

מ. קציר, ברוך - הנדסה, בנין - ערים, שמאות מקרקעין

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

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

קטע תמנון מס' 6 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

חזש		מצב				קודם				מצב						
תשלומי איזון	מס' יחיד	חלק מוקצה במגרש	מספר שטח מגרש במ"ר	מספר בנין	מספר מגרש בנין	מספר יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	מספר יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד	שטח יחיד
	7.78	777/4300	21	120	30	1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	7.78	777/4300				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	5.45	544/4300				997	1,000	700	1,000	7 / 10	7 / 10	7 / 10	7 / 10	7 / 10	7 / 10	7 / 10
	7.78	777/4300	22	120	29	1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	7.78	777/4300				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	1.20	415/4300				692	546	77	546	14 / 100	15 / 100	15 / 100	15 / 100	15 / 100	15 / 100	15 / 100
	1.50							196		36 / 100	36 / 100	36 / 100	36 / 100	36 / 100	36 / 100	36 / 100
	1.45							191		35 / 100	35 / 100	35 / 100	35 / 100	35 / 100	35 / 100	35 / 100
	2.33	233/4300				389		300	1,000	3 / 10	3 / 10	3 / 10	3 / 10	3 / 10	3 / 10	3 / 10
	43	100%				7,172	5,546									
	7.78	778/4300	21	120	32	1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	7.78	778/4300				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	4.18	418/4300				696	549	549	549	205 / 1,052	205 / 1,052	205 / 1,052	205 / 1,052	205 / 1,052	205 / 1,052	205 / 1,052
	1.23	123/4300				205	205	205	205	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052
	7.78	778/4300	22	120	31	1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	7.78	778/4300				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	4.68	468/4300				390	615	307.5	615	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2
	1.76	176/4300				293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
	43	100%				7,158	5,662									

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

קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מס' הבעלים	גוש	הלקח	מצב			קודם			מצב			חדש			מס' תשלומי איוון	מס' תשלומי איוון	
			מבנה	שטח מונה	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום			שטח רשום
18		172	מבנה	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות	בשולמות
עזרת ת"א-יפו				578	578	578	578	578	578	578	578	578	578	578	578	578	578
עזרת ת"א-יפו				536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536	536
עזרת ת"א-יפו				506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
עזרת ת"א-יפו				506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
עזרת ת"א-יפו				688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688	688
עזרת ת"א-יפו				282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282
עזרת ת"א-יפו				3,665	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096
עזרת ת"א-יפו				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
עזרת ת"א-יפו				635	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501
עזרת ת"א-יפו				272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272
עזרת ת"א-יפו				648	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
עזרת ת"א-יפו				1,296	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
עזרת ת"א-יפו				440	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
עזרת ת"א-יפו				641	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
עזרת ת"א-יפו				641	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506	506
עזרת ת"א-יפו				7,165	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625	5,625
עזרת ת"א-יפו				34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
עזרת ת"א-יפו				35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
עזרת ת"א-יפו				22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
עזרת ת"א-יפו				120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
עזרת ת"א-יפו				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
עזרת ת"א-יפו				389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389	389
עזרת ת"א-יפו				778	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778	778
עזרת ת"א-יפו				265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
עזרת ת"א-יפו				385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385
עזרת ת"א-יפו				385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385
עזרת ת"א-יפו				22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22

תכנית מפורטת מס' 1437 ד' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
קטע תכנון מס' 6 ענ"י תכנית מיתאר מס' 1437

תשלומי איוון	חזע			מצב			קודם			מצב			מס' הבעלים	גוש	חלקה	מס' דב"ר/החשבוני
	מס' יחיד למעלה	חלק מוקצה במגרש	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד				
3.89	389/4300		120	21	36	ד' 6	1,000	500	1,000	1,000	5 / 100	324	34			
7.78	778/4300						1,000	1,000	1,000	1,000	45 / 100		35			
5.13	513/4300						660	660	1,000	1,000	33 / 100	364	37			
4.18	418/4300						549	549	549	549	1 / 2	167	39			
21	100%						3,496	2,709			1 / 2		40			
יזבויות ניהול ועורן פילוסופי מתחלקות בין בנין 35 ובנין 36.																
17.03	1703/4200		120	21	37	ה' 6	2,843	2,765	5,686	20,326	1 / 2	19	42			
3.97	397/4200						662	522	522	522	נשלמות	168				
21	100%															
17.03	1703/4200		120	21	38		2,843	2,766	5,686	20,326	1 / 2	19	43			
3.97	397/4200						662	522	522	522	נשלמות	169	44			
21	100%						7,010	6,575								

71437 סמ'א

3	3,108	31.1.94
3	3,109	30.3.94
<p>19.2.94</p>		

316

משרד המים בתל אביב
 עם התכנון והכנת תשלומי - 1986

אישור תכנון מס': 71437/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 23.1.95 לאשר את התכנית.

