

ירמיהו אלוני (ורכה) - M.Sc.
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מנשר מוסמך

25 ביולי, 2006

מספרנו: 11093/00

רוני בנצלוביץ - M.Sc.
ניהול תעשייתי, כלכלה ושמאי מקרקעין
ערן יואב - B.A.
מדעי החברה ושמאי מקרקעין
אלון לילי - B.A.
כלכלן ושמאי מקרקעין
נחום רוכברגר
תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין
זרית שבח - B.A.
גיאוגרפיה

הנדון: עקרונות שומה לטבלת איזון ולוח הקצאה

בעניין:

תכנית מפורטת 2727, מתחם "חסידי אומות העולם", יפו

טבלת איזון ולוח הקצאה לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה

1. רקע כללי

- 1.1 תכנית מפורטת 2727, חלה על חלקות שונות בגושים 7073 ו-7046, כמפורט בתקנון התכנית, בשטח של 19,307 מ"ר, בשכונת יפו א' (דקר) ביפו.
- 1.2 התכנית נועדה לאחד ולחלק מחדש את השטח הכלול תכנית. שטחי התכנית, המצויים בתווך בין רחוב חסידי האומות ממזרח ושדרות ירושלים ממערב, מהווים ברובם שטחים ריקים ופנויים, ובחלקם - חלקות 2 (חלק), 3 ו-4 (חלק) בגוש 7073, הינם שטחים תפוסים על ידי פולשים/ דיירים מוגנים.
- שטח התכנית המצוי בצידה הצפון מזרחי ומהווה חלק מחלקה 43 בגוש 7046, תפוס ברובו על ידי פולשים/ דיירים מוגנים.

2. מצב תכנוני קיים

- 2.1 על החלקות הקיימות, כולן, חלות תכניות בנין העיר הבאות:
- 432 (פ. 782 מיום 4.8.1960), 720 (פ. 1560 מיום 16.10.1969) ו-1123 (פ. 2097 מיום 13.3.1975).
- על חלקות 1 ו-2 בגוש 7073 חלה גם תכנית 1768 (פ. 2206 מיום 19.3.1976).
- על חלק מחלקות 2, 4, 10, 43, 44, 45, 46 ו-47 בגוש 7073 וחלק מחלקות 43 ו-52 בגוש 7046 חלה גם תכנית 2728 (פ. 5361 מיום 27.1.2005).

תכניות 432 ו-720 הינן תכניות מתאריות המסמנות את החלקות כולן ביעוד אחיד. תכנית 432 מסמנת את החלקות ביעוד 'אזור לתכנון יחידת שכנות' עם צפיפות של 8 יחידות דיור לדונם נטו. לצורך מימוש בניה נדרשת הכנת תכנית מפורטת. תכנית 720 מסמנת את החלקות ביעוד 'אזור מגורים'. לצורך מימוש בניה נדרשת הכנת תכנית מפורטת.

תכניות 1123 הינה תכנית מפורטת, שאינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה, אך מחלקת את השטח למגרשי בניה ביעודים ושימושים שונים, קובעת זכויות בניה, צפיפויות ומסמנת שטחים לצרכי ציבור בפרוט, כגון: שצפ"ים ודרכים. תכנית 1768, הינה תכנית נקודתית החלה רק על מגרש מס' 6 בתכנית 1123 ומטרתה לשנות את אופן הבינוי במגרש מבלי לשנות את הצפיפות בו. הוראות התכנית מתייחסות לצורך בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

תכניות 1123 ו-1768 לא נרשמו, בחלקיהן הכלולים בשטח תכנית 2727 הנדונה, ולצורך מימוש בניה בשטחן, כיום, נדרשת הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

תכנית 2728, בהתייחס לחלקות הרלוונטיות, הרחיבה את רחוב (דרך) חסידי האומות ושינתה את התוואי שלו.

3. מצב תכנוני חדש

תכנית מפורטת 2727 כוללת את עיקרי התכנון, כדלקמן:

- 3.1 איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ללא הסכמת בעלים.
- 3.2 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכניות במצב תכנוני קודם, על ידי העברת זכויות הבניה בין המגרשים, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתחום התכנית.
- 3.3 הגדלת מס' יח"ד במגרשים השונים ללא הגדלת סך כל השטחים בתכנית.
- 3.4 שינויים בבינוי על ידי קביעת הוראות בניה התואמות את החלוקה החדשה.
- 3.5 קביעת חלקי דרך חדשה שיקשרו לשכונה המתוכננת ממזרח והרחבת שד' ירושלים ורח' איסקוב.
- 3.6 הגדלת סך כל השטחים הציבוריים הפתוחים תוך כדי החלפה במיקום השטח הציבורי הפתוח הקיים וקביעתו בסמוך לדרך ליצירת רצף לשכונות ממזרח.
- 3.7 זכויות הבניה במגרשי תכנית מפורטת 2727, הן כמפורט בתקנון.
- 3.8 מתוך יח"ד המוקצות לחברת הכשרת הישוב ישווקו 10 יח"ד לשם פתרון מצוקת הדיור לתושבי תל אביב יפו ו/או לזכאי משרד השיכון.
- 3.9 התכנית כוללת הוראות בדבר הכנת "מפת פיניוים".

