

תכנית מס. תא/מק/2500א' ("כיכר המדינה")

שינוי לתכנית 2500

עקרונות שומה לתכנית איחוד וחלוקה

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לגבי חלקות וחלקי חלקות בגוש 6213.

1. האזור לאיחוד וחלוקה מחדש, כולל את מגרשים 1, 2 ו-3 שבתכנית 2500 (להלן: "התכנית הראשית"), וכן את השטחים הציבוריים - מגרשים לבניני ציבור, מגרשים פתוחים ודרכים, ושטחים פרטיים פתוחים במתחם כיכר המדינה (העיגול הפנימי). בסך הכל האמור הוא בשטח של כ- 52 דונם, הנכנס לתכנית הרה-פרצלציה. יוער, כי בתכנית הראשית גדל שטח המגרשים שבידי הבעלים הפרטיים, וזאת ללא כל תוספת של זכויות בנייה, המוקנות לבעלים הפרטיים על פי השטח הרשום - 26,965 מ"ר (ראה לעניין זה סעיף 4 בתכנית הראשית, וכן סעיף 1 בעקרונות השומה של התכנית הראשית).
2. המגרשים בתכנית הראשית טרם נרשמו, ולכן מוצגות בטבלה הרצ"ב החלקות על פי מצבן כפי שהוא מופיע בנסחי המקרקעין (להלן: "חלקות המקור").
3. לכל אחת מחלקות המקור שבבעלות פרטית הוקצו בתכנית הראשית זכויות (למגורים ולמסחר) בתכנית הראשית. זכויות אלה מוקמו לכל אחת מחלקות המקור באחד משלושת המגרשים שבתכנית הראשית; על אף איחודם של מגרשים 1, 2 ו-3 למגרש אחד בתכנית זו - נשמרה החלוקה למבנים, וכך נשמר באופן מדויק מיקומן הפיזי של הזכויות בתכנית זו בהתאם למיקומן בתכנית הראשית.
4. זכויות הבנייה שבתכנית זו נגזרו מתוך התכנית הראשית, כאשר סך השטחים המסחריים העיקריים שהוקצו בה לכל אחד מהמגרשים, הומרו בתכנית זו לזכויות בנייה למגורים בלבד, לזכויות למגורים הקיימות באותו הבניין (מגרש - בתכנית הראשית).

יושמו ונשמרו עקרונות הלכת איראני.



5. מספר יחידות הדיור בתכנית הוא 453, והן מתחלקות לשלושה בניינים, שגובהם עד ל- 40 קומות. בשני הבניינים שעל ציר וייצמן (צפון-דרום) 154 יחידות האחד, ובבניין שעל ציר זיבוטינסקי (מזרח) - 145 יחידות. שטח (עיקרי) לדירה ממוצעת בתכנית גדל מ- 125 מ"ר לכ - 131 מ"ר.

6. בתכנית הראשית ממוקמים הבניינים בסמיכות למרכז המסחרי (גם הוא חלק מהתכנית); בתכנית זו - נעלמה ההשפעה של השטחים המסחריים על בנייני המגורים. כמו כן בתכנית הראשית גובה הבניינים הוא 26 קומות, ובתכנית זו - עד לארבעים (40) קומות מגורים; וכך התוספת שנתקבלה לשטחי הבנייה יוחסה לקומות הגבוהות. שני גורמים אלה מאזנים את השוני במקדם ההמרה שבין התכנית הראשית לתכנית זו. יודגש, כי הבינוי והאיתור נותרו זהים בשתי התכניות, ורק גובה הבניינים שונה באופן ניכר.

7. הווריאציות ככל שקיימות בין הבניינים שבתכנית, בגין מיקום (על ציר התנועה, כמו גם ביטולו של "ציר הכניסה לשטחים המסחריים"), בגין גודלי הדירות ובגין גובה הבניינים - אינן משמעותיות, וכמעט שאינן משפיעות על שווי הדירות בהשוואה שבין הבניינים, עדיין לצורך הזהירות - באו נקודות אלה בבחינת תחשיבי האיזון; וכאמור לא נמצא הצורך בתשלומי איזון בגין תכנית זו.

8. היות והתכנית הראשית אוזנה כנדרש (ללא כל תשלומי איזון), אף תכנית זו מותירה את השוויון שבין שווי נכנס לשווי יוצא בתכנית, בבדיקה שערכנו נמצא, כי בגין התכנית החדשה אין כל תשלומי איזון בין הבעלים, ולא השתנה שוויים של המקרקעין שבתכנית בגין המרת הזכויות.

9. שטחי הש.ב.צ נותרו בעינם, כמו גם הש.צ.פ. והש.פ.פ - והכל כפי שהיה בתכנית הראשית. יצוין, כי שינויים גאומטריים נערכו בשטחים אלה - ללא כל שינוי כמותי.



10. נקודות לבחינת האיזון שבין התכניות :

ערכים מספריים		
1. שווי למ"ר טיפוסי (למגורים)	\$ 2,220	זכויות בניה למגורים בלבד
2. מקדם שווי למסחרי	1.45	
3. תוספת "ביטול המסחר"	2.5%	מיקום הקומה הטיפוסית
4. תוספת להבדל בין קומות - בין תכנית ישנה לחדשה	4%-5%	
5. תוספת "הקטנת צפיפות קומתית"	1.25%	
6. תוספת לצד צפוני מול דרומי	זניח	
7. הפחתה בגין "ציר רעש"	1%-1.5%	
8. ביטול ציר כניסה למסחר	1%	
מחיר ממוצע לדירה בתכנית ישנה	\$ 277,500	זכויות בניה למגורים בלבד
מחיר ממוצע לדירה בתכנית חדשה	כ- \$ 320,000	זכויות בניה למגורים בלבד

11. המגרשים המיועדים למטרות ציבוריות, לא באו בחשבון השווי היחסי של מגרשי התמורה, היות ולא חל כל שינוי בשטחם.

12. מגרשי השפ"פ - יהוו חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים בתכנית זו, וירשמו יחד עימו בעת רישום הפרצלציה בלשכת רשם המקרקעין.



אינג' יוסף זרביצקי - מס' רשיון: 96
31/5/2009