

שמאות מקרקעין * ניהול נכסים * ייעוץ כלכלי והנדסי * משפט וגישור

HAIM MESILATY
Real estate appraiser & Economist, (Adv).

YOSSY WEIDENFELD
Real estate appraiser, Civil Engineer &
Master in Business Administration (MBA)

GERRY YAAKOV
Civil Engineer

ITZHAK OVED
Property Manager

תאריך: 30 ביוני, 2010
מספר: 20100476

חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן (עו"ד)

יוסי וידנפלד
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
ומוסמך במינהל עסקים (MBA)

גרי יעקב
מהנדס אזרחי

יצחק עובד
מנהל נכסים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

23.11.2011

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

15.07.2010

נתקבל

טבלת הקצאות
תכנית מפורשת מס' 21/155/03/18
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת הבעלים
קרית מלאכי

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21/155/03/18
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בחליטה
ביום 22.8.11 לאחר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על...
כ...
מיום

סימוכין: - 20100476 סופית - 30.06.2010

עמוד 1 מתוך 11

נייד: 3300559 - 054
estate@netvision.net.il
www.appraiser.org.il

רח' ההסתדרות 30/3 אגף ב', פתח תקווה. טלי: 9347468 - 03. פקס: 9347462 - 03.
רח' בן גוריון 1 (מגדל בסה 2, קומה 27), בני ברק. טלי: 6142327 - 03.
שד' בר יהודה 63, קריית מלאכי. טלי: 8583523 - 08.





תאריך: 30 ביוני, 2010
מספרינו: 20100476

טבלת הקצאות
תכנית מפורטת מס' 21/155/03/18
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת הבעלים
קרית מלאכי

לכבוד
מר סופר יצחק
א.נ.,

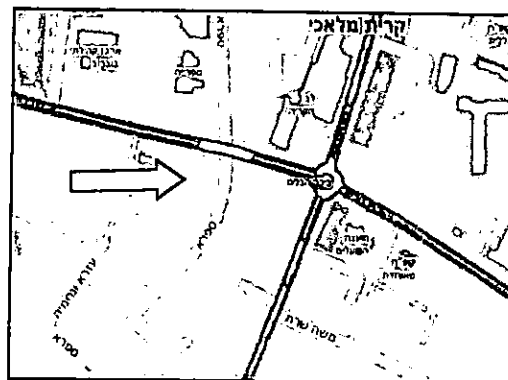
נתבקשתי לערוך טבלת איזון על פי חוק תכנון ובניה (1965) תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, זאת למטרת אישורה כחלק מתכנית מס' 21/155/03/18.

1. החלטת הוועדה המחוזית:

על פי הוראות סעיף 121 לחוק התכנון והבניה בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות -
(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם.
(2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן - חלוקה חדשה).
לפי מכתב מיום 7.3.2010 מלשכת התכנון המחוזית, מינהל מחוז דרום, משרד הפנים - יש לערוך ולהגיש טבלת איזון למגרשים הנכללים בתכנית 21/155/03/18 לצורך הפקדת התכנית.

2. פרטי הנכס¹:

גוש : 2474
חלקה : 21, וחלק מחלקות 12 ו- 23.
שטח התכנית : 1,631 מ"ר.
כתובת : שדרות דוד בן גוריון 15, קרית מלאכי.
תב"ע : 21/155/03/18 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.



איור מביבת הנכס על גבי מפת עיר

¹ על בסיס תכנית מס' 21/155/03/18.



3. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשדרות דוד בן גוריון. רחוב זה הינו רחוב ראשי דו סטרי המהווה ציר תנועה מרכזי בכיוון מערב - מזרח בעיר קרית מלאכי.
הנכס נמצא בסמוך למרכז המסחרי "לב הקריה", ממול לנכס קיימים מבנים ציבוריים המשמשים כספרייה, כאולם ספורט וכמרכז קהילתי.

תאור הנכס

על החלקה מבנה מגורים דו משפחתי ותיק בבעלות רשות הפיתוח, זכויות החכירה המהונות בחלקו המערבי שייכות לסופר יצחק. החלקה תחומה מצפון בשדרות דוד בן גוריון ומעברו ספריה ציבורית, ממזרח רחוב ספרא, מדרום אתר בניה וממערב מעון ויצו.

4. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת הינה הכנת טבלת הקצאות המציגה את שוויין היחסי של החלקות הכלולות בתכנית מס' 21/155/03/18 ב"מצב נכנס" ו"כמצב יוצא" (כמגרשי תמורה).

5. יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי עדי מנשה - מתמחה מטעם החתום מטה - ביום 09.05.2010.
ביקור נוסף בנכס נערך על ידי החתום מטה - ביום 17.05.2010.

6. המועד הקובע לחוות הדעת:

יום הביקור האחרון בנכס.





נתוני תכנון:

משיחה עם גורמי תכנון במחלקת ההנדסה בעיריית קריית מלאכי ועל פי מידע תכנוני כפי שנמסר בעל פה², עולה כי על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן:

מצב קיים

7.1 תכנית 700/ד

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 1861 מיום 28.9.72.

מטרת התכנית הינה לפתח את שטח התוכנית על ידי קביעת אזורי מגורים חדשים, שטחים לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, אזורי מסחר, מלאכה, תעשייה ואחסנה ותקנות הבניה לאזורים הנ"ל, כמו כן התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות. התוכנית מייעדת את השטח הכולל את המגרש הנדון ל"אזור מגורים א' – קומה אחת".

בין התכליות המותרות באזור מגורים א' – בתי מגורים ובתי דירה.

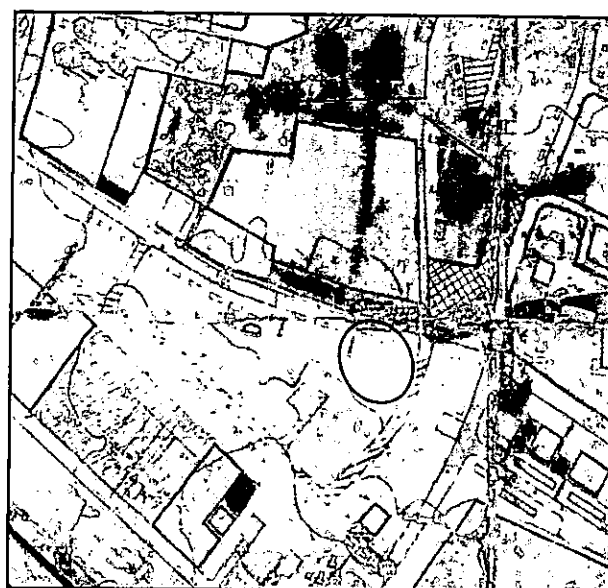
שטח מגרש מינימלי – 300 מ"ר.

מס' קומות – 1

אחוזי בניה – 35% קומה אחת.

קווי בניה – בחזית – כמסומן בתשריט, בניה בצד – 3 מ', מאחור – 4 מ'.

הערות – הצפיפות המקסימלית 5 משפחות לדונם נטו.



² המידע המחייב הינו המידע בכתב.



תכנית 26/102/02/8

7.2

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2948 מיום 28.7.83.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ב' חד או דו משפחתי בחלק המערבי וכשטח לבנייני ציבור בחלק המזרחי.

מטרות התוכנית

תכנון מחדש של שטח המועצה המקומית קרית מלאכי ליעד של כ-18,000 תושבים.

החלק המערבי - אזור מגורים ב' חד או דו משפחתי

הוראות התוכנית

האזור מוגדר כאזור "בנה ביתך" 1-2 קומות.

שימושים מותרים:	1,7,10,15,18 (פרוט בהמשך)
צפיפות (נטו):	2.0
גודל מגרש:	0.4-1.0 דונם
מס' יחידות במגרש:	בחלקה בשטח פחות מ-450 מ"ר תיבנה 1 יח"ד בלבד.
מס' דירות מקסימלי בבנין:	-
מס' בנינים בחלקה:	1
כסוי קרקע מקסימלי:	30%
שטח בניה מקסימלי:	45%
גובה בניה:	5.5 מ'. בגג רעפים גובה עליון יהיה תחתית גג הרעפים.
סטנדרט חניה:	לפי תקן חניה, לפי בנוי.
אחוז הפרשות מינימלי לצרכי ציבור:	25%

החלק המזרחי - שטח לבנייני ציבור

הוראות התוכנית

שימושים מותרים:	7,8,9,14,15,18,21
כסוי קרקע מקסימלי:	35%
שטח בניה מקסימלי:	לפי הבנוי והצורך.
גובה בניה:	3 קומות.

תכליות ושימושים

בהתאם לטבלת זכויות בנייה והוראות באזורי שימוש קרקע ב"אזור מגורים ב'", מותרים שימושים הכלולים בקבוצות השימושים מספר 1, 7, 10, 15 ו-18.

