

14.4.01

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.

REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

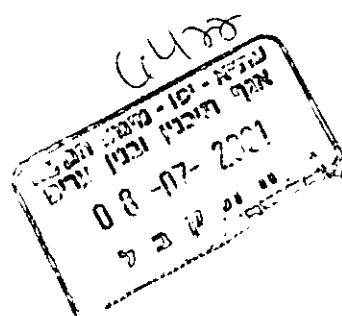
מוקדמת מס' 8

אינג' שמואל פן ושות'

שמאות מקרקעין, בנין ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E.	-	ENGINEER & REAL-ESTATE APPRAISER
GALIT ATSIL	-	REAL-ESTATE APPRAISER
SHAY SKIFF	-	REAL-ESTATE APPRAISER
EMILIA GERBI	-	REAL-ESTATE APPRAISER
GIL NOY	-	ECONOMIST

אינג' שמואל פן	-	מהנדס ושמאי מקרקעין
גלית אציל	-	שמאית מקרקעין
שי סקיף	-	שמאי מקרקעין
אמיליה גרבי	-	שמאית מקרקעין
גיל נוי	-	כלכלן



25 באוקטובר 1999
מספרנו: 8622-1-20-6



1 2553 1972-2



3

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב-יפו

א.נ.א.

תכנית מפורטת מס' 2553 - עקרונות שומה

1. תכנית 2553 משתרעת על פני שטח של כ- 25 דונם ברמת-אביב ג', בין דרך נמיר - ממערב, רח' בן-יוסף - ממזרח, שלד בנין מדיקל סנטר - מדרום ובניני מגורים - מצפון.
2. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 6631.
3. מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בה ע"י התוית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים וקביעת מגרשי מגורים.
4. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן "ז" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
5. בתכנית המפורטת הוקצו יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולות בה כמפורט בתכנית.
6. כפי שעולה מבדיקת מפות הגושים מפות לצרכי תמורה ונסחי הבעלות לא הופקעו בעבר שטחים לצרכי צבור בתכנית זו, לפיכך לא היה צורך לערוך תחשיב שחזור.

7. שטחים מסויימים משטח חלקות הכלולות בחלקן בשטח התכנית הופרשו לצורך הרחבת דרך חיפה כדרך, שטחים אלו קיבלו תמורה בשטח תכניות 1437 על מתחמיה השונים, ובשטח תכנית 1233 א' - חלק צפוני.

8. זכויות בעלים שונים הסמוכים זה לזה, או בעלים שונים המעוניינים לקבל הקצאותיהם במגרש אחד רוכזו במגרשי התמורה כמגרש אחד, ככל האפשר, וזאת כדי לאפשר להם לקדם את מימוש זכויותיהם בקרקע.

9. כן נשמרו עקרונות החוק והתקנות העוסקים באחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

10. שווין היחסי של החלקות המשתתפות בתכנית נקבע לפי שטחן ובהתאם למקדמי שווי כמפורט להלן:

מושע-	1.00	עד	0.92
ריגולריות-	1.00	עד	0.90
קרבה לדרך חיפה-	1.00	עד	0.90
טופוגרפיה-	1.15	עד	0.98

לכל חלקה נקבע בהתאם למקדמים לעיל שטח אקויוולנטי המקנה לה את שוויה היחסי בתכנית.

בנוסף נקבע כדלקמן:

חלקה 116 - בשטח של 933 מ"ר, השטח ביעוד לשביל עפ"י תכנית 2158 הינו- 215 מ"ר ולכן שטח לחישוב זכויות בחלקה הינו- 718 מ"ר.

בחלקות 93 ו- 94 הובא בחשבון מקדם בגין יעודם לש.פ.פ. 0.8.

11. מאחר והתכנית הבסיסית מבוססת על צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם ועל שטח של 24,637 מ"ר, פירושו של דבר שבשטח התכנית הוקצו 147 יחידות דיור (150 בניכוי 3 יחידות שקיבלו תמורת שטח תכנית 1233 א').

12. מאחר והאיזון מבוסס על ערכי שווי, חולק המספר של 147 יחידות דיור בין המגרשים השונים לפי שווים ולכן יצא שבמידה מסוימת עולה או פוחתת התמורה מעל ומתחת ל- 6 יחידות דיור לדונם במרבית החלקות שהיו מיועדות למגורים בהתאם למקדמי השווי של כל חלקה וחלקה.

