

טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הנדון: תכנית מוצעת מס' מ/מק/110
תחנת תדלוק - גן שומרון

תיק מס': 22796

הודעה מקומית
מנשה - אלונה
התורה המקומית החליטה לאשר את התכנון
בנייה מס' 170 מיום 13.2.14
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית
מנשה - אלונה
הפקדת תכנית מס' 110/מ/מ
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
ביושיבה מס' 125 מיום 28.5.07
יו"ר הועדה

נובמבר 2013

הודעה על אישור תכנית מס' 110/מ/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 110/מ/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5908
מיום 29.1.09

תאריך: 19.11.2013

תיק מס': 22796/2013

הנדון: תכנית מוצעת מס' מ/מק/110

תחנת תדלוק - גן שומרון

נתבקשנו על ידכם להכין טבלת הקצאה שתהווה חלק מתכנית מוצעת מ/מק/110, המתוכננת על המתחם שבנדון, אשר בין מטרותיה איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, של חלק מחלקות 107 ו-108 בגוש 10082, כפי שיפורט להלן.

1. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו יום עריכת חוות הדעת.

2. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 17.11.2013.

3. **פרטי המקרקעין הנוגעים ל"חלוקה מחדשה":**

גוש	:	10082
חלקות	:	107 : 108
שטח רשום	:	4,754 מ"ר : 5,730 מ"ר
שטח נכלל ¹ (מ"ר)	:	11 : 2,303 מ"ר
שטח התכנית	:	4,400 מ"ר
כתובת	:	גן שומרון.
זכויות	:	יפורט להלן.

4. **תאור המתחם:**

מתחם התכנית, בשטח 4,400 מ"ר, משתרע בחלק הצפוני מערבי של הישוב גן-שומרון, לאורך כביש מס' 6403 ובסמוך לכניסה לקיבוץ עין שמר. חלק משטח התכנית, הכולל את חלקות 107 ו-108 מסומן באזור לאיחוד וחלוקה מחדש. המתחם אינו מבונה. הסביבה הינה אזור כפרי המאופיין בשטחים חקלאיים המשתרעים בין הישובים גן שומרון ועין שמר, בתחום מועצה אזורית מנשה. כביש 6403 מסתעף צפונה מכביש 65 בצומת כרכור ומקשר לישובי הסביבה: עין שמר, שער מנשה וצמת נרבתא. המתחם מצידו המערבי של הכביש.

¹ שטח נכלל במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש.

5. פרטי רישום חכיות:

בהתאם לפלטי נסחי רישום, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 13.11.13, רשומות החלקות הנכללות בתחום התכנית, כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	תיאור יעוד בנסח	בעלויות	החלק בנסח
10082	107	4,754		משק אוסטר בע"מ	בשלמות
	108	5,730		קרן קיימת לישראל	בשלמות
	87	3,630	דרך	מדינת ישראל	בשלמות
	110	684	דרך	מדינת ישראל	בשלמות
	122	6,836		קרן קיימת לישראל	בשלמות
	123	5,107		בן דור נעמי	בשלמות

- לא רשומות הפקעות.
- במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש משתתפות חלקות 107 ו-108 בלבד.

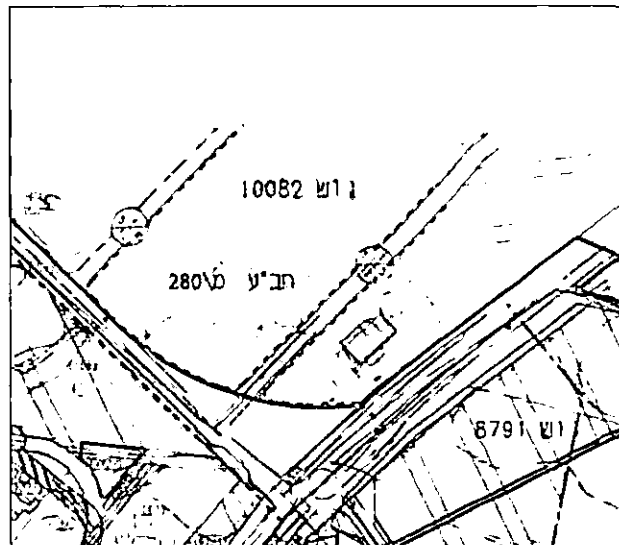
6. **תכנון קיים:**

בהתאם לתכנית המתאר לגן שומרון, מ/276, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6255 מיום 26.6.11, מסומנות החלקות הנכללות בתחום התכנית, כדלקמן:

