

סרחב תכנון סקוסי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2797

סתחם "אליפלט - אילת"

איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכניות מפורטות מס' 483 ו-1367-

עקרונות השומה לטבלת איזון

א. כללי

1. תכנית מפורטת מס' 2797 "מתחם אליפלט - אילת", כוללת בהוראותיה "איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים", לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965, לגבי חלק מהשטח הכלול בה.
2. זכויות החלקות השלמות נקבעו לפי הרישום בנסחי רישום, וחלקי החלקות לפי מדידה גרפית.
3. זכויות החלקות מוקצות במגרש אחד בבעלות משותפת.

ב. שווי החלקות "במצב הקיים"

1. מעיון בנסחי רישום מקרקעין עולה, כי השטחים שיועדו בתכנית 397 ו-1367 לשטחי ציבור רשומים על שם הבעלים ולא הופקעו לרשות העירייה, דבר המצביע, כי תכניות אלו לא יושמו מעולם, לאור האמור לעיל, התבססנו לגודל החלקות על הגודל הרשום בנסח רישום כפי שהיה בזמן שחלה תכנית יפו "B" המנדטורית, (הקודמת לתכניות הני"ל), וליעודים ותכליות על-פי המצב הקיים.
2. בהערכת שווי יחסי של החלקות הנכנסות נלקח בחשבון השבחה על-פי יעודים שנקבעו בתכניות מאוחרות יותר.
3. להלן מקדמי הערכה:-
 - 1 - מקדם למ"ר תעשייה
 - 3 - מקדם למ"ר מסחראורך החזית של חלקות עם חזית מסחרית נמדדה גרפית מהמפה הטופוגרפית של המודד, ושטחן המסחרי חושב על-פי קריטריונים מקובלים.
4. על-פי הוראת ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 841 ביום 31.5.2004 ועל-פי הוראת היועץ המשפטי לוועדה המחוזית מיום 13.12.2005 חלו השינויים הבאים בטבלה:-
 - 3.1 חלקה 129 בגוש 7016 וחלק מחלקה 149 בגוש 7083 בבעלות העירייה, שהייתה ביעוד דרך בתכנית יפו "B" הוצאה אל "מתחת לקו".
 - 3.2 הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע.
מקדם למושע - 0.95
 5. ערך המקרקעין הפנויים גדול מערך המקרקעין הבנויים. הוצאות ההריסה והפנוי או הוצאות פינוי דיירים מוגנים, במידה שקיימים כאלה, יחולו על בעלי הקרקע הרשומים. ההתייחסות כמו לקרקעות פנויות, והן חושבו בערכי קרקע מלאים.

1. חלקות אוחדו לצורך התכנון החדש, הקצאת הזכויות לפי היעוד החדש, והשימושים המוקצים לפי יעוד זה, הן במשותף לכל השימושים באופן יחסי לזכויותיהם.
2. התכנית עומדת בדרישות חוק התכנון והבנייה, איחוד וחלוקה חדשה, ושומרת על עקרונות האיזון שנקבעו בפסק הדין של בית המשפט העליון בפרשת "אירני".
3. התכנית לא נערכה ע"ג מפת מודד לצורכי רישום.
4. הזכויות בקרקע מאוזנות - אין תשלומי איזון כספיים.

בכבוד רב

שאל ויסמן שסאי סקרעין

22/12/2005