 / 100,000								7,605 / 33,330			אפרים פוזאילוב						
תשלומי	2.31	7,108 / 100,000								1,383 / 33,330			יוסף בנחם						
איוון	2.31	7,108 / 100,000								1,383 / 33,330			יונה מושקין						
שטח עיר	2.00**	7,108 / 100,000	135							1,383 / 33,330			אוייה פישר						
	32									580.8 / 1,000			רות לוינשטיין						
													סה"כ						

* לבעלים אלה 58.08% משיטח החלקה המשוחרר הכלול בתכנית, דהיינו 5306=58.08*9136
 ** שווה ערך ל- 2.25 יח', כלומר בחישוב אריתמטי משוקלל 32.25 יח'. לרות לוינשטיין ויוקצו 2 יח"ד ששוויו יהיה כשווי 2.25 יח"ד בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.1.95, דהיינו שטח של 135 מ"ר ליחידת דיוור.

הצעה הסופית לתינו ולתינו תל אביב-יפו

שם התכנית/כתיבת מכתב: מס' 4433

הסללה לתינו תפק (לאחר דיון בהתנדבות)

3. תאריך: 31.1.94 פרוטוקול: 2108 תאריך: 3

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

" " " " " " " " " " " "

מס' סעיף: 19.2.96
 מוסד הסדר: 19.2.96
 תאריך: 19.2.96

[Handwritten signature]

פן , קציר , ברק - הנדסה, בנין ערים ושמאות מקרקעין
PENN , KATZIR , BARAK - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

SAMUEL PENN, B.Sc,C.E - Engineer & Real Estate Appraiser
BETZALEL KATZIR - Real Estate Appraiser
YOSSI BARAK - Real Estate Appraiser
MOSHE FRIEDMAN - Engineer & Real Estate Appraiser
NOMI KAPELNER - Real Estate Appraiser
ELI COHEN, M.B.A - Economist & Real Estate Appraiser
YEHUDA SUESSER - Real Estate Appraiser

שמואל פן - מהנדס ושמואי מקרקעין
בצלאל קציר - שמואי מקרקעין
יוסי ברק - שמואי מקרקעין
משה פרידמן - מהנדס ושמואי מקרקעין
נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין
אלי כהן - כלכלן ושמואי מקרקעין
יהודה זיסר - שמואי מקרקעין

15 בפברואר 1996
מספרנו : 3243/40.14

**תכניות מתאר מפורטות /1437/א' - /1437/ד' -
עקרונות שומה**

1. תכנית המתאר 1437 משתרעת על שטח כ - 187 דונם המתוחם בין דרך נמיר במזרח, המשך רחוב לוי אשכול במערב, רח' פרופס בדרום ושטח אזורי חן בצפון.

התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 6632.

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח האמור הכלול בתכנית. על-ידי התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים קביעת אזורים לבניני ציבור ואזורי מגורים.

2. על מנת לקדם ככל האפשר את תכנית המיתאר 1437 המאושרת תולק שטחה לששה קטעים המסומנים על גבי התסריט ק/1 - ק/6.
קטעי התכנון חולקו בסופו של דבר לארבע תכניות מיתאר מפורטות: /1437/א' - /1437/ד' תוך שמירה של האיזון ביניהן, משום שהועתקו זכויות של קבוצות בעלים מיחידת תכנון אחת לאחרת בשל שיעור הפקעות גבוה בחלק מהתכנית.

יחידות מקטע 5 הועתקו לקטע 1 (1437/א') - לגבי העתקה זו נעשה חישוב והאיזון נעשה בגודל יח' דיור ממוצעת - כמוסבר להלן.

בכל תכנית מיתאר מפורטת הוקצו יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בה, כמפורט בתכנית.

-2-

3. כל תכנית מהווה תכנית לאחוד ותלוּקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, הערוכה לפי סימן ז' לחוק.
4. הובאו בחשבון עקרונות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתיחסים לאיחוד וחלוקה.
5. כן הנחו אותי עקרונות השמות הבאים:
 - א. לחלק מהבעלים זכויות המפוזרות בין חלקות שונות - בבעלות שלמה או במשותף עם בעלים אחרים (מושע). חלק מהחלקות מחולקות מבחינה קניינית בין מספר בעלים רב. לפיכך, זכויות של בעל או בעלים שונים המפוזרות בחלקות שונות באותה התכנית רוכזו ככל האפשר במגרש אחד, או בכמה מגרשים.
 - ב. כאשר לא ניתן היה למקם זכויות בעלים במגרש אחד ונפרד, הוקצו זכויות לכמה בעלים בכל מגרש.
 - בכמה מקרים, שהדבר היה ניתן, הופרדו זכויות בעלים במושע למגרשים שונים כמופיע בלוח ההקצאות.
 - ג. השווי הבסיסי התבסס על זכויות בניה של 6 יחידות לדונם ברוטו (מקורי) של שטחי החלקות הכלולים בתכנית. שטחי חלקות אשר הפרישו שטחים לצרכי צבור שוחזרו כפי שהיו במקור. כמה מחישובי התמורות עוגלו ליחידות שלמות. פרוט התחשיב מובא בקיצור בנספחים ללוחות שומה ובפרוטרוט במסמך שהוכן עפ"י סעיף 15/ד' לתכנית 1437. ששמו "תכולת הקטעים וזכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור"
 - ד. האיזון נערך ביחידות דיור שלמות. שווי קרקע ליחידת דיור ממוצעת בשטח של 120 מ"ר חציונית - ממוצעת \$ 160,000 מעודכן למועד עריכת דין וחשבון זה. תחשיב השווי היחסי מתיחס לזכויות בקרקע ומבוטא ביחידות דיור, ובשטחי יחידות הדיור. נלקח בחשבון האיזון הנובע מהחובה להקים סוללה בחזית דרך נמיר. כל הבעלים נושאים בהוצאות הכרוכות בהקמת הסוללה.

