

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו
עקרונות השומה ללוח הקצאות וטבלת איזון
לתוכנית מפורטת 2609 - "נחמיה - דניאל"
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי מס' 5 ל ת.ב.ע. מס' 44 ושינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 1200

התוכנית מאחדת חלקות לשני מגרשים, מגרש א, הקדח לים למול הטיילת, ומגרש ב, שבערף מגרש א, למול רחוב הירקון.

כל אחד משני המגרשים המאחדים, מאחד בתחומו ותורם זכויות רק לחלקות המקוריות בגבולותיו. גבולות המגרשים נחמדים אך ורק את החלקות המקוריות שאוחדו.

הפרשות השטחים בתוכנית לצורכי הציבור מהזכויות היסודיות של החלקות הרשומות, בכל מגרש נעשו לאחר איחודן כך שהתדמיה לצורכי הציבור, הינה זהה לכל חלקה במגרש.

החלקות שהוצחו לחלקות רכיב מקוריות. ואוחדו למגרשים בהתאם לזכויות לפי רישומן המקורי בספר המקרקעין. הזכויות בנוצב קודם חושבו לפי הזכויות שהוקנו בתוכניות בנין עיר מספר 44 ומספר 1200.

חושבו הזכויות בחלקות בהן הייתה הפקעה של יותר מ 40 אחחים והשטח לתיכנון חושב בהתאם, הינו לפי 60% מהשטח המקורי הרשום.

על אף שמהמגרש המסומן בתוכנית מגרש א, החלקות שב תרמו לצורכי הציבור 10.5 אחחים, ואילו המגרש המסומן בתוכנית מגרש ב, החלקות שם תרמו לצורכי הציבור 25.9 אחחים, הרי מיגדל המגורים במגרש ב, למול הים זוכה ליתרון מובהק והשבחה שלא היה בידי החלקות המקוריות המהוות את בסיס הזכויות, ומכאן שיש תמורה בשווי הזכויות במיגדל כדי לפצות על אחזי ההפקעה המוגדלים כמו כן השווי היסודי של החלקות שבחזית רחוב סמואל וכן זמירות הבניה בשל גדל מגרש מנימאלי של החלקות המתאחדות למגרש א, הן בשווי גבוהה עתה במצב התיכנון הסדרם מהחלקות המתאחדות למגרש ב, מכלל התוכנית בהס של ב- 36:64.

התכנית, על אף היותה תוכנית המאחדת את החלקות למגרשים בבעלות משותפת, הרי ההשבחה רעלית שווי המקרקעין בשל התוכנית, הינה השבחה מהותית המהווה עליה ניכרת בשווי המקרקעין, שיש עימה לפצות ולהשביח השבחה ניכרת למחית האיחוד.

התוכנית תוכנית מאחדת. אף תשלומי אחז. המגרשים מהחזים מיתחמים נפרדים לחלוטין. התוכנית אחתה בדרך של העברת זכויות בניה וניצול אקוילנטיים בין המגרשים שבמיתחם, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה. סה"כ זכויות הבניה נשמרו בהתאם, בתוכנית הכללת. אין כל העברת זכויות מקרקעין או חזקה במקרקעין בין המגרשים שניצרו לפי הזכויות שהיו רשומות טרם התוכנית.

התוכנית הינה תוכנית איחוד שלא בהסכמת הבעלים.

בשיקולי הקצאת הזכויות הובאו בחשבון ערכי קרקע שונים וחושבו מקדמי שווי בהתאם למיקום, לעדוים והשימושים השונים של החלקות והמגרשים.

המקדמים חושבו לפי יחסי שווי בין שטח מסחרי שחזיתו רחוב הרברט סמואל, לבין הרחובות האחרים ולבין יחסי השווי בין השטחים המסחריים לשטחי המגורים בהתאם למיקומם לחזית הים. כמו כן הבאה בחשבון עלית שווי של החלקות שלא היו צופות לים, לעומת המצב החדש בהן כל הזכויות צופות לים.

ערך המקרקעין הפנייים גדול מערך המקרקעין הבניים אשר יועדו לפי התיכנון הקודם להריסה ולמעשה מהחזים המקרקעין הבניים "ערך מטד". הצאות ההריסה והפניי או הצאות פניי דיירים מוגנים במידה וקיימים שכאלה יחולו על בעלי הקרקע הרשומים.

במידה ויומרו כל שטחי המסחר בקומת הקרקע על-פי האמור בתקן סעיף 10 ב' 3 לשטחי מגורים יותר לבניד 1615.2 מ"ר עיקרי תמורתם במגדל המגורים.

