

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
 מישל אלבו (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
 דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
 אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
זמורה רחובות
 נתקבל ביום
 10-04-2001

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tiger@tdm.net

תאריך: 12.10.2000
 תיק מס': 5708/2000

נבדק וניתן לבפקוד / לאשר
 מחלטת הועדה ו... משנה מיום 11.10.00

אדרי' דורון דרוקמן
 מתכנן/מפיק/מנהל
 תאריך: 17.6.03

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 10-06-2003
נתקבל
 תיק מס':

חלקות 87, 89, 105 בגוש 561
 טבלת איחוד וחלוקה מחדש
תכנית בנין עיר זמ/מ/72/598
 גן יבנה

כללי:

1. חלק מחלקות מס' 87, 88, 89, 105 בגוש 561 בגן יבנה נכללות כיום בתחום תכנית מוצעת זמ/מ/72/598. התכנית נערכת כתכנית איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

שטח התכנית מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל 7,269 מ"ר. חטיבת הקרקע משתרעת בצד הדרום - מזרחי של רח' הרצל, בחלק המרכזי של גן יבנה וכ- 30 מ' דרומית לפינת רח' השיטה.

מימדי חטיבת הקרקע:

חזית צפון - מערבית של כ- 115 מ' לרח' הרצל, צלע דרומית של כ- 80 מ', וצלע צפונית מקוטעת, באורך של כ- 60 מ'.

החלקות הנכללות בתכנית:

2. להלן פירוט החלקות ושטח החלקות הנכלל בתכנית:

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' זמ/מ/72/598
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 4.6.03
 יו"ר הועדה המחוזית

חלקה	שטח הנכלל בתכנית	איתור החלקה
87	995 מ"ר	בחזית חטיבת הקרקע לרח' הרצל.
88	2,697 מ"ר	במרכז תחום התכנית, משתרעת מצפון לדרום.
89	2,757 מ"ר	לאורך הצד המזרחי עורפי של החלקה.
105	820 מ"ר	בפינה הצפון מערבית של המתחם עם חזית לרח' הרצל.

סה"כ שטח התכנית על פי מפת מדידה 7,269 מ"ר.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"
 תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' זמ/מ/72/598
 במליאת הועדה מס' 2001/18 מיום 21.12.01
 הוחלט למליץ על הפקדה
 למליץ על מתן תוקף
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

2

בינוי קיים:

3. על החלק הצפוני של חלקה 89 בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, ששטחו הבנוי כ- 88 מ"ר + מרפסות בשטח של 20 מ"ר.

פרטי הזכויות:

4. זכויות הבעלות בחלקות שבנדון כדלקמן:

- חלקה 87 : בהתאם לנסח רישום מיום 5.11.98, זכויות הבעלות בחלקה רשומות:
רסידו - יזום פרויקטים בע"מ 1/2
גרינפלד חיים 1/2
- חלקה 88 : בהתאם לנסח רישום מיום 5.11.98 זכויות הבעלות בחלקה רשומות:
רסידו - יזום פרויקטים בע"מ 1/2
גרינפלד חיים 1/2
- חלקה 89 : בהתאם לנסח רישום מיום 5.11.98 זכויות הבעלות בחלקה רשומות:
רסידו יזום פרויקטים בע"מ 1/2
ע.ס.מ. - עפר סלילה מאגרי מים בע"מ 1/2
- חלקה 105 : בהתאם לנסח רישום מיום 1.2.2000 זכויות הבעלות בחלקה רשומות:
מדינת ישראל - בשלמות.

הערות על הפקעה: ביום 6.12.94 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 על זכויות הבעלות ב- 4 החלקות שלעיל.

פרטי תכנון - מצב קיים:

5. פרטי התכנון הקיים של החלקות שבנדון מהווים בסיס תכנוני נכנס לתכנית המוצעת.

בהתאם לתכנית בנין עיר זמ/72/598, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3797 מיום 7.9.90, החלקות שבנדון מסווגות באזור מגורים א', תוך הפרשה לדרך משולבת.

המתחם הכולל את החלקות שבנדון מסומן לאחוד וחלוקה בעתיד.

