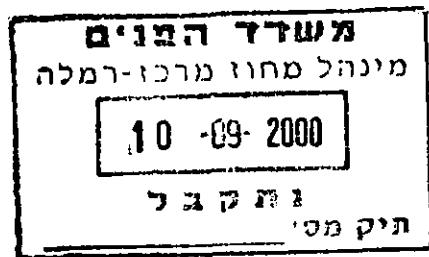


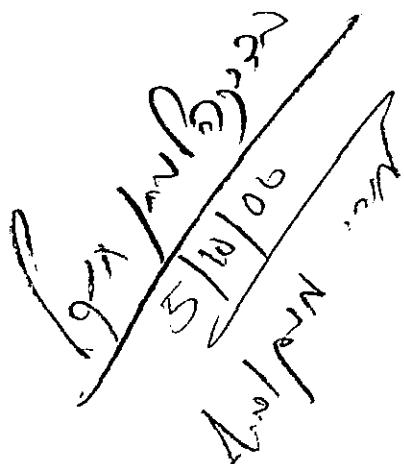
533414

ג/ג

(4)



אריה פאר
אדראיכל ובונה ערים
שמאי מקרקעין



לכבוד
מר מיכאל אוזולאי
חבי אוריון הנדסה
רחוב יוני נתניהו 10
ת.ד. 732 לוד 71106
א.ג.

הנושא: הקצאת זכויות לחבי קולנוע תרבות בע"מ

התבקשתי להחוות דעתך לעניין חלוקת הזכויות בmgrש מס' 5
בתוכנית: לד / בם / 360 / 6.

1. תאור הנכס והסבירה

חתיבת הקרקע שבנדון מהווה mgrש בשטח 1,973 מ"ר. על המגרש
מבנה ישן ורעוע בין קומה אחת אשר שימש כבית קולנוע בעבר וככוס
בבית מסחר לשיש קרמיקה וככלים סניטריים.

צמוד אליו מבנה של סניף מפלגת העבודה בלבד ובית מלאכה
לאלומיניום (תריסים, מיקלחות ודלתות כניסה). מבנה הקולנוע היוינו
בשטח בניי של 555 מ"ר ועוד שטח חצר צמוד של 66.8 מ"ר.

הmgrש גובל:
ממזרח - רח'>Cצנלסון.
מדרום - כולל את רח' בורוכוב ושטח לאורך הגדר הדורמית שלו.
מצפון וממערב - אתר קרוואנים ושטח בור.

הmgrש מהווה חלק מחלוקת 70 בגוש 3959.
רחוב>Cצנלסון מהווה כניסה כניסה מצפון למרכז העיר לאורך כל המע"ר.
רחוב מאופיין בבניה ישנה בת קומה אחת או בניה חדשה בת חמיש
קומות מדורגות על עמודים.
בקומת הקרקע מפותח מסחר מגוון.

2. עקרונות חווות הדעת

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

פרוט הוראות

- 1) בתמורה לכל מגרש במצב התכנוני הקודם יוקצה מגרש במצב התכנוני החדש.
- 2) ככל 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 החדשניים הכלולים ב"חלוקת חדשה" מהווה שוויון של התוכנית בקטע הנכלל לאיחוד וחלוקת חדשה.
- 4) השווי היחסי של המגרשים החדשניים, יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי של החלקות המקוריות.
- 5) לא הייתה אפשרות לשמור על השווי היחסי כאמור - ייקבעו בטלת איזון תקבולי / תשלומי איזון - על פייהם מקבל מגרש חדש ששוויו היחסי גבוה משוויו היחסי של חלקותיו המקוריות - ישם תשלומי איזון למקבל מגרש חדש - שוויו היחסי נמוך משווי חלקותיו המקוריות. כל האמור והמפורט בסעיפים הנ"ל, מפרט את האמור בחוק ובתקנות, המחייבים לעניין עירית טבליות הקצתה ואיזון בתוכניות הכללות גם "חלוקת חדשה".
בנוסף - קיימות הלכות מנהות, שנפסקו ע"י בית המשפט העליון, והפרקטייה הנהוגה. בפרקטייה הנהוגה - מנסים מתכנן התוכנית ושמי המקרקעין - להקצות את המגרשים החדשניים 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 הנוכחי 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 שנמדד לי הם ממ"י וחבי קולנוע תרבות בע"מ.

בעליים	שטח משותף בORITY %
ממ"י	68.48
חבי קולנוע תרבות בע"מ	31.52
סה"כ	100
	1351.2
	621.8
	1973.0

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. החלוקת נראית לי מחייבת המציגות בכלל אופי הזכויות השונה המקונה לרוכש פוטנציאלי מכל אחד מהבעליים. מגרש 5א', הצפוני, יהיה בבעלות פרטית. מגרש 5ב', הדורי, יהיה מוחכר בהיותו בבעלות ר"פ. ניתן להשאיר את מגרש 5 ללא חלוקה בתנאי שממ"י תשוק את המגרש במקבץ.

חלוקת שטחים

לאחר שנשמעו בועדת ההתנגדויות התנגדות הבעלים הפרטיטים ותשובה המוסדות לה, הורתה הוועדה כי חלוקת הזכיות במגרש 5, ביעודו החדש, תעשה כדלהלן –

12
20
32

לבעליים הפרטאים
לממיי
סה"כ על המגרש

ב' נס נס מתקומם מתקומם מתקומם
ו' ואנשאנו עט ור... וא' ואנשאנו מתקומם מתקומם
ו' יוספאנן הינע לאצלי תונגע בלבך, און נח כה לוחקנות ער.
ו' גזות לאושט הרצבנית ער כל באל אונד אונד בעסח הרצבנית ער
ו' רוז לא' האקז'ה האס'ה גראונד פאנט האס'ה פאנט זונט'ה זונט'ה גראונד זונט'ה
ו' גראונד זונט'ה נ' באה זונט'ה האקז'ה ער כל באל זונט'ה בעסח גראונד
ו' ער כל רוזט'ה פאנט'ה, לר' כל האז'ה גראונד ער דין.

