

3006330 (20)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
19-01-2010
נתקבל
B. & G. PERLMAN
LIC. LAND, VILLAGES, ENGINEERS & ECONOMISTS

ועדה מקומית- "השומרון"
נתקבל
31-12-2009

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
01-12-2009
נתקבל
תיק מס'

ב. את ג. פרלמן.
שמו מקרקעין, מהנדסים, כלכלנים

העתק מתאים למקד
פינצ'ו רה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
SHAI REVEN, Advocate & Notary
RAMAT GAN 52521
Tel: 052 3 5762800
FAX: 052 3 6131007

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
05-01-2010
נתקבל
תיק מס'

טבלת איזון

לתכנית מתאר מקומית מס' ש/1090 א'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

יקן ראגין
052 816488

שינוי לתכנית מס' ש/1

יקן ראגין
052 816488

איזור תעסוקה בדרך הנדיב

פרדס חנה - כרכור

052 816488

אקראס ארע
052 811159

BERCHMARK LTD.
052 811159

אוקטובר 2009



12 באוקטובר 2009
מספרנו: 21062/2009

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שומרון", זכרון יעקב.
א.ג.נ.,

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מתאר מס' ש/1090 א'.
דרך הנדיב, פרדס חנה**

טבלאות האיזון וההקצאה המובאות בזה מתייחסות לתכנית מתאר מקומית מס' ש/1090 א' – תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בחלק מתחום התכנית כמפורט להלן.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ש/1 ומשאירה בתוקף את הוראות תכנית ש/בת/502 [י.פ. 4037 מיום 3.9.92].

הטבלאות נכונות ליום 12 באוקטובר 2009 [עפ"י עדכון מס' 8 לתקנון].

הטבלאות מהוות תיקון לטבלאות מיום 3.12.2008 בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות

מס' 2009014 מיום 21.7.2009.

החלקות הכלולות בתחום התכנית:

גושים	10096	10100	10101
חלקות	35,58,62-66		
חלקי חלקות	31,32,51,59,68	37,39,41,46	87-89,116,124
השטח הכולל לתכנית	49,066 מ"ר		

החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה:

גוש	חלקה	בעלות	שטח [מ"ר]	שטח משותף (מ"ר)
10096	35	בנצימרק בע"מ [**]	542	בשלמות
10096	58	ניצן ראביד	10,884	בשלמות
10096	62	אברהם לרנר [*]	9,342	בשלמות
10096	63	רינה ראביד [טרכטמן]	9,361	בשלמות
10096	65	בנצימרק בע"מ [**]	291	בשלמות
10096	66	נטע ראביד	9,520	בשלמות
סה"כ			39,940	
לאיחוד וחלוקה				

[*] קיימת הערת אזהרה ביום 29.8.1999 לטובת; ראביד נדב, לזכות קדימה.

[**] זיקת הנאה חלקות כפופות לטובת; האגודה השיתופית להשקאת פרדסי פרדס חנה בע"מ.

פירוט העקרונות

מצב נכנס:

1.

1.1 תכניות בניין עיר:

ממידע שהתקבל בוועדה המקומית ביום 14.2.2008 עולה כי התכניות אשר חלו על המקרקעין טרם הכנת התכנית ש/1090 אי היטן, בין היתר:

1.1.1 ש/1 – תכנית מתאר פרדס חנה, פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.1966.

1.1.2 ג/400 – תכנית מתאר גלילית פורסמה למתן תוקף ביום 1.9.1970.

1.1.3 על חלקה 66 בנדון חלה התכנית אחש/27 מיום 4.7.1965.

1.2 החלקות "מתחת לקו":

חלקות הכלולות בתחום התכנית, שאינן משתתפות באיחוד וחלוקה, נרשמו הן במצב היוצא והן במצב הנכנס "מתחת לקו".

הנחת השומה הינה שהשטחים הכלולים בתחום התכנית הינם בייעוד דרך.

1.3 שטחים לחישוב זכויות הבנייה:

לצורך חישוב שטחי הבנייה הובא בחשבון שטחה הרשום של כל חלקה כפי שמופיע בנסח רישום המקרקעין ומהווה בסיס לחישוב אחוזי הבנייה.

1.4 שווי הבנוי - מבנים בשימושים לא חקלאיים:

לא הובא בחשבון ערך הבנוי היות והמבנים אינם תורמים לשווי.

על חלקה מס' 58 קיים מבנה חד קומתי בשטח בנוי של 123 מ"ר המשמש כפאב.

בתיק הבניין נמצא היתר בנייה מס' 20030342 מיום 18.6.2006 למבנה.

