



11.9.2000  
 מוקדמת מסי.....5

**תכנית מפורטת מס. 2674**  
**אזור תעשייה שלמה-אברבנאל-שולים**  
**תל-אביב-יפו**  
**עקרונות שומה ללוח הקצאות**  
**וטבלת איזון**

השומה המפורטת עקרונית לתכנית, בתנאי שהיא תהיה מתאמת עם תוספת התוכנית המוסמכת.  
 התכנית אינה יכולה להיבט בלבד, אלא בהתאם לתכנית כללית. על כן, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.  
 למען הבהרה, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.  
 השומה המפורטת אינה יכולה להיבט בלבד, אלא בהתאם לתכנית כללית. על כן, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.  
 למען הבהרה, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.  
 השומה המפורטת אינה יכולה להיבט בלבד, אלא בהתאם לתכנית כללית. על כן, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.  
 למען הבהרה, ייתכן ויש צורך בהתאמת התכנית ללוח הקצאות ולתוספת התוכנית המוסמכת.

הוצעה להקמת תכנית תעשייה תל-אביב-יפו

שם התכנית: **תכנית 2674** אזור תעשייה שלמה-אברבנאל-שולים

הכוללת: **31.100** מ"ר (לשטח ריש בהתנגדויות) / **2.248** חלקה

תאריך: **19.6.00** ישיבה מס' **693**

מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	שטח
693	19.600		

אשרה למתן חוקק ע"י הועדה המחוזית להכנת ולבניה תכנית

תאריך: **13.7.00** יו"ר הועדה: **6.8.00**

מנהל תפקידים ישראל  
 טל: 03-5441284  
 פקס: 03-5441284  
 דוא"ר: 03-5441284

יוני 1999  
 חתום: **דודיק קיבוץ**  
 תפקיד: **מנהל תפקידים**




מרכז לשיקום שטחים  
 משרד התכנון והבניה



תוכן הענינים

דף מס'

1. פרטי הנכס ..... 3
2. מצב תכנוני קיים ..... 4
3. מצב תכנוני מוצע ..... 4
4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיוון ..... 5

  
מאושרת



תל-אביב, 29.6.99  
תיק מס', 11/11869/99

הנדון: תכנית מפורטת מס. 2674 אזור תעשיה שלמה-אברבנאל-שלבים, ת"א  
עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון

1. פרטי הנכס

תכנית מפורטת מס. 2674 הינה תכנית לפיתוח אזור תעשיה, מלאכה ומסחר.  
תחום התכנית כולל, בין היתר, שני מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, ע"פ פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.


גוש: 7052

חלקות: מתחם 1 - 19, 55, 119, 120 - חלק  
מתחם 2 - 20, 21, 22, 23, 24, 25

שטח: מתחם 1 - 2,495 מ"ר

מתחם 2 - 3,016 מ"ר

מיקום: מתחם הרחובות שלמה-אברבנאל-שלבים, תל-אביב-יפו

  
מאשרת



## 2. מצב תכנוני קיים

- 2.1 תכנית 483 שדבר אישורה למתן הוקף פורסם ב.פ. 1142 מיום 24.12.64 מסווגת חלקים מהחלקות ביעוד דרך וחלקים מהחלקות ב"אזור מלאכה א", שטח לחלוקה מחדש.
- 2.2 תכנית 1367 שדבר אישורה למתן הוקף פורסם ב.פ. 2142 מיום 11.9.75 הינה תכנית הקובעת דרכים בלבד כאשר יתרת השטחים הינם מחוץ לתחום התכנית. לפיכך, חלק מהחלקות הינו ביעוד דרך ויעוד יתרת השטחים הינו ע"פ תכנית 483 הנ"ל.
- התכנית קובעת כי רח' אברבנאל הינו ברוחב 14 מ', דרך שלמה הינה ברוחב 26 מ' ורח' שלבים בקטע הנדון הינו ברוחב של 72 מ'.

## 3. מצב תכנוני מוצע

- 3.1 מטרת תכנית מס. 2674 הינה תכנון השטח שבתחום התכנית על מנת לאפשר פיתוחו כאזור תעשייה, מלאכה ומסחר וזאת ע"י קביעת מגרשי בניה, זכויות בניה ותכליות מותרות.
- שטח התכנית כולל חלוקה למגרשי בניה ביעוד "תעשייה, מלאכה ומסחר" ודרכים.
- 3.2 התכנית כוללת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש:
- מתחם 1 שהינו איחוד וחלוקה שלא בתסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה והכולל את מגרשים 5, 6 א' ודרכים.
  - מתחם 2 שהינו איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה והכולל את מגרש 6 ודרכים.
- 3.3 זכויות הבניה הינן כמפורט כתקנון התכנית.

מאשרת



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון, נלקחו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

4.1 כללי

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ולפי הילכת אירני.

4.2 מתחם 1

לגבי מתחם 1 נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

4.2.1 מצב קיים :

- א. המצב התכנוני הקיים, לפיו החלקות שבמתחם 1 מיועדות לדרכים ולתעשיה לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ב. נלקח בחשבון שטח החלקות הרשום, כאשר אין צורך לשיחזור חלקות מאחר ואלו חלקות רישום ראשונות.
- ג. לאור זה נלקח בחשבון מקדמי שווי כדלקמן :  
מקדם 1.0 לכל מ"ר רשום.
- ד. שווי החלקות במצב הקיים מתבסס על שווי של \$540,000 לדונם.

