

מקומות 4

P. WIMMER
CIV. ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

פנחס וימר
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין, תכנון עירוני, יזום וניהול פרויקטים

לכבוד |
הועדה המקומית לתכנון ובניה
חרצליה

3.12.95
כ"א כסלו תשנ"ו

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מתאר מס. הר/1706'א

1. כללי

- א. התכנית משתרעת על מבנן בשטח כ-60 דונם הממוקם צפונית לרח' רבי עקיבא ומערבית לרח' יהודה הנשיא.
- ב. טבלאות האיזון שהוכנה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, מתייחסת לחלקות 4,5,6,24 בגוש 6543, המהוות חלק מהתכנית שבנדון.

2. המצב התיכנוני

- א. מצב הקודם:
עפ"י תכנית המתאר הר/253'א יעוד כל 4 החלקות היה אזור חקלאי א'.
- ב. בתאריך 9.1.92 (י.פ. 3961) אושרה תכנית הר/1693 המתיחסת לחלקה 24 בגוש 6543.
מטרת התכנית היה שנוי יעוד מאיזור חקלאי א' לשטח מגרש מיוחד המיועד להרחבת בית אבות קיים וכפר הנוער רזיאל ולשטח לתכנון בעתיד.

P. WIMMER
CIV. ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

הנדס בנין ושמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין, תכנון עירוני, יזום וניהול פרויקטים

- 2 -

ג. מצב חדש:

עפ"י תכנית הר/1706 א' שפורסמה להפקדה בתאריך 5.11.92 (י.פ. 4045) אולם טרם אושרה סופית, מוצע לשנות יעוד שטח מאיזור חקלאי א' לאיזור מגורים א' ואיזור מגורים מיוחד, לשטח לבנין ציבורי ולמגרש מיוחד לשם בנית שכונה חדשה בת 73 יח"ד.

הוראות הבניה:

- באיזור מגורים א' (61 יחידות קוטג') מותר לבנות 150 מ"ר שטח עיקרי, 30 מ"ר שטחי שירות וחדר בטחון 5 מ"ר ליח"ד. מרתפים בהתאם לתכנית הר/2000 מ'.
- באזור מגורים מיוחד (12 יח"ד) מותר בנינים מדורגים בני 3 קומות. שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר שטח עיקרי וכן שטח שרות חדר בטחון 7 מ"ר, מרפסות 12 מ"ר ליח"ד וכו'. מרתפים בהתאם לתכנית הר/2000 מ'.

3. עקרונות ושיקולים לעריכת טבלאת ההקצאות

- א. כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר בתחום החלקה שבכעלותו.
- ב. עפ"י הנחית הועדה המקומית לא הובאה בחשבון תכנית הר/1693, בהיותה תכנית מעבר בין תכנית המתאר 253 א' לתכנית החדשה.
- ג. כדי למנוע תשלומי איזון כספיים נעשה האיזון בתחום התכנית עפ"י ערכי קרקע אקויוולנטיים.
- ד. מקדם שווי קרקע ל-1 יח"ד דיור באזור מגורים מיוחד, ביחס לשווי קרקע ל-1 יח"ד קוטג' באזור מגורים א', הינו 1:1.8.

אינג' י.פ. ימר
מהנדס ושמאי מקרקעין

תכנית מתאר מס. הר/1706/א' - טבלאות איזון
גוש 6 5 4 3

מצב מוע						מצב קיים			
שטח יחסי ב-%	שטח יחסי ב-%	יעוד	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש חדש מס.	שטח יחסי ב-%	יעוד	שטח חלקה רשום (מ"ר)	מס. חלקה
24,685	24,685	מגורים א'	4	990	2	24,685	חקלאי א'	8259	4
		מגורים א'	3	743	3				
		מגורים א'	6	1428	7				
		מגורים א'	4	938	12				
49.45	49.45	מגורים א'	2	496	8	49,45	חקלאי א'	8111	5
		מגורים א'	2	496	9				
		מגורים א'	2	496	10			8433	6
		מגורים א'	2	496	16				
		מגורים א'	2	496	17				
		מגורים א'	2	496	18				
		מגורים א'	3	745	19				
		מגורים א'	2	502	21				
		מגורים א'	2	502	22				
		מגורים א'	2	505	23				
		מגורים א'	2	496	24				
		מגורים א'	2	496	25				
		מגורים א'	2	497	26				
		מגורים א'	2	497	27				
מגורים א'	2	498	28						
מגורים א'	2	497	29						
25,865	25,865	מגורים א'	2	511	11	25,865	חקלאי א'	8653	24
		מגורים א'	2	511	13				
		מגורים א'	2	508	14				
		מגורים א'	2	496	15				
		מגורים א'	3	745	20				
		מגורים מיוחד	12	1527	א24				
		ש.ל.צ.		858	ה24				
		ש.צ.פ.		4800	A				
		ש.צ.פ.		720	B				
		ש.צ.פ.		80	C				
		מגרש מיוחד		5300	I				
		דרכים		4970	T1				
100			73	33,456		100		33,456	סה"כ

3.12.95

אינג' פ. וימר
רש"מ מס' 1706/א' הר
שטח יחסי מקרקעין

משרד הפנים מרחב נתיבי תל אביב
 חוק הנכנס והבניה השכיח - 1965

אישור תכנית מוס' ת/ת/106/א

הוטרה המהותית לתכנון ולמנייה החלוטה
 ביום 21.6.94 לאשר את התכנית.

עקיב אל לסקר
 יו"ר ועדת המהותית

[Signature]
 [Signature]

7.1.96

המורה המסוימת לבנין והכנס
 מרחב הנתיב

הפניה בין ערים מס' 106/א
 המורה ל...

המועצה היישובית של...

21.6.94
 22.6.94
 106/א

[Signature]