

16

מאוסרת

19.6.2000
מוקדמת מסי 9

מחוז תל-אביב
מרחב תבון מקומי הרצליה.

תכנית מתאר מסי הר/1839 - רח' המסילה
שינוי לתכנית המתאר 253א' ושינוי לתכנית 1141א'
תכנית הכולל איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מסי הר/1839 שינוי לתכנית מתאר 253א' ושינוי לתכנית הר/1141א' הכוללת שטחים לאחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
2. גבולות התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
3. מסמכי התכנית: התכנית סללת: 1. תקנון ובו 5 דפים.
2. תשריט הכולל תרשים סביבה ומצב קיום בק. 1:2500 ותרשים מצב מוצע בק. 1:1250
3. טבלת הקצאות ואיזון.
4. נספח תתבורה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
4. מקום התכנית: מחוז - תל-אביב
עיר - הרצליה.
מקום - רח' המסילה, נתיבי אילון.
גוש - 6519
חלקה - 2
גוש - 6522
חלקות - 57, 58, 2, 3, 4, 24-27, 30-32, 46, 70, 78, חלק מ-81
גוש - 6523
חלקות - 2-8, 10, 11, 12, 93-99, 87, 88, 137-146, 161, 164
חלק מ-60, 61-62, 151, 154, חלק מ-180.
5. שטח התכנית: 226.084 מ"ר.
6. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה.
7. בעלי הקרקע: פרטיים ועירות הרצליה.
8. שורח התכנית: עמירם כייץ - אדריכלים.
רח' מעבר יבוק 5 ת"א
טל': 03-6968876 פקס: 03-6969290

9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים א' מוגבל מיוחד, אזור מגורים א' מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניית ציבור, שטח פרימי פתוח ודרכים חדשות.
באזור מגורים א' מוגבל מיוחד יהיה מותר לבנות בתי קוטגי (2 קומות) בצפיפות של 3 יחידות דיור לדונם נטו.
באזור מגורים א' מיוחד יהיה מותר לבנות בתי קוטגי (2 קומות) בצפיפות של 4 יחיד לדונם נטו.
סחייכ שטחים עיקריים 60% בניה ב-2 קומות.
שטחי שרות 15% בניה מעל הקרקע, שטחי שרות מתחת לפני הקרקע 30%.
בנוסף 10.5% שטחים עיקריים בחלל הגג.
ב. התווית דרכים חדשים והרחבת דרכים קיימות.
ג. בטול דרכים קיימות.
ד. קביעת הוראות בדבר חלוקת שטחי קרקע חסינות.
ה. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.
ו. קביעת שטח לאחד וחלוקה של חלקות בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים.
ז. קביעת מועד לבצוע התכנית.
ח. הוראות לרשום שטחים ציבוריים.

10. הוראות התכנית:

- א. זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל מיוחד ובאזור מגורים א' מיוחד
1. הצפיפות באזור מגורים א' מוגבל מיוחד היא 3 יחיד לדונם נטו.
2. הצפיפות באזור מגורים א' מיוחד היא 4 יחיד לדונם נטו.
3. 30% בקומה סחייכ 60% בתוספת 10.5% בניה בחלל גג הרעפים, שטחים עיקריים מעל פני הקרקע.
15% שטחי שרות הכוללים גם שטח עבור 2 מכוניות מעל פני הקרקע.
יותר מרתף בקונטור הבנין עד 30% מגודל המגרש.
4. גודל מגרש מינמלי יהיה 1 דונם ובתנאי שתנתן גישה נאותה לרכב והחלמי תכל וישמרו קוי בנין.

5. גודל תכנית קרקע לא תעלה על 36%.

6. במקרה שמספר יחידות הדיור תמוקבל בחישוב זכויות הבניה יחיה מעל

שבר של 0.7 יחיד, תעוגלה מספר יחיד ליחידות שלמות כלפי מעלה.

7. מסי יחידות הדיור במגרש 217 יהיה 6 יחיד.

ב. עיצוב אדריכלי: עיצוב וחומרי גמר, עיצוב גדרות, ומיתוח חצרות בנותאם להנחיות מהנדס העיר.

