

4-12292 (20)

תאריך : 4.7.2000
מספרנו : א 00-2232

משרד המיס
מינהל מחוז נתיבי דרמלה
1-01-2001
נתקבל
תיק מס'

עדכון חוות דעת
=====

נכס מקרקעין
=====

**איזון בין מגרשים
בחלוקה ללא הסכמת הבעלים
גוש: 6720 חלקה: 154
רחוב ים המלח 18, 20
גני - תקנה**

המזמין
=====

גב' הדנה בר רצון
רחוב החייל 4
רמת השרון

ועדה מקומית (המכנס)
אישור תכנית מס' אהא 197/25
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20008 ביום 17.5.00
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה



- 2 -

תאריך : 4.7.2000
מספרנו : א 00-2232

לכבוד
גבי הדה בר רצון
רחוב החייל 4,
רמת השרון

א.נ.,

הנדון : חלוקה ללא הסכמת הבעלים
רח' ים המלח 18, 20, גני-תקוה

1. **מטרת חוות הדעת:**

נתבקשתי על ידך לעדכן טבלת איוון של מגרשים המהווים את החלקה 154 שבגוש 6720, שלא בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה. העדכון נתבקש בעקבות אישור תכנית מפורטת מ/מ/מק/5103.

2. **המועד הקובע לחוות הדעת:**

ה-7 ביולי 1997, שהינו מועד חוות הדעת המקורית.

3. **מועד הביקור בנכס:**

ה-2 ביוני 1997.

העדכון בוצע ללא בדיקה נוספת בשטח.

חוות הדעת נכונה למועד הקובע, שהינו בסמוך למועד הבדיקה המקורי.



- 3 -

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6720
חלקה	:	154
תתי חלקה	:	3-1
שטח	:	1,987.0 מ"ר (ברוטו).
מיקום	:	רחוב ים המלח 18, 20, גני-תקוה.
הבעלות על הקרקע	:	קרן קיימת לישראל.

5. תאור הסביבה:

רחוב ים המלח נמצא בחלקה הצפוני-מזרחי של גני-תקוה. הרחוב היקפי ומפותל.
בסביבה בתי מגורים צמודי קרקע, חד ודו-משפחתיים, בני 1-2 קומות, ישנים לצד חדשים.

באיזור פיתוח סביבתי מלא ותשתית עירונית ברמה טובה - כבישים רחבים, מדרכות אבן משתלבת, עמודי תאורה וגינון מטופח (ציבורי ופרטי).

6. תיאור החלקה:

חלקה 154 בשטח ברוטו 1,987.0 מ"ר, בעלת צורה דמויית טרפז אי-רגולרית.
חזית החלקה מעוגלת ופונה לרחוב ים המלח 18 ו-20, גני-תקוה.
הצלע העורפית של החלקה קצרה, יחסית לצלע החזית.
פני הקרקע בעורף המגרש גבוהים בכ-6.0 מ' מהחזית ומהווים מעין "מדרגה" ביחס לשאר שטח החלקה הממוקמת על מדרון מזרחי מתון (ראה מפה טופוגרפית).
החלקה גובלת משני צידיה בבתי מגורים צמודי קרקע דו-קומתיים.
בעורף המגרש (על ה"מדרגה") קיים שטח ציבורי המשמש בחלקו כמגרש כדורסל.
רחוב ים המלח 18 מהווה את היחידה הצפונית-מערבית, עליה בנוי צריף ושתי סככות, שאר השטח ריק ממחוברים ובחלקו שטח גינה.
רחוב ים המלח 20 מהווה מגרש ריק ופנוי, ללא מחוברים (היח' הדרומית-מזרחית).

7. המצב התכנוני:

על חלקה 154 חלות תכניות בנין העיר הבאות:

7.1 תג פ/262 - אושרה למתן תוקף ביום 12.12.1949.

התכנית כוללת את חלקה 154 "באיזור מגורים חצי חקלאי", בו חלות הוראות הבניה הבאות:

- שטח מגרש מינימלי : 2,000 מ"ר.
- שטח בניה מירבי : 20%.
- מס' קומות : 2.
- מבני עזר : 50 מ"ר.
- קו בנין : 5 מ' מכל צד.

- 5 -

7.2 **תכנית ממ/990** - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2607 מיום 24.2.1980.
התכנית כוללת את החלקה "באיזור מגורים א'", בו חלות הוראות הבניה הבאות:
גודל יחידת דיור עד 180 מ"ר (בתנאי שהיטל המבנה לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו), כולל מבנה עזר, מדרגות ומרפסות, כמעט מקלט. בנוסף, סככה לרכב עד 15 מ"ר ליח"ד.

