

אלה בר ניב (בורנובסקי) M.Sc.

שמאית מקרקעין

מתכנת ערים

משרד הפנים
 מנהל מחוז המרכז-רמת
 04-3-1996
 נ ו ג ק צ ל
 ת"ש ס"י

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ה-10/290/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.9.95 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

טבלת הקצאה ואזור

תוכנית מס' הר/290/10/י"א

רמות השבים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "הדרים"
 תכנית אזורית מס' ה-10/290/א
 ח' א-10/290/א - ה-10/290/א
 בישיבה מס' 300 מיום 22/9/95
 החלט: להסליף לועדה המחוזית להפקדה
 יושב ראש הועדה מתג'ס היענה

נבדק וניתן להפקיד לאשור

החלטת הועדה המחוזית עושה מיום 2.9.96

2.9.96

תאריך

רח' שטנד 14 ת"א טל. 5234623 פקס. 5270517

מתכנן המחוז

עבור: עו"ד פרי
זבוטינסקי 3 א'
רמת גן

הנדון: עקרונות ושקולים בבצוע סבלת ההקצאות והאזון
המצורפת לתוכנית מתאר מס' חר/10/290/י"א
תוכנית לאחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק
רמות השבים

הריני מגישה בזה העקרונות והשקולים שהינחו אותי בבצוע סבלת ההקצאה והאזון המצורפת לתוכנית הנדונה.

1. העקרונות הקבועים בחוק ובפסיקה.

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר כשוויו של המגרש קודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשוויו של מגרשו הקודם זכאי לתשלומי הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשוויו של מגרשו הקודם, חייב בהפרש.
- ד. בהתאם לפסדי בג"צ 4914/91 ו- 5063/91 שבו בוטלה הלכת טור, הוערך שווי החלקות והמגרשים בהתאם ליעודם וזכויות הבניה המוקנות להם.

2. הערכת שווי במצב קודם.

- א. הערכת השווי הינה על פי נסחי רישום שנמסרו לידי.
נסחי הרישום הינם מתאריך ה- 5/11/91.

על פי נסחים אילו הרכב השטחים הינו בדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות
6452	65	9,992	פרטית
	110	8,097	פרטית
	189	4,802	פרטית
	190	1,130	פרטית
	191	3,659	פרטית
סה"כ		27,680	

ב. הערכים הכספיים שיוחסו לחלקות השונות בכניסה לתוכנית הם בדלקמן:

חלקה	יעוד	שווי ב-\$ למ"ר קרקע
65	חקלאי א'	175
110	חקלאי א'	175
189	חקלאי א'	170
190	חקלאי א'	170
191	חקלאי א'	170

חלקות 65 ו-110 נכנסו בשווי גבוה יותר בין שהינם חלקות גדולות יותר המחולקות למס' בעלים קטן יחסית. דהיינו, ניתנות לחלוקה טובה יותר בין הבעלים.

ג. הערכים הינם לפברואר 95.

3. הערכות שווי במצב תכנוני מוצע.

א. כל חלקה הינה בשטח מינימלי של 1,750 מ"ר.

ב. הערכים הכספיים שיוחסו לחלקות השונות הינם בדלקמן:

חלקה במפרוז -	\$ 400,000
חלקה במושע של שניים -	\$ 385,000
חלקה במושע של בעלים רבים -	\$ 370,000

ג. הערכים הינם לפברואר 95.

4. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים.

א. העקרון המנחה הינו שמירת היחסיות במצב הקודם ובתכנון המוצע במגמה להמנע, או, להקטין למינימום את תשלומי האזון.