ג. קו בנין: מרחקים בין הבנינים לא יקטנו מ-8.0 מ'.

קו הבנין לרחוב 5.0 מ'.

קו בנין אחורי 6.0 מ' קו בנין צדדי 5.0 מ'.

היתרי בניה ינתנו בקו בנין התואמים את חוראות תמא/23 מחמסילה שתהיה קיימת באותה עת.

במגרשים 230/6-230/1 המרווחים בין בנינים לא יקטנו מ-6 מ'.

ד. גנות: חוראות תכנית חר/1635 לא יחולו על התכנית.

בניה בגנות רעפים - גובה שיא גמלון גג הרעפים 9.00 מ"ר מעל לגובה כניסה

קובעת לבנין 00.0, שפוע גג לא פחות מ-45%.

ניתן יהיה לנצל שטח בניה בחלל גג הרעפים בסך 10.5% בשטח עיקרי

אך לא יותר מ-35% משטח קומת חלל גג הרעפים.

ח. מרחקים: חוראות תכנית חר/2000 ומיקוניה יחולו על תכנית זו.

שטח המרחף יחיו בקוטור הבנין, ולא יותר מ-30% משטח המגרש.

יותר בו שטח שרות כהנדרתם בתקנות, וחשימושים נלווים לבית מגורים.

גובה קומת המרחף עד 2.40 מ'.

ו. בריכות שחיה: עפ"י חוראות חר/2000 ב'.

ז. חניה מקומה: לכל יחידת דיור יחיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

החניה יכולה להיות מקורה בשטח של עד 30 מ"ר. מותר לבנות חניות

מקורות על גבול המגרש בבסיסה של אחד מטר-בקו חזית לדרך.

ח. שטח לבניני ציבור:

1. שימושים עפ"י תכנית המתאר חר/253א'

א. במגרשים מסי 316,315,312 30% בקומה, 3 קומות, סח"כ 90% שטחים

עיקריים.

36% שטחי שרות מעל פני הקרקע, ו-60% שטחי שרות מתחת לפני הקרקע ב-2 מרתמים. המרתמים יבנו בקונטור הבנין.

ב. במגרשים מס' 319, 317, 314, 313, 311, 30% בקומה, 2 קומות, סה"כ 60% שטחים עיקריים, 24% שטחי שרות מעל פני הקרקע, 30% שטחי שרות מתחת לפני הקרקע במרתף, המרתמים יבנו בקונטור הבנין.
ג. במגרשים 316, 315 חמועדים למין ציבורי יקבעו שימשים שאינם רגישים לרעש.

ט. מגרשים בהם קיימים חצי מגורים:

במגרשים אלו ניתן באישור הועדה המקומית לאשר זכויות הבניה החדשות כולן או חלקן ללא הריסת המבנים הקיימים, וזאת בתנאי הגשת תכנית בנוי כוללת לחלק שטאושר ע"י הועדה המקומית. ובתנאי שיעמדו בחוראות התכנית החדשה. וסח"כ זכויות הבניה לא יהיו מעל המותר בתכנית זו.

י. חלקות 25 ו-26:

בחלקות אלו שאינם מיועדים לאיחוד וחלוקה יקבעו:

1. לא יתנו חיתרי בניה למגרשים אלה אלא לאחר שתוכן ותאושר תכנית הכוללת את מיקום יעודי הקרקע לבניי ציבור, לשצ"פ ולמגורים, וכן את אופי הבנין והחלוקה למגרשים.

2. ניתן יהיה מכח תכנית זו לחפקיע ולבצע את הדרכים כמסומן בתשריט.

3. סח"כ השטחים שיופקעו מכל חלקה למטרות ציבוריות כולל דרכים יהיו בסך של 40%.

4. השטחים לבניי ציבור ולשצ"פ, כמי שמסומנים בתשריט, הם סכמטיים בלבד, מבלי לקבוע את מיקומם הסופי והמדוייק, מיקום יקבע בתכנית מפורטת.

5. זכויות הבניה למגרשים לבניי ציבור במגרשים אלו יהיו עפ"י סעיף ד'1 א.

