

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E. - ENGINEER & REAL-ESTATE APPRAISER	
GALIT ATSI - REAL-ESTATE APPRAISER	
SHAY SKIFF - REAL-ESTATE APPRAISER	
EMILIA GERBI - REAL-ESTATE APPRAISER	
GLINDY - ECONOMIST	

אינג' שמואל פן - מהנדס ושואל מקרקעין	
גלית אטי - שמאות מקרקעין	
שחיי סקיף - שמאות מקרקעין	
אמיליה גרבי - שמאות מקרקעין	
גל נוי - כלכלן	



25 באוקטובר 1999
מספרנו: 8622-1-20-6

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב-יפו

א.נ.

תכנית מפורטת מס' 2553 - עקרונות שומה

1. תכנית 2553 משתרעת על פני שטח של כ- 25 דונם כרמת-אביב ג', בין דרך נמיר - ממערב, רח' בן-יוסף - ממזרח, שלד בנין מדיקל סנטר - מדרום ובניני מגורים - מצפון.
2. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות כגוש 6631.
3. מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה ע"י התוית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים וקביעת מגרשי מגורים.
4. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן "ז" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
5. בתכנית המפורטת הוקצו יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולות בה כמפורט בתכנית.
6. כפי שעולה מבדיקת מפות הגושים מפות לצרכי תמורה ונסחי הבעלות לא הופקעו בעבר שטחים לצרכי צבור בתכנית זו, לפיכך לא היה צורך לערוך תחשיב שחזור.

7. שטחים מסויימים משטח חלקות הכלולות בחלקן בשטח התכנית הופרשו לצורך הרכבת דרך חיפה כדרך, שטחים אלו קיבלו תמורה בשטח תכנית 1437 על מתחמה השונים, ובשטח תכנית 1233 א' - חלק צפוני.

8. זכויות בעלים שונים הסמוכים זה לזה, או בעלים שונים המעוניינים לקבל הקצאותיהם במגרש אחד רוכזו במגרשי התמורה כמגרש אחד, ככל האפשר, וזאת כדי לאפשר להם לקדם את מימוש זכויותיהם בקרקע.

9. כן נשמרו עקרונות החוק והתקנות העוסקים באחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

10. שווין היחסי של החלקות המשתתפות בתכנית נקבע לפי שטחן ובחתיאם למקדמי שווי כמפורט להלן:

מושע-	1.00	עד	0.92
ריגולריות-	1.00	עד	0.90
קריבה לדרך חיפה-	1.00	עד	0.90
סופוגרפיה-	1.15	עד	0.98

לכל חלקה נקבע בחתיאם למקדמים לעיל שטח אקויוולנטי המקנה לה את שוויה היחסי בתכנית.

בנוסף נקבע כדלקמן:

חלקה 116 - בשטח של 933 מ"ר, השטח ביעוד לשביל עפ"י תכנית 2158 הינו- 215 מ"ר ולכן שטח לחישוב זכויות בחלקה הינו- 718 מ"ר.

בחלקות 93 ו- 94 הובא בחשבון מקדם בגין יעודם לש.פ.פ. 0.8.

11. מאחר והתכנית הבטיטית מבוססת על צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם ועל שטח של 24,637 מ"ר, פירושו של דבר שבשטח התכנית הוקצו 147 יחידות דיור (150 בניכוי 3 יחידות שקיבלו תמורת שטח תכנית 1233 א').

12. מאחר והאיזון מבוסס על ערכי שווי, חולק המספר של 147 יחידות דיור בין המגרשים השונים לפי שוויים ולכן יצא שבמידה מסוימת עולה או פוחתת התמורה מעל ומתחת ל- 6 יחידות דיור לדונם במרבית החלקות שהיו מיועדות למגורים בהתיאם למקדמי השווי של כל חלקה וחלקה.

מכל מקום חישוב שטח מגרשי התמורה הוא בפרופורציה למסי היחידות בכל מגרש.

13. אשר לחלקה 107 בגוש 6631, שטחה הרשום הינו 3,621 מ"ר. מתוך שטח זה - 1,234 מ"ר הרשומים ע"ש גבעת ברוך בע"מ (וכן 34/100 מתוך שטח חלקה 92 בגוש 6631 ששטחה הרשום 32 מ"ר) הועברו לשטח תב"ע 2158 ושם קיבלו זכויות.