מס' חלקה	יעוד
107	חקלאי
108	חקלאי + דרך ²
87	דרך
110	דרך
122	חקלאי + דרך
123	חקלאי + דרך

התכנית מהווה שינוי לתכניות קודמות, ביניהן: מ/280 (י.פ. 4967 מיום 1.3.01) וג/30 (תכנית מנדטורית מאושרת מיום 5.8.41).

להלן קטע מתשריט מ/276 המציג את יעוד החלקות **במצב קיים**:

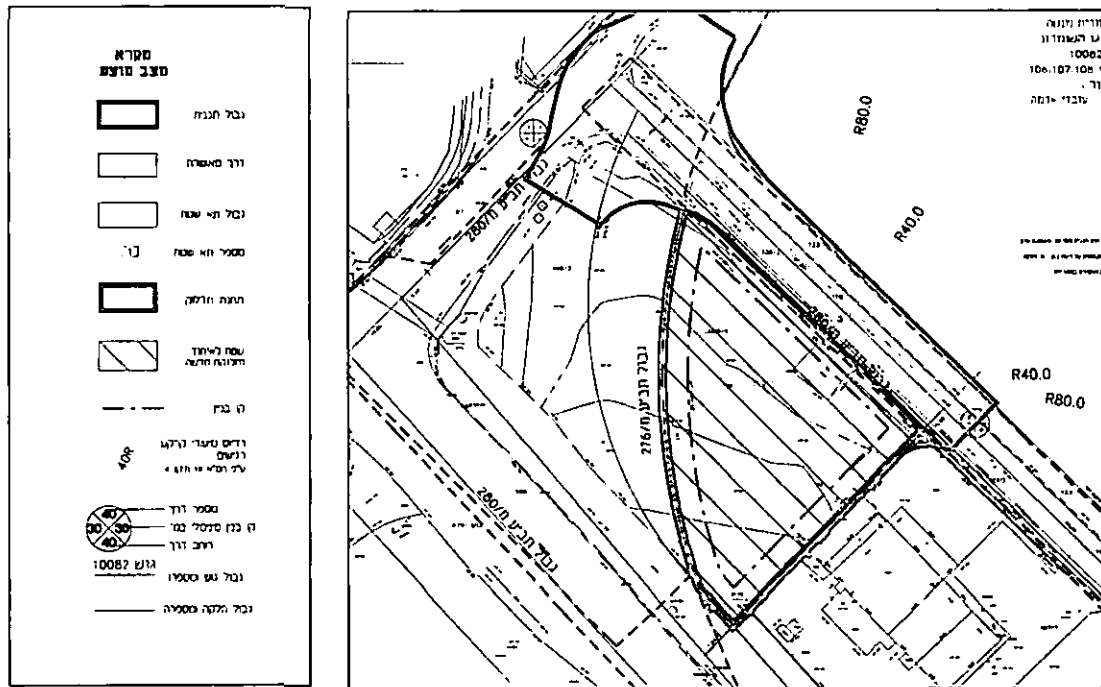


² חלק החלקה המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש ביעוד **חקלאי**. החלק המסומן דרך אינו בתחום האיחוד וחלוקה מחדש.

7. **התכנית המוצעת:**

עפ"י תכנית מוצעת, מ/מ/ק/110, מסומן חלק מחלקות 107 ו-108 במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, הידוע כתא שטח מס' 1+2. תא שטח מס' 1+2 בשטח 2,314 מ"ר מסווג ביעוד תחנת תדלוק. להלן פירוט זכויות הבניה למגרש:

- שטח בניה עיקרי (מבנה התחנה) : 28 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שרות, גובה 5 מ'.
- שטח בניה (גגון) : 400 מ"ר עיקרי, גובה 6 מ'.
- מס' קומות : 1



8. **שטחים בתחום התכנית:**

התכנית משתרעת על שטח של 4,400 מ"ר, הכולל, כאמור, חלקים מחלקות 122, 110, 108, 107, 87 ו-123 בגוש 10082.