יא. מגרש 233

זכויות הבניה הנוספות עפ"י תכנית זו, יתנו בחלק החלקה חמועד למגורים א' מוגבל מיוחד סח"כ זכויות הבניה יכללו גם את המבנה הקיים.

יב. במגרש 216 בגוש 6523 ניתן לאפשר חלוקת המגרש לשניים ללא שינוי זכויות הבניה ומספר יחיד ע"י תשריט חלוקה בתסכמת הבעלים.

יג. בצומת הרחובות חמסילח - דב הוו, תקבע סוכה להסדרת התנועה במסגרת אישור חסדרי התנועה.

יד. במגרש 210 חבניונים חקיימים ישארו במצבם הנוכחי.

ד. במגרש 210 הבניינים הקיימים ישאר במצבם הנוכחי.
תוספת בניה תבוצע עפ"י תכנית בניו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11. הוראות להוצאות היתרי בניה:

- א. מערכת השמל ותקשורת חככל מתח גבוה תמוך רשת טלפונים וטלוויזיה בכבלים - החיבורים והקווים יהיו תת קרקעיים.
- ב. צנרת - כל הצנרת תחיה סמויה.
- ג. תשתית - לא יתנו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות לשם איכלוס השטח לגבי ניצן היתר בניה, בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מקלט - בהתאם לדרישות הג"א.
- ה. לא יוצאו היתר בניה לפני אישור הועדה המקומית לתכנית בניו כללית לעיצוב גדרות ופיתוח רחובות. בניו כללית לעיצוב גדרות ופיתוח רחובות.
- ו. לא יוצא היתר לפני הגשת תכנית בניו והעמדה כולל תכנית פיתוח ראשונית שתאושר ע"י הועדה המקומית ק.מ. 1:250 התבנית תכלול: מפלסי 0.00 לכל מגרש, דרכים פנימיות, סימון מיקום מערכת השמל, מים וביוב, מיקום מערכת פילרים של ת.ח.י., ארזות סעיף של סק, מיקום וסוג של עמודי תאורה, פתרון אחד בגובה ובחומר לגדרות לאורך הרחובות, סוג ריצוף מדרכות, נטעות, ובהתאם להנחיות תכנון שיקבע ע"י הועדה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבניה עם חברת קו מוצרי דלק.

12. מיגון אקוסטי בתקופת הבנייה.

- א. בגבול החלקות הפונות למסילת הברזל ולנתבי אילון יוקם, בעת מימוש הבניה קיר אקוסטי בגובה של כ-3 מ' בהתאם להנחיות ואישור יועץ אקוסטי וזאת באם עד אז לא יוקם מיגון אקוסטי על ידי רשות הרכבות ואו נתבי אילון.
- ב. תנאי להיתר בניה יהא הכללת פרטי מיגון אקוסטי דירתי ולפי הנחיות ואישור יועץ אקוסטי.
- ג. היתר הבניה יכלול סעיף המחייב להחיע לרוכשים על מטודי רעש הצפויים מהרכבת בתקופת הבנייה עד לחסות תוואי הרכבת למרכז נתבי אילון.

13. הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

א. למתחמים א' ב' - לא יוצא היתר בניה לפי אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איוון.

ב. החלקות במתחמים ג' רד' - יאוחדו וחולקו עפ"י פרק ז' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לטבלאות האיוון.

14. רשום שטחים ציבוריים.

שטחים המיועדים להפקעה, יופקעו וירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית הרצליה כחוק.

15. חניה. החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה - התשמי"ג 1983) או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעיריית הרצליה בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.

16. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

17. יחס לתכנית הראשית על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר הר/253אי על תיקוניה במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

18. ביצוע התכנית: 10 שנים.

