

27 לאוגוסט 1993

מס': הע/384/93

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית תל - אביב

א.נ.

טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית תא/2406

הנדון:

רצוף בזה טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית תא/2406.
להלן העקרונות והשיקולים אותם הבאתי בין היתר בחשבון בעריכת הטבלה
הנדונה:

1. במצב קודם הובאו בין היתר בחשבון תכניות מאושרות קודמות
תא/2004, תא/1200, תא/44, תא/1680, שעל פיהם נגזרו זכויות
הבניה.

2. זכויות הבניה בחלקות 1, ו-37 בהתאם לתכנית תא/2004. זכויות
הבניה בשאר החלקות נקבעו בהתאם לתכנית תא/44. הבאתי בחשבון
אפשרות בניה של 180% מתוך הנחה שתמריץ תוספת הזכויות מספיק גדול
על מנת להביא לאיחוד של לפחות 2 מגרשים כך שגודל מגרש יהיה מעל
כ-500 מ"ר.

3. זכויות הבניה במצב החדש חושבו משטחי החלקות הרשומות, מכבד חלקות
5 ו-33 ששטחם חושב לפי 60% משטח החלקה הרשום. מכאן זכויות הבניה
הם כדלקמן:

מגרש א' - 280% משטח כחישוב זכויות בניה של 2,571 מ"ר המהווים
7,200 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
מגרש ב' - 250% משטח כחישוב זכויות בניה של 1,585 מ"ר המהווים
3,963 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

4. לקחתי בחשבון מקדמי שווי שונים ליעודי הקרקע השונים, כשימושים
2/...

השונים וכמיקום החלקות והמגרשים. מקדמי השווי נקבעו בין היתר כדלקמן:

מקדם מקסימלי של 3.75 לשטחים המסתוריים בחזית רח' הרברט סמואל, מקדם 1.875 למגורים בחזית רח' הרברט סמואל, מקדם 1.25 לחזית רח' הרב קוק ורח' אהרונסון ומקדם של 1.0 למגורים בחזית רח' הירקון.

5. לא הבאתי בחשבון את הבנינים הקיימים בשטח. מצבם הפיזי של המבנים גרוע והם מיועדים להריסה. השימוש הטוב והיעיל גם במצב הקודם וגם במצב החדש הוא הריסת המבנים ובניית בנינים חדשים במקומם.

6. לא הבאתי בחשבון נושא דיירים מוגנים בחלקות השונות באשר הם קיימים בשני מצבי התכנון.

7. הבעלים הרשומים של החלקות הכלוכת בתכנית יקבלו את חלקם היחסי במגרש החדש בהתאם לשטבת האיוון. חלוקת הזכויות בין הבעלים הרשומים של אותה חלקה תעשה לפי חלקם הרשום בנכס.

8. אין מקום לשחזור שטח החלקות באשר כל החלקות הינן חלקות מקוריות.

9. הטבלה מאוזנת לכל תשלומי איוון וזאת בהתאם לחלוקת השטחים שבטבלה.

10. הטבלה ערוכה על פי פסיקת בית המשפט העיון בעניין איראני.



בכבוד רב
שמואל אשרת
M.A.
שמאי מקרקעין

תיקון כ. 23.6.1993

טובת איזון כתכנית 2406/תא

מצב חדר						מצב קיים					
גוש	מס' תחנה	שטח מגרש לפי תבנית מאושרת	יעוד	שטח מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש	מס' יחסי	שטח מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש
6916	1	918	מג' מ' וחדר	2444	918	280	0.4081	6478	0.4081	7844	0.4081
2	302	דירות II	"	"	302	741	0.0386	612	0.0386	741	0.0386
3	322	"	"	"	322	986	0.0513	814	0.0513	986	0.0513
5	480	"	"	"	288	986	0.0513	814	0.0513	986	0.0513
36	406	"	"	"	406	1233	0.0641	1018	0.0641	1233	0.0641
37	333	מג' מ' וחדר	"	"	333	2520	0.1311	2081	0.1311	2520	0.1311
סה"כ	2763		"	2444	2571	14310	0.7445	11817	0.7445	14310	0.7445
4	540	דירות II	מג' מ' וחדר	1535	540	1626	0.0846	1343	0.0846	1626	0.0846
33	467	"	"	"	281	960	0.0499	793	0.0499	960	0.0499
34	382	"	"	"	382	1163	0.0605	960	0.0605	1163	0.0605
35	382	"	"	"	382	1163	0.0605	960	0.0605	1163	0.0605
סה"כ	1771		"	1535	1585	4912	0.2555	4056	0.2555	4912	0.2555
			דרך	555				-			
סה"כ	4534			4534		19222	1.00	15873	1.00	19222	1.00



רשימת בעכויות והקצאות כתא/2406

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות רשומה	החזק בנכס	מקבץ חקו במגרש
6916	1	918	אתלמה - חברה לבנין בע"מ	בשכמות	א'
	2	302	בית רח' הרב קוק 4, ת"א	בשכמות	א'
	3	322	בית רח' הרב קוק 6, ת"א	בשכמות	א'
	5	480	מחנה דויד השקעות בע"מ	בשכמות	א'
	36	406	יופה טרוסט (וודו)	בשכמות	א'
	37	335	אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ	בשכמות	א'
	4	540	סתם אהרון סתם נחמה לא הוסדרו	1/4 1/4 2/4	ב'
	33	467	שפירא משה מצר את זינגר חברה לבניה וכפיתוח בע"מ שבכת אמנון רוברטס ריצ'רד צכרמאיר מיכאל	1/2 1/5 1/10 1/10 1/10	ב'
	34	382	רשום כבית משותף - ע"ש: חלקת משנה 1 - גורי דויד חלקת משנה 2 - גורי דויד גורי סמית חלקת משנה 3 - גורי קרים חלקת משנה 4 - גורי סמי חלקת משנה 5 - גורי סמי חלקת משנה 6 - גורי סמי גורי דויד חלקת משנה 7 - גורי דויד גורי סמי חלקת משנה 8 - גורי סמי גורי דויד חלקת משנה 9 - גורי דויד גורי סמי חלקת משנה 10 - גורי סמי גורי דויד חלקת משנה 11 - גורי דויד גורי סמי חלקת משנה 12 - גורי סמי גורי דויד	בשכמות 1/2 1/2 בשכמות בשכמות בשכמות 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2 1/2	ב'

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות רשומה	החלק בוכס	מקבל חלקו במגורש
	35	382	בן-סימון רוזה לוי יוסף	1/2 1/2	ב'

- בעלי החלקות הרשומים יקבלו את החלק היחסי שלהם במגרשים החדשים בהתאם לטבלת האיזון ובהתאם לחלק הבעלות שלהם בנכס.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

אישור תכנית מס. 2406

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 19.10.94, לאחר אתחול תכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

הפקדת תכנית מס. 2406

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.8.93, להפקיד את התכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: **תוכנית ק"מ 2406 - "מגורים" ת"פ 77**

המטרה: למתן חוקף ולאחר דיון בהתנגדויות

תאריך: 2.2.94 פרוטוקול 2113 החלטה 10

אשרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 31.2.94 ישיבה מס' 12

מנהל: _____ מהנדס העיר: _____

10
30.8.94

73