לפיכך, נותר לצורך קבלת זכויות בשטח תכנית 2553 שטח של 2,387 מ"ר הרשום ע"ש מדינת ישראל.

14. שווי קרקע ליחידות דיור נקבע כדלקמן:

יח"ד רגילה-	\$150,000.
דירת גן-	\$225,000.
דופלקס-	\$270,000.

15. מקדמי השווי של מגרשי התמורה הינם כדלקמן:

מגרש מס' 1	- 0.995.
מגרש מס' 2	- 1.000.
מגרש מס' 3א'	- 0.984.
מגרש מס' 3ב'	- 0.970.

16. מס' יח"ד אקווילנטי בכל מגרש נקבע עפ"י מס' יח"ד רגילות, מס' יח"ד גן ומס' יח"ד דופלקס ובהתאם למקדם השווי של המגרש כמפורט להלן:

מגרש מס' 1	- 51.13 יח"ד אקוו.
מגרש מס' 2	- 57.20 יח"ד אקוו.
מגרש מס' 3א'	- 28.74 יח"ד אקוו.
מגרש מס' 3ב'	- 28.31 יח"ד אקוו.

17. תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות בקרקע ומבוטא ביחידות דיור.

18. בטבלאות האיוון נרשמו אותם הבעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות ביום 23.9.99.

19. התחשיב המדוייק של השטחים - ייעשה לאחר הכנת מפה לצרכי רישום.

20. המדידה המדוייקת שתעשה במפה לצרכי רישום אינה מהוות הפרת האיזון, כי האיזון נובע מזכויות ליחידות זיור, ולא מתחשיבי שטחי קרקע.
21. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה וירשמו ע"ש העירייה.
22. בעת עריכת טבלאות האיזון הבאנו בחשבון כי עלות הקמת הטוללה האקוסטית על דרך חיפה תחולק בין כל הבעלים בתכנית בהתאם לחלקם היחסי.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



22.02.2000

איגוד שמואל פון ושולד

מרתב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איווא ולוח הקצאות

מחלקת	תחילת תקופה מדינית % - 2	סכום תקופה מבטלת	סכום פירות ופיקוח	שטח מנהל (מ"ר)	מספר חלקות	שטח מנהל (מ"ר)	מספר חלקות	תחילת תקופה מדינית % - 2	שטח מנהל (מ"ר)	מספר חלקות	שטח		חלקים בעלות	שם החלקים	שטח רישום	חלקה	שטח
											בעלות מדינית	בעלות פרטית					
פ"א	4.108%	1329/10000	5.714	1	1	4.110%	922	931	931 / 1006	פסגות	1,006	41	6631				
	0.331%	107/10000	0.460	1	1	0.331%	74	75	75 / 1006	פסגות	1,007	42	6631				
	4.112%	1330/10000	5.720	1	1	4.114%	922	932	932 / 1007	פסגות	1,007	42	6631				
	0.331%	107/10000	0.460	1	1	0.331%	74	75	75 / 1007	פסגות	1,000	43	6631				
	4.108%	1328/10000	5.711	1	1	4.108%	921	926	926 / 1000	פסגות	1,000	43	6631				
	0.328%	106/10000	0.456	1	1	0.328%	74	74	74 / 1000	פסגות	1,003	44	6631				
	4.115%	1331/10000	5.723	1	1	4.117%	923	928	928 / 1003	פסגות	1,015	45	6631				
	0.333%	108/10000	0.463	1	1	0.333%	75	75	75 / 1003	פסגות							
	4.168%	1348/10000	5.797	1	1	4.170%	935	940	940 / 1015	פסגות							
	0.333%	108/10000	0.463	1	1	0.333%	75	75	75 / 1015	פסגות							
מחלקת	22.263%	7202/10000	30.967	1	1	22.276%	4,984	5,031									
	4.484%	1451/10000	6.237	1	1	4.487%	1,006	1,006	בעלות	חיים כמון	1,006	38	6631				
	0.595%	1931/10000	0.828	1	1	0.595%	134	144	2 / 14	חיים כמון	1,006	40 (H)	6631				
	6.080%	1843/10000	7.085	1	1	5.082%	1,140	1,180		חיים כמון	1,006	40 (H)	6631				
	0.595%	1931/10000	0.828	1	1	0.595%	134	144	2 / 14	אברום טופיל	1,006	40 (H)	6631				
	0.149%	48/10000	0.207	1	1	0.149%	33	36	1 / 28	שחם עופים	1,006	40 (H)	6631				
	0.149%	48/10000	0.207	1	1	0.149%	33	36	1 / 28	שחם שיראל	1,006	40 (H)	6631				
	0.298%	96/10000	0.414	1	1	0.298%	67	72	1 / 14	שחם שיראל	1,006	40 (H)	6631				
	2.083%	674/10000	2.888	1	1	2.085%	467	503	1 / 2	שחם טופיל מאס	1,006	40 (H)	6631				
	0.149%	48/10000	0.207	1	1	0.149%	33	36	1 / 28	שחם טופיל בורדה	1,006	40 (H)	6631				
	0.149%	48/10000	0.207	1	1	0.149%	33	36	1 / 28	אמר ורודה	1,006	40 (H)	6631				
	3.672%	1155/10000	4.968	1	1	3.574%	801	862		אמר ער	1,006	40 (H)	6631				
	30.914%	1,000	43,000	4,142	1	30.932%	6,935	7,043		מיקום מגורים פרטי	1,006	40 (H)	6631				