עמירם כ"ץ
אדריכלים
מעבר יבוק 5, ת"א
טל. 6958876, 0771696887
חתימת עורך התכנית

חתימת יוזם ומגיש התכנית

למתן תוקף 7.5.00

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	
תכנית בנין ערים מס	התכנית
העברה ל-	אתר התקנה
התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ל. המקומית	
ישיבת מס/מליאה מס	מיום 16.3
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה	
המחוזית בישיבתה מס	מיום 13.3.01
מזכיר	יו"ר
הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה	

14.6.00

שירות הפנים מחוז תל אביב	
הו"ק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' תת/1529	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 22.11.99 שאשר את התכנית	
שמואל לסקר	
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

10
20.7.00

מרחב תיכנון מקומי הרצליה
תכנית מס' הר/1839 רח' המסילה - הרצליה
הוראות בדבר זכויות הבניה

מצב חוצע							מצב קיים				מס' זכויות	
שטח שטחי סתח לפר	שטח שטחי סתח הקרקע 30%	שטח שטחי סתח הקרקע 15%	שטח שטחי סתח הקרקע 10.5%	שטח שטחי סתח הקרקע 60%	מס' יחיד	שטח במ"ר	יעוד	סגור חצום	יעוד	שטח רסוח במ"ר		חלקה
1,492.80	746.40	522.48	2,985.60	15	4,976	מגורים	201	חלקה א'	8,293	2	6519	1
699.30	349.65	244.76	1,398.60	7	2,331	"	205	"	8,255	*3	6522	2
786.60	393.30	275.31	1,573.20	8	2,622	מוגבל	206	"				3
1,482.60	741.30	518.91	2,965.20	15	4,942	מיוחד	204	"	8,237	*4		4
439.80	219.90	153.93	879.60	4	1,466	"	209	"	2,444	(1)24		5
439.80	219.90	153.93	879.60	4	1,653	"	210	"	2,444	(2)24		6
617.40	308.70	216.09	1,234.80	6	2,058	"	211	"	3,429	*(3)24		7
1,695.60	847.80	593.46	3,391.20	17	5,652	"	207	"	9,420	25		8
1,496.40	748.20	523.74	2,992.80	15	4,988	"	208	"	8,313	26		9
2,312.40	1,156.20	809.34	4,624.80	23	7,708	"	213	"	8,272	*27		10
858.30	429.15	300.41	1,716.60	8	2,861	"	212	"	8,303	*30		11
1,247.40	623.70	436.59	2,494.80	12	4,158	"	214	"	3,096	*32	חלק ח	12
									7,699	*81		13
2,277.00	1,138.50	796.95	4,554.00	23	7,590	"	215	"	8,301	*31		14
									5,219	*32	חלק ח	15
1,192.80	596.40	417.48	2,385.60	12	3,976	"	203	"	6,626	57		16
1,358.70	679.35	475.55	2,717.40	13	4,529	"	202	"	7,549	58		17
721.50	360.75	252.53	1,443.00	7	2,405	"	219	"	4,009	2	6523	18
723.00	361.50	253.05	1,446.00	7	2,410	"	220	"	4,017	3		19
723.90	361.95	253.37	1,447.80	7	2,413	"	221	"	4,021	4		20
728.70	364.35	255.05	1,457.40	7	2,429	"	222	"	4,049	5		21
1,131.00	565.50	395.85	2,262.00	11	3,770	"	223	"	6,284	6		22
1,328.70	664.35	465.05	2,657.40	13	4,429	"	224	"	7,381	7		23
1,090.20	545.10	381.57	2,180.40	11	3,634	"	225	"	6,057	8		24
1,496.10	748.05	523.64	2,992.20	20	4,987	מגורים	233	"	8,311	10		25
150.00	75.00	52.50	300.00	2	500	א'	230/1	"	5,994	12		26
150.00	75.00	52.50	300.00	2	500	מיוחד	230/2	"				27
150.00	75.00	52.50	300.00	2	500	"	230/3	"				28
150.00	75.00	52.50	300.00	2	500	"	230/4	"				29
150.00	75.00	52.50	300.00	2	500	"	230/5	"				30
328.80	164.40	115.08	657.60	4	1,096	"	230/6	"				31
1,095.00	547.50	383.25	2,190.00	14	3,650	"	231	"	6,083	87		32
1,095.00	547.50	383.25	2,190.00	14	3,650	"	232	"	6,084	88		33
377.40	188.70	132.09	754.80	4	1,258	מגורים	226	"	1,048	93		34
						א'		"	1,048	94		35
377.40	188.70	132.09	754.80	4	1,258	מוגבל	227	"	1,048	95		36
						מיוחד		"	1,048	96		37
377.70	188.85	132.20	755.40	4	1,259	"	228	"	1,048	97		38
								"	1,050	98		39
384.90	192.45	134.72	769.80	4	1,283	"	218	"	1,124	137		40
								"	1,015	138		41
								"	1,006	139		42
								"	1,006	140		43
543.30	271.65	190.16	1,086.60	6	1,811	"	217	"	1,006	145		44
								"	1,006	141		45
								"	1,006	142		46
								"	1,006	143		47
								"	1,006	144		48
907.20	453.60	317.52	1,814.40	9	3,024	"	216	"	1,016	146		49
1,428.60	714.30	500.01	2,857.20	14	4,762	"	229	"	7,936	154		50
272.10	136.05	95.24	544.20	3	907	"	234	"	1,512	161		51
1,455.15	727.58	509.30	2,910.30	14	4,851	מגורים	301					52
2,287.80	1,143.90	800.73	4,575.60	23	7,626	א'	302					53
380.70	190.35	133.25	761.40	4	1,269	מוגבל	303					54
1,338.60	669.30	468.51	2,677.20	13	4,462	מיוחד	304					55
1,197.00	598.50	418.95	2,394.00	12	3,990	"	305					56
40,936.65	20,468.33	14,327.83	81,873.30	421	136,643	סה"כ			192,613		סכום	57

