

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת' 2003
בשטח מס' 31,396 מיום 13
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה להסכים/למתן תוקף
מנהל תכנון עיר מהנדס חיר מהנדס חיר

מסמך ד' - טבלאות שומה הקצאה ואיזון

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
27-02-2000
נ"ת ק"ל
תיק מס'

מ ח ו ז ת מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת' 4/2003
שינוי לתכנית מס' פת' 2000

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי סמך ח' לחוק

ח ת י מ ו ת

חתימת מגיש התכנית:
גן טכנולוגי זיתן בע"מ

חתימת עורך התכנית:
יהושע פינצי, שמואל רוח
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' פת' 4/2003
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.1.00 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון מהנדס חיר הועדה המחוזית

חתימת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית:

נבדק וניתן לזכר ללא ש
החלטת הועדה המחוזית
26/12/1999 מיום
מתכננת ומחזיק
תאריך

תאריך: 8.11.98 — להפקדה - עדכון מס' 7
23.1.00 - למתן תוקף

YUVAL DANNUS REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN REAL ESTATE APPRAISER
DEBBY SENDYK-HABAS REAL ESTATE APPRAISER
OHAD DANNUS REAL ESTATE APPRAISER
YAFIT ELHADAD REAL ESTATE APPRAISER

יובל דנוס שמאי מקרקעין
אסתר כהן שמאית מקרקעין
דבי סנדיק-חבס שמאית מקרקעין
אוהד דנוס שמאי מקרקעין
יפית אלחדד שמאית מקרקעין

26.11.1998

ש/18593

עדכון 1.2.2000

לכבוד,
הועדה המקומית
פתח-תקוה

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות ומרכיבים שביסוד טבלאות השומה, ההקצאה
והאיזון לתכנית פת/4/2003, גושים 6352, 6357, 6358, 6359,
ממזרח לרח' קרול, פתח-תקוה.

אנו מתכבדים להגיש בזה העקרונות והשיקולים שהנחו אותנו בביצוע טבלאות
השומה, ההקצאה והאיזון לתכנית הנדונה, הערוכות עפ"י הוראות פרק ג' סימן
ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום האיחוד וחלוקה חדשה

תחום החלוקה חדשה כולל חלקות וחלק מחלקות בגושים כלהלן:
- גוש 6352 - חלקות 18-20 וחלק מחלקות 25, 29, 43.
- גוש 6357 - חלקות 22-26 וחלק מחלקות 13, 14.
- גוש 6358 - חלקות 24, 126 וחלק מחלקות 11, 23, 96, 112, 115,
120, 123.
- גוש 6359 - חלקה 9.
- החלקות הנ"ל הן ביעוד חקלאי ודרכים.
- סה"כ שטח התחום הנ"ל הוא כ- 161 דונם, כאשר שטח התכנית הוא
כ- 182 דונם.

-2-

2. העקרונות הקבועים בחוק

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כלהלן:

חלוקה חדשה

חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) 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 ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

-3-

3. עקרונות ושיקולים בהערכה ובהקצאה

3.1. החלקות ביעוד חקלאי ודרכים הוערכו בהתחשב במיקומן, בקרבה לבניה ופיתוח ובהתחשב בפוטנציאל לשינוי יעוד, לפי - 50 \$ למ"ר רשום, לנובמבר '98.

לא נעשתה אבחנה בשווי החלקות הנ"ל בגין מיקומן וניתן להן שווי אחיד, מאחר וכל החלקות קרובות לאזורים מפותחים - מגורים ותעשייה וכן, בשל העובדה כי גם למגרשי המגורים ב"מצב חדש" ניתן שווי אחיד ונשמר העקרון של הקצאה "קרוב ככל האפשר". לכן, אלמנט זה של הבדל שווי עקב המיקום, אם קיים בכלל, הוא שולי ביותר ומתקזז על ידי ההקצאה ועל כן, לא מובא בחשבון בשני המצבים.

3.2. חלקות הדרך הרשומות בבעלות פרטית ושרישומן מצוי בהליך משפטי, הוערכו לפי - 45 \$ למ"ר רשום, (10% פחות מהשווי ביעוד החקלאי). חלקות הדרך תורמות שטח בכניסה לתכנית כמו יתר החלקות בתכנית. ההפחתה בשווי נובעת אך ורק מצורת חלקות הדרך.