4.2.2 מצב מוצע :

- א. יעוד המגרשים ע"פ התכנית.
- ב. זכויות הבניה במגרשים, שחינן זהות לשני המגרשים הכלולים במתחם 1.
- ג. לאור זאת נלקח בחשבון מקדמי שווי כדלקמן :  
מקדם 1.0 לכל מ"ר מגרש.
- ד. שווי המגרשים במצב המוצע מתבסס על שווי של \$1,500,000 לדונם.

מאושרת



4.3 מתחם 2

לגבי מתחם 2 נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

4.3.1 כללי

מתחם זה כולל מגרש אחד בלבד במצב המוצע, ושני בעלים נרשות הפיתוח ועיריית ת"א-יפו).

לכן, מטרת האיחוד וחלוקה הינה קביעת החלק במגרש המוצע של כ"א מהבעלים.

4.3.2 מצב קיים

א. ע"פ המצב התכנוני הקיים, יעוד רוב החלקות כמתחם 2 הינו דרך והיתרה - מלאכה.

לכן נלקח בחשבון מקדם שווי 1.0 לכל מ"ר רשום דרך ומקדם שווי 5.0 לכל מ"ר רשום מלאכה.

ב. נלקח בחשבון שטח החלקות הרשום, כאשר אין צורך לשיחזור.

4.3.3 מצב מוצע

במצב המוצע קיים מגרש אחד בלבד, לכן נלקח בחשבון מקדם שווי 1.0 לכל מ"ר רשום.

ולראיה באתי על החתום

**אברהם כץ**  
מהנדס, שמאי מקרקעין



**מאשרת**



# אברהם כץ

שמאות מקרקעין ♦ הגדסה ♦ יעוץ וניהול נכסים

b-11869/99

תכנית מפורטת מס. 2674

"אזור תעשייה שלמה-אברבנאל-שליבים"

אחוז ותלוך של בחשבות העלויות, ע"פ פרק ג' סימן 4 לחוק התכנון והבניה

לוח הקצאות וטבלת איזון

מתחם 1

השמות איון	מצב מוצע				מצב קיים				מס' גוש תלוק	מס' תלוק	
	שווי יחסי שווי	שווי המגרש \$-5	החלק במגרש במ"ר (3)	שטח מגרש מ"ר (3)	מס' מגרש	שווי יחסי שווי	שווי המגרש \$-5	החלק במגרש במ"ר			שטח מגרש מ"ר
איון	0.1407	327,284	351/888	5	0.1407	189,540	351	351	351	19	7052
השליבו	0.2152	500,716	537/888	552	0.2152	287,980	537	537	537	55	
איון	0.4998	1,163,970	1247/1607	146	0.4998	673,380	1,247	1,247	1,247	119	
כספים	0.1443	336,030	340/1607	1,000	0.1443	194,400	340	2,098	2,098	120	
				607							
				336							
	1.0000	2,320,000		2,495	1.0000	1,347,300	2,495				

הערות:

(1) ע"פ נסחי רישום מקרקעין מ- 2.98 שמות העלויות בתלוקות 19 ו- 55 לא תוסדרו.

ע"פ נסחי רישום מיום 8.94 של גוש שומת 7052.

תלוקה 263 (כיום תלוקה 19) הינה בעלות משותפת ע"פ משרת.

תלוקה 240 (כיום תלוקה 55) הינה בעלות אצלן לולו.

אין ברישום זה משהם הוכחה כלשהי לבעלות נרדק רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין, הוא שקובע את הבעלות. אי לכך, הבעלות

במגרש 5 הרישום ע"פ הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(2) בנין שטח זה ניהולו זכויות במגרש 6א1 והשטח מועבר ללא תמורה לבעלי הזכויות במגרש 4.

(3) שטח המגרשים ע"פ מדידה גרמית של המפתחן. ישנו בשטח המגרשים ע"פ מפת מדידה לא יתווח שווי לתבנית זו.

מאשרת



תכנית מפורטת מס' 2674  
 "אזור תעשיות שלמה-אברבנאל-שלבים"  
 איחוד וחלוקת שלא בחשפת העלים, ע"פ מ"מ ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה  
 לוח הקצאות וטבלת איוון

2. מתחם 2

תשלומי איוון	מ"מ		מ"מ		מ"מ					מס' נוש
	שיווי יחסי	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר (1)	מס' מגרש	שיווי יחסי	שטח רשום במ"ר	חלקים בנצלות	שם הבעלים	מס' חלקה	
איוון		8488/10000	1807	חלק - 6	0.1500	496	בשלמות	רשות הפיתוח	20	7052
תשלומי					0.1531	506	בשלמות	רשות הפיתוח	22	
					0.1951	503	בשלמות	רשות הפיתוח	23	
					0.1966	502	בשלמות	רשות הפיתוח	24	
איוון	0.8488				0.1540	509	בשלמות	רשות הפיתוח	25	
כספיים	0.1512	1512/10000		חלק - 6	0.1512	500		עדרות ת"א	21	
	1.0000		1,209	דרכים				ת"א		
			3,016			3,016		ת"א		

(1) שטח המגרשים ע"פ מדידה נפרדת של המתכנן. שיווי בשטח ע"פ מפת מדידה לא יחווה שינוי לתכנית זו.

משרד המינים מחוז תל אביב  
 חוק ותוכנו הובאו לתש"פ 1968  
 אישור חבנית מס' 2674/א  
 ועדת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.6.68 / 19.6.68  
 יו"ר ועדת המחוזית  
 יו"ר ועדת המחוזית