עפ"י מידע מנציג הבעלים למבנה אישור שימוש חורג לפאב.

בשל מצבו הפיזי והתחזוקתי והעובדה כי השימוש החורג זמני לא הובא בחשבון ערך הבנוי בחלקה זו.

על חלקות מס' 35 ו-65 ממוקמות שתי בריכות מים, כאשר על הבריכה הצפונית ממוקמות אנטנות סלולריות.

על פי הנמסר בוועדה המקומית היתרי הבנייה הקיימים בחלקה 35 הינם כדלקמן:

ביום 15.8.2007 הוצא היתר בנייה מס' 20070090 לטובת פרטנר תקשורת בע"מ.

ביום 21.3.2002 הוצא היתר בנייה ובקשה לחיבור חשמל לטובת סלקום ישראל בע"מ.

בריכות המים אינן בשימוש למעט שימוש לאנטנה סלולרית.
מהחלטת וועדת הערר המחוזית מיום 22.11.07 עולה כי עם הוצאת היתר בנייה עפ"י תכנית ש/1090 א יש להסיר את המתקן הסלולרי מהאתר הקיים.

לאור העובדה כי הבריכות אינן בשימוש והשימוש הזמני כאנטנה [כעולה מהחלטת הוועדה, כאמור] לא הובא בחשבון ערך הבנוי בחלקות אלה.

יש להדגיש כי התקן שאושר, מסי 15, משאיר שיקול דעת לשמאי לעניין שווי המבנים והכללתם בטבלאות האיזון.

לדעתנו, כאמור, אין כל מקום במקרה זה להתייחסות למבנים.
התייחסות כנייל תעוות את טבלת האיזון.

1.5 זכויות הבנייה בשטח חקלאי הינן, בין היתר ;

שטח מגרש מינימאלי	-	5,000	מ"ר
רוחב חזית מינימאלית	-	40	מ"ר
מספר קומות מקסימאלי	-	2	
מבנים ;	-		
סה"כ אחוזי בנייה	-	10%	
סה"כ אחוזי בנייה בקומה	-	5%	
מבנה עזר ;	-		
שטח מבני משק	-	10%	
קו בניין צדדי למבני משק	-	3	מ'
מספר מבני מחסן	-	1	
קו בניין צדדי	-	4	מ'
קו בניין אחורי	-	6	מ'
הוראות מיוחדות ;	-		
קו בניין לחזית	-	25	מ'

1.6 מקדמי שווי במצב הנכנס ;

במצב הנכנס הקרקע ביעוד חקלאי ואין שונות בין החלקות.
החלקות שאינן משתתפות באיחוד וחלוקה, נרשמו, כאמור, מ"תחת לקו".

1.7 ניקוד - ניקוד כל חלקה הינו ביחס ישיר לשטחה הרשום של כל חלקה.



1.8 שווי יחסי:

השווי היחסי של כל חלקה נקבע עפ"י יחס הניקוד [השטח] של כל חלקה ביחס לניקוד [השטח] הכולל של כלל החלקות.

2. מצב יוצא:

2.1 המצב היוצא מתבסס על זכויות הבנייה בייעוד לתעסוקה כפי שנקבעו בטבלת זכויות הבנייה, בתכנית מס' ש/1090 א' [עפ"י עדכון להפקדה מס' 8 מיום 5.10.2008] כדלהלן;

קווי בניין במסרים			גובה בנייה ומספר קומות מרבי	זכויות בנייה מרביות במ"ר				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	סימון בתשריט		
אחורי	צדדי	קדמי		תכנית קרקע מרבית	סה"כ שטחים עיקריים + שירות	שטחי שירות במ"ר						
					מעל מפלס הכניסה	מתחת מיפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מיפלס הכניסה				
	5	5	2 קומות 11 מ'	50%	27,134 * [4]	3,106	8,500 חנייה תת קרקעית	15,528 תעסוקה	-	26,059	1001	פסים אלכסוניים חום סגול ואפור
	5	5	4 קומות 17 מ' [3] + קומה טכנית בגובה 3 מ' + 2 קומות מרתף	60%	9,588	800	4,788	4,000 תעסוקה	-	2,411	1002	

2.2 גורמים ושיקולים במצב יוצא:

