

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

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

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

קטע תכנון מס' 3 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437



3

מס'		הבעלים	גוש	חלקה	מצב		קודם		מצב		חדש		תשלומי
					שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח רשום	שטח יחיד	חלק מוקצה	מס' יחיד
					בשלמות	לבעלים	בתכנית	לחישוב זכויות	מספר מגרש	מספר מגרש	שטח מגרש	במגרש	לבעלים
1	מדינת ישראל	6632	433	269,354,375 / 1,521,060,000	17,619	17,619	17,619	23,426	3 - א'	13	6,351	123	25
2	אידיה רוזנפלד	6632	433	700 / 25,351					3 - א'	14		120	31
	טובה גיזלה			450 / 25,351									
	וימברג בת ליפמן												
	דוד בן מרדכי			350 / 25,351									
	שטרן												
	וייס לאה			250 / 25,351									
	קישוני אפרים			250 / 25,351									
	חנה גרשנוביץ			350 / 25,351									
	חנה קרן			250 / 25,351									
	רות טנדלר			335 / 25,351									
	גל אהרון			125 / 25,351									
	גל נעמי			125 / 25,351									
	ארליך יהודית			335 / 25,351									
	שלו (ספוקוויני)			500 / 25,351									
	יוסף												
	אהרון גרד			500 / 25,351									
	היינץ (חנוך) צניכל			250 / 25,351									
	בנימין פרי			7,021,875 / 507,020,000									
	אמיר אריה יואלי			7,021,875 / 507,020,000									
	סה"כ			216 1,000									
												31	31

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

קטע תכנון מס' 3 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 משוחרר 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															
3	שמעון בן יהודה וזלר			450 / 25,351							3 א'	29	125	78/1000	2.41	תשלומי איזון															
	יצחק בן דוד באום			450 / 25,351										78/1000	2.41																
	ישראל בן ישראל שטיגר			450 / 25,351										78/1000	2.41																
	אברהם יצחק גרוס			375+1125 / 253,510										26/1000	0.80																
	משה גרוס			375+1125 / 253,510										26/1001	0.80																
	רחל הדרי (גרוס)			375+1125 / 253,510										26/1002	0.80																
	ברוך עזיאל			500 / 25,351										87/1000	2.68																
	ברכה רוזנצווייג			250 / 25,351										43/1000	1.34																
	גילה רובינטון			375 / 25,351										65/1000	2.01																
	דנה פינר			450 / 25,351										61/1000	2.41																
	רות קרן			500 / 25,351										87/1000	2.68																
	אילנה חתימי			500 / 25,351										87/1000	2.68																
	חביבה אורזחובסקי			13,500 / 2,535,100										23/1000	0.72																
	יצחק אורזחובסקי			6,750 / 2,535,100										12/1000	0.36																
	עדנה אורזחובסקי			6,750 / 2,535,100										12/1000	0.36																
	מאיר אורזחובסקי			6,750 / 2,535,100										12/1000	0.36																
	רוני אורזחובסקי			6,750 / 2,535,100										12/1000	0.36																
	אילה אורזחובסקי			4,500 / 2,535,100										8/1000	0.24																
	להדגני טורן			250 / 25,351										43/1000	1.34																
	עמימה גות			375 / 25,351										77/1000	2.00																
	סה"כ			215 1,000								29			29																

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

קטע תכנון מס' 3 עפ"י תכנית מיתאר מס' 1437

מצב		קודם		מצב		חדש										
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	מס' יח"ד לבעלים	תשלומי איזון
4	בנימין טיסונה		433	15,267,184 / 38,939,136					3 - ב'	16	3,000	55	116	בשלמות		אין
5	עירית ת"א-יפו								פ-2*		1,577					תשלומי
6	עירית ת"א-יפו								צ-2**	חלק	5,998					
7	עירית ת"א-יפו								דרכים ***		7,868					איזון
			430	חלק		584										
		6632	427	חלק		2944										
		6632	A 432	בשלמות		5,807	5,807		פ-11		2,160					
8	עירית ת"א-יפו															
סה"כ שטח לחישוב זכויות- 23.426 דונם.																
סה"כ שטח תכנית 1437 ג- 26.954 דונם.																
							23,426					140				140 יח'
							26,954				26,954					

הערות:

* שטח ציבורי פתוח

** שטח לבניני ציבור

*** דרכים

A חלקה 432 בוטלה, אוחדה לחלקה 441 ונרשמה על-שם עירית ת"א-יפו.

