

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
EMILIA ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER
MALKA DOR - REAL ESTATE APPRAISER & BUSINESS ADMINISTRATION
CHEN SAMET - REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
אמיליה אשור - שמאית מקרקעין
מלכה דור - בוגרת במינהל עסקים ושמאית מקרקעין
חן סמט - שמאית מקרקעין

מאוסרת
סמכות מקומית

עקרונות שומה
לתכנית איחוד וחלוקה
לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית מס' 3553
מתחם "גדיש היורה
"שכונת עזרא בתל-אביב

יוני 2014

הועדה המקומית תל-אביב-יפו
אישור תכנית מס' 3553
הועדה הכוקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 5-11/13 מיום 13.3.14. החלטה 9
מנהל
מונדס העיר
מסונק לחוק ת"א יו"ר הועדה
דורון ספיר, עו"ד ק"י
מ"מ וסגן ראש העירייה

30 ביוני, 2014
מספרנו: 200492

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68
תל - אביב

**הנדון: עקרונות שומה - ללוח הקצאות וטבלת איזון
לתכנית 3553 - "מתחם גדיש - היורה"
בשכונת עזרא, בתל אביב**

1. המתחם הנדון המכונה "מתחם גדיש" נמצא בדרום העיר תל אביב, המהווה חלק משכונת "עזרא".

המתחם תחום ע"י הרחובות הבאים:

במערב - רח' חירותינו.
בדרום - רח' גבעולים.
בצפון - רח' שיבולים.
במזרח - רח' שתולים.

2. המתחם משתרע על פני שטח של 20.180 דונם, וכולל את חלקות 77 ו- 78 בגוש 6136 בשלמות וחלק מחלקות 31 בגוש 6034 וחלק מחלקה 76 בגוש 6136.

3. מטרת תוכנית האיחוד והחלוקה הינה הבטחת זכויות כל הבעלים הרשומים וזאת ע"י הסדרת זכויות הבעלים המתגוררים בשכונה, מיסוד תפיסות הקרקע ומציאת פתרון להסדרת זכויות הבעלים שאינם תופסים קרקע בשכונה.

4. התכנית הינה בסמכות אישור הועדה המקומית.

5. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.

6. מצב תכנוני "קודם"

6.1 להלן מנין החלקות המשתתפות בתוכנית במסגרת האיחוד וחלוקה:

שטח מיועד להפקעה במ"ר עפ"י תוכנית קודמת 2215 ג'	שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
2,180	בשלמות	10,090	בעלות משותפת	77	6136
2,819	בשלמות	10,090	בעלות משותפת	78	6136
4,999		20,180			סה"כ

6.2 על השטח חלה כיום תכנית מס' 2215 ג' שאושרה ביום 14.2.91 י.פ. 3844 לפי התכנית האיזור מיועד ל אזור מגורים ב' ודרכים.

6.3 אחוז ההפקעה מחלקות 77 ו- 78 – הינו שונה זה מזה, בחלקה 77 עומד שיעור ההפקעה על 21.6%, בחלקה 78 עומד שיעור ההפקעה על 27.9%, שיעור ההפקעה המושקלל הינו 24.58%.

בתוכנית 2215 ג', נקבעו בנספח ב', שיעורי הפרשות לצרכי דרך שונים לכל חלקה וחלקה עפ"י תכנון הדרכים בתחומן. הפרשות אלו טרם בוצעו וטרם נרשמו בטאבו.

מאחר ובתוכנית הנדונה מדובר באיחוד וחלוקה חדשה שממנה מתחייבות הפרשות לצורכי ציבור שונות מאלו שנקבעו בתוכנית 2215 ג', אני בדעה כי מן הראוי לנקוט בדרך שיוניית ולייחס לחלקות הנדונות שיעור הפרשה ממוצע וזהה.

6.5 עפ"י תוכנית 2215 ג', נקבעו הוראות בניה באזור מגורים ב':

- במגרשים הקטנים מדונם – 80% זכויות הבניה הינן משטח החלקה נטו, שטח מגרש מינימלי 200 מ"ר, תוספת של 2.5% לקומה במבנה חדש במקום מבנה קיים, תוספת של 3% לקומה תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש. סה"כ אחוזיזכויות הבניה לבעלים הרשומים הינן בשיעור 80% משטח החלקה נטו, בהתאם לאמור בתוכנית בנין עיר 2215 ג'.

- במגרשים הגדולים מדונם – אחוזי בניה מירביים 120% עם תוספת 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת מבנים קיימים. לא יותרו אחוזי בניה מעל 130%.

במקרה דנן, מדובר במגרשים הקטנים מדונם ועל כן זכויות הבניה הינן 80% משטח החלקה נטו, למעט זכויות מערבי וממ"י ראה פרוט סעיף 7.5.

6.6 זכויות משפחת מערבי ונספחיה בחלקה 78 יהיו לפי 120% בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלי שאושרה בוועדה המקומית ביום 26.4.95 פרוטקול 141 ב' החלטה 16 וביום 25.11.92 פרוטוקול 84 ב' החלטה 9. כל זאת עפ"י הוראות תוכנית 2215 ג' לפיה רשאית הוועדה המקומית במגרשים מישניים הגדולים מ- 1 דונם לאשר אחוזי בניה מרביים של 120% באם שוכנעה הוועדה שהתוכנית תורמת לפיתוח השכונה.
כמו כן, תוכנית העיצוב האדריכלי שהוכנה בעקבות החלטת הוועדה מיום 25.11.92 כוללת גם את שטחי ממ"י, לפיכך גם בשטחי ממ"י ניתן יהיה לבנות בשיעור של 120%.
לסיכום, במצב תכנוני קודם נכנסו לטבלת האיזון משפחת מערבי ונספחיה וממ"י עם זכויות בניה בשיעור של 120%.

כן הובא בחשבון הסכם החלוקה הקיים בין המנהל למשפחת מערבי על חלקה 78 בגוש 6136, לפיו המינהל יקבל את החלק המזרחי של החלקה, כלומר מגבולה המזרחי של החלקה ועד אמצע מגרש 55 המשמש בית כנסת, ואילו משפחת מערבי תקבל את החלק המערבי של החלק, מאמצע מגרש 55 ועד גבולה המערבי של החלקה.

6.7 זכויות הבעלים והחלק היחסי שלהם בחלקות הן עפ"י נסחי הרישום של החלקות המשתתפות בתוכנית.

6.8 בסיס הזכויות לחישוב שווים היחסי של הבעלויות השונות נגזר מזכויות הבניה אשר הן נגזרות משטח הבעלות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור.

6.9 שווי החלקות הרשומות מוערך כחלקות פנויות מכל מחזיק חוב ושיעבוד.

7. מצב תכנוני "חדש"

- 7.1 סה"כ זכויות הבניה באזור מגורים ב' בכלל התוכנית הן כבמצב קודם.
- 7.2 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה. שטח זה הינו נטו לאחר הפרשה לצרכי ציבור.
- 7.3 חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה עפ"י התפיסה בפועל.
- 7.4 על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים:
- 7.4.1 לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן.
במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית צורפה המדינה לבעלות על המגרש.
- 7.4.2 לבעלים התופסים מגרשים בשטח קטן מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו גבוהים יותר מזה המגיע להן.
- 7.4.3 בעלים שאינם מתגורים אך להם זכויות במתחם הנדון, קיבלו עד כמה שניתן מגרשים פנויים וריקים בבעלות משותפת.
- 7.4.4 מחזיקים שאינם רשומים בלשכת רשום המקרקעין - מגרשיהם הוקצו לבעלים הרשומים תוך מגמה שיהיה עליהם צורך להסדיר את זכויותיהם.
מסיבה זו ומתוך שיקול ציבורי ההקצאות הינן בעיקר לגורמים צבוריים כגון: עיריה, מדינת ישראל.

7.5 האיזון בין זכויות הבעלות המגיעות לבעלים במצב תכנוני קיים עפ"י הרשום בנסח רישום המקרקעין לבין מגרשי התמורה, בוצע באמצעות חישוב זכויות הבניה. כך שזכויות הבניה במצב תכנוני חדש אינן עוד כבמצב קודם, אלא נקבעו באופן פרטני לכל מגרש ומגרש בטבלת ההקצאות. סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתוכנית נשמר כשהיה.

כאמור, קיימים הפרשים בין שטח מגרש החדש לשטח המגיע לבעלים עפ"י הרשום בנסח רישום המקרקעין. הפרשים אלו אוזנו ע"י הפחתה או תוספת של זכויות הבניה.

צורת התחשיב כדלקמן:

בגין קבלת 1 מ"ר מגרש הגדול מזה הרשום בנסח רישום מקרקעין, בוצעה הפחתה של 0.25 מ"ר מבונה מזכויות הבניה המקוריות.
בגין קבלת 1 מ"ר מגרש הקטן מזה הרשום בנסח רישום מקרקעין, בוצעה תוספת של 0.25 מ"ר מבונה לזכויות הבניה המקוריות.

בכבוד רב,



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש											מצב קודם																
השלמו איזון	שווי יחסי ב-%	חלק הבעלים במגרש בשבר משוט	זכויות בניה במ"ר/שווי זכויות חזקת היזון	תוספת/גרעית זכויות בניה עמ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המוקצו במ"ר	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חררה	שם בעלים יש	מס' חלקה/מקצה/אופי/סוגי...	מס' מגרש לפי תכנית	שווי יחסי ב-%	זכויות בניה (מ"ר)/שווי זכויות חזקת היזון	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נטח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כולל בהגנות	חלקה	גוש	מס"ד		
	0.17%	1798/10000	25.49	2.98	28.47	19.96	111	מגורים ב'	774637	זוהר אורה		1	0.17%	25.49	31.87	42.25	מגורים ב' ודרך	169 / 40360		774637	זוהר אורה	10090	77	6136	1		
	0.13%	1438/10000	20.39	2.38	22.78	15.97	111	מגורים ב'	7744638	דחוח שמחה		1	0.13%	20.39	25.49	33.80	מגורים ב' ודרך	169 / 50450		7744638	דחוח שמחה	10090	77	6136	2		
	0.13%	1438/10000	20.39	2.38	22.78	15.97	111	מגורים ב'	774639	אלוני יקרה		1	0.13%	20.39	25.49	33.80	מגורים ב' ודרך	169 / 50450		774639	אלוני יקרה	10090	77	6136	3		
	0.13%	1438/10000	20.39	2.38	22.78	15.97	111	מגורים ב'	774640	יצחקי ששון יצחק		1	0.13%	20.39	25.49	33.80	מגורים ב' ודרך	169 / 50450		774640	יצחקי ששון יצחק	10090	77	6136	4		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	58067919	יצחקי יהודה		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		58067919	יצחקי יהודה	10090	77	6136	5		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	22806368	יצחקי נתן		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		22806368	יצחקי נתן	10090	77	6136	6		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	29426020	יצחקי אליהו		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		29426020	יצחקי אליהו	10090	77	6136	7		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	58839473	משלמי יצחקי יונה		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		58839473	משלמי יצחקי יונה	10090	77	6136	8		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	59752915	חלה יצחקי רבקה		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		59752915	חלה יצחקי רבקה	10090	77	6136	9		
	0.02%	180/10000	2.55	0.30	2.85	2.00	111	מגורים ב'	24160301	נתן יצחקי שרה		1	0.02%	2.55	3.19	4.23	מגורים ב' ודרך	169 / 403600		24160301	נתן יצחקי שרה	10090	77	6136	10		
	0.26%	2791/10000	39.58	4.62	44.20	30.98	111	מגורים ב'	47423439	שלמה אברהם		1	0.26%	39.58	49.47	65.59	מגורים ב' ודרך	1771 / 272430		47423439	שלמה אברהם	10090	77	6136	11		
	0.002%	17/10000	0.25	0.03	0.27	0.19	111	מגורים ב'	308063825	עזרא חזד חי		1	0.00%	0.25	0.31	0.41	מגורים ב' ודרך	11 / 272430		308063825	עזרא חזד חי	10090	77	6136	12		
0.00	0.92%	1.00	141.79	16.56	158.35	111.00							0.92%	141.79	177.24	235.00											
	0.41%	9444/10000	63.82	-19.49	44.34	157.72	167	מגורים ב'	57650012	עזרא סומבול אמנון		3	0.41%	63.82	79.78	105.78	מגורים ב' ודרך	952 / 90810	3	57650012	עזרא סומבול אמנון	10090	77	6136	13		
	0.02%	556/10000	3.75	-1.15	2.61	9.28	167	מגורים ב'	308063825	עזרא חי חזד		3	0.02%	3.75	4.69	6.22	מגורים ב' ודרך	56 / 90810	3	308063825	עזרא חי חזד	10090	77	6136	14		
0.00	0.44%	1.00	67.58	-20.63	46.95	167.00							0.44%	67.58	84.47	112.00											
	0.66%	בשלמות	101.97	-3.13	98.83	140.00	140	מגורים ב'	5744321	בחשטיין בחניא		5	0.66%	101.97	127.46	169.00	מגורים ב' ודרך	169 / 10090	7	5744321	בחשטיין בחניא	10090	77	6136	15		
0.00	0.66%	0.00	101.97	-3.13	98.83	140.00							0.66%	101.97	127.46	169.00											
	0.24%	2330/10000	37.11	6.01	43.11	22.36	96	מגורים ב'	4274376	יצחק (אג'יו) זרחבל		7	0.24%	37.11	46.38	61.50	מגורים ב' ודרך	123 / 20180		4274376	יצחק (אג'יו) זרחבל	10090	77	6136	16		
	0.24%	2330/10000	37.11	6.01	43.11	22.36	96	מגורים ב'	4274376	יצחק (אג'יו) זרחבל		7	0.24%	37.11	46.38	61.50	מגורים ב' ודרך	123 / 20180		4274376	יצחק (אג'יו) זרחבל	10090	77	6136	17		
	0.55%	5340/10000	85.08	13.77	98.85	51.26	96	מגורים ב'	55647408	אשכנזי מזל		7	0.55%	85.08	106.34	141.00	מגורים ב' ודרך	141 / 10090		55647408	אשכנזי מזל	10090	77	6136	18		
0.00	1.03%	1.00	159.29	25.78	185.07	95.99							1.03%	159.29	199.11	264.00											
	0.35%	5000/10000	54.42	5.72	60.14	45.00	90	מגורים ב'	24482432	נתן סימה סגלית		9	0.35%	54.30	67.88	90.00	מגורים ב' ודרך	9 / 1009		24482432	נתן סימה סגלית	10090	77	6136	19		
	0.35%	5000/10000	54.42	5.72	60.14	45.00	90	מגורים ב'	24482432	נתן סימה		9	0.35%	54.30	67.88	90.00	מגורים ב' ודרך	9 / 1009		24482432	נתן סימה	10090	77	6136	20		
0.00	0.71%	1.00	108.84	11.44	120.28	90.00							0.70%	108.80	136.76	180.00											
	0.58%	5000/10000	89.90	11.84	101.75	65.00	130	מגורים ב'		מאפית אריה בע"מ		10	0.58%	89.90	112.38	149.00	מגורים ב' ודרך	298 / 20180			מאפית אריה בע"מ	10090	77	6136	21		
	0.58%	5000/10000	89.90	11.84	101.75	65.00	130	מגורים ב'		מאפית אריה בע"מ		10	0.58%	89.90	112.38	149.00	מגורים ב' ודרך	298 / 20180			מאפית אריה בע"מ	10090	77	6136	22		
0.00	1.17%	1.00	179.80	23.69	203.49	130.00							1.17%	179.80	224.76	298.00											
	0.61%	בשלמות	93.52	2.73	96.25	106.00	106	מגורים ב'	4756003	ששון מאיר		11	0.61%	93.52	116.90	155.00	מגורים ב' ודרך	155 / 10090	15	4756003	ששון מאיר	10090	77	6136	23		
0.00	0.61%		93.52	2.73	96.25	106.00							0.61%	93.52	116.90	155.00											