בקבוצות השימושים יותרו, בין היתר, השימושים כדלקמן:

מגורים ב' (1)

השימושים יכללו בתי מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים בגובה 1-2 קומות.



שטח לבניני צבור - שירותים שכונתיים (7)

השימושים יכללו, בין היתר, שירותים ציבוריים המיועדים לשרת בסמיכות את המגורים כמפורט להלן:
 שרותי חינוך - גני ילדים ומעונות ילדים
 שרותי בריאות - תחנת לטיפול באם ובילד, מרפאות ומעבדות רפואיות.
 שרותי דת וסעד - בתי כנסת קהילתיים-שכונתיים, מקווה טהרה ולשכות לעזרה סוציאלית.
 תרבות וחברה - מועדוני נוער ומבוגרים, ספריות ובתי תרבות.

שרותי מסחר קמעוני (10)

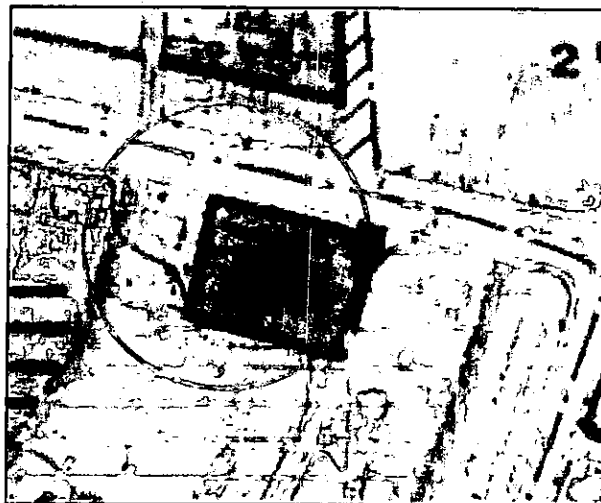
השימושים יכללו, בין היתר, מסחר קמעוני ושירותים אישיים המיועדים לשרת בסמיכות אזורי מגורים ושאינם מהווים מטרד לסביבתם בשל תנועת כלי רכב גדולה או בשל רעש ולכלוך, כמפורט להלן- מסחר, שרותי אוכל ואירוח, שירותים עסקיים ואישיים ומלאכות.

ניפוש פתוח עירוני (15)

השימושים יכללו, בין היתר, את דפוסי הבילוי והשהות במגרשי משחקים, מגרשי ספורט קטנים, גנים שכונתיים, ככרות, מדשאות ושטחי ירק לאורך דרכים, פארקים עירוניים כולל גני חיות וגנים בוטניים, אפיקי נחל ואיגומים מלאכותיים, שבילים, דרכים ומעברים עיליים ותחתיים.

תחבורה (18)

השימושים יכללו, בין היתר, מכלול שרותי תחבורה שיכולים להימצא באזורי מגורים, תחנות עירוניות לתחבורה ציבורית ועוד.





7.3

תכנית 155/03/8

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3463 מיום 25.6.1987.

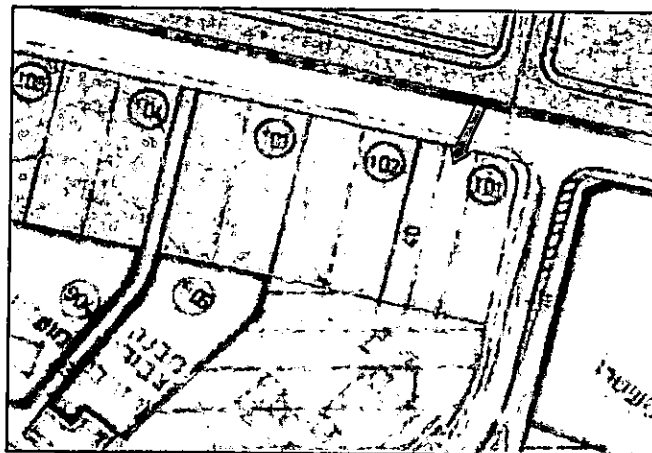
התוכנית מייעדת את הנכס ל"אזור מגורים ב".

מטרות התוכנית

יעוד שטחים למבני מגורים בדפוסי מגורים שונים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח למבנה מסחרי, מעברים להולכי רגל, דרכים וחניות לרכב.

