

27

JUL 1986

מהנדס בנין . שמאי מקרקעין
רחוב בארי 56, תל אביב 233 64, טלפון 25 17 02

איגוד אנדרהם לאופר

4900715 (20)

כ"ו באדר תשמ"ה
תל אביב 20 במרס 1985
תיק מס' 115/84

מ.פ.ד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	תל אביב
מרחב תכנון מקומי	בית שמש
תכנית	מפואר תל אביב
הועדה המחוזית בישיבתה ה	61/24
מיום החליטה לתת תוקף	20.4.86
לתכנית המוכנית לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	
יקשב ראש הועדה	

טבלת איזון

לתכנית רחי 1007 - רחובות

תל אביב

חיק מס'

תוכן הענינים

עמוד

- | | | |
|---|----|----------------------------------|
| 1 | .1 | <u>מטרת השומה</u> |
| 1 | .2 | <u>התאריך הקובע</u> |
| 1 | .3 | <u>פרטי הנכסים</u> |
| 1 | .4 | <u>המצב התכנוני</u> |
| 3 | .5 | <u>עקרונות והנחות לשומה</u> |
| 4 | .6 | <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u> |
| 5 | .7 | <u>תחשיב ותוצאות טבלת האיזון</u> |
| | .8 | <u>טבלת האיזון</u> |

1. מטרת השומה

הכנת טבלת איזון לאור איחוד וחלוקת מחדש של חלקות הכלולות במסגרת חכנית מפורטת מס. רח 1007 וזאת לפי פרק ג' סימון ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

2. התאריך הקובע לשומה

20 במרץ 1985 - שהינו תאריך חוות דעת זו.

3. פרטי הנכסים

גוש	:	3701 חלקות 23, 402-339.
גוש	:	3697 חלקות 7, 197.
מקום	:	המתחם שבין הרחובות טשרניחובסקי וחרב דוד ישראל - רחובות.
שטח החכנית	:	191,576 מ"ר
בעלות	:	פרטית - בעלים שונים.

4. המצב התכנוני

4.1 התכניות שבתוקף (הקודמות)

על חטיבת הקרקע הנדונה חלות שתי תכניות נפרדות כדלקמן:

4.1.1 תכנית R/6

תכנית R/6 הינה תכנית מנדטורית שפורסמה בעיתון רשמי מס'

1180 מתאריך 26.3.1942. תכנית זו מתייחסת לחלקות הבאות:

בגוש 3701 - חלקות 23, 341-339, 397-399.

בגוש 3697 - חלקה 7.

להלן ההוראות העיקריות של התכנית:

זכויות בנייה	:	15% משטח המגרש או 150 מ"ר הנמוך מביניהם
מבני עזר	:	25 מ"ר
מספר קומות	:	1
רמת צפיפות	:	יחידת דיור אחת לכל מגרש

כל שאר שטח המגרש מיועד לצרכי המשק החקלאי.

4.1.2 תכנית רח/2000 א'

תכנית זו המתייחסת לחלקות 342-396 בגוש 3701 פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים מס' 2958 מיום 7.9.1983.
להלן ההוראות העיקריות של התכנית:

ייעוד	:	איזור מגורים א'
שטח מגרש מינימלי:	:	500 מ"ר או לפי חלוקה קיימת
מס' קומות	:	קומה אחת או קוטג'
זכויות בנייה	:	25% בקומה אחת או 50% בקוטג'
רמת צפיפות	:	למגרשים של 500 מ"ר 1 יח"ד
		למגרשים מעל 600 מ"ר 2 יח"ד.

4.2 תכנית חדרשה

התכנית החדשה המוצעת לגבי החלקות הנדונות הינה תכנית מפורטת מס. רח/1007.

תכנית זו עדיין אינה מאושרת סופית (מופקדת)

להלן ההוראות העיקריות של התכנית:

ייעוד	:	איזור מגורים א'	-	46,652 מ"ר
		איזור מגורים ב'	-	44,946 מ"ר
		איזור מגורים מיוחד	-	11,900 מ"ר
		מסחרי	-	1,030 מ"ר
		מוסדות ציבור	-	46,748 מ"ר
דרכים ושטח ציבורי פתוח-				<u>40,300 מ"ר</u>
				191,576 מ"ר

זכויות בנייה:

1. מגורים א' - 2 קומות x 36% ככל קומה, 2 יחידות דיור לכל מגרש.
 2. מגורים ב' - 3 קומות על עמודים, 120 מ"ר לכל דירה, כאשר מספר יחידות הדיור לכל מגרש יחיה כמסומן בחשריט.
 3. מגורים מיוחד - 5 קומות על עמודים, 120 מ"ר לכל דירה, כאשר מספר יחידות הדיור לכל מגרש יהיה כמסומן בחשריט.
 4. מסחרי - 50% משטח המגרש.
- הפקעות : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ושטחם הכולל הינו 87,048 מ"ר והמהווים 45.44% מהשטח הכולל של התכנית ירשמו על שם העירייה.