-3-

בתחשיב הובאו בחשבון מרכיבי השווי בגין מיקום, חזית, פינה ומידת הקרבה לדרך נמיר, לוי אשכול ופרופס, ובעיקר - התנהגות שוק המקרקעין, כמו כן נלקח בחשבון האיזון מיקומם של הגשרים בתכנית.

ה. הסבר התחשיב לפיו נקבעו שווי יח' הדיור הממוצעת מופיע בעמוד 2 ובעמוד 5 לנספח המכונה "תחשיב השווי היחסי" המצורף לתכנית זו וללוח ההקצאות שלו.

6. טח חלקות שנוצרו כתוצאה מתכניות חלוקה ותכניות בנין ערים שאושרו לפני שנים רבות שוחזרו. פרטי השחזור - בנספחים לתחשיבים.

7. בטבלאות ההקצאה נרשמו אותם הבעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות בעת הכנת טבלאות ההקצאה. רוכשי זכויות במועד מאוחר יותר, יקבלו את זכויותיהם של הבעלים הקודמים, מהם נרכשו הזכויות.

8. השטחים המיועדים לצרכי צבור יוקצו לעירית ת"א - יפו ללא תמורה וירשמו ע"ש העיריה.

9. חישובי זכויות הבניה והתמורות נעשו במדויק.

בחישובי השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי גם בשל שטחי ההשלמות ההדדיות וגם בגלל ההפקעות להרחבת דרך נמיר. התחשיב המדויק של השטחים - יעשה לאחר הכנת מפה לצרכי רישום.

המדידה המדויקת שתעשה במפה לצרכי רישום אינה מהווה הפרת האיזון, כי האיזון נובע מזכויות ליחידות דיור, ולא מתחשיבי שטחי קרקע.

בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חכנית מס. 1437/טל
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.1.95 לאשר את החכנית.
שמואל פן
מנהל אישור

27 בפברואר 1996

מספרנו : 3307/40.14

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 א'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 1 ו - 5 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים בבעלות	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יחיד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
438	בשלמות			1	34	
437	בשלמות			2	34	
419	מחצית			3	34	
418	מחצית			4	28	
417	מחצית			5	28	
416	מחצית			6	34	
				7	42	
				8	42	
סה"כ שטח לצורך תחשיב		45,869	71.88		276	71.88
419	מחצית			26	30	
418	מחצית					
416	מחצית					
417	מחצית			28	25	
421	41.5/1000					
סה"כ שטח לצורך תחשיב		8,855	14.32		55	14.32
421	580.08/1000			27		
סה"כ שטח לצורך תחשיב		4,933	8.33		32	8.33
421	377.7/1000			25		
סה"כ שטח לצורך תחשיב		4,203	5.47		21	5.47
סה"כ		63,860	100%		384	100%

**תחשיב שטח הדירה הממוצע בתכנית מפורטת מס' 1437/א'
קטעי תכנון 1 ו- 5 לתכנית**

1. על בנין מס' 25 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשל קירבתו לדרך חיפה בשיעור של כ- 12.5%.
- לפיכך, שטח יחידת דיור ממוצעת בבנין זה תהיה:
 $1.125 \times 120 \text{ מ"ר} = 135 \text{ מ"ר}$
2. על בנין מס' 26 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשל מיקומו בשיעור של כ- 4%.
- לפיכך, שטח יחידת דיור ממוצעת בבנין זה תהיה:
 $1.04 \times 120 \text{ מ"ר} = 125 \text{ מ"ר}$
3. בבנין מס' 27 מתאזן השווי היחסי בשל מיקום קטע תכנון מס' 5 בתכנית 1437 לעומת מיקומו ביחס לשני הבנינים הגובלים בהם בתוך הקטע עצמו ולפיכך שטח כל יחידת דיור ממוצעת בבנין זה 120 מ"ר.
4. הוא הדין בבנין מס' 28 בו שטח כל יחידת דיור ממוצעת של 120 מ"ר. אולם לשם התאמה עם שווי זכויות הבעלים לבנין התקבל שטח ממוצע של 12 מ"ר ליח'.
- בשל החלטת הועדה המחוזית צורפו לבנין זכויות של 2.27 יח' דיור שקיבלו בטוי של 2 יח' דיור בשטח של 137 מ"ר כל אחת.
5. שטח משוחזר לצורך חישוב זכויות של 8.855 מ"ר. ממנו נגזרות זכויות של 53.13 יחידות דיור, השייכות לשיכון ופיתוח בע"מ ומועתקות מקטע מס' 5 לקטע מס' 1.
- העובדה שקטע מס' 1 נותר ללא בעלות משותפת (מושע) לעומת ציפוף היתר בקטע מס' 5 לעומת דילול קטע מס' 1 מהווה תוספת שווי יחסי לבניני שיכון ופיתוח שהועתקו בשיעור של כ- 9% שהם 10 מ"ר מכל שטח יחידת דיור ממוצעת.
- כלומר, יש להפחית משטח 53 יחידות - 10 מ"ר בממוצע ליחידה.
- אולם, מאחר ולחברת שיכון ופיתוח זכויות להקמת 276 יחידות דיור, נקבע שטח יחידת דיור ממוצעת לכל שטח קטע תכנון מס' 1 -