מגרש להשלמה מס' ש - 3 - נכלל במגרש פ - 11.

מגרש להשלמה מס' ש - 4 - ירשם ע"ש בעלי מגרש 3 א'.

מגרש להשלמה מס' ש - 6 - ירשם ע"ש בעלי מגרשים 3 - א' ו- 3 - ב'.

60

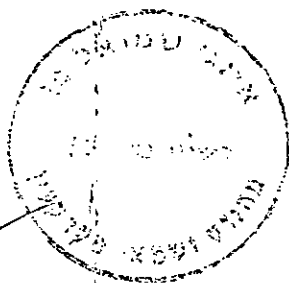
430

2609

בגבול רב

איג'י שמואל פן

מהנדס ושומאי מקרקעין



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: מחזור ומפוצלת מס' 1437/א
 המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 31.1.94 פרוטוקול: 2108 החלטה: 3
 " 20.3.94 " 2109 " 3
 " 1 " 1 " 1
 ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 23.1.95 ישיבה מס' 546

מח' מ"מ. מהנדס העיר יו"ר הועדה
 תאריך: 19.2.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1437/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.1.95 לאשר את התכנית.

מנחה מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

143

פן , קציר , ברק - הנדסה, בנין ערים ושמאות מקרקעין
PENN, KATZIR, BARAK - ENGINEERING, TOWN PLANNING & REAL-ESTATE APPRAISAL

SAMUEL PENN, B.Sc,C.E - Engineer & Real Estate Appraiser
BETZALEL KATZIR - Real Estate Appraiser
YOSSI BARAK - Real Estate Appraiser
MOSHE FRIEDMAN - Engineer & Real Estate Appraiser
NOMI KAPELNER - Real Estate Appraiser
ELI COHEN, M.B.A - Economist & Real Estate Appraiser
YEHUDA SUESSER - Real Estate Appraiser

שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
בצלאל קציר - שמאי מקרקעין
יוסי ברק - שמאי מקרקעין
משה פרידמן - מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין
אלי כהן - כלכלן ושמאי מקרקעין
יהודה זיסר - שמאי מקרקעין

15 בפברואר 1996
 מספרנו: 3243/40.14

**תכניות מתאר מפורטות /1437/א' - /1437/ד'
עקרונות שומה**

1. תכנית המתאר 1437 משתרעת על שטח כ - 187 דונם המתוחם בין דרך נמיר במזרח, המשך רחוב לוי אשכול במערב, רח' פרופס בדרום ושטח אזורי חן בצפון.

התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 6632.

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח האמור הכלול בתכנית. על-ידי התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים קביעת אזורים לבניני ציבור ואזורי מגורים.

2. על מנת לקדם ככל האפשר את תכנית המיתאר 1437 המאושרת חולק שטחה לששה קטעים המסומנים על גבי התסריט ק/1 - ק/6. קטעי התכנון חולקו בסופו של דבר לארבע תכניות מיתאר מפורטות: /1437/א' - /1437/ד' תוך שמירה של האיזון ביניהן, משום שהועתקו זכויות של קבוצות בעלים מיחידת תכנון אחת לאחרת בשל שיעור הפקעות גבוה בחלק מהתכנית.

יחידות מקטע 5 הועתקו לקטע 1 (1437/א') - לגבי העתקה זו נעשה חישוב והאיזון נעשה בגודל יח' דיור ממוצעת - כמוסבר להלן.

בכל תכנית מיתאר מפורטת הוקצו יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בה, כמפורט בתכנית.

-2-

3. כל תכנית מהווה תכנית לאחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, הערוכה לפי סימן ז' לחוק.

4. הובאו בחשבון עקרונות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתחסים לאיחוד וחלוקה.

5. כן הנחו אותי עקרונות השמאות הבאים:

א. לחלק מהבעלים זכויות המפוזרות בין חלקות שונות - בבעלות שלמה או במשותף עם בעלים אחרים (מושע). חלק מהחלקות מחולקות מבחינה קנינית בין מספר בעלים רב. לפיכך, זכויות של בעל או בעלים שונים המפוזרות בחלקות שונות באותה התכנית רוכזו ככל האפשר במגרש אחד, או בכמה מגרשים.