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש										מצב קודם																
תשלומי איזון	שווי יחסי ב-%	חלק הבעלים במגרש בשבר משוט	זכויות בניה אקוו' במ"ר/שווי זכויות אקוו' למצב היוצא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המקצה ה במ"ר *	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' חלקה מוקצה/ארעי/סופיי	מס' מגרש לפי תכנית	שווי יחסי ב-%	זכויות בניה (מ"ר)/שווי זכויות אקוו'	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נסח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח בחלקה במ"ר כלול בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד	
	0.61%	בשלמות	93.52	-7.02	86.50	145.00	145	מגורים ב'	58712233	רזל עופר		12	0.61%	93.52	116.90	155.00	מגורים ב' ודרך	31 / 2018	גדיש 15א	58712233	רזל עופר	10090	77	6136	24	
0.00	0.61%		93.52	-7.02	86.50	145.00							0.61%	93.52	116.90	155.00										סה"כ
	0.47%	5000/10000	71.80	-1.69	70.11	96.50	193	מגורים ב'	58060211	ביבי יצחק		13	0.47%	71.80	89.75	119.00	מגורים ב' ודרך	119 / 10090	גדיש 17	58060211	ביבי יצחק	10090	77	6136	25	
	0.47%	5000/10000	71.80	-1.69	70.11	96.50	193	מגורים ב'	58377797	ביבי נאוה		13	0.47%	71.80	89.75	119.00	מגורים ב' ודרך	119 / 10090		58377797	ביבי נאוה	10090	77	6136	26	
0.00	0.93%	1.00	143.60	-3.37	140.23	193.00							0.93%	143.60	179.50	238.00										סה"כ
	0.42%	5000/10000	64.86	-1.48	63.38	87.00	174	מגורים ב'	25153925	קרול איתן		15	0.42%	64.86	81.08	107.50	מגורים ב' ודרך	215 / 20180	גדיש 21	25153925	קרול איתן	10090	77	6136	27	
	0.42%	5000/10000	64.86	-1.48	63.38	87.00	174	מגורים ב'	24064552	ברכה אברהם		15	0.42%	64.86	81.08	107.50	מגורים ב' ודרך	215 / 20180	גדיש 21	24064552	ברכה אברהם	10090	77	6136	28	
0.00	0.84%	1.00	129.72	-2.96	126.76	174.00							0.84%	129.72	162.16	215.00										סה"כ
	0.30%	בשלמות	45.86	-9.92	35.94	97.00	97	מגורים ב'	64025364	יהב אברהם		16	0.30%	45.86	57.32	76.00	מגורים ב' ודרך	152 / 20180	גדיש 23	64025364	יהב אברהם	10090	77	6136	29	
0.00	0.30%		45.86	-9.92	35.94	97.00							0.30%	45.86	57.32	76.00										סה"כ
	0.47%	בשלמות	72.40	-19.37	53.03	168.00	168	מגורים ב'	66500257	פוראטיאן אדיר		17	0.47%	72.40	90.51	120.00	מגורים ב' ודרך	12 / 1009	גדיש 25	66500257	פוראטיאן אדיר	10090	77	6136	30	
0.00	0.47%	1.00	72.40	-19.37	53.03	168.00							0.47%	72.40	90.51	120.00										סה"כ
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520875	קטייב מזל		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	141 / 80720	גדיש 29	306520875	קטייב מזל	10090	77	6136	31	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520875	קטייב מזל		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	1410 / 807200	גדיש 29	306520875	קטייב מזל	10090	77	6136	32	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520768	קטייב נטלה		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	141 / 80720	גדיש 29	306520768	קטייב נטלה	10090	77	6136	33	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520768	קטייב נטלה		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	1410 / 807200	גדיש 29	306520768	קטייב נטלה	10090	77	6136	34	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520644	קטייב רדיק		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	141 / 80720	גדיש 29	306520644	קטייב רדיק	10090	77	6136	35	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	30652064	קטייב רדיק		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	1410 / 807200	גדיש 29	30652064	קטייב רדיק	10090	77	6136	36	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520834	קטייב רפאל		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	141 / 80720	גדיש 29	306520834	קטייב רפאל	10090	77	6136	37	
	0.07%	1250/10000	10.63	-4.11	6.52	29.75	238	מגורים ב'	306520834	קטייב רפאל		19	0.07%	10.63	13.29	17.63	מגורים ב' ודרך	1410 / 807200	גדיש 29	306520834	קטייב רפאל	10090	77	6136	38	
0.00	0.55%	1.00	85.08	-32.91	52.16	238.00							0.55%	85.08	106.34	141.00										סה"כ
	0.66%	בשלמות	101.37	-1.57	99.79	133.00	133	מגורים ב'	59745927	לוי אברהם		20	0.66%	101.37	126.71	168.00	מגורים ב' ודרך	3360 / 201800		59745927	לוי אברהם	10090	77	6136	39	
0.00	0.66%	1.00	101.37	-1.57	99.79	133.00							0.66%	101.37	126.71	168.00										סה"כ
	2.54%	בשלמות	390.86	-3.97	386.89	393.00	393	מגורים ב'	23556236	נהן יוסף		ב22	2.93%	452.53	377.11	500.00	מגורים ב' ודרך	30000 / 605400		23556236	נהן יוסף	10090	77	6136	40	
	0.40%	בשלמות	61.66	-15.50	46.16	62.00	62	מגורים ב' השלמה	23556236	נהן יוסף		א22														סה"כ
0.00	2.94%		452.53	-19.47	433.05	455.00							2.93%	452.53	377.11	500.00										סה"כ