$$118 \text{ מ"ר ליחידה} = \frac{32,590 \text{ מ"ר}}{276 \text{ יח"י}}$$

שחזור חלקות שחולקו בגוש 6632 בתכנית 1437

חלקה 28 - 417, 416 = 16,710 מ"ר

417 - 5,660 מ"ר - הכשרת הישוב (1/2)
416 - 1,050 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 27 - 419, 418 = 5,776 מ"ר

419 - 5,372 מ"ר - הכשרת הישוב (1/2)
418 - 404 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 26 - 421 + 420 דרך חיפה = 12,054 מ"ר

421 - 11,110 מ"ר - פרטיים
420 - 944 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 25 - 423, 424 - דרך חיפה, 422 - מזרחה מדרך חיפה

424 - 33,996 מ"ר
423 - 3,998 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 חלק מתב"ע 1437.
422 - 14 מ"ר בחלק מתב"ע 1631 כיום 96/6631

חלקה 24 - 426, 427 - דרך חיפה, 425 - מערבה מדרך חיפה

427 - 23,019 מ"ר
426 - 3,173 מ"ר - דרך חיפה. כיום חלק מ- 411, כולה בתב"ע 1437.
425 - 546 מ"ר - 95/6631, מזרחה מדרך חיפה בתב"ע 1631.

חלקה 23 - 432, 433 - דרך חיפה 431 מ'

433 - 17,619 מ"ר
432 - 5,807 מ"ר - דרך חיפה כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.
431 - 1,925 מ"ר - 93/6631

-10-

חלקה 22 - 436, 435 - דרך חיפה, 434

436 - 16,463 מ"ר

435 - 3,970 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441. 2470 - בתב"ע 1437

1500 - בתב"ע 1233

434 - 100 מ"ר - 92/6631

חלקה 21 - 438, 437 דרך חיפה

438 - 33,698 מ"ר

439 - 3,316 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 40 - 440, 439 דרך חיפה

439 - דרך - 1,052 מ"ר

440 - 56 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 39 - 430, 429 - דרך חיפה, 428

430 - 688 מ"ר

429 - 200 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

428 - 63 מ"ר

חלקה 18 - 322 - 406

סה"כ שטח ברוטו ישן - 102,419 מ"ר

הפקעה שהיתה לצרכי ציבור - 23,426 מ"ר

ההפקעה ב- % מהברוטו הישן - $22.868\% = 102,439 : 23.426$

להפקעה עד 40% מברוטו ישן - 17,1273 המתווה מברוטו תדש -

$17.11273 : 77.1273 = 22.2065\%$

מכל חלקה רשומה 322 - 406 יש להפקיע - 22.2065%

יחידות דיור מגיע לכל 1,000 מ"ר - 7.7793 יחידות.

-11-

חלקה 20 - 162 - 197

סה"כ שטח ברוטו ישן - 23,243 מ"ר

הפקעה שהיתה לדרכים - 4,910 מ"ר

ההפקעה ב- % שנעשתה - $21.1246\% = 23,243 \text{ מ"ר} : 4,910 \text{ מ"ר}$

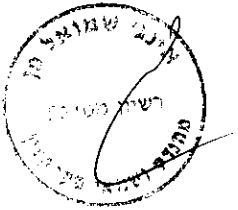
להפקעה עד 40% מברוטו ישן 18.18754%

מכל חלקה רשומה יש להפקיע - $23.9306\% = 78.8754 : 18.8754$

יחידות דיור מגיע לכל 1,000 מ"ר - 7.6069 יחידות.

הערות

1. שטח ברוטו ממערב לדרך אשכול - נוכח.
2. המדידה גרפית על רקע מפה טופוגרפית שהוכנה ע"י שיכון עובדים.
3. זכויות קטע 5 הועברו לקטע 1 - המיקום מתקוז עם הצפוף.
4. לקטעי חלקות 430 ו- 440 (דרך חיפה) שנוצרו מחלקות שמחוץ לשטח תכנית 1437 לא ניתנו זכויות בתכנית זו.
5. חלקה 18 נוצרה מפרצלצית R/96.
6. חלקה 20 נוצרה מפרצלצית R/110.
7. חלקה 19 ראשונית.



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

שם _____
אג"מ/מז _____