חלק משטח התכנית, 2,314 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 107 ו-108, כולו ביעוד חקלאי, מסומן לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. שטח זה, עפ"י התכנון המוצע, ביעוד לתחנת תדלוק.

להלן סקירת כל שטחי החלקות הנכללים בתכנית ופירוט אלה הנכללים במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש:

תיאור	חלקה	שטח (מ"ר)	איחוד וחלוקה
דרך מאושרת	חלקה 87	237	ללא איחוד וחלוקה
	חלקה 110	302	ללא איחוד וחלוקה
	חלקה 122	649	ללא איחוד וחלוקה
	חלקה 123	26	ללא איחוד וחלוקה
	חלקה 107	30	ללא איחוד וחלוקה
	חלקה 108	842	ללא איחוד וחלוקה
סה"כ דרך		2,086	סה"כ ללא איחוד וחלוקה
תחנת תדלוק/חקלאי	חלקה 107	11	תחום לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
	חלקה 108	2,303	תחום לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
סה"כ חקלאי/תדלוק		2,314	סה"כ תחום לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
שטח התכנית		4,400	

טבלת השטחים נערכה על בסיס מפת מדידה מעודכנת מיום 30.5.13, נערכה ע"י מודד מוסמך יגולדשמיט (מחדי חדרה), מס' רשיון 661.

דוד טיגרמן M.B.A פונד מנהל מקרקעין
 מישל אלכז (ספיר) B.A מנהל ומנהל מקרקעין
 דליה אביב (אביזחיל) M.A מנהל ומנהל מקרקעין
 אילת לוז בן-דב M.B.A מנהל ומנהל מקרקעין
 שירה (מזל) רובין B.A מנהל ומנהל מקרקעין

9. הקצאת המגרשים:

נתבקשתי לערוך טבלת איחוד בהסכמת הבעלים, ולהקצות את הזכויות בחלקות החקלאיות שבנדון, בגינן מתוכננות זכויות לתחנת תדלוק.

שווי קרקע חקלאי הוערך על בסיס 250 ש"ח/מ"ר
 שווי קרקע לתחנת תדלוק הוערך על בסיס 1,000 ש"ח/מ"ר³.

ההקצאה מתבססת על שטחה היחסי של כל חלקה חקלאית במתחם התכנית, עפ"י המפורט להלן:

חתימת הבעלים	תשלומי איזון (ש"ח)	מצב מוצע					מצב קיים						
		שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	חלק מוקצה	שווי יחסי (ש"ח)	שטח נגלל במ"ר	מס' חלקה	גוש	חלק יחסי	שטח יחסי	יעוד	בעלי הזכויות*
	11,107	-	-	-	-	-	2,750	0.48%	חקלאי	משק אוסטר	11	107	10082
	-11,107	2,314,000	100.00%	תחנת תדלוק	2,314	1+2	575,750	99.52%	חקלאי	קק"ל	2,303	108	10082
		2,314,000	100.00%		2,314		578,500	100.00%			2,314		סה"כ

למען אלוס, לזכר כי אין הינו מוגבל כל הנתונים האלו ככול
 גם היטל בגובה של 11 מ"ר

אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הסוסטמיות. חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד. אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוצעה העטפה והתם עטנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו או כאח במסמך הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון והאו כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען חסר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בסיוע הסכם כאמור והאו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, והאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם מביט הכוונות
 תאריך: 4.9.14
 דוד טיגרמן

משק אוסטר בע"מ

4.9.14

* הערכים שנקבעו נועדו למטרת טבלת הקצאות בלבד, אין להסיק מהם למטרות אחרות, לרבות היטל השבחה.
 * על זכויות הבעלים בנכס לא רשומות הערות ושיעבודים, כמפורט בנספח שיעבודים המצורף.

10. הצטרף:

חוות דעת זו נעשתה למטרת הקצאה (להלן: "מטרת השומה"), עבור בעלי הזכויות בנכס (להלן: "מוזמין השומה").

אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום



דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין