

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
 ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



**תכנית מפורטת מס' 3401/א'
 "יגאל אלון - עמק ברכה"
 תל-אביב
 טבלת הקצאה ואיזון**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית:	תכנית מס' 3401/א' "יגאל אלון - עמק ברכה"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	18/03/2009 פרוטוקול 006-09 החלטה 9
אשרה למו"ר תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	תאריך 08/12/2010 ישיבה מס' 1067
מנהל האגף	מהנדס העיר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית
תאריך:	

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3401/א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית
 דצמבר 2009





תוכן הענינים

דף מס'

1. פרטי התכנית 3
2. תאור המתחם והסביבה 3
3. ביקור במקום 4
4. המועד הקובע 4
5. מצב תכנוני קיים 5
6. מצב תכנוני מוצע 6
7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון 7



תל-אביב, 31.12.2009

תיק מס', 7-13608

הנדון: תכנית מפורטת מס' א/3401

"יגאל אלון - עמק ברכה"

טבלת הקצאה ואיזון

1. פרטי התכנית

גוש : 7093 חלקות : 15 (חלק), 22, 23, 24, 25, 26, 373, 374, 398 (חלק)

גוש : 7110 חלקה : 128 (חלק)

שטח : 4.145 דונם

השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש¹ : 3,399 מ"ר

מיקום: מתחם הרחובות יגאל אלון - עמק ברכה - יקנעם, אזור התעסוקה ממזרח לאיילון, תל-אביב-יפו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

2. תאור המתחם והסביבה

2.1 התכנית חלה על שטח של 4.145 דונם, באזור התעסוקה ממזרח לאיילון, בתל-אביב.

2.2 השטח גובל בצפון ברח' עמק ברכה, במזרח ברח' יגאל אלון, בדרום, במבני תעשייה ובמערב, ברח' יקנעם.

2.3 אזור התעסוקה ממזרח לאיילון הינו אזור מלאכה ותיק, אשר בשנים האחרונות התפתח (בעיקר בחלקו הדרומי) ונבנו בו בנייני משרדים חדישים.

2.4 בסביבה פיתוח עירוני.

¹ השטח הרשום של חלקות 22-26, 373 ו-374 בגוש 7093.



2.5 המתחם אינו מבונה בעיקרו (למעט כמתואר להלן), וכולל:

- א. חלקות 23,22 אינן מבונות ומחופות אספלט.
 - ב. חלקה 24 אינה מבונה בעיקרה, למעט מבנים זמניים (מכולות).
 - ג. חלקות 26,25 אינן מבונות ומחופות אספלט.
 - ד. חלקה 373 - על החלקה סככה.
- מעיון בתיק הבנין נמצא רשיון מס' 1039 מיום 23.3.1967 לבנין מוסך לתיקון מכוניות המכיל: בקומה א' - סככה, מחסן וח"ש, ובקומה ב' חלקות - מחסן. סה"כ השטח - 140.5 מ"ר.

3. ביקור במקום

נערכו מספר ביקורים במקום במהלך שנת 2009 וקודם לכן.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - מועד עריכתה - 31.12.2009.



5. מצב תכנוני קיים

5.1 ע"פ תכנית מפורטת מס' 618 - החלקות שבתחום התכנית מסווגות באזור תעשייה ודרכים.

5.2 תכנית 1043 א' - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב" (י.פ. 5040 מיום 20.12.01) קובעת כי החלקות הנדונות (שטח התעשייה שבהן) הינן באזור תעסוקה א.

5.3 תכנית תא/מק/2657 ב' (שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5789 מיום 26.3.2008), מטרתה, בין היתר - הרחבת רח' יגאל אלון בקטע שבין דרך השלום לבין רח' ערבי נחל.

קטע זה כולל גם את חלקי חלקות 22, 23, 26 בגוש 7093, כאשר לגבי החלק הנכלל בתכנית, יעודו שונה מתעשייה לדרך.

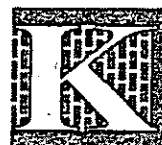
תקנות תכנית תא/מק/2657 ב', סעיף 14 קובעות כדלקמן:

14. רכישת זכויות לדרך: א. במידה ותכנית עתידית לאיחוד וחלוקה, הנכללת או גובלת בקו הכחול של תכנית זו, תאושר למתן תוקף לפני ביצוע הרחבת הדרך, הפרשות השטחים מחלקה 26 בגוש 7093 לצורך הרחבת הדרך יהיו ע"פ התכנית לאיחוד וחלוקה.

ב. רק במידה ותכנית ל"איחוד וחלוקה" או תכנית בנין עיר אחרת תאושר² עד למועד שיקבע ע"י הועדה המקומית כמועד תחילת ביצוע הדרך, תופקע חלקה 26 בשלמות לצורך דרך, ע"פ תכנית זו כדיון, ותרשם ע"ש עירית תל-אביב-יפו.

התכנית קובעת הוראות שונות, כמפורט בתקנותיה.

² סעיף זה הינו ע"פ תיקון שהחליטה עליו ועדת הערר המחוזית ביום 6.3.06, כדלקמן: "ב. רק במידה ותכנית ל"איחוד וחלוקה" או תכנית בנין עיר, לא תאושר עד למועד שייקבע ע"י הועדה המקומית כמועד...". המילה לא נשמטה מנוסח התקנות, אולם לאור החלטת ועדת הערר, יש לקרוא את הנוסח כולל המילה לא.



6. מצב תכנוני מוצע .6

6.1 מטרות התכנית הינן:

- א. שיפור הסביבה הבנויה באזור ושיפור איכות החיים בה, על-ידי שינוי יעוד החלקות מאזור לתעשייה למגרש לאזור לתעסוקה, ארגון מחדש של שטחי הדרכים, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
- ב. שיפור מערך הולכי הרגל בסביבת המתחם ויצירת רצף הליכה לאורך רח' יגאל אלון ולאורך רח' עמק ברכה.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, במקום הפקעת מקרקעין.

6.2 התכנית מסמנת מגרש אחד (מגרש מס' 1), בשטח 2,081 מ"ר ביעוד אזור מגורים מסחר ותעסוקה, שבו מותרות תכליות כדלקמן:
מעל פני הקרקע - לפי תכנית 1043 א', בתחום התכנית לא תותר חניה בשימוש עיקרי.

מתחת לפני הקרקע - לפי תכנית מתאר מקומית "ע-1 - מרתפים".

שילוב מגורים: תותר הקמת עד 31 יח"ד בשטח שאינו קטן מ-58 מ"ר עיקרי, בשטח כולל שלא יעלה על 25% מסך השטחים העיקריים המותרים. יחידות אלה תמוקמנה בקומות העליונות של המבנה.

זכויות הבניה הינן:

על קרקעי - 7,280 מ"ר שטח עיקרי + 2,600 מ"ר שטחי שירות.

תת-קרקעי - 10,455 מ"ר שטחי שירות.

תכנית מקסימלית - 65% משטח המגרש.

גובה מקסימלי - גובה המבנה לא יעלה על 12 קומות, לא כולל חדר מכוונות

ומתקנים טכניים על הגג. קומות מרתפים - לפי ע-1.

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ', גובה המבנה לא יעלה על

54 מ' מעל לפני הים.

במידה ותכללנה יחידות מגורים בהיתר הבניה, תותר הקמת

חדרי יציאה לגג - עפ"י תכנית ג-1 (על שינוייה).

התכנית מסמנת שטח לאיחוד וחלוקה, בתחום חלקות 22, 23, 24, 25, 26, 373

ו-374 בגוש 7093.

התכנית כוללת הוראות נוספות, כמפורט בתקנותיה.



7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת ההקצאה והאיזון

בהכנת טבלת ההקצאה והאיזון, נלקחו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

7.1 טבלת ההקצאה והאיזון הוכנה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לתקנות ולתקינה.

7.2 מצב קיים:

בהערכת שווי כל חלקה ב"מצב קיים" נלקח בחשבון:

7.2.1 השטח ביעוד תעסוקה בכ"א מהחלקות, ע"פ תכניות 618 + 1043 א'.

(שטח זה הינו ע"פ מדידה גרפית מהתכנית שנערכה ע"י המתכנן).

מאחר והרחבת הדרך ע"פ תכנית תא/מק/22657 ב' טרם בוצעה, לכן לפי הסקה מהוראות סעיף 14 לתכנית, נלקח בחשבון שטח התעשייה טרום תכנית זו, ל-3 החלקות הכלולות (בחלקן) בתכנית תא/מק/22657 ב' - חלקות 22, 23, 26.

7.2.2 מיקום כ"א מהחלקות וחזיתות לרחובות יגאל אלון ועמק ברכה.

נלקחו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

- מקדם בסיסי - 1.00.

- חזית לרח' יגאל אלון - 1.20.

- חזית לרח' עמק ברכה - 1.10.

7.2.3 המחברים הקיימים ע"ג החלקות לא נלקחו בחשבון, מאחר ואינם תורמים לשווי במצב הקיים.

זאת - בהתחשב בגודלם, לעומת זכויות הבניה של כל מגרש.

7.3 מצב מוצע:

ב"מצב מוצע" מוצע מגרש אחד להקצאת הזכויות.

לכן - שעור ההקצאה לכ"א מבעלי הזכויות במגרש המוצע הינו שווה לשעור חלקו בשווי ב"מצב קיים".

שטח המגרש המוצע הינו בהתאם לנתון בתכנית המוצעת.



7.4 שווי יחסי:

בטבלה נרשם שווי יחסי בלבד, לאור האמור דלהלן:

מצב קיים -

מאחר ויעוד החלקות במצב קיים הינו אחיד (תעסוקה), לא נרשם בטבלה השווי של החלקות, אלא השווי היחסי בלבד, שכן השווי הבסיסי למ"ר קרקע הינו זהה. כאמור לעיל - לשווי היחסי הבסיסי ניתנו מקדמי שווי לענין המיקום.

מצב מוצע -

מאחר ובמצב המוצע קיים מגרש אחד בלבד. אין משמעות לרישום שוויו, אלא רק לחלקים במגרש של כ"א מהבעלים.

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ
מהנדס, שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיוון

לתכנית מס' 3401/א' "יגאל אלון - עמק ברכה"

פרטי החלקות הקיימות											
שוי יחסי (באחוזים)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החומר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי
8.670%	תעשיה,	1/2		הערה על	--	קריוולר דוד	554	554	22	7093	1
4.335%	דרך	1/4		הפקעה	--	קריוולר אורנה					
4.335%		1/4		סעיפים 7,5	--	קריוולר דפנה					
8.754%	תעשיה,	1/2		הערה על	--	קריוולר דוד	557	557	23		2
4.378%	דרך	1/4		הפקעה	--	קריוולר אורנה					
4.378%		1/4		סעיפים 7,5	--	קריוולר דפנה					
9.668%	תעשיה,	1/2		הערה על		זונברג הינדה רבקה	556	556	24		3
2.418%	דרך	1/8	857585	הפקעה		זונברג הינדה רבקה					
2.418%		1/8	857586	סעיפים 7,5		זונברג אהובה					
2.418%		1/8	5039381			שפירא אסתר					
1.209%		1/16	028725893			איתן אלונה					
1.209%		1/16	031857899			איתן אלדד בנימין					
10.745%	תעשיה,	70/100	54365/חפ	הערה על		חברת נוה שוסטר בע"מ	560	560	25		4
4.605%	דרך	30/100	51073891	הפקעה סעיפים 7,5 משכנתא על א.י.פ.ר.	--	אי.פ.ר חבי להנדסה ולבנין בע"מ					
9.275%	תעשיה,	70/100	54365/חפ	הערה על		חברת נוה שוסטר בע"מ	562	562	26		5
3.975%	דרך	30/100	51073891	הפקעה סעיפים 7,5 משכנתא על א.י.פ.ר.	--	אי.פ.ר חבי להנדסה ולבנין בע"מ					
8.605%	תעשיה	1/2	874810	צוי הריסה	--	טלבי שלמה	477	477	373		6
8.605%		1/2	372984		--	פינר צבי					
100%											סה"כ
	דרך	1/1		--	--	עיריית תל-אביב-יפו	73	73	374	7093	7
							3,339				סך הכל

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' 3401/א' "יגאל אלון - עמק ברכה"

תשלומי איזון בשקלים חדשים		פרטי המגורשים המוקצים													
מס' חשבוני	מס' גוש	מס' מוגרש לפי התכנית	מס' החלקה המוקצה	מס' החלקה המוקצה	שם הנעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המוקצה המוגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המוקצה המוגרש	שווי יחסי (באחוזים)	מסלם חסימת מקבל
1	7093	1			קרייזלר דוד	--	קרייזלר דוד	--			2,081	8670/100000	אזור מגורים	8.670%	
					קרייזלר אורנה		קרייזלר אורנה					4335/100000	מסחר	4.335%	
					קרייזלר דפנה		קרייזלר דפנה		ראו		2,081	4335/100000	ותעסוקה	4.335%	
					קרייזלר דוד		קרייזלר דוד					8754/100000	אזור מגורים	8.754%	
					קרייזלר אורנה		קרייזלר אורנה					4378/100000	מסחר	4.378%	
					קרייזלר דפנה		קרייזלר דפנה					4378/100000	ותעסוקה	4.378%	
					זונברג היגדה רבקה		זונברג היגדה רבקה		בפרטי	857585		9668/100000	אזור מגורים	9.668%	
					זונברג היגדה רבקה		זונברג היגדה רבקה			857586		2418/100000	מסחר	2.418%	
					זונברג אחובה		זונברג אחובה			5039381		2418/100000	ותעסוקה	2.418%	
					שפירא אסתר		שפירא אסתר			028725893		2418/100000	ותעסוקה	2.418%	
					איתן אלונה		איתן אלונה		החלקות	031857899		1209/100000	אזור מגורים	1.209%	
					איתן אלדד בנימין		איתן אלדד בנימין					1209/100000	ותעסוקה	1.209%	
					חברת נוה שוסטר בע"מ		חברת נוה שוסטר בע"מ		הקיימות	54365/חפ		20020/100000	אזור מגורים	20.02%	
					אי.פ.ר חבי להנדסה ולבנין בע"מ		אי.פ.ר חבי להנדסה ולבנין בע"מ			51073891		8580/100000	ותעסוקה	8.58%	
					טלבי שלמה		טלבי שלמה					8605/100000	אזור מגורים	8.605%	
					פינר צבי		פינר צבי					8605/100000	ותעסוקה	8.605%	
סה"כ														100%	
7	7093				עיריית תל-אביב-יפו	--	עיריית תל-אביב-יפו	--			1,258		דרך		
הכל											3,339				

אין שולמו אמת

* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין.
 ** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את המעלים הרשום בנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

שם שמאי המקרקעין אברהם כץ
 חתימת השמאי פ.א
 מס' רשיון 150
 תאריך 31.12.2009
 דף 10 מתוך 10 דפים