

2018949

משרד הפני
מחוז מרכז

שאול גפני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

05. 01. 2012

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

נתקבל
תיק מס'

הועדה המקומית "עיריית"

אישור תכנית מס' 1/2/109/מ/10
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 201/2008 מיום 9/2/10

חפצות על סמך תכנית
ייד תיק

משרד הפנים
מחוז מרכז

22. 02. 2010

נתקבל
תיק מס':

ישוב רווחה - איריס אדמת הבולגרים

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2

תיקון טבלת אחוד וחלוקה ללא הסכמה

נובמבר 2008

נספח ב'

17 לנובמבר, 2008

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 109 / 2

עקרונות לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון אחד 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 ייעודם - 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.

זכויות הבעלות בחלקה 9 בגוש 3741 נלקחו עפ"י נסח רישום מיום
29.8.2004.

שאר שטחי התכנית התקבלו על ידי אדריכל התכנית צדוק שרמן ועפ"י

התכנית המאושרת הקודמת ב.ר. 109 / 1.

• בהתאם למכתב אדריכל שרמן מיום 15.4.08 ולמכתב עורך דין משה ליפקה

מיום 18.9.08 נערך תיקון זה לטבלאות האיחוד וחלוקה ללא הסכמה,

שאושרו ביום 5.1.2003 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז מרכז,

במסגרת תכנית ב.ר. 2/109. הטבלאות לא נרשמו עדיין בלשכת רישום

במקרקעין.

מהות השינוי הוא הוצאת חלקה 9 מתחום שטח הדרכים והכללתה בייעוד

של מגורים בתכנית ב.ר. 109 / 2.

בעלי הזכויות בחלקה 9 יקבלו מחצית מזכויות הבניה במגרש זמני 499.

אין כל שינוי במצב הקיים ובמצב המוצע של יתר בעלי הזכויות בתחום

התכנית.

7. המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על-שם המועצה האזורית גן רווה, ולא

יובאו בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.

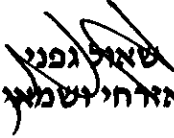
8. שטחי מגרשי התמורה נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים בתכנית מתאר מקומית

ומפורטת ב.ר. 109 / 2 שאושרה ביום 5.1.2003.

9. תיקון הטבלאות נעשה על בסיס המצב הפיזי, המשפטי ושווי הקרקע ליום עריכת

טבלאות האיחוד והחלוקה המקוריות מיום 12.2.2002 – להלן "המועד הקובע".

בכבוד רב


שאול גפני
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

לוטה : מכתב אדריכל שרמן מיום 15.4.08 .

מכתב עורך דין משה ליפקה מיום 18.9.08 .

נספח שווי מגרשים במצב החדש :

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

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

תכנית מתאר מקומית ומפורטת ב.ר. 2 / 109 - טבלת הקצאות וליח איזון - תיקון

Handwritten signature: *[Signature]*

מחיר נמוך מולדס אוטו-מאנו-קונטרוול

170.00	542	7207.00	2760
4838.00	543	88107.00	
1068.00	543	134597.00	
1068.00	543		
197.00	544		
1327.00	546		
18864.00	5760		
11985.00			
134597.00			

החשבונית נכנסה לתקן
המכשיר

משה ליפקה - משרד עורכי-דין

MOSHE LIPKA - LAW OFFICES

MOSHE LIPKA, LL.M. משה ליפקה, עו"ד
ETY RACHMANY PLUINO, LL.B. אתי רחמני-פלוטנו, עו"ד
ELIANA SAGUY, B.A., LL.B. אליענה שניא, עו"ד
RAVIT NAIM, LL.B. רות נעים, עו"ד
NIRA LIPKA, LL.B. נירה ליפקה, עו"ד

רח' ויצמן 51 51 Weizman St.
תל-אביב 62091 Tel-Aviv
טלפון: 03-6917878 Tel:
פקס: 03-6953434 Fax:

מספרנו: OUR REF. 5/2003/1790

תאריך: DATE י"ח אלול תשס"ח
18/09/2008

גם ובפקסימיליה 09-7678401

לכבוד
מר שאול גפני
הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין
רח' חולדה הנביאה 6
כפר סבא