עמותת נסקו
 משרד המים והחשמל

מ.ג.

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

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E	- Engineer & Real Estate Appraiser	מרתם וסמאל סקורטעין	שמואל פן
BETZALEL KATZIR	- Real Estate Appraiser	שטאל קציר	בעלאל קציר
YOSSI BARAK	- Real Estate Appraiser	שטאל ברק	יוסי ברק
MOSHE FRIEDMAN	- Engineer & Real Estate Appraiser	משה וסמאל פרידמאן	משה פרידמאן
NOMI KAPELNER	- Real Estate Appraiser	שטאל קאפלנער	נעמי קפלנער
ELI COHEN, M.B.A	- Economist & Real Estate Appraiser	עלי כהן וסמאל קאפלנער	אלי כהן
YEHUDA SUESSER	- Real Estate Appraiser	שטאל סויעסער	יהודה זויעסער

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 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 הנתו אותי עקרונות השמאות 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 דיוך"
 - ד. האיזון נערך ביחידות דיוך שלמות.
שווי קרקע ליחידת דיוך ממוצעת בשטח של 120 מ"ר חציונית - ממוצעת 5 160,000 מעודכן למועד עריכת דין וחשבון זה.
תחשיב השווי היחסי מתיחס לזכויות בקרקע ומבוטא ביחידות דיוך, ובשטחי יחידות הדיוך.
נלקח בחשבון האיזון הנובע מהחובה להקים סוללה בחזית דרך נמיר. כל הבעלים נושאים בהוצאות הכרוכות בהקמת הסוללה.

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 בתכניות.

ה. הסבר התחשיב לפיו נקבעו שווי יח' הדירור 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 העירייה.

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 דירור, ולא מתחשיבי שטחי קרקע.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 ד'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים בבעלות	שטח רשום במ"ר	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יחיד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
365	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
368	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
367	7/10	700	907			5.45	
סה"כ		2,700	3,499	9.81	30	21	9.81
366	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
322	בשלמות	546	1,296			7.78	
171	בשלמות	300	692			4.15	
367	3/10	300	389			2.33	
סה"כ		2,146	3,673	10.28	29	22	10.28
333	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
363	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
170	בשלמות	549	696			4.18	
440	205/1052	205	205			1.23	
סה"כ		2,754	3,493	9.81	32	21	9.81
332	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
352	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
166	בשלמות	615	780			4.68	
440	293/1052	293	293			1.76	
סה"כ		2,908	3,665	10.28	31	22	10.28

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 ד'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים בבעלות	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יח"ד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
172	בשלמות	578	733		33	4.4	
173	בשלמות	536	680		33	4.08	
196	בשלמות	506	641		33	3.85	
197	בשלמות	506	641		33	3.85	
430	בשלמות	688	688		33	4.13	
440	282/1052	282	282		33	1.69	
סה"כ		3,096	3,665	10.28		22	10.28
323	בשלמות	1,000	1,296		34	7.78	
334	בשלמות	1,000	1,296		34	7.78	
164	בשלמות	501	635		34	3.81	
440	272/1052	272	272		34	1.63	
סה"כ		2,773	3,499	9.81		21	9.81
324	מחצית	500	648		35	3.89	
350	בשלמות	1,000	1,296		35	7.78	
364	34/100	340	440		35	2.65	
162	בשלמות	506	641		35	3.85	
163	בשלמות	506	641		35	3.85	
163		2,852	3,666	10.28		22	10.28

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 ד'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים ובעלות	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יחיד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
324	בשלמות	500	648		36	3.89	
351	בשלמות	1,000	1,296			7.78	
364	66/100	660	856			5.13	
167	בשלמות	549	696			4.18	
סה"כ		2,709	3,496	9.8		21	9.8
19	מחצית	2,843	2,843		37	17.03	
168	בשלמות	522	662		38	3.96	
19	מחצית	2,843	2,843			17.03	
169	בשלמות	522	662			3.96	
סה"כ		6,730	7,010	9.8		42	9.8
165		4,910					
403		2,861					
404		3,292					
406		2,958					
429		200					
439		56					
סה"כ		14,277					
סה"כ			35,666	100%		214	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 - 422, 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 - 425, 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 -

$22.2065\% = 77.1273 : 17.11273$

מכל חלקה רשומה 322 - 406 יש להפקיע - 22.2065%

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

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.



המזכיר-גנרל ומידע מסקרעין הנכס:ם בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
החתימה _____