

מוקדמת מסי.....3.....

Rafael Konforti LTD

מאשרת

507443 (20)

רפאל קונפורטי בע"מ

10 אוגוסט 2009

מספרנו: קר-08-29

לוח הקצאות שלא בהסכמת הבעלים  
תכנית בנין עיר תא/3627  
מתחם אסותא

1. רקע תיכוני

תכנית בנין עיר תא/3627 חלה בתחום חלקות 666 ו-421 בגוש 6214.

בין מטרות התכנית:

- (\*) חיזוק מערך המגורים באזור ע"י הקמת עד 200 יח"ד.
- (\*) שימור ושחזור מבנים הסטוריים של בית החולים אסותא.
- (\*) שיפור מערך הקשרים בין המרחב הציבורי הפתוח שמצפון ומדרום למתחם.

יעוד - תא שטח

אזור מגורים ד'-01A : תותר הקמה של 200 יח"ד במגדל מגורים ובמבנים לשימור, בשטח עיקרי של 19,000 מ"ר.

מגרש ומוסדות לבנייני ציבור-02: תותר הקמת בנין בן 4 קומות עליונות, מעל קומות מרתפים. זכויות הבניה 1000 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שרות.

מגרש לשטח פרטי פתוח-01B : שימושים מותרים - פארקים וגינות ומתקני משחקים ושבילים וחניה תת קרקעית.

מגרש לשטח ציבורי פתוח-03 : שימושים מותרים - פארקים וגינות ומתקני משחקים ושבילים. שימוש מסחרי בבנין לשחזור "חנות הפרחים".

2. בינוי בתחום החלקות

- 2.1. חלקה 421 בגוש 6214 הינה ריקה ממבנים.  
 2.2. בתחום חלקה 666 בגוש 6214 בנוי בית חולים, מבנה ותיק בן 3-4 קומות בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר. המבנים במצב פיזי בינוני. במקום פועל בית החולים אסותא.

3. מצב תכנוני קודם

החלקות נכללות בתחום תכנוני בנין עיר 58 כאזור מגורים א'. זכויות הבניה הורחבו בתכנית מ'.

4. עקרונות השומה

עקרון מנחה בעריכת לוח ההקצאות הינו כי השימוש המיטבי באומדן שווי חלקה 666 ע"פ מצב תכנוני קודם הינו השימוש בחלקה בהתאם לזכויות הבניה ע"פ תכנית בנין עיר "מ" ביעוד למגורים וללא הבינוי הקיים בתחום החלקה ומשכך, היות וזכויות הבניה ע"פ מצב תכנוני קודם זהות בחלקות 666 ו-421 מהווה שטחן של החלקות בסיס לקביעת החלק היחסי במגרשים המוקצים.

5. לוח הקצאות שלא בהסכמת הבעלים

לוח ההקצאות נבדק על ידי ואין תשלומי איזון בין הבעלים.

5.1. טבלת איזון והקצאה

פרטי החלקות הקיימות							
מס' סידורי	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	6214	666	ב"י קפיטל 1 בע"מ	513804757	8052	8052	בשלמות
2	6214	421	אסותא בע"מ		33	33	בשלמות
סה"כ שטח נכנס : 8,085 מ"ר							

פרטי המגרשים המוקצים						
גוש	מגרש עפ"י	שם בעלים רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש	חלקים בשבר	ייעוד

התכנית	מס' תאגיד	במ"ר	פשוט	
01A	513804757	5331	8052/8085	מגורים ד3
01A		5331	33/8085	מגורים ד3
01B	513804757	1000	8052/8085	שטח פרטי פתוח
01B		1000	33/8085	שטח פרטי פתוח
02		1000	100/100	שטח לבנייני ציבור
03		754	100/100	שטח ציבורי פתוח
סה"כ שטח יוצא: 8,085 מ"ר				

בכבוד רפאל  
 קונפורטי  
 כלכלן ושמאי מקרקעין  
 רפאל קונפורטי

בני-קפיטל 1 בע"מ  
 ח.פ. 7-380475-51

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מסי 3027 / א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4/5/09 לאשר את התכנית.  
 גילה אהון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

א.כ.  
 /09