

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E	-	ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס ושמאי מקרקעין	-	אינג' שמואל פן
EMILIA ASHUR	-	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	-	אמיליה אשור
MALKA DOR	-	REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION	בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין	-	מלכה דור

29 בספטמבר 2009
מספרנו: 19133-1-20

לכבוד

עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים

שד' בן-גוריון 68

תל - אביב

**הנדון: עקרונות שומה לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון
לתכנית מתאר מקומית - 3313
"מתחם מטודלה- אשכנזי" בתל אביב
אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים-
חלקות וחלקי חלקות בגוש 6637**

1. המתחם הנדון נמצא בשכון דן בתל-אביב.
2. המתחם המיועד לאחוד וחלוקה מחדש משתרע על פני שטח של כ- 2,377 מ"ר וכולל את חלקות: 160, 448, 145, 161, 449, 450, 472, 473 וחלקי חלקה 138 בגוש 6637.
3. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ללא הסכמת הבעלים ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.
4. במצב תכנוני קודם וחדש חלות על השטח תכניות R- 188, 380, 1821, 1740 וכן תכניות מתאר עירוניות לרבות ע1, ג', 2550 א' ו- 2710.
5. זכויות הבניה במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש הינן 20% + 7% בקומה, מס' קומות מקסימלי- 2, הצפיפות 2 יח"ד למגרש בשטח - 500 מ"ר. עפ"י תכנית 1740 המאפשרת בניה בקומת עמודים מפולשת. אם הבניה תהיה ללא קומת עמודים תוספת זו של 7% לא חלה.
6. כל החלקות קבלו זכויות משטח החלקות הרשום.

7. במצב תכנוני קודם ניתן מקדם- 0.8 בגין אי רגולריות.
8. במצב תכנוני חדש ניתן מקדם 0.9 בגין חשיפה לכבישים.
9. שטח ההשלמה מועבר ללא תמורה וללא זכויות בניה לחלקה רשומה 446.
10. שטחי המגרשים המוצעים עשויים להשתנות עפ"י מפת מדידה לצרכי רישום ואין לראות בכך שינוי מהתכנית.
11. שטחי הדרכים ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו במסגרת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין ו/או תופקענה ללא תמורה.
12. התכנית מאוזנת בזכויות בניה ולא בכסף.
13. שווי למ"ר מבונה הינו \$ 1,800.

מכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושכאי מקרקעין