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - חיוורת"

מצב חדש													מצב קודם													
תשלומי איון	עוד יחסי ב-%	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט	זכויות בניה אקו"י במ"ר/שווי זכויות אקו"י למצב היחוא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' חלקה/אדמיניסטרטיבי	מס' גרש למי תבנית	עוד יחסי ב-%	זכויות בניה אקו"י (מ"ר)/שווי זכויות אקו"י	שטח נטו במ"ר	שטח למי נסה במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כלול בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד	
	0.85%	בשלמות	130.93	-14.33	116.60	221.00	221	מגורים ב'	58235532	קרביץ שולמית		25	0.85%	130.93	163.66	217.00	מגורים ב' ודרך	217 / 10090	11	58235532	קרביץ שולמית	10090	77	6136	41	
0.00	0.85%		130.93	-14.33	116.60	221.00							0.85%	130.93	163.66	217.00										
	0.66%	בשלמות	101.97	-24.88	77.08	227.00	227	מגורים ב'	1649863	פודרז'נסקיה אולגה		26	0.66%	101.97	127.46	169.00	מגורים ב' ודרך	169 / 10090	32	1649863	פודרז'נסקיה אולגה	10090	77	6136	42	
0.00	0.66%		101.97	-24.88	77.08	227.00							0.66%	101.97	127.46	169.00										
	0.11%	2500/10000	16.89	-11.72	5.17	68.00	272	מגורים ב'	55647408	מזל אשכנזי		31	0.11%	16.89	21.12	28.00	מגורים ב' ודרך	14 / 5045	22	55647408	מזל אשכנזי	10090	77	6136	43	
	0.11%	2500/10000	16.89	-11.72	5.17	68.00	272	מגורים ב'	312022759	דניארוב זלפיה		31	0.11%	16.89	21.12	28.00	מגורים ב' ודרך	28 / 10090	22	312022759	דניארוב זלפיה	10090	77	6136	44	
	0.11%	2500/10000	16.89	-11.72	5.17	68.00	272	מגורים ב'	310574850	דניארוב מטביי		31	0.11%	16.89	21.12	28.00	מגורים ב' ודרך	28 / 10090	22	310574850	דניארוב מטביי	10090	77	6136	45	
	0.11%	2500/10000	16.89	-11.72	5.17	68.00	272	מגורים ב'	56409121	קנפו יצחק		31	0.11%	16.89	21.12	28.00	מגורים ב' ודרך	14 / 5045	22	56409121	קנפו יצחק	10090	77	6136	46	
0.00	0.44%	1.00	67.58	-46.88	20.70	272.00							0.44%	67.58	84.47	112.00										
	0.66%	בשלמות	101.97	5.12	107.08	107.00	107	מגורים ב'	3022087	בדיחי ענת		32	0.66%	101.97	127.46	169.00	מגורים ב' ודרך	338 / 20180		3022087	בדיחי ענת	10090	77	6136	47	
0.00	0.66%		101.97	5.12	107.08	107.00							0.66%	101.97	127.46	169.00										
	0.88%	בשלמות	135.76	-7.33	128.43	199.00	199	מגורים ב'	05564740-8	אשכנזי מזל		33	0.88%	135.76	169.70	225.00	מגורים ב' ודרך	225 / 10090	18	05564740-8	אשכנזי מזל	10090	77	6136	48	
0.00	0.88%		135.76	-7.33	128.43	199.00							0.88%	135.76	169.70	225.00										
	0.16%	5000/10000	25.34	-4.83	20.52	47.00	94	מגורים ב'	309373827	איסחקוב אביאן		6	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	9	309373827	איסחקוב אביאן	10090	77	6136	49	
	0.16%	5000/10000	25.34	-4.83	20.52	47.00	94	מגורים ב'	309373868	איסחקוב זויה		6	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	9	309373868	איסחקוב זויה	10090	77	6136	50	
	0.16%	5000/10000	25.34	-6.21	19.13	60.50	121	מגורים ב'	309373827	איסחקוב אביאן		35														
	0.16%	5000/10000	25.34	-6.21	19.13	60.50	121	מגורים ב'	309373827	איסחקוב זויה		35														
0.00	0.66%		101.37	-22.07	79.29	215.00							0.66%	101.37	126.71	168.00										
	0.33%	5000/10000	50.68	0.09	50.77	63.00	126	מגורים ב'	306778820	ניאזוב ולדיסלב		36	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	8	306778820	ניאזוב ולדיסלב	10090	77	6136	51	
	0.33%	5000/10000	50.68	0.09	50.77	63.00	126	מגורים ב'	303885727	ניאזוב אמלה		36	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	8	303885727	ניאזוב אמלה	10090	77	6136	52	
0.00	0.66%	1.00	101.37	0.18	101.54	126.00							0.66%	101.37	126.71	168.00										
	0.33%	5000/10000	50.68	-3.66	47.02	78.00	156	מגורים ב'	23581127	רועי ראובן		38	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	6	23581127	רועי ראובן	10090	77	6136	53	
	0.33%	5000/10000	50.68	-3.66	47.02	78.00	156	מגורים ב'	27361930	רועי יוסף אפרת		38	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	6	27361930	רועי יוסף אפרת	10090	77	6136	54	
0.00	0.66%	1.00	101.37	-7.32	94.04	156.00							0.66%	101.37	126.71	168.00										
	0.58%	1.00	88.70	-4.28	84.41	128.00	128	מגורים ב'	79536819	גדי יהודית		39	0.58%	88.70	110.87	147.00	מגורים ב' ודרך	2940 / 201800	17	15698962	גדי יהודית	10090	77	6136	55	
0.00	0.58%	1.00	88.70	-4.28	84.41	128.00							0.58%	88.70	110.87	147.00										



