

4-9854

20



חבר לשכת שמוצי
מקד שעין לישראל

משה רוזנר - שמאי מקרקעין

רח' יהלום 30 פתח תקוה 49404 טל. 9213950, פקס. 9213540

כ"ד באדר ב' תשנ"ז
2 באפריל 1997
תיק מס': 1722.97

חוות - דעת

טבלת הקצאות ואיזון

גוש 6367 חלקות: 3, חלק מ-13 ו-156

תכנית פת/מק/1241/71/מרכז עופר

ועדה מקומית פתח תקוה			
אישור תכנית מס' 71/1241/מק/1241/71			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
במשטרת ת"מ מס' 108 א/ת"מ			
יועץ הועדה	מהנדס העיר	מנהל תכנון עיר	מנהל מיטל התכנון

1. מטרת חוות הדעת

טבלת הקצאות ואיזון ללא הסכמת הבעלים עפ"י הוראת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. התאריך הקובע

מועד חוות הדעת.

3. תאריך הביקור

25 במרס 1997

4. פרטי הנכס

גוש:	6367
חלקות:	3, 13 (חלקי), 156 (חלקי).
שטח התכנית:	19,771 מ"ר.
מיקום:	רחוב שמשון, קרית אריה פתח-תקוה.
בעלות:	פרטית ועיריית פתח תקוה

5. תאור הנכס והסביבה

5.1 נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-20 דונם המצויה באיזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה.

השטח נמצא דרומית לרחוב שמשון הסלול, שמעברו קיים מפעל "אליאנס" צפונית לרחוב הרכש (בתכנון) העובר בחלקו בשטח מפעל מרצפות עצמון, וממזרחו בנין חברת "תלמה". ממערב קיימת רצועת קרקע מפרידה בין רח' משה דיין לבין השטח הנדון. רצועה זו מיועדת לאיזור מסחרי מיוחד ולשטח צבורי פתוח.

5.2 השטח הינו מישורי מלבד חלקי חלקות המצויות בחלק המערבי, בהם עוברת תעלת ניקוז.

רוב השטח נשוא השומה שימש בעבר למפעל כספות "מגן-גולדמן", רובו בנוי סככות ומבנים חד-קומתיים, הבנויים חלקם מבלוקים עם גג אסבסט דו-שיפועי, וחלקם סככות הבנויות מקונסטרוקציות ברזל עם גג אסבסט דו-שיפועי.

רוב שטח החצר כבוש אספלט.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב תכנוני קודם

6.1.1 בהתאם לתכנית מתאר פת/2000, שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 4004, מיום 14/5/92, על פי תכנית זו, ניתן לבנות באזור התעשייה:

- ניצול - 3 ק' x 40% בקומה, סה"כ 120% בניה.
- גובה - 12 מ', הועדה המקומית, על פי שיקול דעתה; רשאית להגדיל את גובה הבנין ל-15 מ' גובה.
- קווי בנין - 4 מ' לחזית ו-6 מ' לצדדים.

6.1.2 תכנית פת/1241/א', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4178 מיום 23/12/93. תכנית זו חלה על אזור תעשייה קרית אריה, ובה נקבעו זכויות הבניה השימושים לפי תכנית המתאר פת/2000. תכנית זו מיעדת, בין היתר, שטחי דרכים להפקעה.

6.1.3 בהתאם לתכנית מתאר פת/10/2000 מיום 26/6/95, נקבעו הוראות בניה כדלקמן:

שטח עיקרי	שטח שירות	
150%	20% מהשטח העיקרי	מעל לקרקע
50% אחסנה	150% חניה	מתחת לקרקע

אחוזי בניה מירביים
בקומת קרקע כולל שטחי שירות - 55%.

הגובה המירבי - 15 מ' + 4 מ' חדר מכונות.

מס' קומות מכסימלי - 4 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות

על פי סעיף 14 לתקנות התכנית, תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע.

השימושים המותרים:

מו"פ תעשיות מתוחכמות, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות ולרהיטים.

חנויות של המפעל הקיים בבנין, תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

6.1.4 תכנית בנין עיר פת/34/1241, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 4379 מיום 8.2.96, מתייחסת לחלק מחלקות 3, 123, 120, 2, מקוריות, מגרשים 9, 6, 13, חלקות סופיות 13, 152, 156, בגוש 6367.

על פי תכנית זו, ניתן לבנות:

על המגרש ששטחו 3,190 מ"ר כדלקמן:

יעוד	תכסית	עיקרי	שרות
משרדים 6 קומות	800 מ"ר	3,700 מ"ר	450 מ"ר
מסחרי		500 כולל 50 מ"ר מסעדה	150 מ"ר
תחנת תידלוק	400 מ"ר		400 מ"ר
קומת מרתף חניה			2800 מ"ר

6.2 מצב תכנוני מוצע

בהתאם לתכנית המוצעת, הנקראת תכנית בנין עיר פת/מק/1244/21/מרכז עופר המתיחסת לחלקה הנדונה הנמצאת ברחוב משה דיין שבקרית אריה בגוש 6367 חלקה 3 וחלקי חלקות 13, 152 שטח התכנית ברוטו 19,771 מ"ר.

- התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט דרך.

- שינוי בבינוי ע"י הגדלת מס' קומות מ-4 ל-29 ללא הגדלת זכויות הבניה המותרות.

- מתן זכות חניה ומעבר עיליים ותת קרקעיים בשצ"פ לחלקה 3, שתירשם כזיקת הנאה למעבר ולחניה לטובתה.