זכויות הבניה באזור מגורים א', לבניית בתי מגורים צמודי קרקע, בני 2 קומות בניצול כולל של 50%, מקסימום 30% בקומת הקרקע.
בנוסף, ניתן לבנות מרתף בגודל של 60 מ"ר ליחידת דיור ומוסך בגודל 13 מ"ר.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושנואית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רה' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619065 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

3

הצפיפות המותרת: למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר - 1 יח"ד
למגרש מינימלי בשטח 750 מ"ר - 2 יח"ד
למגרש מינימלי בשטח 1,000 מ"ר - 3 יח"ד.

פרטי תכנון - מצב מוצע:

6. תכנית מוצעת זמ/1/72/598-חלה במתחם שתואר לעיל.

בין מטרות התכנית, קביעת אזור מגורים א' והחלפתו לאיחוד וחלוקה חדשה וביטול דרך קיימת.

בהתאם לתכנית זו, המתחם מחולק ל-7 מגרשי בניה בהיקף של דרך משולבת פנימית, המתחברת עם רח' הרצל במערב.

שטחי המגרשים כדלקמן:

מגרשים מס' 1-6, כל מגרש בשטח 970 מ"ר, מסווגים באזור מגורים א'.
מגרש מס' 7 בשטח 735 מ"ר מסווג באזור מגורים א'.
מגרש מס' 8 בשטח 715 מ"ר מסווג לדרך משתלבת.

מגרשים 1-4 ממוקמים בחלק העורפי של המתחם, לאורך הגבול המזרחי של התכנית. שטח כל מגרש 970 מ"ר.

מגרשים 3-1 בעלי צורה רגולרית ומגרש מס' 4 (עליו ממוקם בית המגורים הקיים) המיועד להריסה, בעל צורה אי רגולרית.

מגרשים מס' 5-7 ממוקמים בחלק המערבי של המתחם עם חזית מערבית לרח' הרצל.

הוראות הבניה וזכויות הבניה למגרשים:

על מגרש בשטח 735 מ"ר ניתן לבנות 2 יחידות דיור ועל שטח מגרש של 970 מ"ר ניתן לבנות 3 יחידות דיור.

זכויות הבניה מעל פני הקרקע 50% + 23 מ"ר עליית גג ליחידת דיור ומרתף בשטח קומת הקרקע, שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
שטחי השירות ליחידה: מקלט או ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר.
מחסן בשטח 25 מ"ר וחניה בשטח 15 מ"ר בתחום המגרש.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבו (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין

דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין

אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

ה' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

4

עקרונות האיחוד והחלוקה:

7. לתכנית זמ/72/598 מצורפת טבלת איזון והקצאה לפי חלקות מקוריות וטבלת הקצאת מגרשים. בהכנת טבלת האיזון וההקצאה בין בעלי הזכויות בתכנית נקבעו העקרונות הבאים:

א. מצב תכנוני נכנס - מצב קודם:

תכנית הבסיס לחישוב שווי זכויות הבעלים היא תכנית זמ/72/598 שבמסגרתה סווגו החלקות שבנדון לאיחוד וחלוקה בעתיד על רקע זכויות של אזור מגורים א'.

ב. איפיוני החלקות במצב הקיים:

במצב התכנוני הקיים (מצב נכנס), נקבעו ערכי שווי לחלקות בכפוף למרכיבים הבאים:

1. איתור החלקות במתחם, קירבה לציר התנועה הראשי (רח' הרצל), חזית לעומת עורף.

2. מימדי החלקות ואפשרות חלוקתן על פי שטח המקורי. לחלקה 105 השטח הנכלל בתכנית המוצעת נמוך משטח מגרש מינימלי על פי תכנית מאושרת זמ/72/598.

ג. אפיוני המגרשים בתכנון החדש המוצע:

במצב התכנוני החדש נקבעו ערכי שווי למגרשי התמורה, בכפוף למרכיבים הבאים:

1. איתור המגרשים בתחום התכנית, חזית לרחוב הראשי לעומת עורף.

