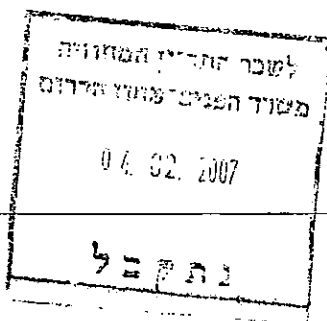
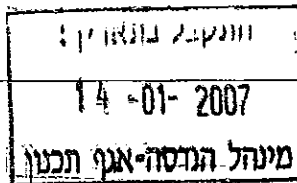




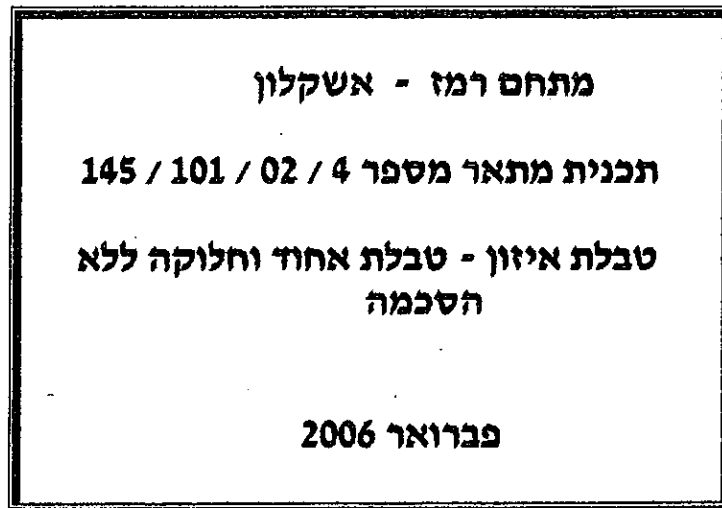
שאול גפני = מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

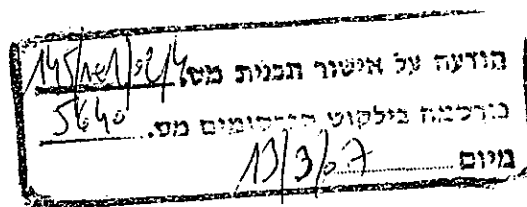
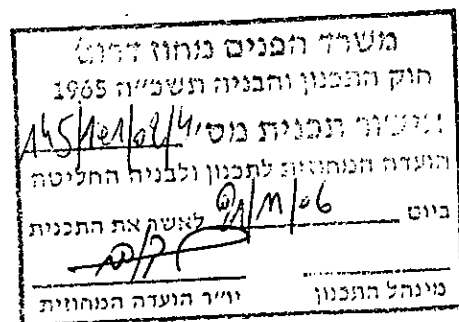
1009608

20



המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 22.11.06
בדק... תאריך... 21.1.07



22.2.2006

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה "אשקלון"

תכנית מתאר מספר 4 / 02 / 101 / 145

עקרונות לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון אחד וחלוקה

התבקשתי על-ידכם לערוך טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית הנדונה.

להלן העקרונות לעריכת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

1. תכנית מתאר מספר 4 / 02 / 101 / 145 חלה על חטיבת קרקע בשטח של 4.043 דונם.

התכנית מסומנת כולה כאזור לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה ומוגדרת

כמתחם רמז בשטח הנדון.

2. לוח ההקצאות וטבלת האיזון, שהוכנו על-ידי, נערכו על-פי ההוראות שנקבעו

בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה חדשה

ללא הסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז').

כמו כן, נשמרו בלוח זה העקרונות שנקבעו על-ידי בית המשפט העליון

ב"הלכת איראני".

3. שווי החלקות ב"מצב קודם" נקבע עפ"י יעודם – בהתאם להוראות תכניות

מתאר מספר 101 / 02 / 4 , ו - 4 / 02 / 101 / 77 אשר קבעה לחלקות

יעוד מגורים מיוחד בצירוף שימושים ציבוריים שונים (דרך קיימת ודרך מוצעת). חלק

מהחלקות ביעוד מגורים מיוחד משמש בפועל כמגרשי חניה ציבוריים וכדרכים ציבוריות .