מכל מקום חישוב שטח מגרשי התמורה הוא בפרופורציה למס' היחידות בכל מגרש.

13. אשר לחלקה 107 בגוש 6631, שטחה הרשום הינו 3,621 מ"ר. מתוך שטח זה - 1,234 מ"ר הרשומים ע"ש גבעת ברוך בע"מ (וכן 34/100 מתוך שטח חלקה 92 בגוש 6631 ששטחה הרשום 32 מ"ר) הועברו לשטח תב"ע 2158 ושם קיבלו זכויות.

לפיכך, נותר לצורך קבלת זכויות בשטח תכנית 2553 שטח של 2,387 מ"ר הרשום ע"ש מדינת ישראל.

14. שווי קרקע ליחידת דיור נקבע כדלקמן:

יח"ד רגילה -	\$150,000.
דירת גן -	\$225,000.
דופלקס -	\$270,000.

15. מקדמי השווי של מגרשי התמורה הינם כדלקמן:

מגרש מס' 1 -	0.995.
מגרש מס' 2 -	1.000.
מגרש מס' 3א' -	0.984.
מגרש מס' 3ב' -	0.970.

16. מס' יח"ד אקוילנטי בכל מגרש נקבע עפ"י מס' יח"ד רגילות, מס' יח"ד גן ומס' יח"ד דופלקס ובהתאם למקדם השווי של המגרש כמפורט להלן:

מגרש מס' 1 -	51.13 יח"ד אקויל.
מגרש מס' 2 -	57.20 יח"ד אקויל.
מגרש מס' 3א' -	28.74 יח"ד אקויל.
מגרש מס' 3ב' -	28.31 יח"ד אקויל.

17. תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות בקרקע ומבוטא ביחידות דיור.

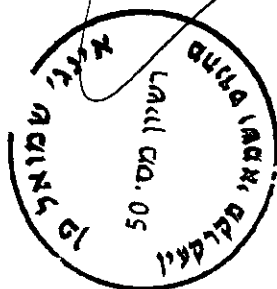
18. בטבלאות האיזון נרשמו אותם הבעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות ביום 23.9.99.

19. התחשיב המדויק של השטחים - ייעשה לאחר הכנת מפה לצרכי רישום.

20. המדידה המדוייקת שתעשה במפה לצרכי רישום אינה מהווה הפרת האיזון, כי האיזון נובע מזכויות ליחידות דיור, ולא מתחשיבי שטחי קרקע.
21. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לעירית תל-אביב-יפו ללא תמורה וירשמו ע"ש העיריה.
22. בעת עריכת טבלאות האיזון הבאנו בחשבון כי עלות הקמת הסוללה האקוסטית על דרך חיפה תחולק בין כל הבעלים בתכנית בהתאם לחלקם היחסי.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



22.02.2000

אינג' שמואל פן ושות'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח הקצאות

ממצב						קודם							
תשלומי איזון	שווי יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	חלק מוקצה במגרש	מספר יחידות מוקצות	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	מגרש מספר	חלק יחסי מסה"כ ב - %	שטח מתואם בבעלות	שטח בבעלות במ"ר	חלקים בבעלות	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
אין	4.108%	1329/10000	5.714		1	4.110%	922	931	931 / 1006	פרס גרשון	1,006	41	6631
	0.331%	107/10000	0.460			0.331%	74	75	75 / 1006	פרס רות			
	4.112%	1330/10000	5.720		1	4.114%	922	932	932 / 1007	פרס גרשון	1,007	42	6631
	0.331%	107/10000	0.460			0.331%	74	75	75 / 1007	פרס רות			
	4.106%	1328/10000	5.711		1	4.108%	921	926	926 / 1000	פרס גרשון	1,000	43	6631
	0.328%	106/10000	0.456			0.328%	74	74	74 / 1000	פרס רות			
	4.115%	1331/10000	5.723		1	4.117%	923	928	928 / 1003	פרס גרשון	1,003	44	6631
	0.333%	108/10000	0.463			0.333%	75	75	75 / 1003	פרס רות			
	4.168%	1348/10000	5.797		1	4.170%	935	940	940 / 1015	פרס גרשון	1,015	45	6631
	0.333%	108/10000	0.463			0.333%	75	75	75 / 1015	פרס רות			
22.263%						22.276%	4,994	5,031					סה"כ
תשלומי	4.484%	1451/10000	6.237		1	4.487%	1,006	1,006	בשלמות	חיים כצמן	1,006	38	6631
	0.595%	193/10000	0.828			0.596%	134	144	2 / 14	חיים כצמן	1,006	40 (n)	6631
	5.080%	1643/10000	7.065			5.082%	1,140	1,150					סה"כ
איזון	0.595%	193/10000	0.828		1	0.596%	134	144	2 / 14	אברהם טופיל	1,006	40 (n)	6631
	0.149%	48/10000	0.207			0.149%	33	36	1 / 28	שחם עמוס			
	0.149%	48/10000	0.207			0.149%	33	36	1 / 28	שחם ישראל			
	0.298%	96/10000	0.414			0.298%	67	72	1 / 14	טופיל מרים			
	2.083%	674/10000	2.898			2.085%	467	503	1 / 2	שניאק ברוריה			
	0.149%	48/10000	0.207			0.149%	33	36	1 / 28	אורן יהודה			
	0.149%	48/10000	0.207			0.149%	33	36	1 / 28	אורן עדי			
	3.572%	1155/10000	4.968			3.574%	801	862					
	30.914%	1.000	43.000	4,142		30.932%	6,935	7,043		סיכום מגרש מס' 1			סה"כ



