



טבלת איזון

לתכנית מפורטת 2609 "נחמיה - דניאל"

שינוי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בניין עיר

מס' 44 ושינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית

מפורטת 1200.

2 ביולי 2002
מספרנו: 16700/2002

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז תל אביב

א.ג.ב.,

הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 2609.
מתחם "נחמיה - דניאל"

טבלת האיזון המובאת בזה מתייחסת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבנייה.

העקרונות מתבססים על האמור בחוות דעתי מיום 25.6.00.

הטבלה נכונה ליום : 1 ליולי 2002

גוש : 7229

חלקות : 33,34,59,60,61,62,35,36,37,38,55,56,58,96,97

שטח קרקע : 6,406 מ"ר

חלקות, בעלויות, שטחי ברוטו :

שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה
543	יעלות בע"מ	33
360	אחים עופר בע"מ	34
545	ממ"י	35
538	ס.ד.ר. בע"מ	36
514	ממ"י	37
554	ממ"י	38
433	מרגו בע"מ	39
440	מרגו בע"מ	40
170	אלי טמיר	41
267	מרגו בע"מ, גיטליץ, נילי בן שמש בע"מ	42
358	8 פרטיים	43
157	4 פרטיים (*)	44
534	13 פרטיים	45
240	2 פרטיים	46
67	3 פרטיים (*)	47
6,406		סה"כ

(*) כולל בעלים לא מוסדרים.

פירוט העקרונות

1. מצב נכנס:

1.1 תכניות בניין עיר:

התכניות הרלוונטיות אשר חלו על המקרקעין ערב אישור תב"ע 2609 היו כדלקמן:

1.1.1 תב"ע 44 - משנת 1937 - המגדירה את האיזור למגורים II ואת החלקות אשר בחזית

לרחוב הרברט סמואל כמגורים II א'.

התכנית היקצתה זכויות בנייה בשיעור של 120% ובמגורים II א' אפשרות לניצול מסחרי חלקי בקומת הקרקע.

1.1.2 תב"ע 1200 - משנת 1975 - המגדירה את השטח הנדון כשטח המיועד לתכנון מחדש,

וקובעת כי תותר בנייה רק לפי תכניות מפורטות ותכניות בינוי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

1.1.3 תב"ע "מ" - משנת 1982 - מתייחסת למרחב התיכנון של ת"א ומטמיעה למעשה,

בתוכה הקלות ונוהגים אשר היו קיימים לפי אישורה.

תב"ע זו קבעה זכויות בנייה של 146% למגרשים בשטח מתחת ל-500 מ"ר ו-180% למגרשים בשטח של 500 מ"ר ומעלה, זאת לגבי מגרשים שסומנו בתב"ע 44 בייעוד למגורים II ומגורים II א'.

1.1.4 תב"ע 2075 א' - משנת 1991 - תב"ע זו קבעה את הרחבת רחוב הרברט סמואל ע"ח

החלקות הגובלות עימו, 62 - 60 - 33.

1.1.5 תמ"א 13 - משנת 1983 - תמ"א זו קובעת מגבלות בנייה לאורך חוף הים.

1.1.6 תב"ע "ע" - לבניית מרתפים.

1.1.7 תב"ע "ג" - לבניית חדרי יציאה לגג.

1.4 מקדמי שווי:

במצב נכנס ניתנו מקדמי שווי לגורמים שונים המשפיעים על ערכם של המגרשים השונים.

המקדמים שנקבעו הם כדלקמן:

1.4.1 מקדם זמינות מימוש לתכנית "מ" במיגבלות תב"ע 1200.

הגורמים המשפיעים על מקדם זה הינם:

גודל ואפשרות ניצול המגרש.

הצורך בהתארגנות לתיכנון משותף עם אחרים.

ערכו המצטבר המכסימלי של מקדם זה הוא 15%.

1.4.2 מקדם ריבוי בעלים:

מקדם זה משפיע אף הוא על זמינות הבנייה והשפעתו מותנית במספר הבעלים

והרכבם.