הוראות התוכנית

- א. גובה בניה מותר עד שתי קומות - קוטג':
 - גג שטוח: לפי תכנית מתאר. באמצע המגרש.
 - גג שפועי בכיסוי רעפים: עד רום בניה 8.50 מ' מקצה גג עד גובה מדרכה מאמצע המגרש.
- ב. זכויות בניה: כמפורט בתכנית המתאר, סעיף 3.3.
 - כיסוי קרקע 30% משטח המגרש.
 - שטח בניה מירבי: 45% משטח המגרש, יכללו כל השטחים המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י המבנה מכל צידה.
 - מגרשים: בהתאם לטבלה המופיעה בתשריט.
- ג. מרווחי בניה מזעריים:
 - קו בניין - כמוגדר בתקנות.
 - קדמי: לחזית דרך: כמסומן בתשריט. לחזית דרכי גישה פנימיים ומגרשים אחוריים: לא פחות מ- 5.0 מ'. צידי: לא פחות מ- 3.0 מ'. עורפי: לא פחות מ- 5.0 מ'.
 - תותר הקמת סככות לחניית רכב, קו בנין צידי 0.
 - מבני עזר יכללו במסגרת בית המגורים ולא תותר בניתם במגרש ובצמוד לגדרות.
 - במגרשים זו משפחתיים: יהיו מגרשים עם קו בנין צדדי אפס בקו המשותף למגרשים במספור הזהה.
 - בקירות שיעמדו בקו בנין צדדי אפס לא יורשו כל פתחים.
 - קו בנין לחזית יהיה שווה ל- 2 יחידות הדיור הצמודות, בעלות קו צדדי אפס משותף.
- ד. השימושים:
 - באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד.
 - בכל מגרש תותר הקמת יח' דיור אחת בלבד, למעט מגרשים דו - משפחתיים ללא פיצול מגרש, בהם קיימות שתי יחידות דיור על מגרש "דו- משפחתי" משותף.
 - אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה העלולה לגרום למטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאיננה ביתית, רעידה וכד'.





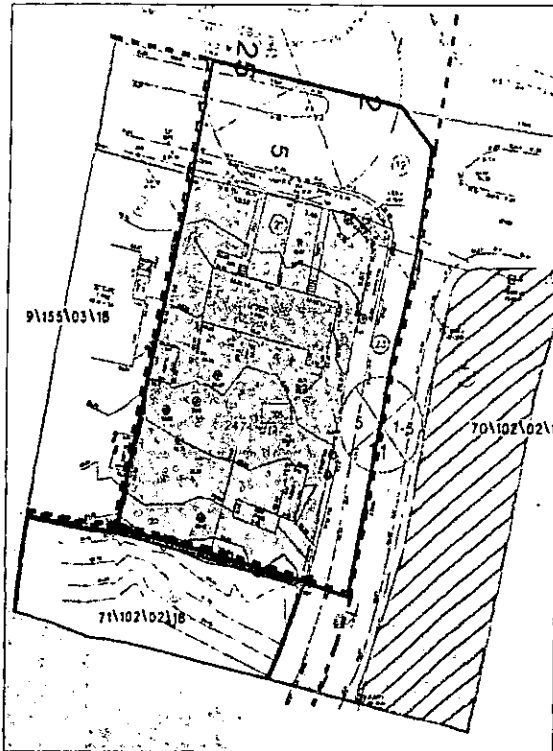
מצב מוצע

7.4 תכנית מספר 21/155/03/18

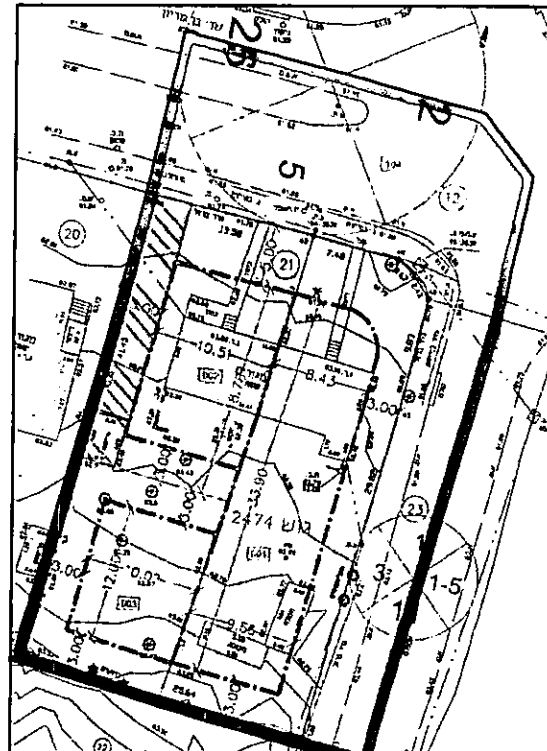
בשלב מילוי תנאים להפקדה מיום 29.04.2010.