ב. כאשר לא ניתן היה למקס זכויות בעלים במגרש אחד ונפרד, הוקצו זכויות לכמה בעלים בכל מגרש.

בכמה מקרים, שהדבר היה ניתן, הופרדו זכויות בעלים במושע למגרשים שונים כמופיע בלוח ההקצאות.

ג. השווי הבסיסי התבסס על זכויות בניה של 6 יחידות לדונם ברוטו (מקורי) של שטחי החלקות הכלולים בתכנית. שטחי חלקות אשר הפרישו שטחים לצרכי צבור שוחזרו כפי שהיו במקור. כמה מחישובי התמורות עוגלו ליחידות שלמות. פרוט התחשיב מובא בקיצור בנספחים ללוחות שומה ובפרוטרוט במסמך שהוכן עפ"י סעיף 15/ד' לתכנית 1437. ששמו "תכולת הקטעים וזכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור"

ד. האיזון נערך ביחידות דיור שלמות. שווי קרקע ליחידת דיור ממוצעת בשטח של 120 מ"ר חציונית - ממוצעת \$ 160,000 מעודכן למועד עריכת דין וחשבון זה. תחשיב השווי היחסי מתיחס לזכויות בקרקע יומבוטא ביחידות דיור, ובשטחי יחידות הדיור. נלקח בחשבון האיזון הנובע מהחובה להקים סוללה בחזית דרך נמיר. כל הבעלים נושאים בהוצאות הכרוכות בהקמת הסוללה.

-3-

בתחשיב הובאו בחשבון מרכיבי השווי בגין מיקום, חזית, פינה ומידת הקרבה לדרך נמיר, לוי אשכול ופרופס, ובעיקר - התנהגות שוק המקרקעין, כמו כן נלקח בחשבון האיזון מיקומם של הגשרים בתכניות.

ה. הסבר התחשיב לפיו נקבעו שווי יח' הדיור הממוצעת מופיע בעמוד 2 ובעמוד 5 לנספח המכונה "תחשיב השווי היחסי" המצורף לתכנית זו וללוח ההקצאות שלו.

6. שטח חלקות שנוצרו כתוצאה מתכניות חלוקה ותכניות בנין ערים שאושרו לפני שנים רבות שוחזרו. פרטי השחזור - בנספחים לתחשיבים.

7. בטבלאות ההקצאה נרשמו אותם הבעלים שהיו רשומים בפנקסי הזכויות בעת הכנת טבלאות ההקצאה. רוכשי זכויות במועד מאוחר יותר, יקבלו את זכויותיהם של הבעלים הקודמים, מהם נרכשו הזכויות.

8. השטחים המיועדים לצרכי צבור יוקצו לעיריית ת"א - יפו ללא תמורה וירשמו ע"ש העיריה.

9. חישובי זכויות הבניה והתמורות נעשו במדויק.

בחישובי השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי גם בשל שטחי ההשלמות ההדדיות וגם בגלל ההפקעות להרחבת דרך נמיר. התחשיב המדויק של השטחים - יעשה לאחר הכנת מפה לצרכי רישום.

המדידה המדויקת שתעשה במפה לצרכי רישום אינה מהווה הפרת האיזון, כי האיזון נובע מזכויות ליחידות דיור, ולא מתחשיבי שטחי קרקע.

בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין



- 4 -

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1437 ג'

לוח הקצאות וטבלאות איזון

קטע תכנון מס' 3 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437

תחשיב שווי יחסי

כל החלקות בגוש 6632

חלקה	חלקים בבעלות	שטח לצורך תחשיב במ"ר	שווי יחסי ב - % מצב קודם	מס' בנין בתכנית	מס' יח"ד	שווי יחסי ב - % מצב חדש
433	269,354,375/1521060000	23,426	17.86	13	25	17.86
	216/1000		22.14	14	31	22.14
	215/1000		20.71	15	29	20.71
	15,267,184/38,939,136		39.29	16	55	39.29
סה"כ שטח לצורך תחשיב		23,426	100%		140	100%

**תחשיב שטח הדירה הממוצע בתכנית מפורטת מס' 1437/ג'
קטע תכנון 3 לתכנית**

1. על בנין מס' 13 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשיעור של כ- 3 מ"ר ליחידת דיור, ובסה"כ שטח היחידה הממוצעת בו יהיה 123 מ"ר.
2. על בנין מס' 15 לקבל תוספת שטח בנוי מעל לממוצע בשיעור של כ- 5 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ שטח היחידה בו יהיה 125 מ"ר.
3. על בנין מס' 16 לגרוע שטח בנוי מתחת לממוצע בשיעור 4 מ"ר ליחידת דיור ובסה"כ שטח היחידה הממוצעת יהיה 116 מ"ר.

