

ר' אדר, תשס"ב
18 פברואר, 2002
7644/302/12ש

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה
תסנית מפורטת מס' 25/1000/ג...
בישיבה מס' 94... מיום 24.9.02
הוחלט...
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

משרד הפנים
מחוז מרכז
20-01-2004
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
24-12-2003
נתקבל
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמלה
א.נ.

הנדון: תכנית בניין עיר לה/25/1000 - רמלה ב' אזור תעסוקה
עקרונות ושיקולים בביצוע טבלת הקצאה ואיזון
חלק מגושים 4012, 4341, 4333, רמלה

הריני מתכבד בזה להגיש את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית שבנדון, הערוכה על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום האיחוד והחלוקה

החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה החדשה בתכנית, הינן כדלקמן:

גוש	חלקות בשלמות	חלק מחלקות
4341	3,5,6,9,12,13,14,22,25,26,33,35	2,7,15,16,23,24,48
4344	---	13,16,17

מאגרת הפגנת מס' 25/1000/ג... חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 25/1000/ג...
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.11.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מיום 30.11.03
אורי זורון דרוקמן
מתכנן מחוז המרכז
28.1.04
תאריך

2. העקרונות הקבועים בחוק

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם 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 משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

3. פסק דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם לייעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

4. הערכת השווי במצב הקיים

א. להערכת השווי במצב התכנוני הקיים עיינתי בנסחי רישום של החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה מחדש. כמו כן, נבדקו ייעודי המגרשים בהתאם למצב התכנוני החל על המקרקעין בהתאם לתכניות מסי לה/1000, לה/2/310, לה/4/312. יודגש, שהשטח ברובו ביעוד לתעשייה, אולם יש מקום לחלוקה למגרשים על מנת ליצור, בעיקר, דרכי גישה וכן הפרשות לצורכי ציבור.

ב. חלק מהחלקות משמשות בפועל למגורים. החלקות הללו הינן ביעוד לתעשייה. החלקות הוערכו על פי השווי המיטבי, דהיינו לתעשייה, מבלי להביא בחשבון את עלות הבניה הקיימת.

ג. הערכים שיוחסו לסוגי המגרשים השונים הינם כדלקמן:

1. יוחסה הפחתה לחלקות מסוג מתרוקה עפ"י נסח רישום מקרקעין לגבי חלקות שאינן ביעוד הדרך. הפחתה בשיעור 30% (-) מהשווי עפ"י היעוד התכנוני.
2. שווי קרקע ביעוד לדרך, עפ"י המצב התכנוני, הוערך בשיעור של 10% משווי קרקע לתעשייה (כמקובל עפ"י פסיקה).
3. שווי קרקע ביעוד שטח בנייני ציבור, עפ"י המצב התכנוני, הוערך בשיעור של 60% משווי קרקע לתעשייה.
4. שווי קרקע לשטח ציבורי פתוח עפ"י המצב התכנוני, הוערך בשיעור של 35% משווי קרקע לתעשייה.
5. בחלקות בייעודים שונים הובאו בחשבון מקדמי השווי הנ"ל.

5. הערכת השווי במצב מוצע

א. התכנון המוצע

בתחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש, התכנית המוצעת כוללת מגרשים בייעודים הבאים:

- | | | |
|----------------------------------|---|------------|
| 1. מגרשים ביעוד תעשייה | - | 26 מגרשים. |
| 2. מגרשים ביעוד שטח בנייני ציבור | - | 2 מגרשים. |
| 3. מגרשים ביעוד דרך | - | 7 מגרשים. |
| 4. מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח | - | 4 מגרשים. |

ב. העקרונות בהערכת השווי

במגרשים המסווגים באזור תעשייה הובאו בחשבון מחירי שוק, זכויות בניה, מיקום, תכנון וגודל מגרש.

6. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

- א. התחשבותי בעקרון ההקצאה הקרובה ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. התחשבותי, ככל האפשר בעקרון השמירה על השווי היחסי בעת ההקצאה.
- ג. המגרשים הוקצו במפרוז וללא שותפויות, עד כמה שאפשר הדבר.
- ד. המגרשים לתעשייה בהן קיימת בנייה למגורים, הוקצו לבעלי החלקות המקוריות אשר בתחומי הבניה.
- ה. השטחים בייעודים ציבוריים הוקצו לעיריית רמלה ללא תמורה.

7. תשלומי איזון

טבלת ההקצאה מאוזנת אין תשלומי איזון.



בכבוד רב,

אנזנברג דוד
שמאי מקרקעין

