

פן, קציר, ברק - הנדסה, בנין - ערים, שמאות מקרקעין

לוח הקצאות וטבלת איזון - מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו



3

תכנית מפורטת מס' 1437 א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב																קודם															
מס'	הבעלים	גוש	חלקה	חלקים בבעלות מכנה מונה	שטח רשום בשלמות	שטח רשום לבעלים	שטח בתכנית	שטח משוחזר לחישוב זכויות	מספר מגרש	מספר בנין	שטח מגרש במ"ר	הקצאה מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצעת	חלק מוקצה במגרש	תשלומי איזון																
1	שיכון ופיתוח	6632	438	בשלמות	33,698	33,698	33,698	37,014	1	א'-1	4,256	34	118	בשלמות	אין																
2	שיכון ופיתוח	6632	419	8,664 / 17,328	5,372	2,686	2,053	2,154	2	א'-1		34	118	בשלמות																	
3	שיכון ופיתוח	6632	417	25,065 / 50,130	15,660	7,830	6,027	6,701	3	ב'-1	5,931	34	118	בשלמות																	
									4	ב'-1		28	118																		
									5	ג'-1	6,144	28	118		תשלומי																
									6	ג'-1		34	118																		
									7	ד'-1	4,702	42	118																		
									8	ד'-1		42	118		איוון																
	סה"כ							45,869			21,033	276																			

תכנית מפורטת מס' 1437א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב										קודם									
מצב					חדש					מצב					קודם				
מס'	הבעלים	גוש	חלקה	חלקים	בבעלות	שטח רשום	שטח רשום	שטח משותף	שטח בתכנית	שטח משותף	לחישוב זכויות	מספר מגרש	מספר בנין	שטח מגרש במ"ר	הקצאה מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצעת	חלק מוקצה במגרש	מס' יח"ד	תשלומי איזון
4		6632	421			11,110	4,196	8,296	3,451			5-א'	25	4,747	21	135			
	ארנון מייזלס				1 / 24												10,876 / 100,000	2.28	אין
	צבי מייזלס				1 / 24												10,876 / 100,000	2.28	
	רבקה רובינשטיין				1,479 / 33,330												11,583 / 100,000	2.43	
	אירין פרלשטיין				50 / 1,200												10,876 / 100,000	2.28	
	אריה מרימסקי				50 / 3,600												3,625 / 100,000	0.76	
	אודיה בנד				50 / 3,600												3,625 / 100,000	0.76	תשלומי
	עירית מרימסקי				50 / 3,600												3,625 / 100,000	0.76	
	דוד עוגד				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	
	רחל עוגד				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	
	רקוטש אדיב				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	
	רקוטש דליה				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	
	עבדי עזרא				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	איזון
	עבדי נירה				1 / 72												3,625 / 100,000	0.76	
	בוימהולץ יוסל				1 / 12												21,752 / 100,000	4.57	
	סה"כ				377.7 / 1,000													21	

* לבעלים אלה 37.7% משטח החלקה המשותף הכלול בתכנית, דהיינו - 9136 * 37.7% = 3451 מ"ר

תכנית מפורטת מס' 1437א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב										קודם									
הבעלים	גוש	חלקה	חלקים	בבעלות	שטח רשום	שטח רשום	שטח משוחזר	שטח	בתכנית	לחישוב זכויות	מספר מגרש	מספר בנין	שטח מגרש במ"ר	הקצאה מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצעת	חלק מוקצה במגרש	מס' יח"ד לבעלים	תשלומי איזון	
5	6632	417			15,660	7,830	6,027	6,701			28	5-ב'	3951	25	121				
אברהם שאול רגיואן מדלן עבדללה רגיואן ששון רגיואן ולנטין רגיואן רות בן עוזר פרדי גולדברג					7,112 / 50,130											22,700 / 100,000	5.70	אין	
אהוד דוד כהן יורם כהן	421				1,383 / 66,660	11,110	461	379								4,400 / 100,000	1.00	תשלומי	
	421				1,383 / 66,660										4,400 / 100,000	1.00			
סה"כ					41.50	1,000										100%	25		
5 - א'	6632	419			5,372	2,686	2,053	2,154			26			30	125				
אברהם שאול רגיואן מדלן עבדללה רגיואן ששון רגיואן ולנטין רגיואן רות בן עוזר					2,888 / 17,328											333 / 1,000	10.00	איזון	
סה"כ					500 / 1,000			2,053								100%	30		

* שוה ערך ל- 1.13 יח', כלומר בחישוב אריתמטי משוקלל 25.27 יח'. למשפחת כהן יוקצו 2 יח' דיור ששוין יהיה כשווי 2.27 יחידות, דהיינו 137 מ"ר ליחיד

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 23.1.95 .

