

מ א ש ר ת

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו
תכנית מפורטת מס' 2649
מתחם "קבוץ גלויות - שלמה"
איחוד וחלוקה חדשה שלא כסכמת הבעלים
שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכניות מפורטות מס' 483 ו-1367-
עקרונות השופה לטבלת איזון

א. כללי

1. תכנית מס' 2649 מתחם "שלמה - קבוץ גלויות" כוללת בהוראותיה "איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים", לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, 1965, לגבי חלק מהשטח הכלול בה.

2. התכנית חולקה למיבננים, אשר מאחדים בתוכם חלקות שלמות, שאי אפשר היה לתכנן שלא באיחוד וחלוקה, הקצאת הזכויות במיבננים שומרת על עיקרון הקבוע בהוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה בדבר הקניית זכויות במגרשים החדשים, סמוך ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות, תוך שמירה על השווי היחסי.

המיבננים אינם מכילים בתוכם חלקות שלא נדרשו לאיחוד וחלוקה חדשה. לא נכפה איחוד וחלוקה במקום שלא נדרש.

הסבר: לא הוכנסו לתחום האיחוד וחלוקה חלקות שלמות שלא נדרשו לכך מסיבות תיכנוניות. פיצויים בשל הפקעה בשלמות בתכניות קודמות לתכנית זו, אינם עילה להכנסתן לתחום האיחוד וחלוקה, קל וחומר שמדובר בתכנית משביחה המקנה תשלומי השבחה.

מדובר בחלקות בלתי מוסדרות, שהבעלויות לא ידועות, שצירופן ללא צורך תכנוני לחלקות גדולות בהם הבעלים ידועים ומוגדרים יגרום נזק ניכר לבעלי החלקות המוסדרות ולתכנון, עד כדי מניעת אפשרות לביצוע בפועל של התכנית, בגלל איחוד חלקות שלא בהסכמת הבעלים והיווצרות מושע עם בעלים בלתי מוסדרים.

איחוד חלקות על-פי סעיף 127 לחוק התכנון והבניה, ייצור עילה מיותרת נגד הוועדה המקומית, לתבוע ממנה שתרכוש את חלקם במגרשים המאוחדים או המשותפים.

ב. שווי החלקות "במצב הקיים"

1. תכנית 483 ו-1367 ייעדו את מרבית שטח חטיבת הקרקע לשטחים ציבוריים - דרכים, שצ"פ ואזור לבניינים ציבוריים. מעיון בנסחי רישום מקרקעין עולה, כי מרבית השטחים שיועדו בתכנית 483 ו-1367 לשטחי ציבור, רשומים על שם הבעלים הפרטיים, לא הופקעו לרשות העירייה ולא שולמו בגינם פיצויי הפקעה, דבר המצביע כי תכניות אלו לא יושמו מעולם. לאור האמור לעיל התבססנו לגודל

מ א ו ש ר ת

החלקות על נסחי רישום ומפת גוש מקוריים, וליעודים ותכליות על תכנית "C" המנדטורית (הקודמת לתכניות הני"ל), והשבחות בתכניות המאוחרות שבתוקף.

2. חישוב הזכויות במצב קיים, נגזר מהשטח הרישום של החלקות המקוריות בנסח הרישום, בהתחשב בגדלן היחסי, (גודל מגרש מינימלי). חלקות פנויות הקטנות מגודל מגרש מינימלי הוכנסו ב- 80% משטח המקורי.

3. לגבי מבני הצפון מזרחי: חלקות נכנסות 12, 13, 14, וחלק מחלקה 15 שכל החלקות נכנסו בגודל מינימלי הובע בחשבון גודל החלקה החלקות הגדולות יותר קבלו ערכים יחסיים יותר גבוהים בשל גודלן לפי הטבלה כדלהלן

מגרשים מעל גודל מינימלי ומתחת לדונם	מקדם 200%
מגרשים בין דונם ל2 דונם	מקדם 250%
מגרשים גדולים מ2 דונם	מקדם 300%

4. בכל מתחם ומתחם, החלקות הנכנסות הן ביעודים זהים, ולכן לא נדרשים מקדמי השוואה ליעוד.

5. נלקח בחשבון מיקום החלקות, חלקות הנמצאות בפינת רחובות שלהן יתרון יחסי מבחינת הקומה המסחרית, חושבו ב 5% יותר מאחרות.

6. נלקח בחשבון השבחה על פי יעודים שנקבעו בתכניות מאוחרות יותר.

7. חלקה 123 עפ"י תכנית "C" יועדה לדרך, אולם היות וחלק מהחלקה יועד עפ"י תכנית מפורטת 483, לאזור מלאכה ותכנון מחדש, החלק שיועד למלאכה הוכלל באיחוד וחלוקה חדשה ביעוד זה.

8. 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.

9. חלקה מס' 15 נכנסה בחלק מהחלקה, החלק האחר קיבל זכויות בתכנית תא/2674, במתחם נפרד בהפקעה והזכויות ניתנו במקום. מצב התכנית: הופקדה והושמעו התנגדויות.

ג. שווי מגרשי התמורה ב"מצב מוצע"

1. לבד ממתחם אחד, כל מתחם ומתחם מאחד חלקות למגרש אחד.

2. במתחם היחיד המאחד חלקות ומקצה זכויות בשני מגרשים, ההקצאות התבססו על עקרון הקבוע בסעיף 122 לחוק, הקצאת זכויות במגרשים החדשים סמוך ככל האפשר למיקום החלקות המקוריות.

מאשרת

3. לבקשת בעלי החלקות במבנן הצפון מזרחי פוצלו הזכויות בין מגרשי התמורה כך שבעלי חלקות 12, 13, וחלק מ-14 קבלו זכויות במגרש תמורה אחד - 304 ושאר הבעלים במבנן בעלי יתרת חלקה 14 וחלקה 15 קבלו זכויות במגרש תמורה - 305 ובכך נענו לדרישת כל הבעלים, שלא לקבל זכויות במפוצל בשני מגרשים, אלא כל בעלים קבל כל זכויותיו במגרש אחד.

4. חלוקת הזכויות לבעלים במגרש תעשה בתמהיל זהה של תכליות לכל בעלים על-פי חלקם היחסי במגרש.

5. התכנית לא נערכה ע"ג מפת מודד לצורכי רישום.

6. הזכויות בתכנית מאוזנות - אין תשלומי איזון כספיים.

בכבוד רב

שאל ויסמן שמאי מקרקעין

17/04/2006