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה

נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש													מצב קודם												
תשלומי איזון	שווי יחסי ב- %	חלק הבעלים במגרש בשטר משוט	זכויות בניה אקוו' במ"ר/שווי זכויות אקוו' למצב היווצר	תוספת/גרז עת זכויות בניה עמ"י שטח המגשר	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המוקצא במ"ר *	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' חלקה מקצה/אופעי/סומיי	מס' מגרש למי תכנית	שווי יחסי ב- %	זכויות בניה (מ"ר/שווי זכויות אקוו')	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נסח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כמות מחננית	חלקה	נוש	מס"ד
	0.13%	2000/10000	20.39	-0.18	20.22	26.20	131	מגורים ב'	7212514	קיצת עזרא		40	0.13%	20.39	25.49	33.80	מגורים ב' ודרך	169 / 50450	7212514	קיצת עזרא	10090	77	6136	56	
	0.40%	6000/10000	61.18	-0.53	60.65	78.60	131	מגורים ב'	7212514	קיצת עזרא		40	0.40%	61.18	76.48	101.40	מגורים ב' ודרך	4056 / 403600	7212514	קיצת עזרא	10090	77	6136	57	
	0.13%	2000/10000	20.39	-0.18	20.22	26.20	131	מגורים ב'	7212514	קיצת עזרא		40	0.13%	20.39	25.49	33.80	מגורים ב' ודרך	1352 / 403600	7212514	קיצת עזרא	10090	77	6136	58	
0.00	0.66%	1.00	101.97	-0.88	101.08	131.00							0.66%	101.97	127.46	169.00									
	0.66%	בשלמות	101.37	-4.32	97.04	144.00	144	מגורים ב'	37631090	נחום ארז		41	0.66%	101.37	126.71	168.00	מגורים ב' ודרך	168 / 10090	37631090	נחום ארז	10090	77	6136	59	
	0.66%		101.37	-4.32	97.04	144.00							0.66%	101.37	126.71	168.00									
	0.66%	בשלמות	101.37	-6.82	94.54	154.00	154	מגורים ב'	64760085	משורר זינתי		42	0.66%	101.37	126.71	168.00	מגורים ב' ודרך	336 / 20180	64760085	משורר זינתי	10090	77	6136	60	
0.00	0.66%		101.37	-6.82	94.54	154.00							0.66%	101.37	126.71	168.00									
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	482963	דודי מירם		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	482963	דודי מירם	10090	77	6136	61	
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	445783	ראובני טובה		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	445783	ראובני טובה	10090	77	6136	62	
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	482965	הלר גאלה		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	482965	הלר גאלה	10090	77	6136	63	
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	482966	שלומי ציונה		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	482966	שלומי ציונה	10090	77	6136	64	
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	482968	עשרי נחמה		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	482968	עשרי נחמה	10090	77	6136	65	
	0.49%	1/6	76.13	-1.38	74.75	100.67	604	מגורים ב'	5000078	שלומי מיכל		44	0.49%	76.13	95.16	126.17	מגורים ב' ודרך	757 / 60540	5000078	שלומי מיכל	10090	77	6136	66	
0.00	2.96%	1.00	456.75	-8.27	448.49	604.00							2.96%	456.75	570.94	757.00									
	0.98%	בשלמות	151.14	7.49	158.63	96.00	96	מגורים ב'	22083141	ימין שאול		37	0.54%	83.13	69.27	91.85	מגורים ב' ודרך	22044 / 2421600	22083141	ימין שאול	10090	77	6136	67	
	0.44%												0.44%	68.01	56.68	75.15	מגורים ב' ודרך	18036 / 2421600	22083141	ימין שאול	10090	77	6136	68	
0.98%			151.14	7.49	158.63	96.00							0.98%	151.14	125.95	167.00									
	0.16%	2500/10000	25.34	-1.39	23.95	37.25	149	מגורים ב'	17602178	חילי סביטלנה (חילי גולקרב)		45	0.16%	25.34	31.68	42.00	מגורים ב' ודרך	21 / 5045	17602178	חילי סביטלנה	10090	78	6136	69	
	0.16%	2500/10000	25.34	-1.39	23.95	37.25	149	מגורים ב'	17602178	חילי סביטלנה		45	0.16%	25.34	31.68	42.00	מגורים ב' ודרך	21 / 5045	17602178	חילי סביטלנה (גולקרב) סביטלנה	10090	78	6136	70	
	0.33%	5000/10000	50.68	-2.79	47.90	74.50	149	מגורים ב'	59674309	חילי אליהו		45	0.33%	50.68	63.35	84.00	מגורים ב' ודרך	42 / 5045	59674309	חילי אליהו	10090	78	6136	71	
0.00	0.66%	1.00	101.37	-5.57	95.79	149.00							0.66%	101.37	126.71	168.00									
	0.12%	1249/10000	19.01	0.41	19.42	22.11	177	מגורים ב'	3451861	נח שרה		46	0.12%	19.01	23.76	31.50	מגורים ב' ודרך	63 / 20180	3451861	נח שרה	10090	78	6136	72	
	0.04%	417/10000	6.34	0.14	6.47	7.38	177	מגורים ב'	54879424	נח אייל		46	0.04%	6.34	7.92	10.50	מגורים ב' ודרך	21 / 20180	54879424	נח אייל	10090	78	6136	73	
	0.04%	417/10000	6.34	0.14	6.47	7.38	177	מגורים ב'	58130360	נח ננה		46	0.04%	6.34	7.92	10.50	מגורים ב' ודרך	21 / 20180	58130360	נח ננה	10090	78	6136	74	
	0.04%	417/10000	6.34	0.14	6.47	7.38	177	מגורים ב'	24264509	נח זהר		46	0.04%	6.34	7.92	10.50	מגורים ב' ודרך	21 / 20180	24264509	נח זהר	10090	78	6136	75	
	0.25%	2500/10000	38.01	0.82	38.83	44.25	177	מגורים ב'	4100558	זבולון עליזה		46	0.25%	38.01	47.52	63.00	מגורים ב' ודרך	63 / 10090	4100558	זבולון עליזה	10090	78	6136	76	
	0.25%	2500/10000	38.01	0.82	38.83	44.25	177	מגורים ב'	4100541	בזה רחל		46	0.25%	38.01	47.52	63.00	מגורים ב' ודרך	63 / 10090	4100541	בזה רחל	10090	78	6136	77	
	0.25%	2500/10000	38.01	0.82	38.83	44.25	177	מגורים ב'	2845261	נח אברהם		46	0.25%	38.01	47.52	63.00	מגורים ב' ודרך	63 / 10090	2845261	נח אברהם	10090	78	6136	78	
0.00	0.99%	1.00	152.05	3.27	155.32	176.98	177						0.99%	152.05	190.06	252.00									
	1.69%	5000/10000	261.22	13.09	274.31	154.00	308	מגורים ב'		מדינת ישראל		55	24.18%	3,728.82	3,107.35	4,120.00	מגורים ב' ודרך	4120 / 10090		מדינת ישראל	10090	78	6136	79	
	4.05%	בשלמות	624.75	33.74	658.49	397.00	397	מגורים ב'				60													
	0.64%	בשלמות	98.08	5.18	103.27	61.00	61	מגורים ב'				56													
	1.98%	בשלמות	305.51	16.15	321.66	190.00	190	מגורים ב'				57													
	1.00%	בשלמות	154.36	8.16	162.52	96.00	96	מגורים ב'				58													
	4.64%	בשלמות	715.54	37.82	753.36	445.00	445	מגורים ב'				61													
	4.39%	בשלמות	676.94	35.78	712.73	421.00	421	מגורים ב'				62													
	5.79%	בשלמות	892.41	47.17	939.58	555.00	555	מגורים ב'				63													
0.00	24.18%		3,728.82	197.09	3,925.91	2,319.00	2,473						24.18%	3,728.82	3,107.35	4,120.00									



