

תכנית מתאר ח' - מ/ק/28

שינוי לתכניות מתאר ח-418 וח-269

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'

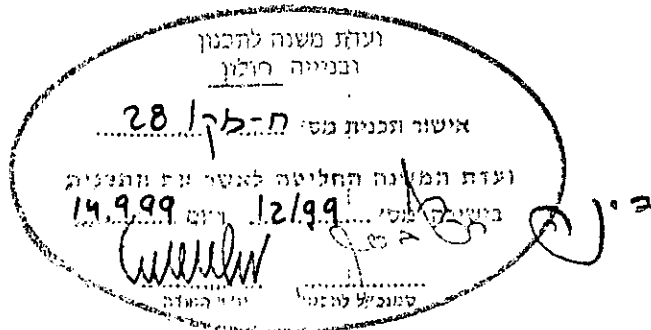
לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

ללא הסכמת הבעלים

טבלת איזון ולוח הקצאות

5.9.1999

מס' ח/270/6759



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

חולון

5 בספטמבר 1999

מספרנו: ח/270/6759

הנדון: תכנית מתאר ח-מק/28

שינוי לתכניות מתאר ח-418 וח-269

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965,

ללא הסכמת הבעלים

טבלת איזון ולוח הקצאות:

1. התכנית:

1.1 תכנית מתאר ח-מק/28 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.

1.2 התכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה, והיא מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

2. המיקום:

מחוז - תל-אביב

נפה - תל-אביב יפו

עיר - חולון

רחוב - יהודה הנשיא פינת אהרונוביץ.

התכנית חלה על שטח המותחם בקו סגול כהה בתשריט המצורף לה וכוללת שתי

חלקות - חלקות 270 ו-204 בגוש 6759.

שטח התכנית: 5,886 מ"ר

3. תאור הקרקע והסביבה:

חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית מהווה מגרש בנייה פינתי, בפינת הרחובות יהודה הנשיא ואהרונוביץ, וחלקת שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) המשתרעת בין הרחובות ארבע ארצות ואהרונוביץ. שני המגרשים מחוברים באמצעות רצועת שצ"פ, המהווה חלק מחלקת השצ"פ המתוארת לעיל. על המגרש הפינתי בניין בן 6 קומות ובו 24 יחידות-דיור. בשטח הציבורי הפתוח - מדשאות, עצים, פינות משחק וכו'. בסביבה המיידית בתים בני קומה אחת או שתיים המשמשים למגורים. ממזרח - מעבר לרחוב אהרונוביץ - שטחים ריקים, חלקם מפותחים, בהם הולכת ומוקמת קרית יצחק רבין. כבישי אספלט רחבים עם מדרכות רחבות ומפרצוני חנייה. ניכרת התפתחות מואצת של הסביבה.

4. מטרת התכנית:

- מטרת התכנית המוצעת הינה הסדרת שבילים וחניות על-ידי:
- 4.1 איחוד וחלוקה של החלקות, ללא הסכמת הבעלים, כמשמעם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
 - 4.2 חילופי שטחים משצ"פ למגורים מיוחד וממגורים מיוחד לשצ"פ, ללא שינוי בגודל השטחים.

5. תכניות בניין עיר:

- 5.1 תכנית ח-269:
התכנית קיבלה תוקף ביום 1.6.1978.
גבולות התכנית: מזרח - רח' אהרונוביץ
דרום - כביש קיים לראשל"צ
צפון ומערב - שכונת ג'סי כהן.
על-פי מסמכי התכנית מסווגת חלקה 270 בגוש 6759 באזור מגורים מיוחד.
שטח החלקה - 1,586 מ"ר
מספר יחידות דיור - 24

מספר קומות מותר - 6 קומות + קומת עמודים.
שטח ברוטו של קומה - מ-325-405 מ"ר, כולל מרפסות.
חלקה 204 בגוש 6759 מסווגת כשצ"פ.

5.2 תכנית ח-418:

התכנית קיבלה תוקף ביום 6.2.1994 ופורסמה ב.פ. 4190.
גבולות התכנית: צפון - רח' יוספטל
מזרח - דרך אילת ורח' אהרונוביץ
דרום - רח' ארבע ארצות
מערב - דרך איילון
התכנית אינה חלה על חלקה 270 בגוש 6759.
חלקה 204 בגוש 6759 מסווגת כשצ"פ.

5.3 תכנית ח-מק/28:

התכנית כפופה לתכניות ח-418 וח-269, למעט השינויים המוצעים בה-
המהווים שינוי לתכניות הקיימות הנ"ל.
במקרה של סתירה ו/או העדר חפיפה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות
התכניות הקיימות, תגברנה ותכרענה הוראות תכנית זו.
כאמור, התכנית כוללת את החלקות בגוש 6759:
חלקה 270 - בשטח 1,586 מ"ר - ביעוד מגורים מיוחד.
חלקה 204 - בשטח 4,300 מ"ר - ביעוד שצ"פ.
במצב המוצע- שטחי חלקות התמורה על-פי היעודים - אינם משתנים.
מהות השינוי - חילופי שטחים כפי שיפורט בהמשך:
א. הפיכת חלק משטח מגרש המגורים לשצ"פ - המהווה מעבר בין השצ"פ
אל רחוב אהרונוביץ.
ב. הפיכת חלק מן השצ"פ למגרש המגורים המיוחד - לצורך חניית.
ג. הפיכת חלק ממגרש המגורים לשצ"פ ופתיחת המעבר מרחוב יהודה הנשיא
אל מגרש השצ"פ.

