



מאוסות

מוקדמת מס'.....9

3

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD.

SURVEYING & CIVIL ENGINEERING LAND VALUATION,

67, Yigal Alon, Tel-Aviv, 67443

Toyota towers – Building B

Tel:03-5611444, Fax: 03-5628866

**חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ**

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית

רח' יגאל אלון 67, תל-אביב 67443

מגדלי טויוטה – בניין B

טל': 03-5611444, פקס: 03-5628866

http://interin.com/z_c E-mail: erez@zc-eng.co.il ד.אלקטרוני**ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor****JACOB COHEN (M.Sc) - ENGR. R.E. APPRAISER****GIL HERZBERG - R.E. APPRAISER****EREZ COHEN - R.E. APPRAISER – Geographer****DR. GAD NATHAN - R.E. APPRAISER****ZAHY TENE - R.E. APPRAISER****ODED LEVY - R.E. APPRAISER****YOAV KOKHAVI - R.E. APPRAISER - Economist****LIOR SIMINOVICH - R.E. APPRAISER - Economist****EYAL KLODOVSKY - R.E. APPRAISER -****EFRAT SHLEZ - R.E. APPRAISER****זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין**

יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

אריז כהן - גאוגרף ושמאי מקרקעין

ד"ר גד נתן - שמאי מקרקעין

צחי טנא - שמאי מקרקעין

עודד לוי - שמאי מקרקעין

יואב כוכבי - כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור סימיונוביץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין

אפרת שלז - שמאית מקרקעין

DATE: 15/6/2005

תאריך:

REF: md-opn2004

סימנו:

A437/2004

0006 - ארגז_F
2432

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – ת"א

רח' אחד העם 9

תל אביב

הנדון: תכנית תא/2432, שינוי מס' 1**לתכנית מפורטת 1205****איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים**

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א, ועדת משנה ב' להתנגדויות, בישיבתה מס' 826 מיום

19/12/2003, הנני מתכבד להגיש טבלת הקצאות ואיזון מעודכנת עפ"י החלטות הועדה.

להלן פירוט השינויים העיקריים שבוצעו מהטבלה המופקדת:

1. זכויות ממ"י ועיריית ת"א בחלקות 155-158, 98 בגוש 6977 אינן זכאיות לפי החלטת הועדה להיכלל

בטבלת האיזון כמי שמקבלות זכויות בניה למעט אותם שטחים מתוכן המיועדים בתכנית 676 לשימוש

שאינן ציבורי.

מתוך החלקות הר"מ מקבלת חלקה 157 בגוש 6997 בבעלות עת"א, זכויות בטבלת האיזון בהיותה נכללת

(חלקית) ביעוד "מרכז תחבורה" בתכנית 676.

2. מגרש 7 חולק לשני מגרשים בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. (מגרשים 7,8).
- בצמוד למגרש 8 מתוכנן מגרש שפ"פ בשטח 515 מ"ר המסומן בטבלת האיוון - 8 א' ואשר שטחו מובא בחשבון לצורך חישוב זכויות הבניה במגרש 8.
3. מגרש 4 חולק לשני מגרשים נפרדים (4א , 4ב) במטרה לבטל כליל את השיתוף ולהקצות זכויות בבעלות מלאה.
4. במסגרת טבלת האיוון הועברו זכויות בניה ממגרש למגרש תוך שמירה על מסגרת הזכויות הכוללות (300%), ושמירה על איוון בשווי הזכויות בקומת הקרקע לעומת שווי הזכויות בקומות העליונות באופן שמצמצם ככל האפשר את השיתוף ומונע צורך בתשלומי איוון.
5. לוט טבלת הקצאות ואיוון (נספחים א' - ג').



15/06/2005

נספח ב

תכנית תא/2432
איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
לוח שווי חלקות נכנסות

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח נכלל (מ"ר)	הערות	מקדם שווי	מקדם חזית/ עורף	שטח אקווי	שווי יחסי
98	18,260	1,671				0	-
104		500	הזכויות הוקצו בתכנית מס' 2129			0	-
139	1,978	1,978		1.00	1.00	1,978	0.1394
140	1,960	1,960		1.00	1.00	1,960	0.1381
141	1,954	1,954		1.00	1.00	1,954	0.1377
142	2,006	2,006		1.00	1.00	2,006	0.1414
143	999	999		1.00	1.00	999	0.0704
144	1,265	1,265		1.00	1.00	1,265	0.0891
145	1,044	1,044		1.00	0.95	992	0.0699
146	794	794		1.00	0.95	754	0.0532
155	705	705		0.00	1.00	0	-
156	505	405		0.00	1.00	0	-
157	1,855	1,855	השטח לחישוב כ- 530 מ"ר *	1.00	0.88	466	0.0329
158	1,348	434		0.00	1.00	0	-
163	2,287	276		1.00	1.00	276	0.0194
163		233		1.00	1.00	233	0.0164
222	435	435				0	-
224	1,308	1,308		1.00	1.00	1,308	0.0922
	סה"כ.	19,822				14,192	1.0000
*הערה: כ 530 מ"ר נכללים ביעוד מרכז תחבורה בתכנית 676							

משרד



תכנית תא/2432 (רח' החרש)
חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
לוח מגרשים מוצעים