שאל ויסמן שמאי מקרקעין
26/6/96

אֵיחָד וְחִלּוּקָהּ לֹא הִסְכַּמְתָּ בְּעֲלִים

יית. א. כל השטותים של חלקי חלקות ששטחו לזיטוב השטח המופקע, הם מקו בנין בלבד שטחי ההפקעה במגרש ודוש אי מושבו מותר הנוה כי קי איש הקיים מהווה קו הפקעה

משרד הפנים מהוז ותל-אביב
ועד התכנון והפניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 209/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 97-11-4 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

5.5.98 N.3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: מכונסת מס 2609 - צא"מ-ת"א"ל
~~הובלה לטובת הובלה~~ (לאחר דיון בהתנגדותה)
תאריך: 30.4.97 פרוטוקול: 194 ב' החליטה: 2
" " " " " "
" " " " " "
" " " " " "
אישורה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 24/11.97 ישיבה מס': 618
יו"ר הועדה: 1.1.98 מהנדס העיר: 7 סגן: 8

אין לטו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאימה עם רשויות התכנון המקומיות.
חתימתו הינה לצרכי רישום בלבד, אין בה כדי להקנות תכנית או לכל בעל ערין את התכנית כל עוד לא הוקצו עמדת הפיקוד מתאמת רשות, וזאת תעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוד הנדסה ופיתוח בע"מ.
זכות ביקורת הנדסה ופיתוח תהיה לרשות המקומית, לפי כל הוראות ולכונן יתן פיקוד מתאמת רשות, וזאת תעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוד הנדסה ופיתוח בע"מ.
התכנית תהיה חייבת להתאים את עצמה לתכנית הכללית של הרשות המקומית, וזאת תעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוד הנדסה ופיתוח בע"מ.
התכנית תהיה חייבת להתאים את עצמה לתכנית הכללית של הרשות המקומית, וזאת תעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוד הנדסה ופיתוח בע"מ.
התכנית תהיה חייבת להתאים את עצמה לתכנית הכללית של הרשות המקומית, וזאת תעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוד הנדסה ופיתוח בע"מ.

רודיקה רבנוביץ
ממ"ד
מנהל תחנת המידע
1200

סרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
טבלת הקצאות ואיזון
תכנית מפורטת מס' 2609 - "נחמיה-דניאל"
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
שנתי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 44

מצב קיים										מצב חדש									
מס	נוש	חלקה	החלקה הרשומה במס' במ"ר	יעוד	זכויות ב-ב בניה לפי נודל חלקה	היתר בניה במ"ר	שטח שטח	שטח שטח	חלקים	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס	מס
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	33	542	180%	מגורים	180%	975.6	975.6	12.07%	הורונוביץ אסתר ת.ו. 00203872	א	2.965	542.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	א
2	34	560	180%	מגורים	180%	1,008.0	604.8	7.48%	אחיים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ חב"ה 51-566469	י	7.55%	560.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	י
3	59	565	180%	מגורים	180%	1,017.0	610.2	7.55%	חדינה ישראל	1	11.98%	565.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	1
4	60	538	180%	מגורים	180%	968.4	968.4	11.98%	ס.ד.ר חב"ה להנדסה ועקבנות בע"מ חב"ה 51-0560469		12.34%	538.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
5	61	554	180%	מגורים	180%	997.2	997.2	12.34%	חדינה ישראל		12.34%	554.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
6	62	554	180%	מגורים	180%	997.2	997.2	12.34%	חדינה ישראל		12.34%	554.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
7									לפירית תל אביב במצב יוצא			348.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	א"י
8	35	483	146%	מגורים	146%	705.2	423.1	5.24%	חרנו חברה להשקעות ובנין בע"מ חב"ה 51-052809		5.20%	483.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
9	36	480	146%	מגורים	146%	700.8	420.5	5.20%	חרנו חברה להשקעות ובנין בע"מ חב"ה 51-052809		3.01%	480.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
10	37	278	146%	מגורים	146%	405.9	243.5	3.01%	בן-סונים יעקב ת.ו. 0840655		2.89%	278.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
11	38	257	146%	מגורים	146%	389.8	233.9	2.89%	חרנו חברה להשקעות ובנין בע"מ חב"ה 52809		7.46%	257.0	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
12									בניה יצרת בע"מ חב"ה 51-131740				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
13									ניסליק ישראל ת.ו. 007077381				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
14									עוזר בועז ת.ו. 5007843				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
15									סיאני חל ת.ו. 538144				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
16									צוקר אברהם אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
17									צוקר שלומיה אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
18									הררי יצחק ת.ו. 956658				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
19									הררי חתניה ת.ו. 956660				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
20									חורן דהל ת.ו. 956657				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
21									שרעבי עדנה ת.ו. 956659				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
22									עקיבא פנינה ת.ו. 786510				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
23									דהבש נעמי אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
24									דהבש יוסף סלם אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
25									תעשה לאה ת.ו. 370005				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
26									דהן חנה ת.ו. 905737				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
27									עייני אסתר ת.ו. 0867202				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
28									עייני שרה ת.ו. 0878727				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
29									נוסוסר קנה ת.ו. 067216				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
30									דניאל חרגליח ת.ו. 3057425				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
31									שאול אסתר ת.ו. 5127990				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
32									לוי יורם ת.ו. 5421684				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
33									עייני ליאונה ת.ו. 0867225				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
34									עייני אביגדור אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
35									ראובן (אלונה) אסתר ת.ו. 03031393-6				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
36									תעשה לאה ת.ו. 070005				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
37									דהן חנה ת.ו. 905737				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
38									תעשה לאה ת.ו. 870005				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
39									דהן חנה ת.ו. 0905737				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
40									דהבש נעמי אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
41									דהבש יוסף סלם אין זהות לא הוסדר				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
42									לפירית תל אביב במצב יוצא				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
43													מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
44	סה"כ	3,093	100.00%						36.23%	2,928.2	4,880.3								
45	סה"כ	6,406	100.00%						8081.6										