מס' קומות	מס' מבנים למגרש	מס' יח"ד למגרש	שטח חלקה מינימלי (מ"ר)
1	1	1	400
או קוטג'	1	2	800
	1 או 2 *	3	1300
	1 או 2 *	4	1700

* בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה לשני מגרשים ששטחם לא פחות מ-800 מ"ר ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-1.50 מ'.

קווי בנין - צ ד : 4
- אחורי : 6
- קדמי : עפ"י התשריט

7.3 **תכנית ממ/5024** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3467 מיום 9.7.1987.
החלקה נותרה "באיזור מגורים א'", בו נוספו זכויות הבניה הבאות:
* גודל יח"ד עד 200 מ"ר.
בתנאי שהיטל המבנה לא יעלה על 120 מ"ר.
* לכל יח"ד תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר, בתנאי שהמרתף יכלול מקלט, מדרגות ירידה ומוסך.
שטחה של סככת החניה החיצונית יופחת משטח המרתף.

- 6 -

עפ"י המצב התכנוני המפורט לעיל, על החלקה הנדונה ניתן להקים 4 יח"ד במבנה אחד, או בשני מבנים דו-משפחתיים, בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה לשני מגרשים ששטחם לא פחות מ-800 מ"ר ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-1.5 מ'.

7.4 הצעת החלוקה:

7.4.1 הוצגה בפני מפה טופוגרפית והצעת חלוקה כפי שעודכנה ביום 26.5.97 (ע"י המודדים צ. שובך - א. גויגולד).
נתוני החלוקה רוכזו לטבלה הבאה:

בעלי הזכויות	שטח במ"ר	מס' מגרש חדש
מרים ויהודה שבח	943.5	1
אילן והדה בר רצון	943.5	2
הפקעה לרשות המקומית	100.0	3
סה"כ חלקה 154 - 1987 0 מ"ר		

7.4.2 חציית החלקה לשני מגרשים, שווי שטח בוצעה תחת אילוץ ובהתחשב בקיום צריף הממוקם ברח' ים המלח 18, עובדה שיצרה חוסר איזון ברוחב המגרשים - מגרש מס' 1 רחב יותר ממגרש מס' 2.
ניצול זכויות הבניה על המגרשים, הינו בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי, על כל מגרש.
מאחר והמגרשים הינם מאורכים, יש לבנות את הבית בניצב לכביש, כלומר יח"ד חזיתית ויח"ד עורפית.
עפ"י הנחיות ת.ב.ע. ממ/5024, יש לכלול דרך גישה ליח"ד העורפית, ברוחב שלא יקטן מ-1.5 מ', כלומר רוחב מגרש מס' 2 (חדש) יקטן עוד יותר ובכך תוגבל אפשרות ניצול הבניה ביח"ד העורפית וכן בניצול שטח החצר.

- 7 -

7.5 תכנית מ/מ/מק/5103 - הוחלט לאשרה בועדה המקומית ביום 17.5.2000.
תכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים המחלקת את חלקה 154 בגוש 6720,
לשני מגרשי בניה, ללא תוספת זכויות בניה.
תשריט החלוקה המצורף לתכנית מפרט את השטחים הבאים:

יעוד	שם המגרש	שטח במ"ר	הבעלים
מגורים א'	1	949.5	מרים ויהודה שבח
מגורים א'	2	949.5	אילן והדה בר-רצון
דרך	3	88	הפקעה לרשות מקומית
סה"כ:		1,987.0	חלקה : 154

התכנית שונה מהצעת החלוקה בשטח ההפקעה לדרך.
שטח ההפקעה בתכנית המאושרת הינו 88 מ"ר במקום 100 מ"ר.

- 8 -

8. המצב המשפטי:

8.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 9.6.1997:
בחלקה 154 שבגוש 6720, הרכוש המשותף הינו שטח 1987.0 מ"ר.
הבעלות על החלקה רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל.

על החלקה רשומות החכירות הבאות:

8.1.1. חלקת משנה 1

שטח 40.98 מ"ר, 4/8 חלקים ברכוש המשותף.
החכירה רשומה ע"ש שבח יהודה ומרים.

8.1.2. חלקת משנה 2

שטח 24.21 מ"ר, 2/8 חלקים ברכוש המשותף.
הצמדת קרקע 4.08 מ"ר, לא נכללה ברכוש המשותף.
החכירה רשומה בשלמות ע"ש בר רצון אילן.

8.1.3. חלקת משנה 3

שטח 18.06 מ"ר, 2/8 חלקים ברכוש המשותף.
הצמדת קרקע 4.08 מ"ר, לא נכללה ברכוש המשותף.
החכירה רשומה בשלמות ע"ש בר רצון אילן.