22.02.2000

אינג' שמואל פן ושות'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח הקצאות

מצב						קודם						מצב							
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים	חלקים בבעלות	שטח בבעלות במ"ר	שטח מתואם בבעלות	חלק יחסי מסה"כ ב - %	מגרש מספר	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	מספר יחידות מוקצה	חלק מוקצה במגרש	שווי יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	תשלומי איזון						
6631	31	803	חזקיה עוז	בשלמות	803	723	3.223%	2		4.847	932/10000	3.224%	אין						
	סה"כ				803	723	3.223%			4.847	932/10000	3.224%							
	6631	32	1,007	טלאור אליהו נחמיה שומרוני לוסקי רות	252 / 1007	252	244	1.090%			315/10000	1.091%							
					503 / 1007	503	488	2.177%			629/10000	3.273							
					252 / 1007	252	244	1.090%			315/10000	1.640							
סה"כ					1,007	977	4.357%			6.553	1260/10000	4.359%							
6631	33	1,007	משה מסנר שפרה בכר עובדיה לאלו עפרה לאלו מסנר לינה שפרה בכר משה מסנר שטורם צבי פלד יקיר פלד אשר	335 / 6042	56	53	0.234%	2			68/10000	0.234%							
				335 / 6042	56	53	0.234%				68/10000	0.352							
				335 / 2014	168	158	0.703%				203/10000	1.057							
				335 / 2014	168	158	0.703%				203/10000	1.057							
				670 / 24168	28	26	0.117%				34/10000	0.176							
				335 / 24168	14	13	0.059%				17/10000	0.088							
				335 / 24168	14	13	0.059%				17/10000	0.088							
				337 / 1007	337	317	1.414%				409/10000	2.126							
				335 / 4028	84	79	0.351%				102/10000	0.528							
				335 / 4028	84	79	0.351%				102/10000	0.528							
				סה"כ								1,007	947	4.224%			6.352	1222/10000	4.225%
				6631	34	1,006	אליהו שמואלי פועה שמואלי חיה זילברשטיין שושנה שיני				252 / 1006	252	244	1.090%	2			315/10000	1.091%
											252 / 1006	252	244	1.090%				315/10000	1.640
											251 / 1006	251	244	1.086%				314/10000	1.633
											251 / 1006	251	244	1.086%				314/10000	1.633
סה"כ					1,006	976	4.353%			6.547	1259/10000	4.354%							
6631	35	1,006	אבן-זהר נילי חיים אשר אנצילביץ	503 / 1006	503	493	2.199%	2			636/10000	2.199%							
				503 / 1006	503	493	2.199%				636/10000	3.306							
				סה"כ								1,006	986	4.397%			6.613	1272/10000	4.398%
6631	36	1,006	אברהם קונקול מתי בן אהרון רפאל בן אהרון לביא אמיר לביא רונית	503 / 1006	503	478	2.131%	2			616/10000	2.132%							
				25 / 2000	13	12	0.053%				15/10000	0.080							
				25 / 2000	13	12	0.053%				15/10000	0.080							
				340 / 2000	171	162	0.725%				210/10000	1.090							
				260 / 2000	131	124	0.554%				160/10000	0.833							