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, גיהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש										מצב קודם															
תשלומי איזון	שווי יחסי כ- %	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט	זכויות בניה אקו"ב במ"ר/שווי זכויות אקו"ב למצב היוצא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עמ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המוקצא במ"ר *	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' חלקה מוקצה/ארעי/סופי	מס' פגריש לפי תכנית	שווי יחסי כ- %	זכויות בניה (מ"ר/שווי זכויות אקו"ב)	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נסח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כולל בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד
	5.59%	8200/10000	862.50		862.50	674.04	822	מגורים ב'	511984965	גני הררי		48	5.59%	862.50	784.00	814.00	מגורים ב' ודרך	24420 / 302700		511984965	גני הררי בע"מ	10090	78	6136	80
0.00	5.59%		862.50	-	862.50	674.04	822						5.59%	862.50	784.00	814.00									סה"כ
	0.09%	135/10000	14.20	-	14.20	11.10	822	מגורים ב'	32259855	מערבי דקלה		48	0.93%	142.88	119.06	157.87	מגורים ב' ודרך	1184 / 75675		32259855	מערבי דקלה	10,090	78	6136	81
	0.16%	750/10000	23.90	0.50	24.40	20.63	275	מגורים ב'	32259855	מערבי דקלה		50	1.16%	178.60	148.83	197.33	מגורים ב' ודרך	296 / 15135		32259855	מערבי דקלה	10,090	78	6136	
	0.73%	750/10000	112.77	1.86	114.63	76.80	1,024	מגורים ב'				51													
	0.43%	750/10000	65.97	1.38	67.35	56.93	759	מגורים ב'				53													
	0.35%	750/10000	54.67	1.14	55.81	47.18	629	מגורים ב'				54													
	0.17%	375/10000	26.77	0.28	27.05	11.55	308	מגורים ב'				55													
	0.15%	750/10000	23.21	0.49	23.69	20.03	267	מגורים ב'				154													
	2.09%		321.48	5.66	327.14	244.20	4,084						2.08%	321.48	267.90	355.20									סה"כ
	0.28%	405/10000	42.61	-	42.61	33.29	822	מגורים ב'	790230	מערבי יוסף		48	2.78%	428.63	357.19	473.60	מגורים ב' ודרך	1184 / 25225		790230	מערבי יוסף	10090	78	6136	82
	0.47%	2250/10000	71.70	1.50	73.20	61.88	275	מגורים ב'	7902307	מערבי יוסף		50	3.47%	535.79	446.49	592.00	מגורים ב' ודרך	296 / 5054		7902307	מערבי יוסף	10090	78	6136	83
	2.19%	2250/10000	338.30	5.59	343.89	230.40	1,024	מגורים ב'				51													
	1.28%	2250/10000	197.90	4.14	202.04	170.78	759	מגורים ב'				53													
	1.06%	2250/10000	164.00	3.43	167.44	141.53	629	מגורים ב'				54													
	0.52%	1125/10000	80.31	0.84	81.15	34.65	308	מגורים ב'				55													
	0.45%	2250/10000	69.62	1.46	71.07	60.08	267	מגורים ב'				154													
0.00	6.26%		964.43	16.97	931.11	732.59	4,084						6.25%	964.43	803.69	1,065.60									סה"כ
	0.09%	135/10000	14.20	-	14.20	11.10	822	מגורים ב'	35808252	מערבי מרדכי		48	0.93%	142.88	119.06	157.87	מגורים ב' ודרך	1184 / 75675		35808252	מערבי מרדכי	10090	78	6136	84
	0.16%	750/10000	23.90	0.50	24.40	20.63	275	מגורים ב'				50	1.16%	178.60	148.83	197.33	מגורים ב' ודרך	296 / 15135		35808252	מערבי מרדכי	10090	78	6136	85
	0.73%	750/10000	112.77	1.86	114.63	76.80	1,024	מגורים ב'				51													
	0.43%	750/10000	65.97	1.38	67.35	56.93	759	מגורים ב'				53													
	0.35%	750/10000	54.67	1.14	55.81	47.18	629	מגורים ב'				54													
	0.17%	375/10000	26.77	0.28	27.05	11.55	308	מגורים ב'				55													
	0.15%	750/10000	23.21	0.49	23.69	20.03	267	מגורים ב'				154													
0.00	2.09%		321.48	5.66	310.37	244.20	4,084						2.08%	321.48	267.90	355.20									סה"כ



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש										מצב קודם																
תשלומי איזון	שווי יחסי ב-%	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט	זכויות בניה אקווי במ"ר/שווי זכויות אקווי למצב היוצא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עמ"י המגרש	זכויות בניה במגרש במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	המגרש המוקצה במ"ר	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' מקצה/אוי/סומי	מס' מגרש לפי תבנית	שווי יחסי ב-%	זכויות בניה (מ"ר/שווי זכויות אקווי)	שטח נטו במ"ר	שטח למי נסה במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כלול בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד	
	0.09%	135/10000	14.20	-	14.20	11.10	822	מגורים ב'	35808245	מערבי נטלי		48	0.93%	142.88	119.06	157.87	מגורים ב' ודרך	1184 / 75675		35808245	מערבי נטלי	10090	78	6136	86	
	0.16%	750/10000	23.90	0.50	24.40	20.63	275	מגורים ב'				50	1.16%	178.60	148.83	197.33	מגורים ב' ודרך	296 / 15135		35808245	בורג מערבי נטלי	10090	78	6136	87	
	0.73%	750/10000	112.77	1.86	114.63	76.80	1,024	מגורים ב'				51														
	0.43%	750/10000	65.97	1.38	67.35	56.93	759	מגורים ב'				53														
	0.35%	750/10000	54.67	1.14	55.81	47.18	629	מגורים ב'				54														
	0.17%	375/10000	26.77	0.28	10.29	11.55	308	מגורים ב'				55														
	0.15%	750/10000	23.21	0.49	23.69	20.03	267	מגורים ב'				154														
0.00	2.09%		321.48	5.66	310.37	244.20	4,084						2.08%	321.48	267.90	355.20										סה"כ
	0.28%	405/10000	42.61	-	42.61	33.29	822	מגורים ב'	790231	רייטר אורה		48	2.78%	428.63	357.19	473.60	מגורים ב' ודרך	1184 / 25225		790231	רייטר אורה	10090	78	6136	88	
	0.47%	2250/10000	71.70	1.50	73.20	61.88	275	מגורים ב'				50	3.47%	535.79	446.49	592.00	מגורים ב' ודרך	296 / 5054		7902315	רייטר אורה	10090	78	6136	89	
	2.19%	2250/10000	338.29	5.59	343.88	230.40	1,024	מגורים ב'				51														
	1.28%	2250/10000	197.90	4.14	202.04	170.78	759	מגורים ב'				53														
	1.06%	2250/10000	164.00	3.43	167.44	141.53	629	מגורים ב'				54														
	0.52%	1125/10000	80.31	0.84	81.15	34.65	308	מגורים ב'				55														
	0.45%	2250/10000	69.62	1.46	71.07	60.08	267	מגורים ב'				154														
0.00	6.26%		964.42	16.97	981.39	732.59	4,084						6.25%	964.43	803.69	1,065.60										סה"כ
	0.28%	405/10000	42.61	-	42.61	33.29	822	מגורים ב'	5167746	שוורץ שפרה		48	2.78%	428.63	357.19	473.60	מגורים ב' ודרך	1184 / 25225		5167746	שוורץ שפרה	10090	78	6136	90	
	0.47%	2250/10000	71.70	1.50	73.20	61.88	275	מגורים ב'				50	3.47%	535.79	446.49	592.00	מגורים ב' ודרך	296 / 5054		51677466	שוורץ שפרה	10090	78	6136	91	
	2.19%	2250/10000	338.29	5.59	343.88	230.40	1,024	מגורים ב'				51														
	1.28%	2250/10000	197.90	4.14	202.04	170.78	759	מגורים ב'				53														
	1.06%	2250/10000	164.00	3.43	167.44	141.53	629	מגורים ב'				54														
	0.52%	1125/10000	80.31	0.84	81.15	34.65	308	מגורים ב'				55														
	0.45%	2250/10000	69.62	1.46	71.07	60.08	267	מגורים ב'				154														
0.00	6.26%		964.42	16.97	981.39	732.59	4,084						6.25%	964.43	803.69	1,065.60										סה"כ