שחזור חלקות שחולקו בגוש 6632 בתכנית 1437

חלקה 28 - 416, 417 = 16,710 מ"ר

417 - 5,660 מ"ר - הכשרת הישוב (1/2)
416 - 1,050 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 27 - 418, 419 = 5,776 מ"ר

419 - 5,372 מ"ר - הכשרת הישוב (1/2)
418 - 404 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 26 - 421 + 420 דרך חיפה = 12,054 מ"ר

421 - 11,110 מ"ר - פרטיים
420 - 944 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 25 - 423, 424 - דרך חיפה, 422 - מזרחה מדרך חיפה

424 - 33,996 מ"ר
423 - 3,998 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 חלק מתב"ע 1437.
422 - 14 מ"ר בחלק מתב"ע 1631 כיום 96/6631

חלקה 24 - 426, 427 - דרך חיפה, 425 - מערבה מדרך חיפה

427 - 23,019 מ"ר
426 - 3,173 מ"ר - דרך חיפה. כיום חלק מ- 411, כולה בתב"ע 1437.
425 - 546 מ"ר - 95/6631, מזרחה מדרך חיפה בתב"ע 1631.

חלקה 23 - 432, 433 - דרך חיפה 431 מ'

433 - 17,619 מ"ר
432 - 5,807 מ"ר - דרך חיפה כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.
431 - 1,925 מ"ר - 93/6631

-10-

חלקה 22 - 435, 436 - דרך חיפה, 434

436 - 16,463 מ"ר
435 - 3,970 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441. 2470 - בתב"ע 1437
1500 - בתב"ע 1233
434 - 100 מ"ר - 92/6631

חלקה 21 - 437, 438 - דרך חיפה

438 - 33,698 מ"ר
439 - 3,316 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 40 - 439, 440 - דרך חיפה

439 - דרך - 1,052 מ"ר
440 - 56 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.

חלקה 39 - 429, 430 - דרך חיפה, 428

430 - 688 מ"ר
429 - 200 מ"ר - דרך חיפה, כיום חלק מ- 441 כולה בתב"ע 1437.
428 - 63 מ"ר

חלקה 18 - 322 - 406

סה"כ שטח ברוטו ישן - 102,419 מ"ר

הפקעה שהיתה לצרכי ציבור - 23,426 מ"ר

ההפקעה ב- % מהברוטו הישן - $22.868\% = 102,439 : 23.426$

להפקעה עד 40% מברוטו ישן - 17,1273 המהווה מברוטו חדש -

$17.11273 : 77.1273 = 22.2065\%$

מכל חלקה רשומה 322 - 406 יש להפקיע - 22.2065%

יחידות דיור מגיע לכל 1,000 מ"ר - 7.7793 יחידות.

-11-

חלקה 20 - 162 - 197

סה"כ שטח ברוטו ישן - 23,243 מ"ר

הפקעה שהיתה לדרכים - 4,910 מ"ר

ההפקעה ב- % שנעשתה - $21.1246\% = 23,243 \text{ מ"ר} : 4,910 \text{ מ"ר}$

להפקעה עד 40% מברוטו ישן 18.18754%

מכל חלקה רשומה יש להפקיע - $23.9306\% = 78.8754 : 18.8754$

יחידות דיור מגיע לכל 1,000 מ"ר - 7.6069 יחידות.

הערות

1. שטח ברוטו ממערב לדרך אשכול - נוכה.
2. המדידה גרפית על רקע מפה טופוגרפית שהוכנה ע"י שיכון עובדים.
3. זכויות קטע 5 הועברו לקטע 1 - המיקום מתקוז עם הצפוף.
4. לקטעי חלקות 430 ו- 440 (דרך חיפה) שנוצרו מחלקות שמחוץ לשטח תכנית 1437 לא ניתנו זכויות בתכנית זו.
5. חלקה 18 נוצרה מפרצלצית R/96.
6. חלקה 20 נוצרה מפרצלצית R/110.
7. חלקה 19 ראשונית.

