

4-13122

(20)

TUVI PERY

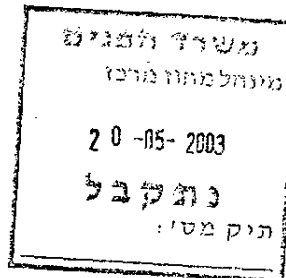
LICENSED LAND SURVEYOR & REAL ESTATE APPRAISER

טובי פרי

מודד מוסמך ושמאי מקרקעין



תאריך: 13.4.03



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

הנדון: הקצאת מגרשים בדרך חיים, באר יעקב
חלקות מספר 113,60 - בגוש רישום מספר 4040

נתבקשתי, על-די הועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה.

תוכן

- פרק 1- תיאור הנכס והסביבה. עמ' 2
- פרק 2- רישום. עמ' 2
- פרק 3- מצב תכנוני. עמ' 3
- פרק 4- שיקולים ומרכיבים בחוות הדעת. עמ' 4
- פרק 5- טבלת הקצאות. עמ' 5

פרק 1 - תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות דעתי הינו מתחם בקרן הרחובות איילה ודרך חיים ביישוב באר יעקב, הכולל את חלקות מספר 60 ו-113 בגוש רישום מספר 4040, אשר שטחם הרשום 2,000 מ"ר ו-5,665 מ"ר בהתאמה.

רחוב איילה הוא המשכו של כביש ארצי מספר 4313 המהווה את אחת מדרכי הגישה לבאר יעקב מדרום. הרחוב הוא דו-סיטרי וחוצה את דרום מערב העיר מכיוון צפון לכיוון דרום.

דרך חיים מסתעף לכיוון מערב מרחוב איילה, ומהווה את דרך הגישה ליישוב ממערב (נס ציונה).

הסביבה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים צמודי קרקע, חדשים לצד ותיקים, במבני ציבור (המרכז לבריאות הנפש) ובתחנת דלק.

מדרום לדרך חיים (ממול המתחם שבנדון) קיים מתחם ובו בנייה חדשה של מבני מגורים בבנייה צמודת קרקע.

בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל את כל התשתיות האורבניות.

כאמור, המתחם שבנדון מהווה את חלקה מספר 60 וחלקה מספר 113 ומאופיין כדלקמן:

חלקה מספר 60 בשטח רשום של 2,000 מ"ר וצורתה מלבנית-דגולרית. לחלקה חזית לרחוב דרך חיים באורך של 255- מטר וחזית לרחוב איילה באורך של 8- מטר. על החלק המזרחי של החלקה מבנה מגורים ישן. לאורך החלקה קיים קו חשמל מתח גבוה.

חלקה מספר 113 בשטח רשום של 5,665 מ"ר וצורתה מלבנית-דגולרית. החלקה עורפית לרחוב דרך חיים, מעבר לחלקה מספר 60, וחזיתה לרחוב איילה בלבד באורך של 22- מטר. על החלק המזרחי של החלקה מבנה מגורים ישן ובחלקו המזרחי צריף הבנוי מבנייה קלה (עץ).

פני הקרקע בחלקות ישרים ונוחים לבנייה.

סיור בנכס וסביבתו נערך בתאריך 31.3.03 על ידי שמאי מקרקעין מר טובי פרי.

פרק 2 - רישום

1. כפי שנמסר לי ובהתאם לנסחי הרישום מקרקעין מיום 10/9/02 וחוות דעתי של שמאי המקרקעין, מר ש.פן מיום 3/1/99, הבעלות בחלקות נשוא חוות דעתי נחלקות כדלקמן:

חלקה מספר	הבעלים	החלקים בבעלות
60	מר ים גיל	1/2
	מר ים צפרייר	1/2
113	מר ים אמנון	1/8
	מר ים דניאל	1/8
	מר ים אמנון	791875/5665000
	מר ים גיל	5531/18128
	מר ים צפרייר	5531/18128

2. בהתאם להחלטת כבוד בית המשפט, בתיק אזרחי 2015/95, מיום 20.02.1997 הוחלט על פירוק שיתוף בחלקה מספר 113 בגוש רישום 4040. כמו כן הוחלט כי חלקו של הייה אמנון ים יוקצה בצידה המערבי של החלקה ושנוי חלקו יחושב בהתאם.