** סה"כ הזכויות של בעלי חלקות 417 ו- 419 חושבו לשני החלקות גם יחד, וחולקו לבנינים א' ו- ב'.

*** לבעלים אלה 4.153% משטח החלקה המשוחזר הכלול בתכנית דהיינו- 9136 מ"ר * 4.153% = 379.

תכנית מפורטת מס' 1437א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב								קודם							
מס'	הבעלים	גוש	חלקה	חלקים בבעלות מכנה מונה	שטח רשום בשלמות	שטח רשום לבעלים	שטח משוחזר לחישוב זכויות	מספר מגרש	מספר בנין	שטח מגרש במ"ר	הקצאה מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצעת	חלק מוקצה במגרש	מס' יח"ד לבעלים	תשלומי איזון
6	ששון גלילי אפרים פוזאילוב יוסף מנחם יונה מישקין אייה מישר רות לוינשטיין	6632	421	6,221 / 33,330 7,605 / 33,330 1,383 / 33,330 1,383 / 33,330 1,383 / 33,330 1,383 / 33,330	11,110	6,453	5,306 *	5 - ב'	27		32	120	31,973 / 100,000 39,086 / 100,000 7,108 / 100,000 7,108 / 100,000 7,108 / 100,000 7,108 / 100,000	10.38 12.69 2.31 2.31 2.31 2.00**	אין תשלומי איזון
	סה"כ			580.8 / 1,000								135		32	שווה ערך

$$5306 = 58.08\% \cdot 9136$$

* לבעלים אלה 58.08% משטח החלקה המשוחזר הכלול בתכנית, דהיינו

** שווה ערך ל - 2.25 יח', כלומר בחישוב אריתמטי משוקלל 32.25 יח'. לרות לוינשטיין יוקצו 2 יח"ד ששוין יהיה כשווי 2.25 יח"ד בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 23.1.95, דהיינו שטח של 135 מ"ר ליחידת דיור.

תכנית מפורטת מס' 1437 א' - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב				קודם				מצב				חדש			
מס'	הבעלים	גוש	חלקה	חלקים מוכנה	בבעלות מונה	שטח רשום בשלמות	שטח רשום לבעלים	שטח בתכנית	שטח משוחזר לחישוב זכויות	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר				
7	עיריית תל-אביב-יפו									צ-3*	2,174				
										פ-3**	4,013				
										פ-2**	104				
										פ-9**	3,128				
										פ-13**	1,060				
										פ-4	20,487				
											275				
										סה"כ	31,241				
	עיריית ת"א-יפו	6632	440	****				692		***					
8	עיריית ת"א-יפו	6632	420		בשלמות		944	944		***					
9		6632	418		בשלמות		404	404		***					
10		6632	416		בשלמות		1,050	1,050		***					
11		6632	437		בשלמות		3,316	3,316		***					
סה"כ שטח לחישוב זכויות 63.860 דונם.											64,560	384			
סה"כ שטח תכנית 1437 א' 64.560 דונם.											A				

הערות:

* שטח לבניני ציבור

** שטח ציבורי פתוח

*** חלקות 416, 418, 420, 437 - בוטלו, ואוחדו לחלקה 441 (דרך נמיר) ונרשמו על-שם עיריית ת"א-יפו

*** חלקה 440 - זכויות הבניה ניתנו בתכנית 1437 ד'.

A כולל שטחי השלמה.

מגרש להשלמה מס' ש- 1 - נכלל במגרש מס' ש- 9.

מגרש להשלמה מס' ש- 2 - ירשם ע"ש בעלי מגרש 2-ב', 2-א' בהתאמה.

מגרש להשלמה מס' ש- 8 - ירשם ע"ש בעלי מגרש 4-ד' בהתאמה.

מגרש להשלמה מס' ש- 9 - ירשם ע"ש בעלי מגרש 4-ה' בהתאמה.

128 מ"ר

670 מ"ר

200 מ"ר

2,718 מ"ר

3,588 מ"ר

סה"כ

במבד רב

אינג' שמואל פן

מהנדס ושמאי מקרקעין



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: מסגרת ומפורטת מס' 8/437

המלצה לכתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך	31.1.94	פרוטוקול	108 ב'	החלטה	3
	20.3.94	"	109 ב'	"	3
		"		"	
		"		"	

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 23.1.95 ישיבה מס' 546

י"ח' משנה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
19.2.96	19.2.96	19.2.96