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש													מצב קודם												
תשלומי איזון	שווי יחסי כ- %	חלק הבעלים במגרש בשבר פשוט	זכויות בניה אקו"י במ"ר/שווי זכויות אקו"י למצב היוצא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	השטח במגרש השייך לבעלים במ"ר	שטח המגרש המוקצא במ"ר *	יעוד המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' מגרש לפי תכנית	שווי יחסי כ- %	זכויות בניה (מ"ר/שווי זכויות אקו"י)	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נסח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כלול בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד	
	0.12%	180/10000	18.94	-	18.94	14.80	822	מגורים ב	1242074	מערבי ניקי כור	48	2.78%	428.63	357.19	473.60	מגורים ב ודרך	1184 / 25225		1242074	מערבי ניקי כור	10,090	78	6136	92	
	0.21%	1000/10000	31.87	0.67	32.53	27.50	275	מגורים ב			50														
	0.98%	1000/10000	150.35	2.48	152.83	102.40	1,024	מגורים ב			51														
	0.57%	1000/10000	87.95	1.84	89.80	75.90	759	מגורים ב			53														
	0.47%	1000/10000	72.89	1.53	74.42	62.90	629	מגורים ב			54														
	0.23%	500/10000	35.69	0.37	36.07	15.40	308	מגורים ב			55														
	0.20%	1000/10000	30.94	0.65	31.59	26.70	267	מגורים ב			154														
0.00	2.78%		428.63	7.54	436.17	325.60	4,084					2.78%	428.63	357.19	473.60										
	0.45%	בשלמות	70.00	10.47	80.47	53.00	53	מגורים ב		עיריית תל אביב	264	0.77%	118.86	148.58	197.00	מגורים ב ודרך	197 / 10090			עיריית תל אביב	10090	77	6136	93	
	0.41%	בשלמות	62.73	6.72	69.45	34.00	34	מגורים ב		עיריית תל אביב	164	0.77%	118.86	148.58	197.00	מגורים ב ודרך	197 / 10090			עיריית תל אביב	10090	77	6136	94	
	0.68%	בשלמות	105.00	15.60	120.60	79.00	79	מגורים ב		עיריית תל אביב	65														
0.00	1.54%		237.73	32.79	270.52	166.00	166					1.54%	237.73	297.16	394.00										
	0.38%	בשלמות	58.19	-3.07	55.12	85.00	85	מגורים ב	2783561	רומנו יוסף	116	8.50%	1310.22	1,637.77	2,171.50	מגורים ב ודרך	4343 / 20180		2783561	רומנו יוסף	10090	77	6136	95	
	0.77%	בשלמות	119.11	-6.28	112.83	174.00	174	מגורים ב			64														
	0.58%	בשלמות	89.68	-4.73	84.95	131.00	131	מגורים ב			4														
	1.62%	בשלמות	249.17	-13.13	236.04	364.00	364	מגורים ב			21														
	2.60%	בשלמות	401.14	-21.14	380.00	586.00	586	מגורים ב			23														
	1.25%	בשלמות	192.36	-10.14	182.22	281.00	281	מגורים ב			27														
	0.79%	בשלמות	121.16	-6.39	114.78	177.00	177	מגורים ב			14														
	0.52%	בשלמות	79.41	-4.19	75.22	116.00	116	מגורים ב			8														
0.00	8.50%		1,310.22	-69.06	1,241.16	1,914.00	1,914					8.50%	1,310.22	1,637.77	2,171.50										
	0.06%	791/10000	9.21	0.83	10.04	8.30	105	מגורים ב	32259855	מערבי דקלה	126	0.28%	42.58	53.22	70.56	מגורים ב ודרך	1129 / 161440	32259855	מערבי דקלה	10090	77	6136	96		
	0.07%	791/10000	10.35	0.93	11.28	9.33	118	מגורים ב			139	0.20%	30.25	37.81	50.13	מגורים ב ודרך	69047069 / 1.3898E+10	32259855	מערבי דקלה	10090	77	6136	97		
	0.07%	791/10000	10.96	0.99	11.95	9.88	125	מגורים ב			43														
	0.11%	791/10000	17.63	1.55	19.18	15.50	196	מגורים ב			29														
	0.08%	791/10000	11.66	1.05	12.71	10.52	133	מגורים ב			30														
	0.08%	791/10000	12.71	1.15	13.86	11.46	145	מגורים ב			18														
0.00	0.47%		72.51	6.51	79.02	64.99	822					0.47%	72.82	91.03	120.69										



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נסמח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - הירוח"

מצב קודם													מצב חדש				
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר כלול בתכנית	שם הבעלים הרשום	מס' זהות/דרכון/חברה	כתובת	חלקים בבעלות	יעוד	שטח למי נסח במ"ר	שטח נטו במ"ר	זכויות בניה (מ"ר/שווי אקו"י)	שווי יחסי ב-%	מס' תשלומי איזון				
מס"ד	גוש	חלקה	שטח המגרש במ"ר	שטח המגרש במ"ר לבעלים במ"ר	השטח השייך למגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תוספת/גרי עת זכויות בניה עמ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות/דרכון/חברה	יעוד המגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח המוקצה/ארעי/סופיי	מס' תשלומי איזון			
98	6136	77	10090	מערבי יוסף מערבי יוסף	790230 790230		184563 / 12309800 184563 / 9847840	מגורים ב' ודרך מגורים ב' ודרך	151.28 189.10	114.10 142.62	91.28 114.10	0.59% 0.74%	126 139 43 29 30 18				
סה"כ									340.38	256.72	205.38	1.33%	0.00				
99	6136	77	10090	מערבי כור ניקי	0-13222195		184563 / 12309800	מגורים ב' ודרך	151.28	114.10	91.28	0.59%	126 139 43 29 30 18				
סה"כ									151.28	114.10	91.28	0.59%	0.00				
100	6136	77	10090	מערבי מרדכי	35808252		628396001 / #####	מגורים ב' ודרך	114.06	86.02	68.82	0.45%	126 139 43 29 30 18				
סה"כ									114.06	86.02	68.82	0.45%	0.00				
101	6136	77	10090	מערבי נטלי	35808245		69047069 / #####	מגורים ב' ודרך	50.13	37.81	30.25	0.20%	126 139 43 29 30 18				
סה"כ									50.13	37.81	30.25	0.20%	0.00				



שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - הירוד"