* בחלקות הנ"ל לא יוצא היתר בניה ללא אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מרחב תיכנון מקומי הרצליה

תכנית מס' הר/1839 רח' המסילה - הרצליה
לוח הקצאות שסחי ציבור שירשמו ע"ש העיריה

ס צ ב ס ו צ ט				ס צ ב ק י י מ				ס ס
אחוזים	יעוד	שטח בס"ר	סס' סנום	יעוד	שטח בס"ר	חלקה	נום	טד
	ש.ב.צ.	2,845	311				6519	61
	"	3,855	312				6522	62
	"	2,507	313					63
	"	2,022	314				6523	64
	"	5,419	315					65
	"	1,222	316					66
	"	3,743	319					67
סה"כ שביצ			21,613	סה"כ שביצ			6522	68
9.6%								67
	ש.צ.פ.	1,213	317					68
	"	498	320					69
	ש.צ.פ.	2,479	321					70
	"	954	322					71
	"	293	323					72
	"	1,486	324					73
	"	4,460	325				6523	74
	מכון שאיבה	3,742	326	שצ"פ	8,302	11		75
	ש.צ.פ.	4,022	327					76
	"	593	328					77
	"	4,694	329					78
	"	2,596	330					79
סה"כ שצ"פ			27,030	סה"כ שצ"פ			8,302	3.7%
12.0%							6519	80
	דרך	472	331				6522	81
	דרך	4,188	335	דרך	1,130	2		82
	חלק משולב	2,433	336	"	3,282	46		83
	דרך	6,144	337	"	972	70		84
	חלק משולב	5,182	338	"	6,173	78		85
	רחוב משולב	600	339					86
	רחוב משולב	539	340					87
	מפוצי חניה	225	43					88
	"	226	46					89
	"	381	50					90
	"	427	55					91
	דרך	2,167	351	דרך	2,570	הלק ה-60	6523	92
	נתיבי אילון	1,370	352	"	711	61		93
	דרך	1,690	353	"	892	62		94
	"	2,054	354	"	56	99		95
	"	6,417	355	"	3,597	151		96
	"	770	356	"	3,278	חלק ח-180		97
	"	2,723	357					98
	"	803	358					99
	מפוצי חניה	216	6					100
	"	199	9					101
	"	186	14					102
	"	300	17					103
	"	302	22					104
	"	224	25					105
	"	299	30					106
	"	262	31					107
סה"כ דרך			40,799	סה"כ דרך			22,661	10.0%
18.0%				סה"כ			226,084	100.0%
100.0%			226,084	סה"כ				108