8.2. הבעלות על החלקה:

זכויות הבעלים בנכס רשומות בפנקס הבתים המשותפים מאחר ובעת רכישת הזכויות היו בנויים על החלקה שני צריפים בקיר משותף. כיום קיים צריף אחד בלבד - ברח' ים המלח 18, שבחזקת שבח מרים ויהודה.

זכויות החוכרים בחלקת הקרקע הינן במושע ובחלקים שווים: מחצית - מרים ויהודה שבח. מחצית - בר רצון אילן.

8.3. לא הוצג בפני תשריט מתיק הבנין, כפי שמופיע בלשכת רישום המקרקעין, לפי כך לא ניתן לאמת את מס' תתי-החלקה המפורטים בהעתק הרישום. המצב בשטח מצביע על החלוקה הבאה: רחוב ים המלח 18 - שבח מרים ויהודה. רחוב ים המלח 20 - בר רצון אילן.

8.4. מנתוני מינהל מקרקעי ישראל עולה כי יוכרו לחוכר דמי חכירה ראשוניים בשיעור 40% משווי הקרקע.

-10-

9. גורמים ושיקולים בעריכת האיזון:

- בביצוע האיזון בין המגרשים, שחולקו ללא הסכמת הבעלים, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- 9.1 הבסיס לאיזון הינו מפת החלוקה, המהווה תשריט ת.ב.ע. מ/מ/מק/5103.
 - 9.2 במצב הקיים הוערכו זכויות החוכרים בחלקה עפ"י חלקם ברכוש המשותף, בחלקים בלתי-מסויימים - "מושע".
 - 9.3 במצב המוצע, הובאה בחשבון צורתו של כל מגרש ואפשרות ניצול זכויות הבניה המותרות עפ"י הת.ב.ע. (הזכויות זהות בשני המגרשים).
 - 9.4 במצב הקיים, לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.
 - 9.5 שטחם של המגרשים נטו - לאחר הפקעה של 88.0 מ"ר לחזית. שטח ההפקעה קטן ב- 12 מ"ר משטח ההפקעה המקורי (100 מ"ר), תוספת של 6 מ"ר לכל מגרש מהווה תוספת שולית לשווי המגרשים.
 - 9.6 הובא בחשבון מיקומם של המגרשים במרקם האיזור הנדון.
 - 9.7 תנאי הטופוגרפיה בחלקה.
 - 9.8 חוזה החכירה אינו מהווה והובא בחשבון כי יוכרו לחוכר (מזמין חו"ד) דמי חכירה ראשוניים בשיעור 40%.
 - 9.9 היטל השבחה יחול על החוכר בעת מימוש הזכויות.
 - 9.10 ההיצע והביקוש לנכסים דומים בסביבה.
 - 9.11 מחירי המקרקעין בסביבת הנכס.
 - 9.12 ההבדל העיקרי בין המגרשים נובע מצורתם ומאפשרות ניצול זכויות הבניה באופן היעיל ביותר.
 - 9.13 האיזון בין המגרשים בוצע כקרקע פנויה ומבלי להתחשב במחוברים קיימים.

-11-

10. האיזון:

10.1 להלן מפורטת טבלת האיזון:

מצב מוצע					מצב קיים				כתובת	הבעלים
תשלומי איזון (\$)	שווי יחסי (%)	שווי זכויות החוכר בקרקע \$	שטח המגרש (מ"ר)	תת חלקה	שווי יחסי (%)	שווי זכויות החוכר בקרקע \$	חלקים ברכוש המשותף	תת חלקה		
+10,000	51.35	380,000	949.5 מ"ר	1	50%	370,000	4/8	1	ים המלח 18	שבח יהודה ומרים
-10,000	48.65	360,000	949.5 מ"ר	2	50%	370,000	4/8	1+2	ים המלח 20	בר דצון אילן
			88.0 מ"ר	3			----	----	הפקעה	רשות מקומית
	100	740,000	1,987.0		100		1			סה"כ

10.2 על בעלי הזכויות בתת-חלקה (חדשה) 1, לפצות את בעלי הזכויות

בתת-חלקה (חדשה) 2, בסך: **\$ 10,000**, נכון למועד הקובע.

10.3 השומה עוצבה בהנחה שהנכס הינו פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, במצבו הנוכחי, ולתאריך חוות דעת זו.

10.4 הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה עפ"י מיטב ידיעותי, הבנתי, ונסיוני המקצועי.

בכבוד רב,
א.א. אירני
שמאי מקרקעין
מנהל משרד
מנהל משרד ושמאי מקרקעין