מצב קודם											מצב חדש																										
מס"ד	נוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר כולל מזכנית	שם הבעלים הרשום	מס' זהות/דרכון/חברה	יעוד המגרש	שטח המגרש המוקצ	שטח המגרש השייך לבעלים במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תוספת/גרי עת זכויות בניה עמ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	חלק הבעלים במגרש בשבר משוט	שווי יחסי ב-%	תשלומי איזון	מס"ד	נוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר כולל מזכנית	שם הבעלים הרשום	מס' זהות/דרכון/חברה	יעוד המגרש	שטח המגרש המוקצ	שטח המגרש השייך לבעלים במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תוספת/גרי עת זכויות בניה עמ"י שטח המגרש	זכויות בניה במ"ר	חלק הבעלים במגרש בשבר משוט	שווי יחסי ב-%	תשלומי איזון								
102	6136	77	10090	בורג מערבי נטלי	35808245	מגורים ב	105	4.34	5.24	0.43	4.81	413/10000	0.03%		103	6136	77	10090	רייטר אורה	790231	מגורים ב	105	23.63	28.56	2.37	26.20	2250/10000	0.17%									
						מגורים ב	118	4.87	5.89	0.49	5.40	413/10000	0.04%						רייטר אורה	790231	מגורים ב	139	26.55	32.10	2.66	29.44	2250/10000	0.19%									
						מגורים ב	125	5.16	6.24	0.52	5.72	413/10000	0.04%						רייטר אורה	790231	מגורים ב	43	28.13	34.00	2.82	31.19	2250/10000	0.20%									
						מגורים ב	196	8.09	10.02	0.81	9.21	413/10000	0.06%						רייטר אורה	790231	מגורים ב	29	44.10	54.58	4.42	50.16	2250/10000	0.33%									
						מגורים ב	133	5.49	6.64	0.55	6.09	413/10000	0.04%						רייטר אורה	790231	מגורים ב	30	29.93	36.18	3.00	33.18	2250/10000	0.22%									
						מגורים ב	145	5.99	7.24	0.60	6.64	413/10000	0.04%						רייטר אורה	790231	מגורים ב	18	32.63	39.45	3.27	36.18	2250/10000	0.23%									
							822	33.94	41.27	3.40	37.87		0.25%																								
104	6136	77	10090	שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	105	23.63	28.56	2.37	26.20	2250/10000	0.17%		104	6136	77	10090	שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	105	23.63	28.56	2.37	26.20	2250/10000	0.17%									
						מגורים ב	118	26.55	32.10	2.66	29.44	2250/10000	0.19%						שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	139	26.55	32.10	2.66	29.44	2250/10000	0.19%									
						מגורים ב	125	28.13	34.00	2.82	31.19	2250/10000	0.20%						שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	43	28.13	34.00	2.82	31.19	2250/10000	0.20%									
						מגורים ב	196	44.10	54.58	4.42	50.16	2250/10000	0.33%						שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	29	44.10	54.58	4.42	50.16	2250/10000	0.33%									
						מגורים ב	133	29.93	36.18	3.00	33.18	2250/10000	0.22%						שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	30	29.93	36.18	3.00	33.18	2250/10000	0.22%									
						מגורים ב	145	32.63	39.45	3.27	36.18	2250/10000	0.23%						שורץ שפרה	51677466	מגורים ב	18	32.63	39.45	3.27	36.18	2250/10000	0.23%									
							822	184.95	224.87	18.52	206.35		1.34%																								
0.00													100.0%		0.00																						



30/06/2014

עמוד 9 מתוך 10

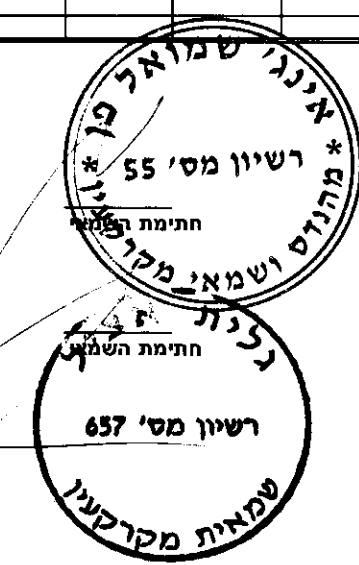
שמואל פן ושות' - שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין והנדסה
 נספח ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון
 מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' 3553
 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
 מתחם "גדיש - היורה"

מצב חדש										מצב קודם															
תשלומי איזון	שווי יחסי ב-%	חלק הבעלים במגרש בשבר משוט	זכויות בניה אקו"י במ"ר/שווי למצב היוצא	תוספת/גרי עת זכויות בניה עפ"י שטח המגרש	זכויות בניה במגרש במ"ר	שטח המגרש המוקצא במ"ר *	שטח המגרש	מס' זהות/דרכון/חברה	שם בעלים רשום	מס' חלקה	מס' חלקה/ארעי/סופי	מס' מגרש לפי תכנית	שווי יחסי ב-%	זכויות בניה (מ"ר)/שווי אקו"י	שטח נטו במ"ר	שטח לפי נסח במ"ר	יעוד	חלקים בבעלות	כתובת	מס' זהות/דרכון/חברה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה במ"ר כולל בתכנית	חלקה	גוש	מס"ד
		בשלמות			54.00		דרך		עיריית תל אביב			101									עיריית תל אביב				105
		בשלמות			43.00		דרך					102													
		בשלמות			94.00		דרך משולבת					103													
		בשלמות			222.00		דרך					104													
		בשלמות			210.00		דרך משולבת					105													
		בשלמות			164.00		דרך משולבת					106													
		בשלמות			1,658.00		דרך					107													
		בשלמות			1,985.00		דרך					108													
		בשלמות			320.00		דרך משולבת					109													
		בשלמות			86.00		דרך משולבת					110													
		בשלמות			55.00		דרך משולבת					111													
		בשלמות			51.00		דרך משולבת					112													
		בשלמות			6.00		דרך					120													
		בשלמות			61.00		דרך					121													
		בשלמות			9.00		דרך					122													
		בשלמות			33.00		דרך מוצעת					300													
		בשלמות			22.00		דרך מוצעת					301													
		בשלמות			29.00		דרך מוצעת					302													
		בשלמות			12.00		דרך מוצעת					303													
		בשלמות			22.00		דרך מוצעת					304													
		בשלמות			27.00		דרך מוצעת					305													
		בשלמות			1.00		דרך מוצעת					306													
		בשלמות			3.00		דרך מוצעת					307													
		בשלמות			105.00		דרך מוצעת					308													
		בשלמות			208.00		דרך מוצעת					309													
0.00	100%		15,417		20,180.00									15,420	20,180.00										
										סה"כ															
										חלקות שאינן נכללות ברפרולציה															
										מצב קודם															
		בשלמות			6.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			69						1 / 1			עיריית תל אביב	290	76	6136	
		בשלמות			200.00		דרך		עיריית תל אביב			100						1 / 1			עיריית תל אביב	228	31	6034	
		בשלמות			11.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			464													
		בשלמות			14.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			364													
		בשלמות			48.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			117													
		בשלמות			87.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			118													
		בשלמות			29.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			144													
		בשלמות			71.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			165													
		בשלמות			52.00		מגורים ב' השלמה		עיריית תל אביב			265													
					518.00																				
										סה"כ															

* עפ"י מפת מדידה מיום 29/10/2013 שינויים במדידה של המגרשים החדשים לא יחשבו שינוי בתכנית
 ** ימולא ע"י המודד/רשם

30/06/2014 55
 תאריך מס' רישון

30/06/2014 657
 תאריך מס' רישון



שמואל פן
 שם שמאי מקרקעין

גלית אציל לדור
 שם שמאי מקרקעין