שלום רב,

הנדון: תכנית מתאר מקומית ומפורטת - בר/109/2 תיקון טבלת אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. ביום שלישי 16.9.2008 התקיימה במשרדו של יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" מר עמי יפרח, ישיבה שדנה בענין תיקון טבלת איחוד וחלוקה והקצאת זכויות לחלקה 9 בגוש 3741 ("חלקה 9").
2. בישיבה נכחו גם עו"ד גדי טל היועץ המשפטי לוועדה, גבי' אנה קוגן מהנדסת הוועדה, מר מוני אלימלך יו"ר המועצה האזורית גן רווה, מר רם אשר יוזם התכנית, ועבדך הנאמן.
3. עו"ד גדי טל מסר כי הישיבה מתקיימת כאשר כבר התקבלה הסכמה בעל פה של מר יהודה יצחק מלשכת רישום המקרקעין לפתרון המוצע, כפי שיפורט להלן.
4. להלן ההנחיות לשמאי כפי שעולה מהישיבה.
 - 4.1 חלקה מס' 9 בגוש 3741, שיעודה דרך פרטית, תישא זכויות ועל פי אותם עקרונות שכל החלקות החקלאיות המופיעות בטבלה קיבלו זכויות.
 - 4.2 יש להפחית משטח הדרכים (שבו נכללה חלקה 9) בטבלה את השטח של חלקה 9 (עפ"י מכתבו של אדריכל התוכנית - צדוק שרמן מיום 15.4.08) היינו:-
$$7,307 \text{ מ"ר} = 525 \text{ מ"ר} - 7,832 \text{ מ"ר}$$
 - 4.3 אין לשנות את הזכויות בטבלה למעט הזכויות שהיו מוקנות לבעלי הזכויות במגרש מספר זמני 499 הרשומה בטבלת איחוד וחלוקה שאושרה ביום 5.1.2003 (ואשר טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין).

4.4. הזכויות שיוקנו במגרש 499 הנזכר לעיל לבעלי הזכויות של חלקה 9 בגוש 3741 (באופן יחסי לזכויותיהם כיום), ייגרעו מזכויותיהם של מר רם אשר ועדי אשר, שהם בעלי הזכויות במגרש 499 היום.

5. אתכבד לאשר, כבא כוחם של מר רם אשר ואחיו מר עדי אשר הבעלים, וכן של מר רם אשר כיוזם התוכנית, כי הם מסכימים להוראות המפורטות לעיל, שמשמעותם הקצאת הזכויות של חלקה 9 בחלקתם.

5. אודה להכנת התיקון המבוקש בטבלת האיזון על מנת לאפשר ביצוע של ההליכים הסטטוטוריים הדרושים לאישורה של טבלת האיזון המתוקנת.

בכבוד רב,
עו"ד משה ליפקה

לוט: - מכתב אדריכל צדוק שרמן מיום 15.4.2008

העתקים:-

1. מר רם אשר, בפקסימיליה 03- 5353495

2. מר עדי אשר, בפקסימיליה 03- 5495649

15 אפריל, 2008

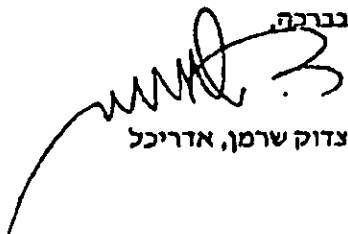
לכבוד
מר שאול גפני
שמאי מקרקעין

הנדון: תכנית בר-109-2
הכללת חלקה מס' 9 בנוש 3741

1. חלקה 9 נכללה בתכנית הנייל כפי שמצוין ברישא של התשריט ובו נרשמו כל החלקות הכלולות בתכנית.

2. בטבלת יעדי השטחים שבתכנית הנייל נרשמה חלקה מס' 9 (במצב קיים) כשטח חקלאי. רישום זה נותר גם לאחר שנתברר לנו כי החלקה הנייל ע"פ רישומה במרשם המקרקעין מתקופת המנדט כחלקת דרב ולפיכך שטחה הוכלל בשטח "דרכים ראשיות בתחומי התכנית" (סח"כ 7832 מ"ר) בטבלה הנייל.
בטבלה הנייל לא פורטו החלקות וחלקי החלקות הכלולות בדרכים שנתחומי התכנית.

3. ולפיכך לדעתנו חלקה 9 כלולה בטבלת האיחוד והחלוקה כשורת – דרכים בתכנית (כאמור סח"כ 7832 מ"ר).

בברכה,

צדוק שרמן, אדריכל

העתק: עו"ד ליפקה משה
מר רם אשר