הערות:
 א. גדל השטחים הרשומים למגורים מחייב ויש לשמור עליו בביצוע כדי לשמור על חלוקת הזכויות ועל האיזון.
 ב. גדל שטחי הדוכים יעודכן לפי מדידה מדויקת בשטח.
 ג. רק אחרי בצוע א-ו-ב ניתן לעדכן את שטחי הציבור ולעדכן את הטבלה סופית.
 ד. עם בצוע התכנית יש לסמן בשטח את קו הפקעת ק.מ.ד. בתאום עם נציגי החברה. השטחים שהופקעו ע"י ק.מ.ד. הופקעו לשימוש קו דלק בלבד והם קפופים למגבלות שנקבעו ע"י ק.מ.ד.
 א. הם נשארים בתוך המגרשים החדשים לצורך מתן זכויות.
 ו. עם יחולו שנויים בקו נתיבי אילון יש לסמן את הגבולות על פי תכנית החדשה, על חשבון השטח הציבורי ולשמור על גדל המגרש למגורים (לבעל החלקה המקורית) כדי לשמור האיזון.

מרחב תיכנון מקומי הרצליה
תב"ע מס' הר/1839 - רח' המסילה - הרצליה
טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים

מצב חדש						מצב קיים						
תשלום	שווי יחסי באחוזים	יעוד	מסח מוצע	מס מגרש	נום	שווי יחסי באחוזים	יעוד	מסח רשום	מסח נסיר	חלקה	נום	מס טז

מבנו ג'

א	20.97%	מגורים	1,283	218	6523	11.02%	חקלאי	1,124	137	6523	11
						9.95%		1,015	138		12
						9.87%		1,006	139		13
						9.87%		1,006	140		14
						9.87%		1,006	145		15
						9.87%		1,006	141		16
						9.87%		1,006	142		17
						9.87%		1,006	143		18
						9.87%		1,006	144		19
						9.96%		1,016	146		20
49.43%	3,024	216			9.96%	1,016	146			21	
100.00%	6,118				100.00%	10,197			טכום		

מבנו ד'

א	33.32%	מגורים	1,258	226	6523	16.66%	חקלאי	1,048	93	6523	22
						16.66%		1,048	94		23
						16.66%		1,048	95		24
						16.66%		1,048	96		25
						16.66%		1,048	97		26
						16.69%		1,050	98		27
						100.00%		3,775			

הערות והבהרות לטבלת האיזון ולוח הפקעות

כללי:

התוכנית מחולקת לחלקות שמהן הופקעו כ-40% לצורכי הציבור, חלקות שהופקעו בשלמות ומבניים שבהם נערך איחוד וחלוקה חדשה.

איחוד וחלוקה: באיחוד והחלוקה נשמרו עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה.

השטחים שהופרשו לטובת הציבור בערכים אקווילנטיים הם כ-40% גם.

עקרונות האיחוד והחלוקה החדשה: נשמר מיקומן של המגרשים, סמוך לחלקות המקוריות עד כמה שהדבר היה אפשרי.

נקבעו ערכים אקווילנטיים בהתייחס למיקום החלקה ומגרשי התמורה.

קבוצות ההתייחסות היו בעיקר לפי קרבתן לדוכבת ישראל ונתיבי איילון או קירבה למסרדים.

להלן עקרונות ההמרה והתמורה לפי מיקום החלקות ומגרשי התמורה:

החישוב נערך כדלהלן

שיפור או הפחתת ערך באיפיון מיקום בדרגה אחת קיבל 90% מהנמו

שיפור או הפחתת ערך באיפיון מיקום בדרגה וחצי קיבל 85% מהנמו

שיפור או הפחתת ערך באיפיון מיקום בשתי דרגות וחצי קיבל 76% מהנמו

שיפור או הפחתת ערך באיפיון בשלוש דרגות קיבל 60% מהנמו

חלקה או חלק מחלקה היושבת בתחום מגבלת בניה של ק.מ.ד. הערכה ב-25%

ויסמו שאול שמאי מקרקעין
 ע"דכו 31/5/2000

1HM-2000 מאי.xls
 הדפס ב-02/06/00

משרד הבנייה והנדסה תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור חכנית מס' כ"ב / 1839
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 22.11.69 לאחר אישור החכנית
שמואל פסקר
מנהל מיתקני התכנון יו"ר הועדה המחוזית

10
מ.ט.ד.