

400 7326 (20)

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

17.2.85

Handwritten notes in a circle: 7326, 17.2.85

צור מאיר  
מתכנן ושמאי מקרקעין  
רחוב בורוכוב 9  
גבעתיים 201 58  
טל. 739225

מחוז במ"ג

מרחב תכנון הקומה 202

חכנית אמל 101 נ.ח/400

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מיום 11-84 ההלטה לחת חוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

רוטשטיין מיכאל  
שמאי מקרקעין  
שד' הקונגרס 20-א'  
רמת גן 52 295  
טל. 779448

31.1.1984

הנדון: טבלת איזון לחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה חכנית בנין ערים רח/400

1. מטרת השומה:

שומה לצורך עריכת טבלת איזון לחלקות 360, 361 בגוש 3704 בהתאם לאמור בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה בחכנית בנין ערים רח/400 א'.

2. החלקות בתחום החלוקה החדשה:

החלקות בתחום החלוקה החדשה רשומות בשטחים הבאים:

חלקה 360	בשטח של 737 מ"ר
חלקה 361	בשטח של 732 מ"ר

החלקות בבעלות פרטית ונובעות מחלקות מקוריות 116 ו-117 שאוחדו וחולקו לחלקות 344 עד 362 שמהן הופרש שטח של כ- 17% לצרכי דרכים ציבוריות כך ששטחי החלקות במקורן לפני הפרשה לצרכי דרך היו:

חלקה 360	בשטח משוחזר של 888 מ"ר
חלקה 361	בשטח משוחזר של 882 מ"ר

3. תאנר המקום והסביבה:

החלקות מהוות חטיבת קרקע סמוכה, הינן ריקות ופנויות ונמצאות בקרן הרחובות חבעש"ט וסירני כרחובות, מצפון לרחוב ההגנה. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בקומות, בנין שלוש וארבע קומות מעל קומת עמודים וכן בתים כבנייה נמוכה. בקרבת מקום וממזרח לחלקות הנדונות מוקמת קרית ההגנה ע"י "קלריין" - חברה לבנייה. רחוב סירני סלול בקטע הנדון כולל מדרכות ואי חנועה במרכזו. רחוב חבעש"ט סלול כולל מדרכות.

2/...

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
17.2.85

בשיבה מס' 57 מיום 13.1.83

להעביר תכנית זו לועדה המקומית לתכנון ולבניה

סמיו חתום: יושב ראש הועדה

מחבר המחקר

14/1/85

19/2/85

Handwritten signatures and dates

במקום קיים פיתוח מלא של דרכים, מדרכות, חשמל, טלפון, תיעול, ביוב, ניקוז ומים. לחלקה 361 צורה מלבנית, אורך חזיתה לרח' סירני כ- 40 מ' ואורך חזיתה לרח' הבעש"ט כ- 18.60 מ'.

פני החלקה גבוהים כפני רח' סירני והיא פנויה וריקה. החלקה הינה פינתית וגובלת במערב בחלקה 360 ובדרום בחצר בית הספר "בית יעקב", בקטע שפנוי ממבנים.

לחלקה 360 צורת מלבן עם חזית ברובח של 18.30 מ' לרח' הבעש"ט ועומק של כ- 40.43 מ'. פני שטח החלקה נמוכים יותר מחלקה 361 והחלקה מגודרת בגדר רשת רעועה ועמודי מתכת. ממערב לחלקה קיים בית חד-קומתי עם גג דעפים ומדרום לחלקה קיים בית ספר "בית יעקב" שבקטע שבסמוך לחלקה הנדונה הינו בנוי בשתי קומות מעל קומת עמודים ובסמוך לחלקה.

#### 4. המצב התכנוני:

ביעודן היו החלקות כלולות בתכנית בנין ערים R/6 שלפיה ניתן היה לבנות על כל אחת מהחלקות בית מגורים ובו יחידת דיור אחת בשטח של 15% משטחן ועוד מבנה עזר.

על המקום חלה תכנית בנין ערים רח' 400/א שהינה תקפה. התכנית מיעדת חלקים מהחלקות להרחבת רח' סירני ורח' הבעש"ט ומיעדת בחלקות לרה-תכנון וחלוקה חדשה באזור מגורים ב'.

