

20

שואול גפני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

4-13735

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

ישוב רווחה - איריס אדמת הבולגרים

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2

טבלת אחוד וחלוקה ללא הסכמה

יוני 2002

משרד הפנים מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 2/109

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.1.03 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מסדה
מיום 25/12/02 עד 29/12/02
תאריך 25.1.03
מחכנו המחוזי דרוקמן
מתכנ מחוז מרכז

נספח ב'

1

רחוב ויצמן 107 פינת רחוב רוטשילד ת.ד. 432 כפר סבא 44104

פקס: 09-7678401

טלפונים: 09-7678495 09-7678449 052-743343

12 ביוני, 2002

לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2

עקרונות לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון אחוד וחלוקה

1. תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2 חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 135 דונם.
התכנית מסומנת כולה כאזור לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה ומוגדרת כקטע במתחם אדמת הבולגרים 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 תכנית מתאר מקומית ב.ר. ב.מ. 109, ולתכנית מפורטת ב.ר. 109 / 1 אשר קבעה לחלקות ככלל יעוד חקלאי בצירוף שימושים ציבוריים שונים.
4. השווי ב"מצב החדש" נקבע עפ"י זכויות הבניה במתחמים ובמגרשים השונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2.

5. זכויות הבניה במגרשים השונים ערוכים על פי השינוי שהוכנס בתכנית בהתאם להוראות הוולקחש"מ (הגדלת מספר יח"ד באיזור הדרום מזרחי של התכנית).
6. כמו כן הנחו אותי העקרונות הבאים:
- ❖ מגרשי התמורה הוקצו קרוב ככל האפשר למקום החלקות המקוריות.
 - ❖ זכויות הבעלות במקרקעין, לחלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה, נלקחו מנסחי לשכת רישום המקרקעין ברחובות מה - 18 בדצמבר 2000.
- שאר שטחי התכנית התקבלו על ידי אדריכל התכנית צדוק שרמן ועפ"י התכנית המאושרת הקודמת בר. 109 / 1.
7. המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על-שם המועצה האזורית גן רווה, ולא יובאו בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.
8. שטחי מגרשי התמורה נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים בתכנית מתאר מקומית ומפורטת בר. 109 / 2 על-פי מפת המדידה לצרכי רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין שנערכה על-ידי המודד נפתלי כרמי.
9. טבלה מעודכנת זו נערכה על בסיס המהדורה העדכנית של תכנית בר. 109 / 2 שנערכה לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית המופקדת ולאחר שהוטמעו בתכנית הערות והחלטות ועדת ההתנגדויות ולשכת התכנון.

בכבוד רב
שאול גפני

נספח שווי מגרשים במצב החדש:

להלן השווי שנקבע למגרשים השונים במצב החדש ליח"ד ממוצעת:

אזור מגורים	סוג יחידת דיור	שווי דולרי ליח"ד ממוצעת
א 1	צ"ק טורי	100,000
א 1	צ"ק דו	130,000
א	צ"ק בודד	165,000

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 2 / 109 - טבלת הרצאות ולוח איזון

[illegible]

[illegible]