פרק 3 - תכנון

בבדיקה שערכתי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מרכז", נמסר לי כי החלקות נשוא חוות דעתי, נכללות, בן היתר, בתכניות הבאות:

1. תוכנית בניין עיר מספר ממ/1132

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2776 מיום 7.1.1982.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ומסווגת את החלקות נשוא חוות דעתי כחלק מאזור למגורים ב', אזור חקלאי ואזור למבני ציבור.

כמו כן התכנית קובעת כי מגרש-תמורה מספר 113 א', אשר שטחו 2,294 מ"ר, מוקצה לבעלי חלקות 60, 113 בגוש 4040 ומסווג באזור מגורים ב'.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב', על שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, מותרת הבנייה בהיקף של 30% לקומה, ב-2 קומות, סה"כ 60% בנייה משטח המגרש.

כמו כן התכנית קובעת כי מותרת הקמתן של 4 יחידות דיור צמודות קרקע במבנים של 2 קומות (קוטג'ים), והקמתן של מקלט ומבני עזר (מוסך, חדר כביסה ומחסן) בשטח מקסימלי של 25 מ"ר לכל יחידת דיור.

התכנית קובעת כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם המועצה המקומית באר-יעקב.

2. תוכנית מספר ממ/2/10004

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3654 מיום 4.5.1989.

התכנית מתירה, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, את הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעל לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות, חניה וחדרי משחקים.

התכנית קובעת כי בניית קומת המרתף מהווה תחליף למחסן חיצוני ובעת הקמת מחסן חיצוני יש להפחיתו משטח קומת המרתף.

3. תוכנית מספר ממ/1479

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4266 מיום 11.12.94.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ומסווגת את הקטע המערבי של החלקות נשוא חוות דעתי כחלק מאזור למגורים א', אזור למבני ציבור דרכים ושטח פרטי פתוח.

כמו כן התכנית קובעת כי מגרש תמורה מספר 6, אשר שטחו 2,308 מ"ר, מוקצה לבעלי חלקות 60, 113 בגוש 4040 ומסווג באזור מגורים א' למעט חלקו המערבי של המגרש המסווג כשטח פרטי פתוח.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א', על שטח מגרש מינימלי של 400 מ"ר, מותרת הבנייה בהיקף מקסימלי של 30% לקומה, ב-2 קומות, סה"כ 55% בנייה משטח המגרש. היקף הבנייה ייקבע על פי אחוזי הבנייה במגרש הנדון כולל החלק המיועד לשטח פרטי פתוח.

כמו כן התכנית קובעת כי צפיפות הבנייה תהיה 3 יחידות דיור לדונם נטו וכי במגרש מותרת הקמת יחידת דיור צמודת קרקע במבנה בן 2 קומות (קוטג').

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר ומוסך בשטח של עד 18 מ"ר לכל יחידת דיור.

התכנית מתנה את היתר הבנייה למגרש מספר בפתיחת הדרך בקטע המערבי של התכנית וביטולה הפיזי של הדרך הקיימת כיום.

4. תוכנית מספר מ/מ/מק/1537

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז" מיום 11/9/02 בישיבה מספר 2002002 להפקיד את התכנית.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ובה נקבעו שינויי קווי בניין, שינוי גודל מגרש מינימלי, העברת יחידות דיור ממגורים ב' למגורים א' ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות וקביעת זכויות הבנייה באזורים השונים על-פי לוח האזורים והוראות הבנייה.

החלוקה בחוות דעתי זו נערכה בהתאם לתכנית המופקדת האמורה לעיל ומהווה חלק ממנה.

