

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-12-2002
נתקבל
תיק מס':

MZRUYA
LICENSED VALUER
GEOGRAPHY B.A.

צרויה מאיר
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרפיה B.A.

סד' ריצמן 65/14 נתניה 42252 * טל': 8822071 , 09 - 8627810
052 - 502429

15.8.2002
1588 - 072 א'

לכ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
נתניה

ועדה מקומית נתניה
אישור תכנית מסי מק - נת' 54/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיעור מס' 47
מס' 54/2
מנהל העדה

ג.א.1

לוח הקצאות וטבלת איזון

8257	גוש
חלקות בשלמות 117, 118	
87	חלק מחלקה
8241	בגוש
רח' פתח תקווה 106 , נתניה	

M.ZRUYA
LICENSED VALUER
GEOGRAPHY B.A.

צרויה מאיר
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרפיה B.A.

טל': 09 - 8627810 , 8822071

*

שד' ויצמן 65/14 נתניה 42252

חסרת השומה

א. התבקשתי ע"י מר עמר אלי מרה' פתח תקוה 106 נתניה, לערוך טבלת איזון לחלקות 117 ו-118 בגוש 8257 וחלק מחלקה 87 בגוש 8241, לפי החלטת ישיבת וועדת המשנה מס' 47 מיום 22.5.2002 לאשר בתנאים ת.ב.ע. נת/מק/547/21 בדרך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

ב. השומה לתאריך כתיבתה

בקרתי בנכס בתאריך 12.7.2002 ולהלן חוות דעתי:

הזכויות במקרקעין . 1

נמסרו לי צילומי נסחי רישום מיום 18.12.97 ולפיהם הבעלות רשומה כמפורט להלן:

חלקה 117

2455/29940	-	זורנר שלמה זאב
2455/29940	-	טרוטנר מרדכי
2455/29940	-	כהן חיים
2455/29940	-	בן שלום אהרון
2455/29940	-	חגיבי סעדיה
2455/29940	-	שרעבי שלמה
507/998	-	עמר אברהם

על חלקי עמר אברהם רשומה הערת אזהרה לטובת שרה עמר ואח'

חלקה 118

258/499	-	עמר אלי
241/499	-	עמר שרה

חלק חלקה 87

חלק מחלקה 87 בשטח של 68 מ"ר רשומה ע"ש קק"ל

2. מיקום וסביבה

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של רח' פתח תקוה, מזרחית לרח' בן ציון, דרומית לרח' איתמר בן אבי, בקטע שבין רח' שבזי לרח' אברהם טביב, במחצית ובצד המערבי של רח' פתח תקוה.

הנכס ממוקם בסביבה המאופינת בבניה למגורים, בניה צמודת קרקע, חדשה וותיקה, לנכס תחית מזרחית לרח' פתח תקוה, רח' סואן ורונש שהוא אחד מעורקי התחבורה העקריים מת"א והשכונות הדרומיות למרכז העיר ולסביבות קניון השרון.

3. תאור הנכס

חלקה 117 בשטח רשום של 499 מ"ר
חלקה 118 בשטח רשום של 499 מ"ר

לחלקות צורה בלתי רגולרית והן גובלות אחת בשניה.

3.2 חלקים מוגדרים מחלקה 118 ומחלקה 117 שגבולה הוא מהקיר הצפוני של בנין בית הכנסת ועד הגבול הדרומי של חלקה 118 בבעלות מר עמר אברהם, עמר שדה ועמר אלי.

3.3 על החלק הצפוני של חלקה 117 בנוי מבנה חד קומתי שנבנה לפי היתר בניה מס' 1748 מיום 22.1.1941 משמש כבית כנסת מיום בנייתו.

מבנה בגודל של כ- 133 מ"ר.

3.4 על החלק הדרומי של חלקה 117 וחלקה 118 בנוי בית חד קומתי, דו משפחתי בעל גג בטון שטוח הבנוי בקיר משותף עם בנין בית הכנסת.

הבית כולל: דירה בקומת קרקע, דירה בקומה א' ובניה בגג.

3.5 הדירה בק"ק בשטח של 127 מ"ר לפי ת. הגשה מאושרת מיום 23.5.73 שנתנה בעת בניית הדירה בק"א

הדירה כוללת: הול כניסה, מטבח, ת. רחצה ושרותים, סלון, 2.5 חדדי שינה, ח. רחצה, ח. שרותים ומרפסת.

