

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

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

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

קטע תכנון מס' 3 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

חזש		מצב					קודם			מצב			הק"ח	גוש	הבעלים	מס'	
מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
25	123	25	25	13	13	6,351	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
3.96	128/1000	120	31	6,351	13	6,351	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2.55	82/1000																
1.98	64/1000																
1.41	45/1000																
1.41	45/1000																
1.99	64/1000																
1.42	46/1000																
1.90	61/1000																
0.71	23/1000																
0.71	23/1000																
1.90	61/1000																
2.83	91/1000																
2.83	91/1000																
1.41	46/1000																
2.00	64/1000																
2.00	64/1000																
31			31														

**תחשיב שטח הדירה הממוצע בתכנית מפורטת מס' 1437/ג'
קטע תכנון 3 לתכנית**

1. על בנין מס' 13 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשיעור של כ- 3 מ"ר ליחידת דיור, ובסה"כ שטח היחידה הממוצעת בו יהיה 123 מ"ר.
2. על בנין מס' 15 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשיעור של כ- 5 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ שטח היחידה בו יהיה 125 מ"ר.
3. על בנין מס' 16 לגרוע שטח בנוי מתחת לממוצע בשיעור 4 מ"ר ליחידת דיור ובסה"כ שטח היחידה הממוצעת יהיה 116 מ"ר.

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 - 424, 423 - 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 - 427, 426 - 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 - 433, 432 - 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. 1437 בתב"ע
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 -

$22.2065\% = 77.1273 : 17.11273$

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

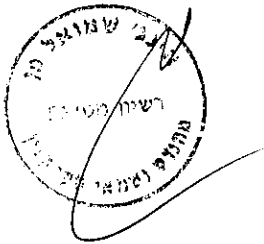
להפקעה עד 40% מברוטו ישן 18.18754%

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 מתקזז עם הצפוף.
4. לקטעי חלקות 430 ו-440 (דרך חיפה) שנוצרו מחלקות שמוחוץ 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.



פן, קציר, ברק - הנדסה, בנין ערים ושמואות 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 - שמואי 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 תן 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 בתלק 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 ותלוּקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, הערוכה לפי סימן ז' לתוק.

4. הובאו בחשבון עקרונות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתיחסים לאיחוד ותלוּקה.

5. כן הנתו אותי עקרונות השמאות הבאים:

א. לחלק מהבעלים זכויות המפוזרות בין חלקות שונות - בבעלות שלמה או במשותף עם בעלים אחרים (מושע). חלק מהחלקות מתולקות 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 ית' הדיור הממוצעת מופיע בעמוד 2 ובעמוד 5 לנספח המכונה "תחשיב השווי היחסי" המצורף לתכנית זו וללוח ההקצאות שלו.

6. שטח חלקות שנוצרו כתוצאה מתכניות תלויה ותכניות בנין ערים שאושרו לפני שנים רבות שותזרו. 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 לאתר 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 ג'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 3 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' יח"ד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
433	269,354,375/1521060000	23,426	17.86	13	25	17.86
	216/1000		22.14	14	31	22.14
	215/1000		20.71	15	29	20.71
	15,267,184/38,939,136		39.29	16	55	39.29
	סה"כ שטח לצורך תחשיב	23,426	100%		140	100%