המקדם נקבע כדלקמן :-

2-5 בעלים - 0.96 [מקדם זה ישמר גם במצב יוצא]

6-10 בעלים - 0.91

מעל 10 בעלים - 0.85

מעל 20 בעלים - 0.72 [רלוונטי רק במצב יוצא]

דהיינו הפחתה מקסימלית של 15% בסעיף זה, בכל הקשור למצב נכנס בלבד.

1.4.3 מקדם מיקום:

גורם זה הינו הגורם הדומיננטי והמשפיע ביותר על ערך המגרשים.

מקדם הבסיס נקבע 1.0 לגבי מגרשים עם חזית לים.

מגרשים פינתיים עם חזית וצד כלפי הים קיבלו תוספת של 12% , 14% , מגרשים

פינתיים הפונים מזרחה קיבלו תוספת של 3%.

מגרשים הפונים כלפי רחוב הירקון קיבלו מקדם של 0.5 והמגרשים הפונים

כלפי הרחובות הצדדיים קיבלו מקדמי ביניים של 0.8 - 0.65.

1.5 מקדם משוקלל - הינו מכפלת 3 המקדמים הר"מ.

1.6 שווי יחסי:

השווי היחסי של כל חלקה וחלקה נקבע ע"פ מכפלת המקדם המשוקלל בזכויות הבנייה על

פי תכנית "מ".

2. מצב יוצא:

2.1 המצב היוצא מתבסס על זכויות הבנייה ושימושי הקרקע כפי שנקבעו

בת.ב.ע. 2609, כדלקמן:-

מגרש א'

חלקות	ייעוד	שטח בנוי	מיקום
33, 34	מסחר עיקרי	600 מ"ר	קרקע + יציע
59 - 62	משרדים עיקרי	1,400 מ"ר	2 - 1
	מגורים עיקרי	7,461 מ"ר	23 - 3
	סה"כ	9,461 מ"ר	
	שטחי שירות :	6,000 מ"ר	תת קרקעי
		9,070 מ"ר	על קרקעי
	סה"כ	15,070 מ"ר	
	מספר יחיד מכסימלי	105	

מגרש ב'

חלקות	ייעוד	שטח בנוי	מיקום
35 - 38	מבואה, חנייה, מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות, מגורים, מתקני ספורט, בריכה	2,500 מ"ר	ק. קרקע
55, 56, 58			4 - 1
96, 97			
	מגורים	3,766 מ"ר	15 - 5
	סה"כ	6,266 מ"ר	
	שטחי שירות	4,400 מ"ר	תת קרקעי
		3,600 מ"ר	על קרקעי
	סה"כ	8,000 מ"ר	
	מספר יחיד מכסימלי	70	

2.2 גורמים ושיקולים במצב יוצא:

הגורמים והשיקולים אשר נלקחו בחשבון בחישוב הערך במצב יוצא הם כדלקמן:-

2.2.1 ערך הבסיס נקבע שוויה של קרקע ליחידת דיור ממוצעת בבניין המגורים במגרש א'.

ערך הבסיס נקבע בהתבסס על מחירי מכירה צפויים בשיטת ההשוואה בניכוי מע"מ, רווח יזם, עלויות בנייה, הוצ' שיווק ופרסום והוצ' מימון.
ערך הקרקע לחניות נקבע בנפרד ואינו נכלל בערך הבסיס.
נלקחה בחשבון ההנחה שבתוכנן נכון לפרוייקט, ב- 2 המגדלים, 65% מהדירות תיהננה ממראה כלפי הים ולגבי יתרת 35% ניתנה הפחתה של 20%.
נלקחה בחשבון תוספת ערך לקומות אשר מעל לקומה 15.

2.2.2 שטחי הדירות חושבו עפ"י שטח עיקרי בצירוף ממ"ד ובצירוף שטחי שירות.
שטח דירה ממוצעת במגדל מגרש א' כ- 94 מ"ר.
שטח דירה ממוצעת במגדל מגרש ב' כ- 89 מ"ר (קומות 15 - 5).
שטח דירה ממוצעת במגרש ב' כ- 154 מ"ר (קומות 4 - 2).

2.2.3 ערך שטחי המסחר והמשרדים נקבע בשיטת ההשוואה עפ"י ערכי השוק הסבירים ליעודים אלה.