מס' 1 תמו" 5

TASSER

מרתב תכנון מקומי תל - אריב - יפו

תכנית תפורטת מס' 2553

טבלת איוון ולוח התמצאות

חטיבת איוון	חטיב				קודים				מסג			
	תחשיב	מבנה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה	מספר חלקי מנוחה		
מ"א	3.224%	932/10000	4.847	2	3.223%	723	803	בשולות	803	803	31	6831
	3.224%	932/10000	4.847		3.223%	723	803		803	803		6831
	1.091%	315/10000	1.640	2	1.090%	244	252	252 / 1007	252 / 1007	252 / 1007	32	6831
	2.177%	629/10000	3.273		2.177%	488	503	503 / 1007	503 / 1007	503 / 1007		
	1.091%	315/10000	1.640		1.090%	244	252	252 / 1007	252 / 1007	252 / 1007		
	4.389%	1260/10000	6.565		4.387%	977	1,007					
	0.234%	68/10000	0.352	2	0.234%	53	56	335 / 8042	335 / 8042	335 / 8042	33	6831
	0.234%	68/10000	0.352		0.234%	53	56					
	0.703%	203/10000	1.057		0.703%	158	168	335 / 2014	335 / 2014	335 / 2014		
	0.703%	203/10000	1.057		0.703%	158	168					
0.117%	34/10000	0.176		0.117%	26	28	670 / 24168	670 / 24168	670 / 24168			
0.059%	17/10000	0.085		0.059%	13	14	335 / 24168	335 / 24168	335 / 24168			
0.059%	17/10000	0.088		0.059%	13	14						
1.414%	409/10000	2.126		1.414%	317	337	337 / 1007	337 / 1007	337 / 1007			
0.351%	102/10000	0.528		0.351%	79	84	335 / 4028	335 / 4028	335 / 4028			
0.351%	102/10000	0.528		0.351%	79	84						
4.228%	1222/10000	6.552		4.224%	987	1,007						
1.091%	315/10000	1.640	2	1.090%	244	252	252 / 1006	252 / 1006	252 / 1006	34	6831	
1.091%	315/10000	1.640		1.090%	244	252						
1.086%	314/10000	1.633	2	1.089%	244	251	251 / 1006	251 / 1006	251 / 1006			
1.086%	314/10000	1.633		1.089%	244	251						
4.384%	1259/10000	6.547		4.383%	976	1,006						
2.189%	636/10000	3.306	2	2.189%	493	503	503 / 1006	503 / 1006	503 / 1006	35	6831	
2.189%	636/10000	3.306		2.189%	493	503						
4.398%	1272/10000	6.613		4.397%	986	1,006						
2.132%	616/10000	3.205		2.131%	478	503	503 / 1006	503 / 1006	503 / 1006	36	6831	
0.053%	15/10000	0.080		0.053%	12	13	25 / 2000	25 / 2000	25 / 2000			
0.053%	15/10000	0.080		0.053%	12	13						
0.725%	210/10000	1.080		0.725%	182	171	340 / 2000	340 / 2000	340 / 2000			
0.554%	160/10000	0.838		0.554%	124	131	260 / 2000	260 / 2000	260 / 2000			