מגרש מס'	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סה"כ שטח מבונה עיקרי במ"ר	שטח אקווי	מקדם שיתוף, מיקום, בינוי	שווי אקווי
XIV	תעסוקה	2,399	6,218	6,813	1.00	6,813
XIV	תעסוקה	750	1,462	1,785	0.90	1,606
V	תעסוקה	3,589	10,695	11,800	1.00	11,800
VI	תעסוקה	3,754	11,370	12,985	1.00	12,985
VII	תעסוקה	1,692	4,744	5,161	1.00	5,161
VIII	תעסוקה	2,401	10,931	11,866	0.85	10,086
XVIII	שפ"פ	515		509	0.85	433
9	דרך	1,380				
10	דרך מיוחדת	2,802				
11	דרך	500				
35	דרך	40				
		19,822	45,420	50,918		48,883

הערה: שטח הבניה הכולל מבוסס על 300% משטח מגרשי התעסוקה והשפ"פ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 2432-אממס-מכנס

המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתמחויות): 4

תאריך: 28.02.2005

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה: 26.05.2005

תאריך: 26.05.2005

קטע במפה / יורד ועדת המעשה: מנהל האגף

תאריך: 26.05.2005

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1965

אישור תכנית מס' 2432/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה התליטה

ביום 14.2.2003

ג'ת.

28.12.2002

18.10.2004

26.8.2006

מנהל בניהל והתכנון

18.4.2005



15/06/2005

תכנית תא/2432
שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת 1205
איחוד וחלוקה חדשה לא הסכמת בעלים

נספח א
טבלת הקצאות ואיזון

שם הבעלים	גוש 6977 חלקות	שטח רישום (מ"ר)	שטח נכלל (מ"ר)	שטח החלק בבעלות	שטח החלק שווי החלק	שווי יחסי בגרש תמורה	יעוד	שטח מגרש שטח מבונה שווי מגרש עיקרי במ"ר ב מ"ר אקווי	החלק במגרש	שווי מוקצה	סה"כ שווי מוקצה	שווי יחסי	איזון
שאליון יהודה, שאליון אמיר, שאליון איתן	139	1,978	1,978	1/1	1,978	1,978	1/1	1,978	1,978	1,978	1,978	1,978	0.1394
וולבסקי פנחס, וולבסקי שבתאי, לשם חוה	140	1,960	1,960	1/1	1,960	1,960	1/1	1,960	1,960	1,960	1,960	1,960	0.1381
וולבסקי פנחס, וולבסקי שבתאי, לשם חוה	141	1,954	1,954	1/1	1,954	1,954	1/1	1,954	1,954	1,954	1,954	1,954	0.1377
וולבסקי פנחס, וולבסקי שבתאי, לשם חוה	142	2,006	2,006	1/1	2,006	2,006	1/1	2,006	2,006	2,006	2,006	2,006	0.1414
וולבסקי פנחס, וולבסקי שבתאי, לשם חוה	143	999	999	1/1	999	999	1/1	999	999	999	999	999	0.0704
עיריית ת"א (עבוד "וולבסקי")	163	2,287	509	233	276	276	278/513	276	276	276	276	276	0.0194
עיריית ת"א	157	1,855	1,855	1/1	466	466	1/1	466	466	466	466	466	0.0329
חב"בנין עדי עד בע"מ	144	1,265	1,265	1/1	1,265	1,265	1/1	1,265	1,265	1,265	1,265	1,265	0.0891
עיריית ת"א (עבוד "עדי עד")	163	2,287	509	233	233	233	235/513	233	233	233	233	233	0.0164
חב"בנין עדי עד בע"מ	145	1,044	1,044	1/1	992	992	1/1	992	992	992	992	992	0.0699
חלקה 146 בגוש 6977 בע"מ	146	794	794	1/1	754	754	1/1	754	754	754	754	754	0.0532
יונה איל	224	1,308	1,308	1/1	1,308	1,308	1/1	1,308	1,308	1,308	1,308	1,308	0.0922
מדינת ישראל	98	18,260	1,671	1/1	1,671	1,671	1/1	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	0.0922
שגריר שירותי גרירה בע"מ	104	2,672	500	1/1	500	500	1/1	500	500	500	500	500	0.0922
עיריית ת"א	155	705	705	1/1	705	705	1/1	705	705	705	705	705	0.0922
עיריית ת"א	156	505	405	1/1	405	405	1/1	405	405	405	405	405	0.0922
עיריית ת"א	158	1,348	434	1/1	434	434	1/1	434	434	434	434	434	0.0922
עיריית ת"א	222	435	435	1/1	435	435	1/1	435	435	435	435	435	0.0922
שטח מגרש שטח מבונה שווי מגרש עיקרי במ"ר ב מ"ר אקווי	10	2,802	1,000	10	2,802	2,802	10	2,802	2,802	2,802	2,802	2,802	0.0922
חזקיות הוקצו בתכנית מס' 2129	9,11,35	1,920	1,000	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	0.0922
שטח מגרש שטח מבונה שווי מגרש עיקרי במ"ר ב מ"ר אקווי	1,000	48,883	48,883	1,000	48,883	48,883	1,000	48,883	48,883	48,883	48,883	48,883	0.0922

עמ' מתוך 1

מאשרת