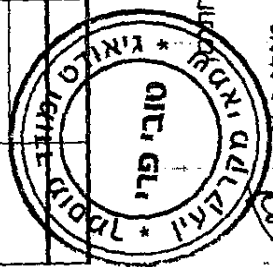
פרק 4 - שיקולים ומרכיבים בחוות הדעת לביצוע החלוקה

בבואי לחוות דעתי, לעניין הקצאת מגרשים וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, על פי פרק ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, הבאתי בחשבון בין השאר את השיקולים והמרכיבים הבאים:

1. מיקום החלקות נשוא חוות דעתי, בדרום מערב באר יעקב, אופי הסביבה כסביבה המאופיינת כאזור מגורים בבנייה צמודת קרקע וגובלת במגרשים לבנייני ציבור ובשטחים פתוחים.
2. רמת מחירי נכסים בעלי ציביון דומה, בסביבה הקרובה תוך מתן מקדמי המרה מתאימים לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים.
3. נשוא חוות הדעת מהווה את חלקה מספר 60 בשטח רשום של 2,000 מ"ר ואת חלקה מספר 113 בשטח רשום של 5,665 מ"ר.
4. המצב השורר בשוק המקרקעין בכלל ובסביבת המגרשים נשוא חוות דעתי בפרט, תוך מתן דגש על רמת הביקוש, רמת המחירים ומתן מקדמי המרה מתאימים לעסקאות שנעשו בנכסים דומים.
5. בחנתי את חלוקת המגרשים נשוא חוות דעתי, בהתייחס לשטחים, לצורתם, למידותיהם, תכנית הטופוגרפית, לאפשרויות הגישה למגרשים.
6. כאמור לעיל, חלוקת המגרשים נעשתה בהסכמת הבעלים.
7. רמת הפיתוח העירונית בסביבה.
8. זכויות הבעלות בנכסים נשוא חוות דעתי חולקו כמלאות פנויות, ריקות וחופשיות מכל חוב מחזיק או שיעבוד וללא כל מגבלה. כמו כן הזכויות חולקו בכפוף להחלטת כבוד בית המשפט, בתיק אזרחי 2015/95, מיום 20.02.1997 כמפורט בפרק 2 לעיל.

טבלת איזון ולוח הקצאות חלקות 60 ו-113 בגוש 4040

מצב מוצע										מצב קודם									
תשלומי איזון	שווי יחסי ב-%	חלק יחסי במגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	מגרש תמורה מוקצה	שווי יחסי ב-%	חלק במ"ר	חלקות בבעלות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	קבוצה						
ללא	5.13%	50%	מגורים	458	9	10.26%	708.13	1/8	ים דניאל	5,665	113	4040	א'						
	5.13%	50%	מגורים	459	10	25.01%	1728.44	5531/18128	ים גיל	5,665	113		ב'						
	5.13%	50%	מגורים	459	10														
	9.81%	בשלמות	מגורים	457	11														
	13.00%	בשלמות	מגורים	578	14														
	12.50%	בשלמות	מגורים	579	15	15.43%	1000.00	1/2		2000	60								
תשלומי	9.81%	בשלמות	מגורים	458	6	25.01%	1728.44	5531/18128	ים צפיר	5,665	113		ג'						
	5.13%	50%	מגורים	458	9														
	12.50%	בשלמות	מגורים	458	12														
	13.00%	בשלמות	מגורים	578	13	15.43%	1000.00	1/2		2,000	60								
איזון	8.86%	בשלמות	מגורים	631	4	8.86%	791.88	791875/5665000	ים אמנון	5,665	113	4040	ד'						
	100.00%			4,778		100.00%			ים אמנון										
		בשלמות	דרך	241	2	מועצה מקומית באר יעקב							ה'						
		בשלמות	שצ"פ	113	3														
		בשלמות	דרך משולבת	334	5														
		בשלמות	דרך	711	7														
		בשלמות	בניין ציבור	1490	8														
				7,665		100.00%	7,665							טח"כ					



ולראיה באנו על החתמה

שמאי מקרקעין ומוחז מוסמך

טובי פרי