

פן , קציר , בוק - הנדסה , בנין - ערים , שמאות מקרקעין

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

תכנית מפורטת מס' 1437 ב' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1-2 - 4 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מס' היחיד	מס' היחיד לבעלים	חזק				מצב				קודם				מצב				הבעלים	גוש	מס' היחיד
		חלק מוקצה במגרש	שטח יחיד ממוצעת במ"ר	שטח יחיד	שטח יחיד הקצאה	מספר שטח מגרש במ"ר	מספר שטח מגרש בנין	מספר מגרש	מספר	שטח משוחזר להגשם זכויות	שטח בתכנית	שטח היתום לבעלים	שטח רשום בשלמות	שטח מונה	הלקים	הלקה				
34	26	120	34	4,741	9	9	א'-2	16,463	8,232	18,933	16,463	1 / 2	436	6632	1	ישפאן השקעות נכסים בע"מ				
30	24	120	30	4,043	11	10	ב'-2	8,232	8,232			1 / 2	436	6632	2	שכון עובדים בע"מ				
24	16	120	24	3,053	12	24	א'-4	23,019	16,383	18,268	23,019		427	6632	3	שכון עובדים בע"מ				
50	34	120	50	3,972	17	18	ב'-4	33,996	24,448	27,295	33,996		424	6632	4	שכון עובדים בע"מ				
36	24	120	36	5,684	19	20	ג'-4								5	שכון עובדים בע"מ				
24	26	120	24	3,339	21	21	ד'-4								6	שכון עובדים בע"מ				
46	42	120	46	6,186	22	23	ה'-4								7	שכון עובדים בע"מ				
388	388		388	31,018				64,496	57,294							סה"כ				

הערות: הזכויות במגרשים אז-12 חולקו בחתום למוסכם בין ישפאן לבין שכון עובדים בע"מ.

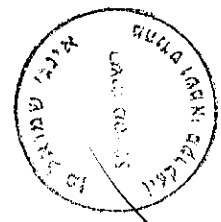
תכנית מפורטת מס' 1437 - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 12-4 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מס' המכלים	מצב				קודם				מצב				מס' חלק	מס' חלק	שטח משה	מס' בניה	מס' חלק	מס' חלק	שטח משה	מס' חלק	מס' חלק					
	השטח	החלק	השטח	החלק	השטח	החלק	השטח	החלק	השטח	החלק	השטח	החלק										השטח	החלק	השטח	החלק	השטח
9	עיריית ת"א - יפ"ו	6632																								
10	עיריית ת"א - יפ"ו	6632																								
11	עיריית ת"א - יפ"ו	6632																								
			סה"כ שטח לתכנית 1437 ב' - 68.091 דונ"ם.			סה"כ שטח להישוב זכויות - 64.496 דונ"ם.			סה"כ שטח להישוב זכויות - 68.091 דונ"ם.			סה"כ שטח להישוב זכויות - 68.091 דונ"ם.														
		אזור מסחרי			אזור מסחרי			אזור מסחרי			אזור מסחרי															

** שווה ערך לשטחי מסחר בנויים - 1280 מ"ר.
 *** חלקות 423, 426, 435 בוטלו וכללו בחלקה 441 (דרך נמר) ונרשמו ע"י עיריית תל-אביב יפ"ו כולל 16 יח' שוות ערך מסחרי
 A השטח בתכנית כולל מגרשים: ש-2, ש-8, ש-9.
 מגרש להשלמת מס' ש-2 - ירשם ע"י בעלי מגרש 2, בהתאמה.
 מגרש להשלמת מס' ש-6 - השלמה לתכנית 1437 ג.
 מגרש להשלמת מס' ש-7 - השלמה לתכנית 1437 ד.
 מגרש להשלמת מס' ש-8 - ירשם ע"י בעלי מגרש 4-ד.
 מגרש להשלמת מס' ש-9 - ירשם ע"י בעלי מגרש 4-ה.

	670
	2,609
	1,010
	200
	2,718



מקנדם ושטחי מקרקעין
 אינג' שמאלון פן
 בכבוד רב

פן , קציר , ברק - הנדסה, בנין ערים ושמות 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

15 בפברואר 1996
מספרנו: 3243/40.14

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

**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 לבנייני ציבור ואזורי מגורים.

2. על מנת לקדם ככל האפשר את תכנית המיתאר 1437 המאושרת חולק 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.

3. כל תכנית מהווה תכנית לאחוד וחלוקה 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 השמואות הבאים:

א. חלק 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.

כמה 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 מהתוכה להקים סוללה בחזית דרך נמיר. כל הבעלים נושאים בהוצאות הכרוכות בהקמת הסוללה.

-3-

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

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. שטח 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 לעיריית ת"א - יפו ללא תמורה וירשמו ע"ש העיריה.

9. חישובי זכויות הבניה והתמורות נעשו במדויק.

בחשובי 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



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 ב'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 2 ו - 4 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים ובעלות	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יחיד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
436	בשלמות			9	34	
435	בשלמות			10	26	
427	בשלמות			11	30	
426	בשלמות			12	24	
424	בשלמות			24	16	
423	בשלמות			17	50	
				18	34	
				19	36	
				20	24	
				21	26	
				22	46	
				23	42	
סה"כ שטח לצורך תחשיב		64,496	100%		388	100%

שחזור חלקות שחולקו בגוש 6632 בתכנית 1437

חלקה 28 - 416, 417 = 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 - 418, 419 = 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 - 435, 436 - דרך חיפה, 434

436 - 16,463 מ"ר
435 - 3,970 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441. בתב"ע 1437
1500 - בתב"ע 1233
434 - 100 מ"ר - 92/6631

חלקה 21 - 437, 438 דרך חיפה

438 - 33,698 מ"ר
439 - 3,316 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 40 - 439, 440 דרך חיפה

439 - דרך - 1,052 מ"ר
440 - 56 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 39 - 429, 430 - 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 המהווה מברוטו חדש -

$17.11273 : 77.1273 = 22.2065\%$

מכל חלקה רשומה 322 - 406 יש להפקיע - 22.2065%

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

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 - נוכה.
2. המדידה גרפית על רקע מפה טופוגרפית שהוכנה ע"י שיכון עובדים.
3. זכויות קטע 5 הועברו לקטע 1 - המיקום מתקזז 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.



גזר-ענין-יחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____