במצב היוצא, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 2.2.1 הייעוד לתעסוקה ושטחי הבנייה המותרים עפ"י ת.ב.ע. ש/1090 א' בכל מגרש.
- 2.2.2 שווי הקרקע בייעודי תעסוקה לפי השימושים למסחר ולמשרדים ושווי הקרקע למקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
- 2.2.3 שווי הקרקע בשיטת החילוץ משווי כגמור. השווי הגמור מנתוני השוואה דומים ככל האפשר, בסביבת הנכס תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 2.2.4 כבדיקה, נבדק שווי כגמור בשיטת היוון ההכנסות בשיעורי ההיוון המתאימים.
- 2.2.5 השימושים והשטחים בכל מגרש כדלהלן (בהתאם להוראות התביע ונספח התנועה):
- במגרש 1001:** מסחר בקומת הקרקע - 9,000 מ"ר עיקרי ותעסוקה בקומה א' - 6,528 מ"ר עיקרי.
- במגרש 1002:** מסחר בקומת הקרקע - 1,000 מ"ר עיקרי ותעסוקה בקומה אי-ג' - 3,000 מ"ר עיקרי.
- 2.2.6 הובאה בחשבון הפחתה לשווי שטחי המסחר במגרש 1002 בשל מיקומו בפניה הצפון מזרחית של המתחם, בעורף שטחי המסחר של מגרש 1001, הרחק ממכניסה למתחם וללא חנייה עילית נוחה.
- 2.2.7 לשטחי שרות ניתנו מקדמים אקוויוולנטיים בהתאם לשימוש ולמיקום.
- 2.2.8 מספר מקומות חנייה שהובא בחשבון הינו עפ"י נספח התנועה לת.ב.ע. מטבלת מאזן החנייה בנספח עולה כי ההפרש בין התקן הנדרש לבין שטח החנייה העילית מחייב פתרון חנייה תת קרקעית [ראה תחשיב חנייה לפי נספח].

- 2.3 מקדמי שווי במצב היוצא:
- במצב היוצא ניתנו מקדמי שווי לגורמים המשפיעים על ערך המגרשים.
המקדמים שנקבעו הם כדלקמן:
- 2.3.1 מקדם לקרבה לדרך הנדיב.
- 2.3.2 מקדם לקרבה לרחוב תדהר.
- 2.3.3 מקדם לזכות מעבר לטובת מגרש 1002 דרך שטח מגרש 1001.
- 2.3.4 מקדם לקרבה לשצפיים הצפוני והמערבי.
- 2.4 מקדם משוקלל – הינו מכפלת כל המקדמים הנ"ל [בסעיפים 2.3.1 – 2.3.4].
- 2.5 שווי קרקע מבונה - שווי קרקע מבונה חושב לפי זכויות הבנייה המותרות עפ"י ת.ב.ע. בכל מגרש תוך מתן מקדמים אקוויוולנטיים לשטחים עיקריים ושטחי שרות בכל מגרש.
- 2.6 שווי קרקע מבונה משוקלל - הינו מכפלת שווי הקרקע במקדם המשוקלל בכל מגרש.
- 2.7 שווי יחסי – השווי היחסי של כל מגרש נקבע עפ"י שווי הקרקע המבונה המשוקלל של כל מגרש ביחס לסך השווי המשוקלל.

3. טבלת האיזון:

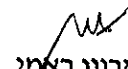
על בסיס האמור לעיל, לכל בעלים חושב ערכו של כל מגרש במצב היוצא ביחס לשווי החלקות במצב הנכנס.


האיזון נקבע בהתאם להפרשי השווי היחסי שנוצרו בין המצב הנכנס למצב היוצא, בכל מגרש נקבע חלקו של הבעלים לפי השווי היחסי, ללא תשלומי איזון.

השווי היחסי במצב היוצא נקבע כדלקמן ;

בנצימרק בע"מ - שווי יחסי 2.09% (-) 100% ממגרש 1002).
ניצן ראביד, אברהם לרנר, נטע ראביד, רינה ראביד - שווי יחסי 97.92% (-) 100% ממגרש 1001).

ועל זאת באנו על החתום


ארנון ראמי
שמאי מקרקעין


גדעון פרלמן
שמאי מקרקעין

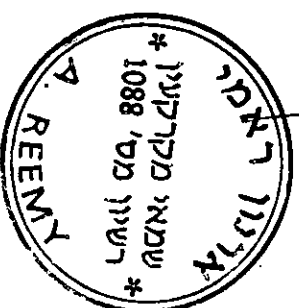


- לוט: - טבלת מצב נכנס.
- טבלת מצב יוצא.
- שווי מצב יוצא.
- טבלת איזון.
- תחשיב מקומות חנייה.