2.2.4 ערך קרקע ליחידת מגורים ממוצעת במגדל המגורים במגרש ב', נקבע בהפחתה של 8% מערך דירה ממוצעת במגרש א' ותוך התאמה לשטח הדירות שהינו בממוצע כ- 89 מ"ר.

נלקחה בחשבון ההנחה שבמגדל ב' תיבנינה 56 יח"ד בקומות 15 - 5
ו- 14 יח"ד בקומות 4 - 2 ליח"ד אלה נקבע מקדם של 0.55.

2.2.5 נלקחה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 6% בגין כל 35 יח"ד.

2.2.6 נלקח בחשבון גורם מספר הבעלים בכל מגרש אשר השפעתו רבה על

זמינות הבנייה, בהפחתות כדלקמן:

4% - במגרש א' [מקדם 0.96 כמו במצב נכנס ל- 2 בעלים]

28% - במגרש ב' [מקדם 0.72 מעל 20 בעלים]

2.3 על בסיס האמור לעיל, חושב ערכו של כל מגרש וחושבו תשלומי האיזון בהתאם

ליחסי השווי שנקבעו בטבלת המצב הנכנס, ועל בסיס לוח ההקצאות המהווה

חלק מנתוני הת.ב.ע. .

ועל זאת באתי על החתום,


גדעון פרלמן
שמאי מקרקעין.

לוט: - טבלת מצב נכנס.
- טבלת מצב יוצא.
- טבלת תשלומי איזון.

B & G. PERLMAN, H. KROCH, M. ADAR
LDC LAND VALUERS, ENGINEERS, ECONOMISTS



ב.א.ה.ג. פרלמן, ה.ה. כרוך, מ. אדר
שמאי מקרקעין, מהנדסים, כלכלנים

נכנס 2609

טבלת אידון - מצב נכנס

תכנית מפורטת מס' 2609

סניף מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 44 וסניף מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 1200

מ ק ד מ י ש ו י									
שטח	התקצות	שטח	יעד	אחוז מ"ר	זמנית	ריבוי	מיקום - מקדם	שטח אקר	שטח
שטח	רשום (מ"ר)	נטי (מ"ר)	רשום (מ"ר)	דירות II	דירות II	דירות II	החלקה משוקלל (מ"ר)	יחסי	חלקה בעלות
33	342	57	485	873	180%	1	1.12	12.52901%	יכלות בעיים
34	560	0	560	1,008	180%	1	0.80	10.33321%	אחוז ענור בעיים
59	565	0	565	1,017	180%	1	0.80	10.42547%	מבני
60	538	135	403	588	146%	1	1.14	8.59503%	ס.ד.ר בעיים
61	554	108	446	803	180%	1	1	10.28708%	מבני
62	554	90	464	835	180%	1	1	10.70225%	מבני
סה"כ	3,313	390	2,923					4,907	
35	483	0	483	867	180%	1	0.80	8.37765%	בדנו בעיים
36	480	0	480	844	180%	1	0.70	7.28491%	בדנו בעיים
37	278	88	190	342	180%	1	0.52	2.14211%	סמיר אל
38	267	88	179	322	180%	1	0.50	1.86286%	בדנו בעיים, גסטלץ, ניל בו שמש בעיים
55	558	0	558	1,004	180%	1	0.53	5.27628%	פרטיים 8
56	197	0	197	288	146%	1	0.65	1.95482%	פרטיים 4
58	514	0	514	925	180%	1	0.80	6.85248%	פרטיים 13
96	249	0	249	344	146%	1	0.70	2.68088%	פרטיים 2
97	67	0	67	98	146%	1	0.57	0.71598%	פרטיים 3
סה"כ	3,093	176	2,917					2,897	
סה"כ	6,406	566	5,840					7,804	