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע כדלקמן:

אזור תעשייה:

<u>ניצול</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>מס' קומות</u>
על קרקעי	150%	20% מהשטח העיקרי	29 קומות
תת קרקעי	50% אחסנה	מרתפי חניה בקו - 0	
תכסית מקסימלית	55%		

הערות

- שטח מגרש לחישוב זכויות הבניה 18,108 מ"ר

- חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות - תינתן לגמישות, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.

- תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין - 0 וכן בנית מיסעות ורמפות שאינם כלולים באחוזי הבניה.

כמו כן השמושים המותרים בחלקה הוגבלו:

א. לתעשייה ומלאכה קלה.

ב. תעשיות מתוחכמות ונקיות היי-טק.

ג. לאולמות תצוגה ומסחר תוך דרישה תכנונית וטכנולוגית המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

7. להלן עקרונות האיחוד והחלוקה:

- (1) לוח האיחוד והחלוקה לחלוקת הנדונות נערך עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (סעיף 122).
- (2) חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
 - (א) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - (ב) שוויו של המגרש שיוקצה, כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
 - (ג) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש. ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
- (3) בביצוע טבלת ההקצאות פעלתי מתוך שאיפה לצמצם ככל האפשר את הצורך בתשלומי האיזון.

(8) גורמים ושיקולים להכנת טבלת ההקצאות

בהכנת טבלת ההקצאות הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. במצב התכנוני הקודם, שווי חלקה מס' 3 וחלק מחלקה 12 מחושב עפ"י הזכויות המוקנות להן עפ"י תכנית מתאר פת/2000, תכנית מפורטת פת/1241/א' ותכנית מתאר פת/10/2000.
- תכנית פת/1241/א' סימנה להפקעה, בין היתר, דרכים בחלק הצפוני, רחוב שמשון, ובחלק הדרומי - רחוב הרכש בתכנון.
- ב. חלק מחלקה 13 יועד, עפ"י תכנית פת/34/1241, לאיזור מסחרי מיוחד, שנשאר ביעודו זה גם במצב התיכנוני החדש.
- ג. במצב החדש כל המבנן כלול בתכנית פת/מק/1241/מרכז עופר. חלקה מס' 3 קיבלה זכויות בניה זהות למצב התכנוני הקודם, אך השטח לחישוב זכויות הבניה הינו 18,108 מ"ר, כאשר שטחה נטו הינו 17,890 מ"ר בלבד.
- ד. נלקחו בחשבון השימושים הנותרים עפ"י התכנית החדשה, וכן הסדרי החניה המפורטים בתכנית הנ"ל.
- ה. כן נלקחה בחשבון האפשרות לבנות 29 קומות ללא הגדלת הזכויות המותרות עפ"י המצב התכנוני הקודם.
- ו. בהערכת שווי כלל החלקות התחשבתי בשטחן, בצורתן ובמיקומן. נלקחה בחשבון גם צורתו המשולשת של מגרש 1/13 בהשוואה לצורתו של השטח החליפי, התורם יותר לחלקה 13 השכנה, ביעודה המסחרי, לאור מיקום המגרש החדש הצמוד לתחנת הדלק עפ"י תכנית הבינוי המצורפת ב-פ"ת/1241/34.
- ז. נלקחה הפחתה של 8% בגין גודל החלקה.

טבלת הקצאות ואיזון ת.ב.ע פת/מק/1241/מרכז עופר

מ צ ב - ק ו ד ס							
מס' חלקה	שטח חלקה הרשום במ"ר	בעלים	שטח לאיחוד	יעוד	שווי חלקה ב-\$	שווי יחסי ב-%	מס' מגרש
3	19,514	מנדו עסקים (ר' נספח)	19154 מ"ר	תעשייה	12,344,000	99.737%	א'
		עיריית פ"ת	360 מ"ר	דרך	---	---	
חלק מחלקה 13	2,165	13/1: עיריית פ"ת	43 מ"ר	מסחר מיוחד	32,600	0.263%	ב'
		13/2: עיריית פ"ת	179 מ"ר	ש.צ.פ.	---	---	ג'
							ד'
חלק מחלקה 156	1,416	156/2: עיריית פ"ת	35 מ"ר	ש.צ.פ.	---	---	ה'
							ו'
סה"כ			19771 מ"ר		12,376,600	100%	



מצ"ב:

- טבלת הקצאות ואיזון, ללא תשלומי איזון.

- נספח רשימת הבעלים עפ"י נסחי רישום עדכניים.

ולראיה באתי על החתום,

משה רוזנר
שמאי מקרקעין



נספח

הבעלויות הרשומות בחלקות השונות, עפ"י נסחי רישום מקרקעין מיום 26/3/97.

חלקה מס' 3

שטחה הרשום 19,514 מ"ר.

בעלות:	מנדו עסקים בע"מ -	75%
	מולד יצחק -	12.5%
	מולדבסקי עופר -	12.5%

א. בתאריך 28/12/90 נרשמה על הנכס משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק איגוד לישראל בע"מ, בשלמות.

ב. כן רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית פ"ת בגין הפקעה של שטח 360 מ"ר מתוך 19,514 מ"ר. (לפי סעיף 19).

חלקה מס' 156

שטחה הרשום 1,416 מ"ר.

בעלות: עיריית פתח תקוה

חלקה מס' 13

שטחה הרשום 2,165 מ"ר.

בעלות: עיריית פתח תקוה