

3/5

4



משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 10-09-2000
 תיק מס' _____

אריה פאר
אדריכל ובונה ערים
שמאי מקרקעין

Handwritten notes:
 22/10/98
 5/10/06
 חתימת אריה פאר

חות דעת מומחה

גוש 3959

חלקה 70

4/2/98
 נבדק וניתן להפקיד את האישור
 החלטת הועדה המחוזית למשנה מיום.....
 מתכנן המרחיב..... תאריך.....

לוד

משרד הפנים מחוז המרכז
 חיס חלמי חלון זמני (החלטת שגרה) התקפה 1998
 אישור תעקיף מס' 6/260-102
 הועדה לפניה למגורים (מס):
 החליטה ביום 4.9.99 לאשר את האמצעים
 משרד הפנים המחוזי
 יו"ר הועדה לפניה
 עמרים

לכבוד
מר מיכאל אזולאי
חב' אוריון הנדסה
רח' יוני נתניהו 10
ת.ד. 732 לוד 71106
א.ג.

הנדון : הקצאת זכויות לחב' קולנוע תרבות בע"מ

התבקשתי לחוות דעתי לעניין חלוקת הזכויות במגרש מס' 5
בתוכנית : לד / במ / 360 / 6.

1. תאור הנכס והסביבה

חטיבת הקרקע שבנדון מהווה מגרש בשטח 1,973 מ"ר. על המגרש
מבנה ישן ורעוע בין קומה אחת אשר שימש כבית קולנוע בעבר וכיום
בית מסחר לשיש קרמיקה וכלים סניטרים.
צמוד אליו מבנה של סניף מפלגת העבודה בלוד ובית מלאכה
לאלומיניום (תריסים, מיקלחון ודלתות כניסה). מבנה הקולנוע היינו
בשטח בנוי של 555 מ"ר ועוד שטח חצר צמוד של 66.8 מ"ר.

המגרש גובל :

ממזרח - רח' כצנלסון.

מדרום - כולל את רח' בורוכוב ושטח לאורך הגדה הדרומית שלו.
מצפון וממערב - אתר קרוואנים ושטח בור.

המגרש מהווה חלק מחלקה 70 בגוש 3959.

רח' כצנלסון מהווה כניסה מצפון למרכז העיר לאורך כל המע"ר.
הרח' מאופיין בבניה ישנה בת קומה אחת או בניה חדשה בת חמש
קומות מדורגות על עמודים.
בקומת הקרקע מפותח מסחר מגוון.

2. עקרונות חוות הדעת

בסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, נקבעו העקרונות להכנתה ואישורה של תכנית הכוללת גם "חלוקה חדשה". ב"חלוקה חדשה" - שלא הושגה לגביה הסכמתם של כל הבעלים - יחולו הוראות מיוחדות - המפורטות בסעיף 122 לחוק, ובתקנות בבנין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים) תשכ"ט - 1958 (להלן ההוראות) :

פרוט הוראות

- 1) בתמורה לכל מגרש במצב התכנוני הקודם יוקצה מגרש במצב התכנוני החדש.
- 2) כל מגרש חדש - שיוקצה בתמורה למגרש מקורי, יוקצה קרוב ככל האפשר, למקום המגרש המקורי.
- 3) יש להכין טבלה ובה מפורטים שוויו היחסי של כל מגרש מקורי ושוויו היחסי של כל מגרש חדש. סך שווים כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שוויה של התוכנית בקטע הנכלל לאיחוד וחלוקה חדשה.
- 4) השווי היחסי של המגרשים החדשים, יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי של החלקות המקוריות.
- 5) לא הייתה אפשרות לשמור על השווי היחסי כאמור - ייקבעו בטבלת איזון תקבולי / תשלומי איזון - על פיהם המקבל מגרש חדש ששוויו היחסי גבוה משוויו היחסי של חלקותיו המקוריות - ישלם תשלומי איזון למקבל מגרש חדש - ששוויו היחסי נמוך משווי חלקותיו המקוריות. כל האמור והמפורט בסעיפים הנ"ל, מפרט את האמור בחוק ובתקנות, המחייבים לעניין עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתוכניות הכוללות גם "חלוקה חדשה". בנוסף - קיימות הלכות מנחות, שנפסקו ע"י בית המשפט העליון, והפרקטיקה הנהוגה. בפרקטיקה הנהוגה - מנסים מתכנן התוכנית ושמאי המקרקעין - להקצות את המגרשים החדשים כך שלא יוצרו תשלומי איזון בתוכנית.

3. מצב תכנוני

א. על פי מצב קיים כל המגרש מיועד למגורים ג' מיוחד. השימוש של היום במבנה הינו חורג בהתייחס ליעוד הנ"ל.
ב. עפ"י המצב המוצע כל המגרש מיועד למגורים ג', 32 יח"ד ב - 6 ק' ע"ע. יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ - 95 מ"ר ו - 25 מ"ר נוספים לכל דירת גג.
הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם לשטח מגרש נטו. 30% משטח המגורים יהיה מיועד לגינון ונוי בלבד.

4. חישובים

בעלי הזכויות במגרש כפי שנמסר לי הם ממ"י וחב' קולנוע תרבות בע"מ.

בעלים	שטח משותף במ"ר	%
ממ"י	1351.2	68.48
חב' קולנוע תרבות בע"מ	621.8	31.52
סה"כ	1973.0	100

הזכויות המתקבלות

32 יח"ד ב - 6 ק' ע"ע 2 חדרי מדרגות. המבנה יהיה מדורג.
על מנת לתת מענה לחלוקת הזכויות לפי הטבלה לעיל מומלץ לחלק מגרש 5 לשני מגרשים 5א' + 5ב' כאשר הבניה בהם יכולה להיעשות בקו בנין 0.
החלוקה ניראת לי מחויבת המציאות בגלל אופי הזכויות השונה המוקנה לרוכש פוטנציאלי מכל אחד מהבעלים - מגרש 5א', הצפוני, יהיה בבעלות פרטית.
מגרש 5ב', הדרומי, יהיה מוחכר בהיותו בבעלות ר"פ.
ניתן להשאיר את מגרש 5 ללא חלוקה בתנאי שממ"י תשווק את המגרש במכר.

חלוקת שטחים

לאחר שנשמעו בוועדת ההתנגדויות התנגדות הבעלים הפרטיים ותשובת המוסדות לה, הורתה הוועדה כי חלוקת הזכויות במגרש 5, ביעודו החדש, תעשה כדלהלן -

לבעלים הפרטיים
לממ"י
סה"כ על המגרש

12 יח"ד
20 יח"ד
32 יח"ד

התנאים להחלפת חלקי השטח בתוכנית
1. אומדת עם ד"ר אהרן אהרן המוסמכת
התנאים הינה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי לחקות כל
הצד ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר בסמך התכנית כן
היא לא תוקצה השטח הנתון סמך השטח סומך בנינו ואין
התקפותו א בזה במקום הצבחה כל בעל זכות בסמך הנרחב
הוא כל רשות ממשלתית, לפי כל הורה הפני כל דין.
לשם הסדר סמך סומך בזה כי אם נעשה או יעשה על דיו
הסמך בן השטח הכלל בתכנית, אין בחתימתו על התכנית
הכרה או הודעה בקיום הסמך כאמור וישו ויתור על זכותו
הכללית בכלל הפרוט כי יש פירוש מאתנו על פיו זכות כלשהו
ישנה, ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסמך
אמור הפני כל דין, שכן המשיגו ויתנת אד דס מסודר
בסמך התכנית.

דוד אהרן
אדריכל המחוז