22.02.2000

אינג' שמואל פן ושות'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח הקצאות

מלב						קודם							
חדש	שטח יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	חלק מוקצה במגרש	מספר יחידות מוקצות	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	מגרש מספר	חלק יחסי מסה"כ ב - %	שטח מתואם בבעלות	שטח בבעלות במ"ר	חלקים בבעלות	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
אין	0.746%	216/10000	1.122			0.746%	167	176	350 / 2000	צפורה לביא			
	4.264%	1233/10000	6.410			4.263%	956	1,006					סה"כ
תשלומי	0.367%	106/10000	0.551		2	0.366%	82	84	1 / 12	אשר רות	1,006	37	6631
	0.367%	106/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	גרינשפן אהוד			
	0.367%	106/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	גרינשפן אהוד			
	0.367%	106/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	אשר רות			
	0.367%	106/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	ענתבי שרי			
	0.367%	106/10000	0.551			0.366%	82	84	1 / 12	ענתבי שרי			
	2.199%	636/10000	3.306			2.199%	493	503	503 / 1006	חיים אשר אנסילביץ'			
	4.398%	1272/10000	6.613			4.397%	986	1,006					סה"כ
	2.199%	636/10000	3.306		2	2.199%	493	503	503 / 1006	ציפורה סנדרוביץ'	1,006	39	6631
	0.733%	212/10000	1.102			0.733%	164	168	503 / 3018	אופיר פרנק			
	0.733%	212/10000	1.102			0.733%	164	168	503 / 3018	הדר פרנק			
	0.733%	212/10000	1.102			0.733%	164	168	503 / 3018	אסף פרנק			
	4.398%	1272/10000	6.613			4.397%	986	1,006					סה"כ
	0.966%	279/10000	1.452			0.966%	216	313	34 / 100	עירית תל אביב-יפו	933	116(ה)	6631
	0.966%	279/10000	1.452			0.966%	216	313					סה"כ
		34.586%	1.000	52.000	4,622		34.577%	7,753	8,160		סיכום מגרש מס' 2		



22.02.2000

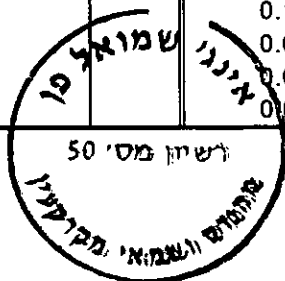
אינג' שמואל פן ושות'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח הקצאות

מצב חדש						מצב קודם							
תשלומי איזון	שווי יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	חלק מוקצה במגרש	מספר יחידות מוקצות	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	מגרש מספר	חלק יחסי מסה"כ ב - %	שטח מתואם בבעלות	שטח בבעלות במ"ר	חלקים בבעלות	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
אין	5.322%	3062/10000	7.961		3 א'	5.329%	1,195	1,324	1324 / 4324	חלקות 31 ו-46 בגוש 6631 בע"מ	4,324	46	6631
	2.010%	1156/10000	3.006			2.013%	451	500	500 / 4324	שיף אברהם מרדכי			
	2.010%	1156/10000	3.006			2.013%	451	500	500 / 4324	שיף דיאנה			
	4.019%	2313/10000	6.013			4.025%	903	1,000	1000 / 4324	נתיבי טל בע"מ			
	4.019%	2313/10000	6.013			4.025%	903	1,000	1000 / 4324	כלנית יצחק בע"מ			
	17.380%	1.000	26.000	2,963		17.405%	3,902	4,324					סה"כ
	17.380%	1.000	26.000			17.405%	3,902	4,324		א'			סה"כ
תשלומי איזון	2.146%	1253/10000	3.259		3 ב'	2.142%	480	755	954199 / 2433696	טיסונה שלמה	1,925	93	6631
	0.097%	57/10000	0.148			0.097%	22	34	450 / 25351	דבורה וצלר			
	0.054%	32/10000	0.082			0.054%	12	19	250 / 25351	אטלס יעקב			
	0.151%	88/10000	0.230			0.151%	34	53	700 / 25351	אידה רוזנפלד בת מנדל רפפורט			
	0.076%	44/10000	0.115			0.075%	17	27	350 / 25351	דוד בן מרדכי שטרן			
	0.076%	44/10000	0.115			0.075%	17	27	350 / 25351	גרשוני שמואל			
	0.216%	126/10000	0.328			0.215%	48	76	1000 / 25351	יעקב רוזנצויג			
	0.216%	126/10000	0.328			0.215%	48	76	1000 / 25351	ישראל זאיונף			
	0.152%	89/10000	0.230			0.151%	34	53	7021875 / 253510000	וירט יצחק			
	0.145%	84/10000	0.220			0.144%	32	51	670 / 25351	חברת חלקה 23 בגוש 6632 בע"מ			
	0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	יוכבד ספוקוניה			
	0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	מנס פניכל			
	0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	אנדור יהושע קלין			
	0.108%	63/10000	0.164			0.108%	24	38	500 / 25351	גראד אהרון			
	0.097%	57/10000	0.148			0.097%	22	34	450 / 25351	שמעון בן יהודה וצלר			
	0.097%	57/10000	0.148			0.097%	22	34	450 / 25351	יצחק בן דוד באום			
	0.097%	57/10000	0.148			0.097%	22	34	450 / 25351	ישראל בן ישראל שטיגר			