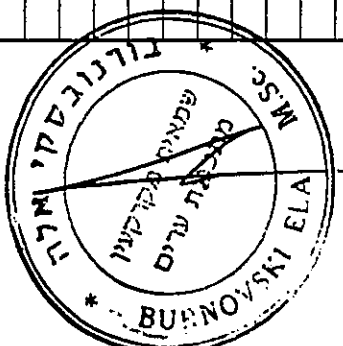
בהתאם לזאת הוקצו לבעלים בעלי הזכויות הגדולות יחסית מגרש אחד במפרוז לכל אחד, ומגרש נוסף במפרוז, או, במושע של שניים.

לבעלים בעלי הזכויות הקטנות יחסית הוקצו זכויות במושע בלבד במגרשים השונים.

2. המגמה של הקצאה קרובה ככל האפשר למקום החלקה המקורית יושמה עד כמה שאפשר מבחינת האיזונים התכנוניים אותם הכתיבה התוכנית.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	מקובל	משכס	% מחס"כ	שווי	חלק	מס'ד מק"מ	% מחס"כ	שווי	משט	בעלים לוצטן רחל	חלקה	מס'ד ק"מ גוש
1												
2	מקובל											
3				60,469	0.1634	2		874,300	4996		65	6452
4				33,617	0.0909	5						
5				33,617	0.0909	6						
6				60,469	0.1634	8						
7				400,000	1	9						
8				400,000	1	10						
9	0	0	18.23%				18.23%					
10				30,023	0.0811	2		437,150	2498	דה תאן חנה		
11				16,914	0.0457	5						
12				16,914	0.0457	6						
13				30,023	0.0811	8						
14				400,000	1	11						
15	0	0	9.11%				-9.11%					
16				30,023	0.0811	2		437,150	2498	כפיר רינה		
17				16,914	0.0457	5						
18				16,914	0.0457	6						
19				30,023	0.0811	8						
20				400,000	1	12						
21	0	0	9.11%				9.11%					
22				80,343	0.2171	2		708,488	4048.5	לוי רות	110	
23				18,817	0.0509	5						
24				28,331	0.0766	6						
25				192,500	0.5	7						
26				80,343	0.2171	8						
27				400,000	1	14						
28	0	0	14.77%				14.77%					
29				80,343	0.2171	2		708,488	4048.5	גל חנה מירנה		
30				18,817	0.0509	5						
31				28,331	0.0766	6						
32				192,500	0.5	7						
33				80,343	0.2171	8						
34				400,000	1	13						



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
35	0	0	14.77%	22,411	0.0606	2	14.77%	204,085	1200.5	מנכ"ל	189	
36				154,000	0.4	3		48,025	282.5		190	
37				154,000	0.4	4		155,508	914.75		191	
38				99,160	0.268	5						
39				8,457	0.0229	6						
40				22,411	0.0606	8						
41							8.50%					
42	0	0	8.50%									
43				33,617	0.0909	2		204,085	1200.5	מנכ"ל	189	
44				231,000	0.6	3		96,050	565		190	
45				231,000	0.6	4		311,015	1829.5		191	
46				148,846	0.4023	5						
47				12,686	0.0343	6						
48				33,617	0.0909	8						
49	0	0	12.74%				12.74%					
50				224,749	0.6074	6		204,085	1200.5	מנכ"ל	189	
51				3,171	0.0086	2						
52				3,171	0.0086	8						
53	0	0	4.26%				4.26%					
54				192,500	0.5	1		102,043	600.25	מנכ"ל	189	
55				14,800	0.04	2		24,013	141.25		190	
56				8,457	0.0229	5		77,755	457.38		191	
57				14,800	0.04	8						
58	0	0	4.25%				4.25%					
59				192,500	0.5	1		102,043	600.25	מנכ"ל	189	
60				14,800	0.04	2		24,013	141.25		190	
61				8,457	0.0229	5		77,753	457.37		191	
62				14,800	0.04	8						
63	0	0	4.25%				4.25%					
64			100.00%	5,420,000	14		100.00%	4,796,045	27680	מנכ"ל		
65					24500							
66					1220					מועצה מקומית		
67					1960							
68					27680							