התכנית מחלקת את המגרש ל- 3 תאי שטח על מנת לאפשר הקמת 3 יח"ד סה"כ.

התכנית משנה יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.



"מצב מאושר"



"מצב מוצע"

הוראות בניה במגרש 101 לפי תכנית מס' 21/155/03/18:

גובה מבנה ב - מ'	קווי בניין ב - מ'			צפיפות יח"ד לדונם	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית מרבית ב - % מתא שטח	הקפי בניה מרביים				שטח המגרש ב - מ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
					מס' קומות				סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
										שימוש שירות (2)	שימוש עיקרי	שימוש שירות (1)	שימוש עיקרי			
8.5	לפי הסימון בתשריט			3	-	2	1	45	238	---	---	35	203	492	1	מגורים א
8.5	לפי הסימון בתשריט				1	2	1	51.7	235	40	---	35	160	317	2	מגורים א
8.5	לפי הסימון בתשריט				1	2	1	51.4	215	40	---	35	140	233	3	מגורים א



8. זכויות במקרקעין:

המקרקעין הכלולים בתכנית הינם בבעלות רשות הפיתוח.

במסגרת התכנית תת חלקה 2 מוחזקת בחכירה מהוונת על ידי חוכר פרטי סופר יצחק (ת.ז: 073848640) בשלמות.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 9.1. שומה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' ס' 122 בחוק תכנון ובניה על פיו נקבעו הוראות להכנתה של טבלת איזון באחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- 9.2. הובא בחשבון שוויה של כל אחת מהחלקות המקוריות הכלולות בתכנית ושווי היחסי של כל מגרש תמורה ביחס לשאר המגרשים שבתכנית.
- 9.3. הובא בחשבון שוויו של כל אחד מהמגרשים על פי תכנית מס' 21/155/03/18 המוצעת באופן יחסי לסך שווי המגרשים במצב ה"מוצע".
- 9.4. בטבלת האיזון הובא בחשבון השווי היחסי של הקרקע בכל אחד מ"המצבים". הקראוון המוצב בנכס לא הובא בחשבון השווי.
- 9.5. שטח התכנית הנו 1.631 דונם. בתכנית כלולים שטחים במגוון ייעודים.
- 9.6. הובאו בחשבון תשלומי איזון כאמור. על פי הכללים, במידה ולא תשמר היחסיות ישלמו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים במצב ה"מוצע".
- 9.7. המגרשים המשמשים כדרך, או כל מטרה ציבורית אחרת יכללו בטבלת האיזון "מתחת לקו" בשווי אפס, זאת לאור הימצאותם בקו ה"כחול" של התכנית.
- 9.8. שווי המגרשים נקבע על ידי גישת ההשוואה והגישה הכלכלית, מתוך סקר שנערך בנכסים בסביבה.



10. טבלאות שווי:

מצב מאושר

מצב מאושר		פרטי החלקות הקיימות								
שוי יחסי באחוזים	ייעוד	החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	חלקה	גוש
50.00%	מגורים ב' (הוכרז כשיכון ציבורי)		521	521			-	רשות הפיתוח	1ח.ת/21	2474
50.00%	מגורים ב'		521	521	73848640		סופר יצחק	רשות הפיתוח	2ח.ת/21	2474
	דרך		589							
100%			1,042							
										סה"כ

מצב יוצא

		מצב מוצע		פרטי המגרשים המוקצים										
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	שוי יחסי באחוזים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש במ"ר	שטח החלול בחלוקה החדשה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' חלקה ארעי / סופי	מס' מגרש לפי תכנית	גוש	מס"ד
		41.07%	מגורים א'		492	492			עיריית קרית מלאכי			1	2474	1
		31.77%	מגורים א'		317	317			סופר יצחק			2	2474	2
		27.16%	מגורים א'		233	233			סופר יצחק			3	2474	3
					589	589								דרך
		100.00%												סה"כ

תשלומי איזון

תשלומי איזון		
לקבל ב %	לתת ב %	
		עיריית קרית מלאכי
8.93%		
	8.93%	סופר יצחק
8.93%	8.93%	



11. איזון:

ראה לעיל טבלאות ההקצאה.

חוות הדעת נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור בכתב מאת הח"מ

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. חוות הדעת אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית ומהווה חוות דעת שמאית בלבד. הח"מ אינו מודד מסומך ולכן יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו למצב בפועל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באתי על החתום

עו"ד חיים מסילתי

שמאי מקרקעין וכלכלן