2609 מאושר XLS

ב. את ג. פרלמן, ה. כרור, מ. אדר
שמי מקרקעין, מהנדסים, כלכלנים

טבלת איזון - מצב יוצא

תכנית מפורטת

שמיני' 5 לסת 1993

פרמטר	
ידידה סמועצת במגדל	
דעסעפערט שויר מעל קוועט 15	
3.4 קוועט	
עסערט בקוועט קירע	
1-4 קוועט	
עקוועט קוועט	
מגדל (למגדל בלנד)	
מגדל לפי הפחמט זמירות	
מגירות הבירה	
עסערט קירע לאמך הפחמט	
מגירות יחסי (%)	
מגירות יחסי נכנס	
מגירות יחסי רעפ	
מגירות קירע קוועט	
מגירות לאמך	
מגירות אידון 1-2	
מגירות	

2609 תא.ש.ר.ח.ל.ס



הקצאות 2009

טבלת תשלומי איזון
תכנית מפורטת מס' 2609

שינוי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר חת' 44 ומיווי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 1200

תשלומי איזון			מצב יוצא			מצב נכנס			חלקה מספר	הבעלים הרשומים	החלק בבעלות	שווי יחסי %	מקבל במגרש	שווי מגרש \$	מקבל מלקים במגרש נ- %	שווי יחסי מקבל	באחוזים %	משלם	מקבל בדולרים
מקבל	משלם	%	מקבל	במגרש נ- %	מקבל	מקבל	שווי יחסי %	מקבל במגרש											
350,601	1.39515%	13.92416%	19.92780%	17,559,072	17,559,072	12.52901%	100.00%	100.00%	ימלוח חב' לפיתוח ובניה בע"מ	33	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
289,155	1.15064%	11.48385%	16.43530%	17,559,072	17,559,072	10.33321%	100.00%	100.00%	אחים טופר הנוטה ופיתוח בע"מ	34	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
291,737	1.16091%	11.58638%	16.58204%	17,559,072	17,559,072	10.42547%	100.00%	100.00%	מדינת ישראל	59	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
240,516	0.95709%	9.55212%	13.67067%	17,559,072	17,559,072	8.59503%	100.00%	100.00%	ס.ד.ר חב' להנדסה ומכלונת בע"מ	60	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
287,864	1.14550%	11.43258%	16.36192%	17,559,072	17,559,072	10.28708%	100.00%	100.00%	מדינת ישראל	61	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
299,482	1.19173%	11.89398%	17.02227%	17,559,072	17,559,072	10.70225%	100.00%	100.00%	מדינת ישראל	62	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1,759,355		69.8731%				62.87204%			סתי' כמגרש א										
-396,985	-1.57973%	6.79792%	22.56425%	7,570,886	7,570,886	8.37765%	100.00%	100.00%	מגרש חב' להשקעות ובנין בע"מ	35	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-345,205	-1.37368%	5.91123%	19.62109%	7,570,886	7,570,886	7.24491%	100.00%	100.00%	מגרש חב' להשקעות ובנין בע"מ	36	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-101,507	-0.40393%	1.73818%	5.76953%	7,570,886	7,570,886	2.14211%	100.00%	100.00%	סתי' א"י	37	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-17,655	-0.07025%	0.30232%	1.00348%	7,570,886	7,570,886	0.37257%	20.00%	20.00%	מגרש חב' להשקעות ובנין בע"מ	38	772	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
-35,309	-0.14051%	0.60463%	2.00696%	7,570,886	7,570,886	0.74514%	40.00%	40.00%	גיסלי' ישראל	38	772	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
-35,309	-0.14051%	0.60463%	2.00696%	7,570,886	7,570,886	0.74514%	40.00%	40.00%	נילי' בן שמש בע"מ	38	772	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
-83,341	-0.33164%	1.42712%	4.73702%	7,570,886	7,570,886	1.75876%	33.33%	33.33%	עוזרי כעוז	55	772	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
-41,670	-0.16582%	0.71356%	2.36851%	7,570,886	7,570,886	0.87938%	16.67%	16.67%	סיאני חול	55	772	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
-16,668	-0.06633%	0.28542%	0.94740%	7,570,886	7,570,886	0.35175%	6.67%	6.67%	הרד' יצחק	55	772	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
-16,668	-0.06633%	0.28542%	0.94740%	7,570,886	7,570,886	0.35175%	6.67%	6.67%	הרד' מתיחיהו	55	772	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
-16,668	-0.06633%	0.28542%	0.94740%	7,570,886	7,570,886	0.35175%	6.67%	6.67%	מורג רמל	55	772	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
