

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0803551 ברחוב החשמל 21, 23 ולבונטין 20,22 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650. זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 23 ורחוב לבונטין 22,20.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי השטח 100, 101, 102, 103, הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה וכן תוספת זכויות מתכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתא שטח 103 יחולו תמריצי תמ"א 38

שטח התוכנית הינו כ-5.824 דונם: 3.367 ד' במגרש מוסרים 2.457 ד' במגרשים המקבלים: 1.884 ד' במגרשים 100, 101, 102 ו-0.573 ד' במגרש 103.

בתוכנית הנוכחית יתווספו זכויות ממגרשים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים (תאי שטח 100,101,102) סה"כ הזכויות מפורטות להלן:

מאידלסון 29 מועברים 202.34 מ"ר

מביאליק 22 מועברים 172.15 מ"ר

מביאליק 27 מועברים 700.90 מ"ר

מלבונטין 18 מועברים 309.1 מ"ר

סה"כ: **1384.21 מ"ר עיקרי למגורים**

36 מ"ר שטחי שירות למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1\3 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

מגרש מוסר פרטי:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בלבונטין 18 הינם 524.59 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 13.7.2020 לשווי קרקע 25,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.04.2020, בכללם:

287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

120.3 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

48.65 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

68.42 (15%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 309.1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ב' מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

21.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.04.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.04.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650. ב'.

1 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 18 שווה ל-0.9 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל ברחוב לבונטין 20.

מגרשים מוסרים של העירייה:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה באידלסון 29 הינם 202.34 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 16.6.2021 לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020, בכללם:

46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

46.70 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הוועדה המקומית בתאריך ה-21.4.2020

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 202.34 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

46.70 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל

דברי הסבר לתכנית

מתאריך 12.4.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.
1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווה ל- 1.19 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל החשמל 23, תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 22 הינם 172.15 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 29,000_ ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020 בכללם:
0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
39.73 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-21.4.28.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 172.15 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
39.73 מ"ר תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווה 1.19 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל החשמל 23 תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 27 הינם 700.90 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 17,400 ש"ח למ"ר מתאריך 12.4.2020, בכללם:
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
161.75 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%) שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-21.4.28.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 700.90 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
161.75 מ"ר בגין שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 0.64 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל לבונטין 22 תא שטח 101.