4. השווי ב"מצב החדש" נקבע עפ"י זכויות הבניה במתחמים ובמגרשים השונים,

וזאת לפי הוראות תכנית מתאר מספר 145 / 101 / 02 / 4 אשר מייעדת את המתחם למגרש

ביעוד מסחרי ושטחי ציבור שונים לכבישים, חניה ושבילים להלכי רגל.

5. כמו כן הנחו אותי העקרונות הבאים:

❖ מגרשי התמורה הוקצו קרוב ככל האפשר למקום החלקות המקוריות.

❖ זכויות הבעלות במקרקעין, לחלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה, הן של

מינהל מקרקעי ישראל.

לא התקבלו נסחי רישום במקרקעין לחלקות השונות.

❖ זכויות החכירה של ה"ה רסולי סעד ופליקס חדד במקרקעין נקבעו לפי מצב

זכויות בנכס שהתקבל ממנהל מקרקעי ישראל ביום 21/10/2004.

ומסתכמים בשטח כולל של 1395 מ"ר ועל פי מפת המודד אריה פישמן.

❖ לא התקבל מידע ממינהל מקרקעי ישראל לגבי חוכרים אחרים (למעט זכויות ה"ה רסולי סעד ופליקס חדד) בחלקה מס' 3 .

❖ חלק מחלקה 3 ביעוד למגורים ה' משמש בפועל

כדרכים ומעברים להולכי רגל ושוויו נקבע ביעוד לדרך.

❖ חלק מחלקה 3 בגוש 1246 לא ניתן לניצול

לבנייה בשל גודלו הקטן ומגבלת קווי בניין לפיכך שוויו נקבע כקרקע ללא

זכויות.

6. המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על-שם הועדה המקומית אשקלון, ולא

יובאו בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.

7. שטחי מגרשי התמורה נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים בתכנית מספר

145 / 101 / 02 / 4 .

8. שווי החלקות ביעודן במצב הקודם כמגורים מיוחד נקבע לפי טבלת השטחים וזכויות

הבניה בתכנית מתאר מס' 101/02/4.

הערות	אחוזי בניה לקומה	גובה בנין (מס' קומות)	מס' יחיד לדונם ברוטו בתכניות מפורטות	גודל המגרש מינימלי (מ"ר)	האזור
בבנייני קומות לא תותר בניית מבני עזר אלא כחלק מהבניין העיקרי בתחום קווי הבניין	25%	6	7	1000 מ"ר	מגורים ה' מיוחד

שווי המגרשים במצב החדש נקבע לפי טבלת השטחים וזכויות הבניה בתכנית

המפורטת החדשה :

קרי בנין	תכנית מירבית במ"ר	היקפי בניה מ"ר מירבית לכל המקומות			מיקום ביחס ל ± 0.00	מס' קומות מירבית	תכליות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
		סה"כ	שרות	עיקרי						
ע"פ תשריט	1300	5400	קולונדה	כללי	700	מעל	1 (קרקע)	1492	1	מסחרי
			314	300						
			---	486	3600	מעל	5 (קומות א-ה)			
0 - לכל החזיתות	---	4200	מתקנים הנדסיים	חניה	-----	מתחת	3			
			300	3900						

9. שווי מ"ר קרקע לחלקות במצב הקודם ביעוד של אזור מגורים ה' מיוחד - \$ 265 למ"ר.

שווי מ"ר קרקע למגרשים במצב החדש ביעוד של אזור מסחרי 300 \$ למ"ר קרקע למסחר

ו - \$ 200 למשרדים.

ביעוד לדרכים וחניה ציבורית נקבע השווי כ - 10% מהשווי בסביבה.

כאשר החלקות לא ניתנות לניצול שווי הזכויות נקבע כ - 22.5% מהשווי בסביבה.

לוטה : טבלת הקצאה ואיזון

בכבוד רב,
שאול גפני
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