3.3. לחלק מהחלקות החקלאיות שבמצב קיים מתוכננת בהן הפרשה לדרכים, ההתייחסות הינה לשטח ברוטו של החלקה ללא אלמנט ההפרשה והן הוערכו לפי שווי למ"ר ברוטו. הערכת שווי החלקה על פי שטחי נטו כחקלאי וכדרך היתה מביאה לעיוות בהערכת שווי החלקות.

3.4. הערכים שיוחסו למגרשים החדשים, לנובמבר '98, הם כלהלן:-

- שווי בסיסי לקרקע ליחידת דיור של כ- 120 מ"ר בממוצע, הוערך לסך של - 42,000 \$.

- למגרש 2001, שהוקצה במושע לבעלי זכויות קטנות בתכנית, יוחסה הפחתה בשיעור של 15%.

- 4 -

- למגרשים 2009, 2014 יוחסה תוספת שווי בגין מיקום בשיעור של 5% ולמגרש 2005 תוספת של 7%. המגרשים הנ"ל מהווים מגרשים פנימיים שאינם גובלים בכבישים ראשיים או בבניני ציבור.

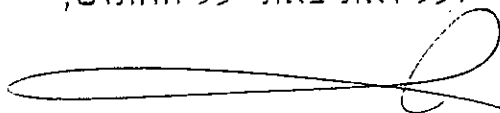
4. בעלי זכויות החכירה בחלק מהחלקות נרשמו בטבלה לצד הבעלים בסוגריים, תוך פירוט החלק בזכויות, אך ללא התייחסות פרטנית לזכויותיהם.

5. המגרשים ביעוד הציבורי (דרכים, ש.ב.צ., ש.צ.פ. שבילים) - יירשמו ע"ש העיריה ללא תמורה וזאת, מכוח מעמדה כוועדה מקומית, פרט לשמורת הרכבת, שאמורה להירשם ע"ש מדינת ישראל. כפי שנמסר לנו על ידי המתכנן, מרכז הספורט שבתחום הש.צ.פ. ישא אופי ציבורי בלבד וישרת את הדיירים בתחום התכנית.

6. כאמור נתבקשנו והונחינו על ידי המתכנן להתייחס לתחום האיחוד והחלוקה חדשה כפי שהוגש בנובמבר 1998, כאשר יתרת תוספת השטח בתכנית מיועדת להפקעה.

7. על מנת לשמור על השווי היחסי של ההקצאה ולהגיע לתשלומי איזון מינימליים ביותר, בוצעה התאמת שטח מבונה ומספר יחידות דיור למגרשים השונים, כמופיע בנספח לטבלאות.

ועל זאת באתי על החתום,



יובל דנוס
שמאי מקרקעין

מצ"ב

- טבלאות הקצאה ואיזון + נספח מגרשים.

נספח א'-

נתוני המגרשים החדשים ושוויים, תכנית פת/2003, פתח - תקוה.

שוי מגרש	שוי מ"ר מבנה מתואם ב- S	מקדם מושע	מקדם בינוי	מקדם מיקום	שוי מ"ר מבנה בסיסי ב-S	שטח מבנה במ"ר	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
1,815,118	287	0.85	0.97	1.00	350	6,324	48	2,282	2001
2,435,258	350	1.00	1.00	1.00	350	6,958	58	3,001	2002
3,460,191	350	1.00	1.00	1.00	350	9,886	84	4,364	2003
3,460,191	350	1.00	1.00	1.00	350	9,886	84	4,364	2004
3,702,404	375	1.00	1.00	1.07	350	9,886	84	4,364	2005
3,283,264	350	1.00	1.00	1.00	350	9,381	77	4,020	2006
4,970,382	350	1.00	1.00	1.00	350	14,201	117	6,120	2007
1,842,370	350	1.00	1.00	1.00	350	5,264	44	2,281	2008
2,306,693	368	1.00	1.00	1.05	350	6,277	54	2,821	2009
5,094,354	350	1.00	1.00	1.00	350	14,555	120	6,241	2010
1,659,465	350	1.00	1.00	1.00	350	4,741	40	2,074	2011
1,353,109	340	1.00	0.97	1.00	350	3,986	32	1,659	2012
5,956,136	350	1.00	1.00	1.00	350	17,018	140	7,320	2013
3,633,199	368	1.00	1.00	1.05	350	9,886	84	4,364	2014
44,972,134						128,250	1,066	55,275	ס"ה

יובל דנוס
שמאי מקרקעין