22.02.2000

אינג' שמואל פן ושות'

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2553

טבלת איזון ולוח הקצאות

מצב חדש						מצב קודם									
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים	חלקים בבעלות	שטח בבעלות במ"ר	שטח מתואם בבעלות	חלק יחסי מסה"כ ב - %	מגרש מספר	שטח מגרש (עפ"י מדידה גרפית)	מספר יחידות מוקצות	חלק מוקצה במגרש	שווי יחסי מוקצה מסה"כ ב - %	תשלומי איזון		
אין			אברהם בן חיים יוסף גולדשטיין	450 / 25351	34	22	0.097%			0.148	57/10000	0.097%			
			וינברגר טבע גיזלה בת ליפמן הכהן קצבורג ספוקיני אליהו	450 / 25351	34	22	0.097%			0.148	57/10000	0.097%			
			ברוך עוזיאל	250 / 25351	19	12	0.054%			0.082	32/10000	0.054%			
			מדינת ישראל	500 / 25351	38	24	0.108%			0.164	63/10000	0.108%			
			גרוס מרים	2693543 / 152106000	341	217	0.967%			1.472	566/10000	0.969%			
			גרוס אברהם יצחק	75 0	9	5	0.024%		3ב'	0.037	14/10000	0.024%			
			גרוס משה	1125 / 253510	9	5	0.024%			0.037	14/10000	0.024%			
			גרוס רחל	1125 / 253510	9	5	0.024%			0.037	14/10000	0.024%			
תשלומי			מדינת ישראל		1,925	1,225	5.462%			8.312	3197/10000	5.473%			
	6631	107	גבעת ברוך(*)	2387 / 3621	2,387	2,132	9.509%	3 ב'		14.470	5565/10000	9.528%			
				1234 / 3621	1,234	(727)									
					2,387	2,132	9.509%			14.470	5565/10000	9.528%			
	6631	94	עיריית תל אביב-יפו	בשלמות	63	44	0.198%	3 ב'		0.302	116/10000	0.199%			
	6631	116(n)	עיריית תל אביב-יפו	67 / 100	620	430	1.917%			2.917	1122/10000	1.920%			
					683	474	2.115%			3.218	1238/10000	2.119%			
			סיכום מגרש מס' 3 ב'		4,995	3,831	17.086%			26.000	1.000	17.119%			
			סיכום מגרשים 1 עד 3 ב'		24,522	22,421	100.00%			2,978	4.000	100.00%			
	איזון			עיריית תל - אביב יפו					4	3,500	בניני ציבור	בשלמות			
			עיריית תל - אביב יפו					5	4,590	ש.צ.פ	בשלמות				
			עיריית תל - אביב יפו					5א'	445	שביל	בשלמות				
			עיריית תל - אביב יפו					6	1,282	דרכים	בשלמות				



(ח) חלקה זו קיבלה זכויות בשטח תכנית 2158

TA2553

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא 2553
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.5.99 לאשר את התכנית.
31.5.99
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית 28.2.00

מאז: 22.7.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית אזורית מס' 2553
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך 31.01.96 פרוטוקול 2138 החלטה 13
 " " " " " "
 " " " " " "
 " " " " " "
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך 28.2.2009 ישיבה מס' 682

מנהל	מחלק העיר	יו"ר הועדה
<u>מאז</u>	<u>מאז</u>	<u>מאז</u>
תאריך	תאריך	תאריך