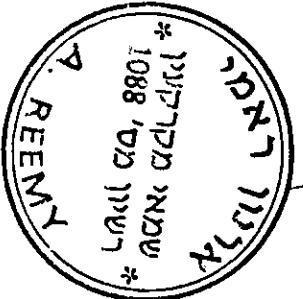
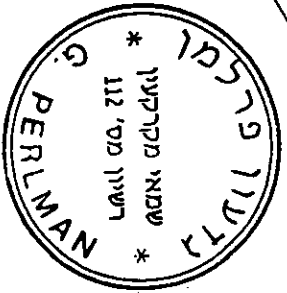
טבלת איון

מגב יוצא		מגב נכנס	
תקופת במגרב	שוי יוסי	שוי יוסי	שוי יוסי
100%	2.09%	1002	1.36%
0.0%	0.00%	1002	0.73%
0.0%	0.00%	1002	27.25%
0.0%	0.00%	1002	23.39%
0.0%	0.00%	1002	23.44%
100.00%	2.08%	סה"כ 1002	23.84%
27.8%	27.25%	1001	
23.9%	23.39%	1001	
23.9%	23.44%	1001	
24.3%	23.84%	1001	
100.00%	97.92%	סה"כ 1001	100.00%
	100.00%	סה"כ יוצא	
			סה"כ נכנס

איון בין הבעלים			
שם	0.00%	שוי יוסי	שוי יוסי
תשלום	מגב נכנס	מגב יוצא	מגב נכנס
הבעלים	חלקו בין שותפיו	סה"כ קיבל	סה"כ יוסי
ניצן ראביד	27.83%	27.25%	27.25%
אברהם לרנר*	23.89%	23.39%	23.39%
רונה ראביד (טרנטמן)	23.94%	23.44%	23.44%
נטע ראביד	24.34%	23.84%	23.84%
בנצ'מין בע"מ**	100.00%	2.09%	2.09%



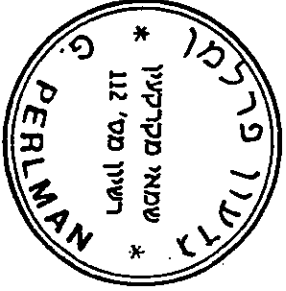
מ צ ב נכס										
שיווי	ניקוד	תיאור	תיאור	יעוד	בעלות	שטח	שטח	שטח	חלקת	גוש
יחסי	המחבירים	המחבירים	המחבירים	המחבירים	המחבירים	משותף	חלקה	בחלקה	חלקה	מ"ר
1.38%	642.0	בניית בית פרטית	פרדס	חקלאי	בעל מקרקעין מ"מ	בשלתות	642	542	35	10096
27.26%	10,884.0	דרך עפר, מבנים	פרדס	חקלאי	ניצן ראביד	בשלתות	10,884	10,884	58	10096
23.39%	9,342.0		פרדס	חקלאי	אברהם לרנר	בשלתות	9,342	9,342	62	10096
23.44%	9,361.0		פרדס	חקלאי	רונה ראביד [טרנטמן]	בשלתות	9,361	9,361	63	10096
0.73%	291.0	בניית בית פרטית	פרדס	חקלאי	בוגדוקר בע"מ	בשלתות	291	291	65	10096
23.84%	9,520.0		פרדס	חקלאי	נטע ראביד	בשלתות	9,520	9,520	66	10096
0.00%	-			דרך/אזור מלאכה/חלקה	פרייז יגאל, אפטיטין בליה, אפטיטין רחל, ארנו ארדם	0	3	8,791	51	10096
0.00%	-			דרך	מ"מ פרדס חנה-ברבור	0	836	860	59	10096
0.00%	-			קלא/אזור/חלקה/חלקה	קק"ל גודל משה	0	71	22,134	31	10096
0.00%	-			דרך	מדינת ישראל	0	2,565	11,866	32	10096
0.00%	-			דרך	מדינת ישראל	0	496	496	64	10096
0.00%	-			דרך	מדינת ישראל	0	249	498	68	10096
0.00%	-			דרך	מוכרות של הפקר פרדס חנה	0	388	2,384	37	10100
0.00%	-			דרך	מ"מ פרדס חנה	0	224	10,124	39	10100
0.00%	-			דרך	קק"ל	0	415	5,014	41	10100
0.00%	-			דרך	מדינת ישראל	0	141	869	46	10100
0.00%	-			קלא/אזור/חלקה/חלקה	קק"ל	0	1	4,566	87	10101
0.00%	-			קלא/אזור/חלקה/חלקה	קק"ל	0	1,369	4,785	88	10101
0.00%	-			קלא/אזור/חלקה/חלקה	קק"ל	0	6	4,754	89	10101
0.00%	-			דרך	מדינת ישראל	0	179	14,479	116	10101
100%	39,940.00			ל"מ/חלקה/חלקה/חלקה/חלקה	מ"מ פרדס חנה	0	2,183	10,385	124	10101
						39,940	49,066	141,916		מ"ר