-16,668	-0.06633%	0.28542%	0.94740%	7,570,886	7,570,886	0.35175%	6.67%	6.67%	שרעבי עדנה	55	772	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
-16,668	-0.06633%	0.28542%	0.94740%	7,570,886	7,570,886	0.35175%	6.67%	6.67%	עקיבא פניה	55	772	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
-41,670	-0.16582%	0.71356%	2.36851%	7,570,886	7,570,886	0.87938%	16.67%	16.67%	צברי שולחיה	55	772	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
-92,032	-0.36861%	1.58621%	5.26509%	7,570,886	7,570,886	1.95482%	100.00%	100.00%	לא הוסדר	56	772	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-54,119	-0.21536%	0.92672%	3.07607%	7,570,886	7,570,886	1.14208%	16.67%	16.67%	עני' שרה	58	772	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
-54,119	-0.21536%	0.92672%	3.07607%	7,570,886	7,570,886	1.14208%	16.67%	16.67%	נוסטר לנה	58	772	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
-18,040	-0.07179%	0.30891%	1.02536%	7,570,886	7,570,886	0.38069%	5.56%	5.56%	דניאל מרגלית	58	772	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%
-18,040	-0.07179%	0.30891%	1.02536%	7,570,886	7,570,886	0.38069%	5.56%	5.56%	שאול אסתר	58	772	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%
-18,040	-0.07179%	0.30891%	1.02536%	7,570,886	7,570,886	0.38069%	5.56%	5.56%	לוי יורם	58	772	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%	5.56%
-43,972	-0.17498%	0.75296%	2.49930%	7,570,886	7,570,886	0.92794%	13.54%	13.54%	עני' ליאנו	58	772	13.54%	13.54%	13.54%	13.54%	13.54%	13.54%	13.54%	13.54%
-10,147	-0.04038%	0.17376%	0.57676%	7,570,886	7,570,886	0.21414%	3.13%	3.13%	לא הוסדר	58	772	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%	3.13%
-54,119	-0.21536%	0.92672%	3.07607%	7,570,886	7,570,886	1.14208%	16.67%	16.67%	ראובן אלנוי אסתר	58	772	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
-10,824	-0.04307%	0.18534%	0.61521%	7,570,886	7,570,886	0.27842%	3.33%	3.33%	עני' חיים	58	772	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
-10,824	-0.04307%	0.18534%	0.61521%	7,570,886	7,570,886	0.27842%	3.33%	3.33%	אלוני זוד	58	772	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
-10,824	-0.04307%	0.18534%	0.61521%	7,570,886	7,570,886	0.27842%	3.33%	3.33%	צרפתי עליזה	58	772	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
-10,824	-0.04307%	0.18534%	0.61521%	7,570,886	7,570,886	0.27842%	3.33%	3.33%	שם טוב עינ	58	772	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
-10,824	-0.04307%	0.18534%	0.61521%	7,570,886	7,570,886	0.27842%	3.33%	3.33%	בידה שושנה	58	772	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
-65,045	-0.25087%	1.07957%	3.58339%	7,570,886	7,570,886	1.33044%	50.00%	50.00%	תעשה לאה	96	772	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
-65,045	-0.25087%	1.07957%	3.58339%	7,570,886	7,570,886	1.33044%	50.00%	50.00%	דהן חנה	96	772	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
-8,482	-0.03375%	0.14524%	0.48210%	7,570,886	7,570,886	0.17899%	25.00%	25.00%	תעשה לאה	97	772	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
-8,482	-0.03375%	0.14524%	0.48210%	7,570,886	7,570,886	0.17899%	25.00%	25.00%	דהן חנה	97	772	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
-16,964	-0.06750%	0.29049%	0.96420%	7,570,886	7,570,886	0.35799%	50.00%	50.00%	לא הוסדר	97	772	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
-1,759,355		30.1269%				37.12796%			סתי' כמגרש ב										
		100.00%		25,129,958		100.00%			סתי' לתכנית										



משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 2609/א
הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.3.03 לאשר את התכנית.
שמאל לסקר
יו"ר הוועדה הממוזגת
מחוז 609

6.03.2 אלקוגל