22.02.2000

איג'י, שמואל פון ושות',

מרתב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח התוצאות

חלקי	מבנה					קודים					מבנה					
	שטח יחידות מבנה ממוצע % - 3	תקן מבנה מבנה	ספר יחידות מקומות	שטח ממוצע (מ"ר/מקום)	מבנה ספר	שטח יחידות ממוצע % - 3	ספר מקומות	שטח ממוצע מ"ר/מקום	שטח מבנה	מקום מבנה	שם המבנה	שטח יחידות ממוצע	מקום מבנה	שם המבנה	שטח יחידות ממוצע	מקום מבנה
מבנה	0.746%	2161/10000	1,122	6.410		0.746%	167	176	350 / 2000	שטח לביא						
	4.264%	12337/10000	6,410			4.263%	956	1,006								
	0.367%	1061/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	אשר תת				1,006	37	
	0.367%	1061/10000	0.551		2	0.366%	82	84	1 / 12	ג'רשען אשר						
	0.367%	1061/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	ג'רשען אשר						
	0.367%	1061/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	אשר תת						
	0.367%	1061/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	עמב' שר						
	0.367%	1061/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	עמב' שר						
	2.199%	6361/10000	3,306			2.199%	493	503	503 / 1006	היא' אשר אס'רביץ'						
	4.398%	12721/10000	6,513			4.397%	986	1,006								
2.199%	6361/10000	3,306			2.199%	493	503	503 / 1006	עיסוה סדרוביץ'				1,006	39	6631	
0.733%	2121/10000	1,102			0.733%	164	168	503 / 3018	אשר פירז							
0.733%	2121/10000	1,102			0.733%	164	168	503 / 3018	חד פירז							
0.733%	2121/10000	1,102			0.733%	164	168	503 / 3018	אס'ר פירז							
4.398%	12721/10000	6,513			4.397%	986	1,006									
0.966%	2791/10000	1,452			0.966%	216	313	34 / 100								
0.966%	2791/10000	1,452			0.966%	216	313									
34.586%	1,000	52,000	4,522			34,577%	7,753	8,160								

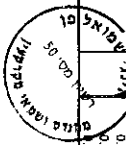


מרתב תכנון תקומי תל - אריב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת אילוץ ולוח התצאות

תחילת אזור	מחיר				מבנה				קרקע				מבנה		שטח ירוש מ"ר	חלקה	שטח מ"ר
	מחיר יחיד מבנה ממוצע % - 3	חלק מבנה במבנה	מספר יחידות מוקמות	שטח מרובע (מ"ר)	מחיר מספר	מחיר יחיד מספר - 3	שטח במבנה	שטח במבנה - 3	מחיר מספר	מחיר יחיד מספר - 3	שטח במבנה	שטח במבנה - 3	שם המגורים	שם יחיד			
א	5.322%	3062/10000	7.961	3.006	3	5.329%	1.195	1.324	1.324 / 4324	8831	4324	4324	4324	46	6631		
	2.010%	1156/10000	3.006	3.006	3	2.013%	451	500	500 / 4324	מ"ר	4324	4324	4324				
	4.019%	2313/10000	6.013	6.013	3	4.025%	903	1,000	1000 / 4324	ש"ר דאום	4324	4324	4324				
17.380%	1,000	26,000	2,963		17.405%	3,902	4,324	1,000 / 4324	תכנית שנת 67"א	1,000	4324	4324					
17.380%	1,000	26,000			17.405%	3,902	4,324		מ"ר								
2.146%	1253/10000	3.259	0.148		2.142%	480	755	954199 / 2433898	מבנה שנת				1,925	83	6631		
0.097%	57/10000	0.082			0.097%	22	34	450 / 25351	דבורה אהרן								
0.054%	32/10000	0.082			0.054%	12	19	250 / 25351	אשר אהרן קובץ								
0.151%	88/10000	0.230			0.151%	34	53	700 / 25351	אשר התפוז בת ענדל								
0.075%	44/10000	0.115			0.075%	17	27	350 / 25351	דוד מ. מנדל עמרן								
0.075%	44/10000	0.115			0.075%	17	27	350 / 25351	אוראל שמואל								
0.216%	126/10000	0.328			0.215%	48	76	1000 / 25351	עובד שמואל								
0.216%	126/10000	0.328			0.215%	48	76	1000 / 25351	עשרה שמואל								
0.192%	89/10000	0.230			0.151%	34	53	7021878 / 253510000	אורי יצחק								
0.145%	84/10000	0.220			0.144%	32	51	670 / 25351	מרת אהרן 23 בנאם								
0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	מרת 6632								
0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	אבדל סמורקין								
0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	גבס מנדל								
0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	אבדל שמואל קרן								
0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	גבס אהרן								
0.087%	57/10000	0.148			0.087%	22	34	450 / 25351	עמנואל בן דבורה אהרן								
0.087%	57/10000	0.148			0.087%	22	34	450 / 25351	קוקה בן דוד בנאם								
0.087%	57/10000	0.148			0.087%	22	34	450 / 25351	עשרה בן עשרה שמואל								