Handwritten signature

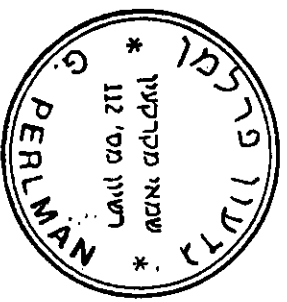
Handwritten initials

מ א ב יוא											
שיו	שיו קרדע	שיו קרדע	מקדמ	מקדמ	מקדמ	מקדמ	מקדמ	שטח	יעוד	מס' מגרש/חלקה	גוש
יחסי	מבונה	מבונה	משקל	מקדמ	מקדמ	מקדמ	מקדמ	מבונה			
97.82%	9,937,429	9,468,005	1,0496	1.00	0.98	1.02	1.05	26,059	תעוקה	1,001	10096
2.08%	211,345	222,468	0.9500	0.95	1.00	1.00	2,411	תעוקה	1,002	10101	
0.00%	0	0									
0.00%	0	0							דר/אזור מלאכה/חוקאי	51	10096
0.00%	0	0							דר	59	10098
0.00%	0	0							דר/חוקאי/מוסדות חינוך בריאות וסעד	31	10096
0.00%	0	0							דר	32	10096
0.00%	0	0							דר	64	10096
0.00%	0	0							דר	68	10096
0.00%	0	0							דר	37	10100
0.00%	0	0							דר	38	10100
0.00%	0	0							דר	41	10100
0.00%	0	0							דר/מוסדות חינוך בריאות וסעד	46	10100
0.00%	0	0							דר/א. מלאכה/מתקן הנדס/ש"פ	87	10101
0.00%	0	0							דר/א. מלאכה/ש"פ	88	10101
0.00%	0	0							דר	89	10101
100%	10,148,774	9,690,473							דר/ש"פ/מלכה תעשיה זעיר/מוסדות	124	10101
											28,470



Handwritten signature and scribbles.

מצב יוצא										
מגורש 1001										
שוי יחסי	שוי משוקלל	מקדם משוקלל	שוי כולל(ערך נוכחי)	שוי כולל(ערך עתידי)	שוי מ"ר אקו	שוי מ"ר אקו	מקדם אקו	מ"ר/מק' חנייה	מ"ר/מק' חנייה	שטח בנוי
			7,406,815	8,947,059	994	994	1.00	9,000	9,000	מסחר- עוקרי ק"ק
			740,777	894,821	497	497	0.50	1,800	1,800	ש. שרות ק"ק
			1,611,723	1,946,880	298	298	0.30	6,528	6,528	תעסוקה- עוקרי ק"א
			161,193	194,713	149	149	0.15	1,306	1,306	ש. שרות ק"א
			488,100	589,600	8,800	8,800		67	67	מק' חניה ת"ק
			35,598	43,000	125	125		344	344	מק' חנייה עילית
97.92%	9,937,429	104.96%	9,468,005	11,436,873						סה"כ
מגורש 1002										
			שוי כולל(ערך נוכחי)	שוי כולל(ערך עתידי)	שוי מ"ר אקו	שוי מ"ר אקו	מקדם אקו	מ"ר/מק' חנייה	מ"ר/מק' חנייה	שטח בנוי
			332,114	401,176	401	401	1.00	1,000	1,000	מסחר- עוקרי בק"ק
			33,211	40,118	201	201	0.50	200	200	ש. שרות ק"ק
			694,927	894,000	298	298	1.00	3,000	3,000	משרדים עוקרי ק"א
					149	149	0.50	600	600	ש. שרות ק"ק
			-837,783	1,012,000	8,800	8,800		115	115	מק' חניה ת"ק
2.08%	211,345	95.00%	222,468	323,294						מק' חנייה עילית
100%	10,148,774		9,690,473	11,760,167						שוי כולל



Handwritten signature and notes in Hebrew.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 אזור תכנון 603
 תכנית 1/1090/א
הומלצה להפקדה
 בשיבה מס' 603 מיום 29-05-05
 תאריך 26-11-09
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 אזור תכנון 603
 תכנית 1/1090/א
הומלצה לאישור
 בשיבה מס' מיום
 תאריך 26-11-09
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1/1090/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.7.09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנות מס. 1/1090/א
 פרסומי בילקוט הפרסומים מס. 5925
 מיום 05-03-09 עמוד 2665

הודעה על אישור תכנית מס. 1/1090/א
 פרסומי בילקוט הפרסומים מס. 6068
 מיום 7.3.10

