

ע"מ 11/187

התאגדות לתכנון הנדסה
אגודה תכנון בנין ט"ר
אדר גלילית

ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. L.T.D

ZEEV COHEN
GEODETIC & CIVIL ENGINEER
REAL ESTATE VALUER (S.C.V.)
LIC. SURVEYOR

JACOB COHEN
CIVIL ENGINEER (M.Sc.)
REAL ESTATE VALUER

NIKI PRIMO
URBAN & REGIONAL PLANNER (M.Sc.)
REAL ESTATE VALUER

GIL HERTZBERG
REAL ESTATE VALUER

זאב כהן
מהנדס אזרחי וגאודט
שמאי מקרקעין (S.C.V.)
מודד מוסמך

יעקב כהן
מהנדס אזרחי (M.Sc.)
שמאי מקרקעין

ניקי פרימו
מתכנן עירוני ואזורי (M.Sc.)
שמאי מקרקעין

גיל הרצברג
שמאי מקרקעין

דברי הסבר + טבלאות ההקצאה והאיזון, חב"ע רצ/11/187 - ראשל"צ



תל-אביב רח' פרופ' שור 23, מיקוד 62961 ISRAEL, 23 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV.

טלפון: 03-5469111-5

פקס: 03-446146

רח' פרופי שור 23, תל-אביב 62961 TEL-AVIV
טל. 452611,445001
פקס. 446146
FAX.

תאריך 29/10/90 DATE

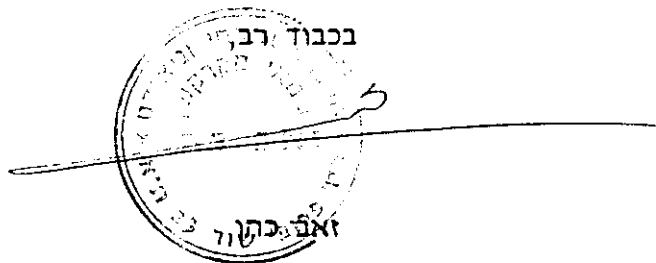
מספרנו 1641/52 REF.

דברי הסבר לטבלאות ההקצאה והאיזון, תב"ע רצ/1187 - ראשל"צ

1. הוועדה המקומית החליטה לשמר את אורוות הברון ולבצע תכנית חדשה, תוך שמירת זכויות הבעלים.
2. המצב התכנוני התקף לצורך חישוב הזכויות הנכנסות של הבעלים מקורו בתכנית רצ/187/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1330 מתאריך 13/3/1975. זכויות הבניה: 4 קומות x 30% משטח מגרש לקומה, ובסה"כ 120% + 25% מרפסות. סה"כ 66 יח"ד. מבנה אורוות הברון מיועד להריסה.
3. במסגרת התכנון החדש הוחלט כאמור לשמר את אורוות הברון. לענין זה הוכנה התכנית החדשה כשזכויות הבעלים נשמרות במסגרת "חלוקה חדשה". זכויות הבניה הכוללות עבור המתחם המיועד לאיתוד וחלוקה חדשה נקבעו על בסיס תכנית המתאר רצ/2000 והינם כדלקמן:
שטח מגרשים לבניה - 3693 מ"ר.
הצפיפות: 14 יח"ד לדונם = 52 יח"ד
160% מגורים = 5908 מ"ר
(+ 10% חניון תת קרקעי).
50% מסחר = 1846 מ"ר.
בהפחתת השטח המסחרי הבנוי באורוות הברון - 703 מ"ר.
השטח לבניה מסחרית בבינוי החדש 1143 מ"ר.
סה"כ שטח מבונה 7754 מ"ר



4. איזון הזכויות נערך לפי חישוב השווי האקוויוולנטי כדלקמן:
- 1 יח"ד בשטח 113.6 מ"ר = 1 יח"ד אקוויוולנטי.
- 1 מ"ר מבונה קרקע למסחר = 1.5 מ"ר מבונה מגורים.
- שווי חלקת דרך פרטית - 0.4 משווי קרקע למגורים.
- הבעלים באורוות הברון ישארו בחלקתם המקורית. יתרת הזכויות הועברו למגרש 2002.
5. הזכויות במגרש 2002 הוקצו לכל הבעלים במתחם על פי זכויותיהם היחסיות הנכנסות, מאחר וזכויות הבניה מעורבות, מגורים + מסחר. צוינו בטבלא היחידות האקוויוולנטיות שהוקצו לכל בעל, וזאת להבנה וביקורת ההקצאות.
6. בתחום התכנית 2 דיירים מוגנים:
- א. חלקה 53 בקומת הקרקע באורוות הברון - חנות בשטח כ- 94 מ"ר, השטח הוקצה בחזרה לבעלים.
- ב. חלקה 58 בקומת הקרקע - נגריה בשטח כ- 60 מ"ר + 25 מ"ר מבנה פח.
- שטח זה ממוקם במרכז הפרויקט שיוקם. חובת הפינוי והוצאות הפינוי יחולו על הבעלים הרשומים.



מהנדס ושמאי מקרקעין