6. לוח שטחים - חלוקה ואיחוד:

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית המתאר ח-מק/28 - להלן לוח השטחים:

6.1 מצב קיים:

גוש	חלקה	יעוד	שטח בדונם	שטח באחוזים
6759	270	מגורים מיוחד	1.586	26.95%
6759	204	שצ"פ	4.300	73.05%
		סה"כ	5.886	100%

6.2 מצב מוצע:

גוש	חלקה	יעוד	שטח בדונם	שטח באחוזים
6759	270 ד'	מגורים מיוחד	1.586	26.95%
6759	204 ה'	שצ"פ	4.300	73.05%
		סה"כ	5.886	100%

6.3 חלוקה:

השטחים בדונם	מספרי חלקות		
	תב"ע	ארעי	סופי
1.516		270 א'	
0.027		270 ב'	
0.043		270 ג'	
1.586		270	
0.070		204 א'	
4.230		204 ב'	
4.300		204	

6.4 איחוד:

השטחים בדונם	מספרי חלקות		
	ותביע	ארעי	סופי
1.516		270 א'	
0.070		207 א'	
1.586		270 ד'	
4.230		204 ב'	
0.027		270 ב'	
0.043		270 ג'	
4.300		204 ה'	

7. בעלי הקרקע:

7.1 חלקה 270 בגוש 6759 רשומה ע"ש נאות מזרחי בע"מ, חברה מס'

51-0916810

7.2 חלקה 204 בגוש 6759 רשומה ע"ש עיריית חולון.

8. לוח הקצאות:

על פי סעיף 11 לתקנון התביע - להלן לוח ההקצאות:

מצב מוצע			מצב קיים				
בעלים	שטח מ"ר	מגרש בתב"ע	יעוד	בעלים	שטח מ"ר	חלקה	גוש
נאות מזרחי עיריית חולון	1,586	270 ד'	מגורים מיוחד	נאות מזרחי עיריית חולון	1,586	270	6759
	4,300	204 ה'	שצ"פ		4,300	204	
	5,886	סה"כ שטח			5,886	סה"כ שטח	

9. עקרונות השומה:

- בנוסף להוראות התכנית הינחו אותי עקרונות השמאות הבאים:
- 9.1 מהות התכנית - חילופי שטחים בין מגורים מיוחד לשצ"פ, ללא שינוי שטחים על פי יעודים.
 - 9.2 השטחים המוחלפים מהווים אחוז נמוך ביותר מן החלקות המקוריות (כ-1.2%) ואינם משפיעים על שווים בשני המצבים.
 - 9.3 שווי הקרקע ליעודים השונים זהה בשני המצבים. באמדתן השווי הבאתי בחשבון את קיום כל התשתיות העירוניות במתחם, מחירי מקרקעין בסביבה, היצע וביקוש לנכסים דומים.
 - 9.4 על-פי טבלת האיזון- אין תשלומי איזון אשר יבטלו את ההפרש בין ההקצאה בפועל לשטח המגיע- המחושב.
 - 9.5 חישוב השטחים של מגרשי התמורה מתבסס על הנתונים בתשריט המצורף לתכנית ודיוק הסוכי ייקבע בתשריט לצרכי רישום. אי דיוק זה הינו שולי.
 - 9.6 סטייה בשטח המגרש, באם היתה במסגרת המפה לצרכי רישום, אינה מהווה הפרה באיזון.

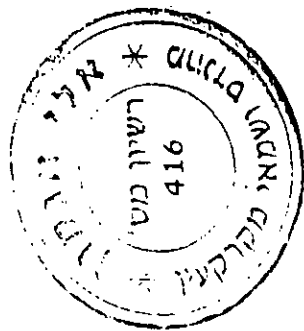
הגני מצהיר בזאת כי הערכתי זו נעשתה על פי מיטב הבנתי ונסיוני המקצועי, וכי אין לי עניין פרטי בנכסים הנדונים.

אלי אגמון
 מהנדס ושמאי מקרקעין



מרחב תכנון מקומי חולון
 תכנית מתאר ח-מק/28
טבלת איזון

תש'		מצב חדש								מצב קודם					
איזון		שווי מגיע	שווי	שטח	חדש	מגרש	%	שווי	שטח	חלקה	גוש	שם	מס		
-	+	\$ באלפי \$	חדש באלפי \$	רשום מ"ר	חדש	חדש	-	קודם באלפי \$	רשום מ"ר						
אין		1,080	1,080	1,586	ד 270	ד 270	1	1,080	1,586	270	6759	נאות מזרחי בע"מ חב' 510916810	1		
אין		410	410	4,300	ה 204	ה 204	1	410	4,300	204	6759	עיריית חולון	2		
		1,490	1,490				1	1,490		סה"כ					



אלי אגמון - מהנדס ושמואל מקרקעין