הדירה בנויה ברמת בניה פשוטה ובתכנון מיושן.

3.6 דירה בקומה א' - דירה בשטח של כ- 135 מ"ר, בניה בגג בשטח של 15 מ"ר וגג מרוצף בשטח של כ- 102 מ"ר.

הדירה נבנתה לפי היתר בניה מס' 10054 מיום 23.5.73

הדירה כוללת: סלון, שני חדרי שינה, הול כניסה, מטבח, ח. שרותים, ח.אמבטיה ושרותים ומרפסת.

הדירה כוללת בגג: חדר, מטבח, חדר רחצה ושרותים ויציאה למרפסת גג.

הדירה בנויה ברמת בניה רגילה ובמצב תחזוקתי סביר.

3.7 חלק מחלקה 87 בחזית חלקות 117 ו-118 בשטח של כ- 68 מ"ר מיועד לרכישה ע"י בעלי חלקות 117 ו-118.

4. מצב תיכנוני ישן

4.1 במצב תיכנוני ישן חלה ת.ב.ע מס' נת/ 547 שפורסמה למתן תקף ב.י. 9 מס' 3566 מיום 19.6.88

4.2 החלקות מסווגות באזור מגורים ב'.

באזור מגורים ב' מותר לבנות שתי קומות באחוזי בניה של 30% לקומה, סה"כ 60% ומרתפים בשעור של 5% משטח המגרש.

מותר 4 יח"ד צמודי קרקע או 6 יח"ד ע"ע לדונם נטו.

4.3 קיימת חלוקה שאינה רשומה בלישכת רישום המקרקעין, בין הבעלים כדלקמן:

על החלק הצפוני של חלקה 117 בשטח של - 245.5 מ"ר בנוי מבנה בית כנסת.

דירות המגורים בנויות על החלק הדרומי של חלקה 117 וחלקה 118 בשלמותה.

חלקה 87 בגוש 8241 היא חלקת השלמה ממוקמת בחזית החלקות והיא מיועדת לרכישה ע"י הבעלים של חלקות 117 ו-118

5. מצב תיכנוני חדש

5.1 במצב תיכנוני חדש תחול תכנית מפורטת ת.ב.ע מס' נת/מק/547/21 תכנית אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

איחוד חלקות 117, 118 ו-87 למגרש אחד מס' 3 בשטח של 1066 מ"ר וחלוקתו למגרשים מס' 4, 5, 6 - 1.

5.2 זכויות הבניה בת. מפורטת מס' נת/מק/547/21 כדלקמן: מגרש מס' 4 - 5: 60% בשתי קומות לפי הוראות לפי ת.ב.ע נת/547 מגרש מס' 6: 50% בשתי קומות לפי הוראות ת.ב.ע נת/מק/547/21

ת.ב.ע.ג.ת/מק/547/21 - לוח הקצאות וטבלת אוזון

מצב מוצע				מצב קיים					
שוי יחסי ב \$ וב- %	שטח מוקצה	מגרש מוקצה	שמות הבעלים	שוי יחסי ב- \$ וב- %	חלקים כמ"ר	שטח בתכנית כמ"ר	שטח רשום כמ"ר	גוש חלקה	שמות הבעלים
140000 21.44	245.5	4	זורגר שלמה ואח' קק"ל	140000 21.44	בית כנסת	245.5	245.5	8257/117	זורגר שלמה ואח'
5147 0.78	12.5 258								
230000 35.22	475	5	עמר אברהם	230000 35.22	דירה בק"א וחלק מדירה בק"ק	253.5	253.5	הערת אזהרה לטובת עמר שרה ואח' במגרש	עמר אברהם
145000 22.21				עמר שרה	145000 22.21			דירה בק"ק ללא חלקי עמר אברהם	241
15235 2.33	37 512		קק"ל						
110000 16.85	277.5	6	עמר אלי קק"ל	110000 16.85	277.5	258	258		עמר אלי
7618	18.5 296							מגרש ריק	
				28000 4.28	68		68	8241/87 חלק	קק"ל
653000	1066			653000			1066		סה"כ

לא חלים תשלומי אוזון.