גורמים ושיקולים בהכנת טבלת האיזון ולוח ההקצאה .4

- 4.1 מצב תכנוני קודם**
- 4.1.1 מצבן התכנוני של החלקות הרשומות במצב הקודם, הכלולות בתכנית 1123, על פי סה"כ יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת למגורים ומסחר בתכנית 1123. לכל בעל זכויות, חלק יחסי ביתרת הזכויות בהתאם לשוויה היחסי של חלקתו.
- 4.1.2 מקדם אקוולנטי בגין בעלות משותפת - 0.85.
- 4.1.3 מקדם אקוולנטי בגין קרבה לשדרות ירושלים (כביש סואן) - נע בין 0.9 ל- 1.
- 4.1.4 מקדם אקוולנטי בגין קרבה לשצ"פ - נע בין 0.95 ל- 1.
- 4.1.5 מקדם אקוולנטי בגין נגישות מצירי תנועה נע בין 0.9 ל- 1.
- 4.2 מצב תכנוני חדש**
- 4.2.1 זכויות הבניה במגרשי התמורה, עפ"י תכנית מפורטת 2727.
- 4.2.2 מקדם אקוולנטי בגין בעלות משותפת - 0.85 (הובא בחשבון בלוח ההקצאות).
- 4.2.3 מקדם אקוולנטי בגין מיקום מגורים בקרבה לצירי תנועה ומעל מסחר - נע בין 0.8 ל- 1.
- 4.2.4 מקדם אקוולנטי בגין צפיפות יח"ד - נע בין 0.85 ל- 1.
- 4.2.5 מקדם אקוולנטי בגין שוליות שטח יח"ד למגורים - נע בין 0.925 ל- 1.
- 4.2.6 מקדם אקוולנטי בגין קרבה לשצ"פ - נע בין 0.95 ל- 1.
- 4.3 איזון והקצאה**
- 4.3.1 על בסיס הצעת החלוקה בתכנית 1123, ירשמו חלקים מחלקות 1 ו- 5 בגוש 7073 ע"ש חברת הכשרת הישוב, בהתאם לחלוקת השטחים (הצעת החלוקה הפיסית) הקבועה בתב"ע 1123 (עפ"י הפרוט במכתב המודד רון רגב מיום 30.11.2005).
- על בסיס הצעת החלוקה בתכנית 1123, ירשם חלק מחלקה 1 בגוש 7073 ע"ש רשות הפיתוח, בהתאם לחלוקת השטחים (הצעת החלוקה הפיסית) הקבועה בתכניות 1123. כמו כן, ירשם חלק מחלקה 5 בגוש 7073 ע"ש קרקע לבנין אפרים בן יצחק בע"מ, בהתאם לחלוקת השטחים (הצעת החלוקה הפיסית) הקבועה בתב"ע 1123 (עפ"י הפרוט במכתב המודד רון רגב מיום 30.11.2005).
- 4.3.2 מעבר לאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, הזכויות המוקצות ניתנו קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם חלקתו של מקבל ההקצאה.
- זכויות בחלקות עליהן מצויים פולשים/ דיירים מוגנים הוקצו במגרשים החדשים בהם ימצאו אותם פולשים/ דיירים מוגנים.
- 4.3.3 שווין היחסי של הזכויות המוקצות לכל בעל זכויות מתוך סה"כ שווי הזכויות המוקצות,

תואם את שווין היחסי של הזכויות הנכנסות לתכנית מתוך סה"כ שווי הזכויות הנכנסות.
 אין תשלומי איזון כספיים.

ובאתי על החתום,

ירמיהו אלוני
 מהנדס ושמאי מקרקעין

לזטה: טבלת איזון ולוח הקצאה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תל-אביב-יפו

אישור תכנית מס' 18-206-2006
 תע"ת המקומות החלוקה ל-21 חלקי אדמה

מס' 21
 מס' 18-206-2006

מנהל העיר

מס' 21/1636

דודו ספיר
 סגן ראש העירייה

א.2