**איגוד שמואל פון ושות',
מרתב תכנון מקומי תל - אביב - יפו,
תכנית מפורטת מס' 2553
טבלת איון וזון התוצאות**

מחלקת	תוצר				קודם				כיום			
	חלק יחיד מבנין	חלק משותף מבנין	מספר יחידות מוקנות	שטח מרובע (מ"ר)	שטח מסומם בנוכחי	שטח מבנין/מ"ר	שטח מבנין/מ"ר	חלקים במבנה	שם התבנית	שטח רשום במ"ר	חלק מ"ר	גוש
מחלקת	0.097%	571/10000	0.148	22	34	450 / 25351	אדמות ב' וד' 500	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.097%	571/10000	0.148	22	34	450 / 25351	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.054%	321/10000	0.082	12	19	250 / 25351	תכנון תל אביב	67 / 100	933	180(1)	6831	סה"כ
	0.109%	631/10000	0.164	24	38	500 / 25351	ב'ז קומץ					סה"כ
	0.989%	586/10000	1.472	217	341	75 / 0	אדמות ב' וד' 500	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.024%	14/10000	0.037	5	9	1125 / 253510	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.024%	14/10000	0.037	5	9	1125 / 253510	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.024%	14/10000	0.037	5	9	1125 / 253510	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	0.024%	14/10000	0.037	5	9	1125 / 253510	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
	5.473%	3187/10000	8.312	1,225	1,926	1125 / 253510	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ
9.528%	5865/10000	14.470	2,132	2,387	2387 / 3821	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ	
0.189%	116/10000	0.302	44	63	67 / 100	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ	
1.920%	1122/10000	2.917	430	620	67 / 100	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ	
2.119%	1238/10000	3.218	474	683	67 / 100	התבנית מס' 2553	63	94	180(1)	6831	סה"כ	
17.119%	1,900	26,000		3,831	4,996		סיכום מבנים מס' 2553					סה"כ
100.00%	4,000	147,000	2,978	22,421	24,522		סיכום מבנים מס' 2553					סה"כ
100.00%				24,522	24,522							סה"כ

מח 5 מח 5



תוקף זה קובע את שטח הבנייה 2158

4899 / 20

מערך המגום מחוז תל אביב
 תוקף התכנון ומבנית תעשייה 1965
 אישור תכנית מס' 41
 2553

מס' תעודת התמחיות	28,200
מס' תעודת המגורים	45,000
מס' תעודת המגורים	10,500
מס' תעודת המגורים	3,500
מס' תעודת המגורים	1,500
מס' תעודת המגורים	2,200

4899, 10.10.68

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
 עם התכנית 2553
 המפלגה למתן תוקף ולאתר יזון בהתמחות
 תאריך: 28.10.68

מס' תעודת התמחיות	28,200
מס' תעודת המגורים	45,000
מס' תעודת המגורים	10,500
מס' תעודת המגורים	3,500
מס' תעודת המגורים	1,500
מס' תעודת המגורים	2,200

אשורה למתן תוקף עליו הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 28.10.68

Handwritten signature/initials