2. שטח המגרשים ומימדיהם, מגרשים רגולריים לעומת מגרשים בלתי רגולריים.

3. הצפיפות היחסית במגרשים, כאשר במגרשים מס' 1-6 הצפיפות 3 יחידות למגרש, לעומת מגרש מס' 7 ובו 2 יחידות למגרש.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבו (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

5

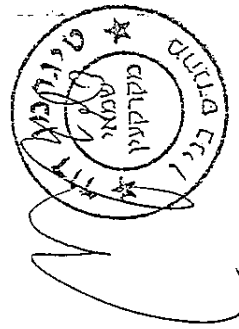
ד. הבניה הקיימת במתחם:

במצב הנכנס לא נלקח בחשבון השווי בגין הבית הבנוי הקיים על חלקה 88, היות
ויעוד החלקות נקבע בכפוף לאיחוד וחלוקה בעתיד על רקע הסיווג למגורים אי.



טבלת איזון והקצאה
 תכנית זמ/172/598
 חלקות 89-87, 105 בגוש 561
 גן-יבנה

תשלום איזון	תשלום איזון	מגרש תמורה										חלקת		
		הפרש	חלק יחסי	חלק יחסי	שטח יחסי	משוקלל	מיקום	בנין	חלק בבעלות	שטח	מגרש		חלק בבעלות	חלק יחסי
-0.0003	0.1114	0.1456	970	1.000	1.00	1.00	1.00	1.000	970	3	0.0342	0.25	רסידו ייזום פרויקטים בע"מ	87
-0.0060	-0.0051	0.0291	194	1.000	1.00	1.00	1.00	0.200	970	2	0.0342	0.25	רסידו ייזום פרויקטים בע"מ	87
	0.0823	0.1165	776	1.000	1.00	1.00	1.00	0.800	970	2	0.0342	0.25	גרופולד חיים	87
	0.0992	0.1335	889	1.210	1.08	1.12	1.00	1.000	735	7	0.0342	0.25	גרופולד חיים	87
	-0.0460	0.1415	943	0.972	1.08	0.90	1.00	1.000	970	5	0.1875	0.50	רסידו ייזום פרויקטים בע"מ	88
0.0063	-0.0606	0.1311	873	0.900	1.00	0.90	1.00	1.000	970	4	0.1875	0.50	גרופולד חיים	88
	-0.0461	0.1456	970	1.000	1.00	1.00	1.00	1.000	970	1	0.1917	0.50	רסידו ייזום פרויקטים בע"מ	89
	0.0524	0.0524	349	1.080	1.08	1.00	1.00	0.333	970	6	0.1917	0.50	ע.ס.מ עפר סלילה מאגרי	89
	0.0000	0.1047	698	1.080	1.08	1.00	1.00	0.666	970	6	0.1047	1.00	מדינת ישראל	105
0.0000	0.0000	1.0000	-6.661						6,555	סה"כ	1.0000			סה"כ



טבלת הקצאת המגרשים
 תכנית זמ/598/172
 חלקות 89-105, 87-105 במוש 561
 מ - יבנה

תמורת ג"ח	מקצעה ל:	חלקים	זכויות	יעוד	שטח במ"ר	שטח מגרש	מס' מגרש
561/89	ע.ס.מ עפר סלילה	1.000	יח"ד 3	מגורים א'	970		1
561/87	גרינפולד חיים	0.800	יח"ד 3	מגורים א'	970		2
561/87	רס"ז יזום פרויקטים	0.200	יח"ד 3	מגורים א'	970		2
561/89	רס"ז יזום פרויקטים	1.000	יח"ד 3	מגורים א'	970		3
561/88	רס"ז יזום פרויקטים	1.000	יח"ד 3	מגורים א'	970		4
561/105	רס"ז יזום פרויקטים	1.000	יח"ד 3	מגורים א'	970		5
561/89	מדינת ישראל	0.666	יח"ד 3	מגורים א'	970		6
561/87	ע.ס.מ עפר סלילה	0.333	יח"ד 3	מגורים א'	970		6
	גרינפולד חיים	1.000	יח"ד 2	מגורים א'	735		7
					6,555		סה"כ

