



ת"א, 16.4.97
518 - 4

4-10750

26

תכ' זמ/518/24

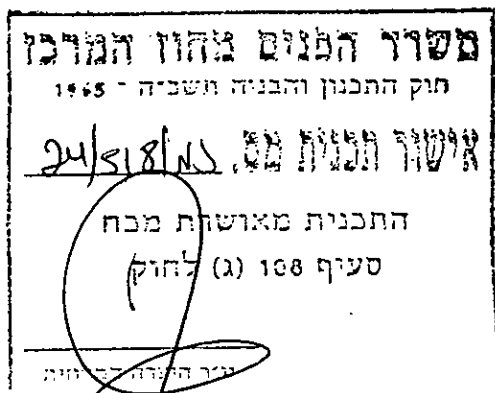
נספח ג' - לוח הקצאה ואיזון

נתבקשנו לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הכלולות בתחומה של תכנית שינוי מתאר
זמ/518, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4332 מיום 7.9.95 וזאת במסגרת תכנית מפורטת
שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ע"פ הוראות התכנית, האיחוד והחלוקה למקבצים השונים יבוצעו במסגרתן של תכניות מפורטות
נפרדות לכל מיקבץ.

הטבלאות הוכנו על בסיס הנתונים הבאים:

- תשריטים ותקנוני תכניות קודמות שחלו על המיתחם.
- תשריט ותקנון תכנית זמ/518.
- תשריטי מדידה.
- נסחי רישום של החלקות הכלולות במקבץ.
- נתונים פיסיים מתוך סיור בשטח.





ת"א, 16.4.97
518 - 4

2

1. רקע כללי:

השטח הכלול בתחום איחוד וחלוקה בתכנית זמ/4/518 הינו 1,927 מ"ר וכולל את החלקות הבאות:

גוש	חלקה	שטח רשום
3875	3	1,084 מ"ר
3875	130	843 מ"ר
סה"כ		1,927 מ"ר

2. מיקום:

גבולות התכנית הינם:

בצפון - רח' הורביץ.

במערב - רח' ליבוביץ.

בדרום - רח' הנקין.

במזרח - שצ"פ.

הרחובות התוחמים את שטח התכנית הינם דו מסלוליים, ברובם, וסלולים כביש אספלט.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע ותיקים.

ממזרח גובל מיתחם התכנית בגן הבילויים.

3. תאור:

המיתחם צורתו כטרפז ישר זווית. בפינה הדרום מערבית של המיתחם בנוי בית צמוד קרקע דו

קומתי ותיק. בחזית חלקה 130 לרח' הנקין גדר רשת עם צמחיה.

בחלק הצפוני של המיתחם מצויים עצי נוי תמרים.

פני השטח מישוריים.



ת"א, 16.4.97
518 - 4

3

4. מצב תכנוני:

להלן פרוט התכניות הרלבנטיות לגבי המיקבץ:

4.1 בעבר ניכללו החלקות הכלולות במיקבץ בתחומה של התכנית המנדטורית R/6.

ע"פ הוראות התכנית סווגו החלקות ביעוד חקלאי.

4.2 תכנית המתאר של גדרה, שמספרה זמ/500, פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3255 מיום

26.9.85. ע"פ הוראות התכנית, סומנו החלקות ביעוד מגורים א'.

4.3 תכנית שינוי מתאר זמ/518 פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4332 מיום 7.9.95.

התכנית מקיפה שטח של כ- 153 דונם ומטרותיה העיקריות, כפי שנקבעו בתקנון הינן:

* אחוד וחלוקה מחדש (חלק מהתכנית ללא הסכמות בעלים) ע"פ תכניות מפורטות.

* הקצאת שטחים למגורים, בניני ציבור, מסחר, שצ"פ, ושפ"פ.

* התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות והרחבת דרכים קיימות.

מגרשי הבניה סווגו ביעוד מגורים א'. הוראות הבניה לאזור זה הינן:

שטח מגרש מינימלי	מספר יח"ד	מס' קומות	שעור תכסית מירבי	שעור בניה מירבי
500 מ"ר או לפי קיים	1	2	30%	45%
750 מ"ר	2	"	"	"
1,000 מ"ר	3	"	"	"
1,300 מ"ר	4	"	"	"

בנוסף, הותרה בנית מרתף בשטח 60 מ"ר ליח"ד.



ת"א, 16.4.97
518 - 4

4

בתשריט התכנית סומנו חמישה מיקבצים לאיחוד וחלוקה וכן נקבעה טבלת איחוד וחלוקה. יחד עם זאת, ע"פ הוראות התקנון, אם יתברר בעת הגשת התכניות המפורטות וטבלאות האיוון כי יש צורך לשנות את החלוקה, ניתן יהיה לעשות כן במסגרת התכניות המפורטות.
הערה: השטח הכלול בתכנית הנדונה לא סומן, בתכ' זמ/518, כמיתחם לאיחוד וחלוקה.

4.4 תכנית מפורטת זמ/4/518 מטרתה לקבוע, בין השאר, את החלוקה החדשה ומגרשי התמורה.

ע"פ הוראות התכנית חולק המקבץ ליעודים כדלקמן:

מס' מגרש/מגרשים	יעוד	שטח במ"ר	מס' יחיד/הערות
6,5	מגורים א'	1,534 מ"ר	4 יחיד
7	שצ"פ	345 מ"ר	
	דרך	48 מ"ר	
סה"כ		1,927 מ"ר	

יעוד המיגרשים והוראות הבניה זהים לאלו שנקבעו בתכנית הראשית.

5. עקרונות ההקצאה:

בקביעת ההקצאות הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

5.1 הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בדבר עקרונות ההקצאה.

5.2 התאמה לגודל מגרש מינימלי.

5.3 מיקסוס מס' יחיד כפי שנקבעו בתכנית הראשית ויצירת מגרשים רגולריים, ככל האפשר.



AHARON H. ROUSSO - LEVANA ESHED
Civil Engineer - Land Valuer Land Valuer

אינג' אהרן ח. רוסו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין

3, Zangwil Street, Tel-Aviv 62 599

טל. 5465404 פקס. 5442974

רחוב זנגביל מס' 3, תל-אביב 62 599

ת"א, 16.4.97
4 - 518

5

- 5.4 איפיונים ופרמטרים פיסיים שונים.
- 5.5 בעלויות במושע.
- 5.6 התייחסות לבעלים או חוכרים רשומים בלבד. (ע"פ נסחי רישום מיום 13.3.97).

לבנה אשד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 198



לוח תקצאה - תכנית זמ/מ/24/518
מיקצ' 4

מיקצ' 4

מצב מועצ				מצב קיים					
מספר יחיד	יעד	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלק בחלקה	יעד	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	בעלות
2	מגורים	767	5	בשעמות	חקלאי	1084.000	3	3875	גון ואב
2	מגורים	767	6	בשעמות	חקלאי	843.000	130	3875	
	שטח יער	345	7						מועצה מקומית גדרה
	נדר	48							

עמוד 6

לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 198

4/16/97