באזור מגורים כ' מותר להקים על כל מגרש בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ובזכויות בנייה בגבולות של 90% משטח המגרש נטו לאחר הפקעות כולל מרפסות בצפיפות של 8 יחידות לדונם נטו.

#### 5. עקרונות האיזון לגבי החלוקה החדשה כמצב המוצע:

החלוקה החדשה במסגרת תכנית מוצעת רח' 17/400 מציעה חלוקה לשני מגרשי בנייה במצב החדש באופן הבא:

- חלקה 361 הפינתית מקבלת את מגרש ארעי מס' 4 שלו חזית לרח' סירני כ- 19.5 מ' וחזית לרח' הבעש"ט של כ- 31.5 מ'.

- חלקה 360 מקבלת את מגרש ארעי מס' 3 שלו חזית לרח' סירני של כ- 19.6 מ' ועומק של כ- 31.5 מ'.

- הבנייה על החלקות הינה בקיר משותף חלקי בגבולן המשותף.

להלן ניתוח מרכיבי השינוי בין המצב הקיים למצב החדש ועקרונות האיזון:  
(א) השטח הרשום של כל אחת מהחלקות הינו תוצאה של הפקעה שווה בעבר לצרכי ציבור של כ- 17% מתוך חלוקת חלקות מקוריות 116-117 לפי מפת תמורה מס' 32/35 בגוש 3704.

- 3 -

(ב) שתי החלקות מקבלות חזית לרח' סירני במצב החדש ובנייה בקיר משותף, דבר המהווה יתרון בעיקר לגבי חלקה 360 וזאת בשל הסיבות הבאות:

- הבנייה החדשה תהיה במפלס גבוה של רח' סירני לעומת מפלס נמוך יותר של רח' הבעש"ט במצב הקודם.

- הבנייה החדשה תהיה ממול חצר בית הספר לעומת מצב קודם של בנייה ממול מבנה בית הספר עצמו, כאשר הבנייה החדשה במפלס גבוה לעומת מבנה בית הספר.

(ג) במצב החדש ישנו חסרון למגרש מס' 3 המקבל חזית לרח' סירני לעומת חזית לרח' הבעש"ט במצב הקיים ויתרון למגרש מס' 4 המשתחרר בכלל מגבול משותף עם בית הספר הסמוך לו.

(ד) שתי החלקות שומרות על צורה מלבנית נוחה לבנייה ונמצאות בקרבה אפשרית מקסימלית, כהתחשב במגבלות התכנון למיקומן המקורי.

להלן טבלת החלוקה החדשה והאיזון:

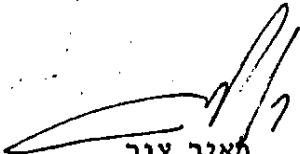
תשלומי איזון			מצב החדש			מצב קיים			
משלם	מקבל	הפרשי השווי יחסי	שווי יחסי	שטח במ"ר	מגרש מס'	שווי יחסי	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
	\$ 1,463 ✓	- 0.0095 ✓	0.4805 ✓	615 ✓	3 ✓	0.49 ✓	737 ✓	360 ✓	3704 ✓
\$ 1,463 ✓		+ 0.0095 ✓	0.5195 ✓	615 ✓	4 ✓	0.51 ✓	732 ✓	361 ✓	3704 ✓
---	---	---	דרך הפקעה ✓	239 ✓	2(*) ✓				
			1.00 ✓	1,469 ✓	סה"כ ✓	1.00 ✓	1,469 ✓	-	סה"כ

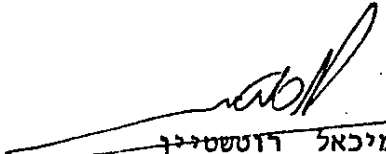
(\*) חלקת הדרך החדשה תרשם ע"ש הועדה המקומית.

הערה: הבעלות כרשום בספרי המקרקעין.

הננו מצהירים שטבלה זו נערכה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו ואין לנו ענין אישי בנכסים הנדונים.

ובאנו על החתום,

  
מאיר צור  
מתכנן ושמאי מקרקעין

  
מיכאל רוטשטיין  
שמאי מקרקעין