5. עקרונות והנחות לשומה

- העקרונות שינחו בהכנת טבלת האיזון כתוצאה מהאיחוד והחלוקה של החלקות הנדונות שבמסגרת תכנית רח/1007 הינן כדלקמן:
- 5.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה, תוך כדי הצורך לשמור במידת האפשר על רצף אחיד של המגרשים שבמסגרת אותה הבעלות.
 - 5.2 שווים של המגרשים שהוקצו לכל אחד מהבעלים במסגרת התכנון מחדש ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווים של המגרשים המקוריים שבאותה הבעלות ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
 - 5.3 בהתאם לעקרון שנקבע בארכאות, הרי לצורך טבלת איזון לא משתנים היעודים, כלומר גם בחלקה החדשה נשאר היעוד כפי שהיה בתכניות המקוריות.
- ההתחשבות הינה אך ורק בגודל המגרשים, מיקומם וצורתם ושנובעים מהחלוקה החדשה.

- 5.4 כל הגורמים הנובעים משינוי היעוד כתוצאה מהתכנית החדשה יקבלו ביטוי אחרי הפירסום למתן תוקף בעת עריכת לוח השומה לצרכי היטל השבחה .
- 5.5 לגבי החלקות הגדולות 7 ו-23 עליהן חלה תכנית R/6, הונח כי גם במצב הקודם הייתה קיימת אפשרות לחלוקתן למספר מגרשים זחה כפי שנעשה בחלוקה החדשה. כהתאם לכך, הערך היחסי של חלקות אלו נשאר ללא שינוי .
- 5.6 דרכים ושטחים ציבוריים כהיותם מיועדים להרשם על שם העירייה לא הובאו בחשבון בעת עריכת טבלת האיזון .
- 5.7 כל אותן החלקות שהינן בבעלות פרטית ושמיקומן ומצבן לא השתנה ושגודלן הוקטן במידה לא משמעותית, כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא נכללו באיזון .

6. גורמים ושיקולים בהערכה

- במסגרת קביעת שווים היחסי של החלקות והמגרשים על פי החלוקה המקורית הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:
- 6.1 בחלקה 23 הכלולה במסגרת תכנית R/6 הוגשה בעבר תכנית בנין עיר אשר הזמלצה על ידי ועדת בניין ערים המקומית להקמת 420 יחידות דיור. הכנית זו לא יצאה מעולם לפועל ולא פורסמה למתן תוקף, אך עצם קיומה והציפיות לאישורה גרמו לעליית ערכה היחסי.
- 6.2 מיקומה הטופוגראפי הטוב יותר של חלקה 23 המעניק לה יתרון תכנוני לא מבוטל .

6.3 בקביעת ערכן היחסי של החלקות הכלולות במסגרת התכנית המקורית
דח/2000 א' הובאו בחשבון מכלול הגורמים היוצרים את ההבדלים בין
תכנית זו לתכנית R/6 והכוללים בין היתר: זכויות בנייה מוגברות,
מיקום וכו'.

6.4 כמו כן הובאו בחשבון לצורך קביעת היחסים בין החלקות עצמן כמסגרת
תכנית רח/2000 א' הגורמים כדלקמן: מגרש צר וארוך, מגרשים פינאליים,
מגרשים אירגולריים-משולש, וכו'.

7. תחשיב ותוצאות טבלת האיזון

7.1 טבלת האיזון המפורטת, מבוססת על חישוב שטחים אקווילונטיים לכל

אחד מהבעלים כאשר המ"ר הבסיסי בעל מקדמ 1 יבטא את שווי חלקה

23 הכלולה במסגרת תכנית R/6 וערכה \$17.5/מ"ר.

7.2 חישוב תמציתי לתשלומי האיזון

מ.ס.	שם הבעלים	(1) סה"כ שטח אקווילונטי בתכנית (מ"ר)*	(2) הפרשי איזון (%)	(3) שווי מ"ר אקווילונטי (מ"ר/\$)	תשלומי איזון (1) x (2) x (3) משל מקבל (\$)
					169,563
				17.5	
					27,505
				"	
					14,436
				"	
					654
				"	
					7,809
				"	
					7,408
				"	
					1,991
				"	
					3,786
				"	
					3,786
				"	
					9,647
				"	
					3,849
				"	
					0,217
					170,217
					=====

7.3 כל הערכים הנ"ל ישולמו בשקלים לפי השער היציג של ה-\$ ביום הקובע

אחרי האישור הסופי של התכנית.

7.4 תודגש העובדה כי לפי כללי הכנת טבלת איזון, נשארו היעודים המקוריים

של תכנית רח/2000 ו-R/6 בתוקפם ותשלומי האיזון מכסים שינוי מיקום

וצורה בתוך מסגרת היעודים הנ"ל בלבד.

בשלב הבא יתחייבו הבעלים בתשלומי היטל השבחה בהתאם לשינוי היעורר והצפיפות כאשר הבסיס הוא תכנית רח/2000 ו-R/6 לעומת המצב החדש שלפי תכנית רח/1007.

לאור כל האמור לעיל מוצע כי הוועדה המקומית תכין לוח שומה לצורך תשלום היטל השבחה מיד עם מתן תוקף לתכנית ותאפשר לבעלים שמגיעים להם תשלומי איזון לקזזם כנגד היטל השבחה שיגיע מהם.

ולראיה, באתי על החתום,

אינג' א. לאופר
מהנדס ושמאי מקרקעין



