

וְקָעוּ
בְּרִיטִים לְהַנְדִּסָּה

חנדרון: טבלת איזון לחלוקה שלא בהסכמת הבעלים
לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח,
חכניה בנין ערים פת/10/1232 -
גוש 6354 חלקת 8.

שומה לצורך עריכת טבלת איזון לחלקה 8 בגוש 6354 בהתאם לאמור בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה בתכנית בנין ערים פת/10/1232.

חלקה 8 בסטח של 69.231 דונט.
החלקה בבעלות פרטית, לא הופרשו שטחים לערכי דרכים ציבוריות - דחיינו
שטח החלקה חמקורית הינו 69.231 מ"ר.

החלקה 8 מהווה חטיבת קרקע רצועה הנמצאת באזור החקעשייה סגולה בפתח-תקוה, עם חזית דרומית של כ-193 מ' לרחוב סגולה וחזית צפונית של 166.9 מ' למסגר רחוב נחשון. עומק מרבי של החלקה כ-300 מ'.
על החלקה מצויים מספר חבנים צמודי קרקע מבנייה וחיקה השייכים לבעלי הקרקע הרשומים.
במקום קיים פיתוח חלקי הכולל דרך סגולה סלולה ללא מדרכות, רשת חשמל, ביוב ואספקת מים.
פני החלקה ישרים קמעה נמוכים ממפלס הכביש של דרך סגולה.

החלקה כלולה בתכנית בנין ערים מפורטת מס' ט"ח/10/1232 שפורסמה למתן תוקף
ביום 2873 מיום 12.12.82.
התכנית מיעדת חלקים מהחלקה להרחבת רח' סגולה ורח' השרון ויצירת דרך המחברת
שני הרחובות הנ"ל, מלבד לקיחה לצרכי בנין ציבורי.
לקיחות לצרכי ציבור מסתכמות ל-40.0% מכלל שטח החלקה.
חלקה 8 מסווגת באזור תעשייתי בו מותרת בנייה ב-3 קומות x 40% בקומת וחס"ה
120%. גובה מקסימלי של הבנין - 12 מ'.
קוי בנין:
בחזית למי התשרים
עדדי - 4 מ'
אחורי - 6 מ'
למי חסנות התכנית יחושבו זכויות תכנית בחלקה 8 על בסיס 67% משטח מקורי
על החלקה.

מס'
 שם המוסד המעביד:
 כתובת המוסד המעביד:
 תאריך:
 חתימת המעביד:
 חתימת העובד:
 חתימת הוועדה:

[illegible]

- 2 -

5. עקרונות האיזון לגבי החלוקה החדשה:

החלוקה החדשה במסגרת חכניה בנין ערים פח/1232/10 מציעה חלוקה ל-10 מגרשי בנייה מספרים ח-1 עד 10 המהווים 60% משטח הרשות של החלקה ו-30 מגרשים לצרכי ציבור המסומנים א-ב- . והמהווים 40% משטח החלקה.

להלן ניתוח מרכיבי השינוי בין מצב הקיים למצב החדש ועקרון האיזון:

- (א) שטח מגרש לבנייה מחושב לפי 60% משטח הרשות כמושעא בספרי המקרקעין (טאבו) של כל אחד ו/או אחדים מבעלים הרשומים.
- (ב) ללגבי מיקום הקודם של המגרשים - למרות הרישום כמושעא - נוצרו עובדות בשטח הנובעות מגורמים אלה:
 - (1) לפני עשרות שנים בנוי בנינים ונוצלו בפועל קטעים מסויימים מהחלקה;
 - (2) ישנה חכנית חלוקה מס' 342 מיום 28.7.52 שאושרה לרישום - אך לא מונחת סופית.
 - (3) ישנה סבירות להניח כי הרכישות במקור בחלקה הגדולה זו היו לגבי חלקים מסויימים - ברם אין הוכחות משפטיות מספיקות לעובדה זו.
- (ג) בהמשך באמור לעיל התחשבו בלוח האיזון לגבי המצב הקודם של המגרשים בחובסת לתכנית חלוקה מס' 342 מ-28.7.52 ובהתאם למיקום המבנים כפי שקיים בפועל בשטח.
- (ד) במצב החדש ישנו שוני בשווי המגרשים הפנימיים מרחוב סגולה - ברם יחסיות זו נשמרה באופן כללי גם במצב המיקום הקודם.

להלן טבלת חלוקה החישוב והאיזון:

גוש 6354, חלקה 8 בשטח רשום של 69,231 מ"ר בשלמות

מס' סדר	שם הבעלים	חלקים רשומים בטאבו	מצב קודם			מגרש מס'	שטח במ"ר	חלק יחסי במגרש	חדש			תשלומי איזון
			שטח מקורי במ"ר	השווי \$-ב	יחסי %				שווי המגרש כולו \$-ב	שווי יחסי של המגרש כ- %		
	כלנגה דוד רפאל	1167257/6923100	11,672.57	404,464	17.15	1 (חלק)	7,004	1/2	424,687	--	---	---
	יורש כלנגה משה דוד ז"ל	1167257/6923100	11,672.57	404,464	17.15	1 (חלק)	7,004	1/2	424,687	--	---	---
	כמפורט להלן: כלנגה מטילרה כלנגה יצחק כלנגה דוד כלנגה יוסף	חלקי היורשים עפ"י הצוואה או רישום בטאבו				(1)	(14,008)	בשלמות		849,374	34.30	אין
	כהן ראובן	28171/692310	2,817.10	92,962	3.942	2	1,691	בשלמות	---	97,610	3.94	אין
	כהן עמירם	28171/692310	2,817.10	92,964	3.942	3	1,691	בשלמות	---	97,610	3.94	אין
	קלבריה רבקה	28175/692310	2,817.50	92,974	3.94	4	1,690	בשלמות	---	97,623	3.94	אין
	קלבריה מנחם	28175/692310	2,817.50	92,974	3.94	5	1,690	בשלמות	---	97,623	3.94	אין
	לבקוביץ בנימין	3/24	8,653.65	294,362	12.48	6 (חלק) 10 (חלק)	3,313 1,879.50	1/2 1/2	191,249 117,815			
	לבקוביץ יעקב	3/24	8,653.65	294,362	12.48	6 (חלק) 10 (חלק)	3,313 1,879.50 (6,626) (3,759)	1/2 1/2 בשלמות בשלמות	191,249 117,815	382,498 235,630	15.45 9.52	אין אין

מס' סדר	שם הפעילות	חלוקת הרשומות בס"ח	שטח מקורי במ"ר	שטח מקורי כ"ס	שטח יחסי כ"ס	מגרש מספר	שטח המגרש	חלק יחסי במגרש	שטח החלקים במגרש כ"ס	שטח המגרש כ"ס	שטח יחסי של המגרש כ"ס	תשלומי איזון
7	מרגלית ישראל	3/12	17,307.30	588,727	25.0	7	1,626	בשלמות	93,899	3.79	אין	
				588,726	24.97	8	5,095	"	294,121	11.88	אין	
						9	3,663	"	230,152	9.30	אין	
	חרשים ע"ש עיריית פ"ה					I-1+1	27,692	בשלמות				
	סה"כ		69,231	2,358,250	100%		69,231	!	2,476,140	100%		

הנבו מצהירים שטרלה זו נערכה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו ואין לנו ענין אישי בנכסיה הנדונים.

ובאנו על החומר,

מרגלית אפרים

שמאי מקרקעין

מ. רוטשטיין

שמאי מקרקעין