

4-13471

20

ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

26/08/2003

מספרנו: 03.122.2

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

פתח תקוה

א.נ.,

הנדון: **לוח הקצאות ואיזון.**

תכנית פ"ת/מק/2006/1 שינוי לתכנית פ"ת במ/2006

גוש 6716 חלק מחלקות 28, 27, 31, 34, 35 מגרש חדש מס' 2

1. מטרת חוות הדעת:

התכנית שבנדון מציעה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מטרת חוות דעתי הינה הערכת שווין היחסי של החלקות ועריכת לוח הקצאות ואיזון.

2. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה כוללים חלקים מהחלקות הישנות 28, 27, 31, 34, 35 בגוש 6716. מגרש חדש מס' 2. שטח התכנית 7,080 מ"ר.

3. ביקור במקום:

ערכתי מס' ביקורים במקום ולאחרונה בתאריך 29/1/2003.

4. תיאור המקרקעין והסביבה:

מגרש מס' 2 בתכנית מהווה מגרש מלבני מוקף רחובות עם חזית מערבית לרחוב בן גוריון וחזית דרומית לרחוב ויצמן ושתי חזיתות נוספות לדרך פנימית מתוכננת. המגרש פנימי בתחום שכונת כפר גנים במרחק של כ- 130 מ' מכביש מכבית. השכונה נמצאת בשלבים סופיים של פיתוח תשתיות.

5. המצב התכנוני:

5.1 תכנון קיים: תכנית פ"ת/ במ 2006

פורסמה למתן תוקף בי"פ 4342 מיום 26/10/1995.

התכנית משתרעת על חלקות שונות בגוש 6716 בשטח כולל כ- 158 דונם.

מטרת התכנית בין היתר:

- שינוי יעוד אזור חקלאי לאזורי מגורים א', ב', אזור מסחרי, ש.פ.פ, בניין ציבורי, ש.צ.פ. ודרכים

- קביעת הוראות בניה

- איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

לתכנית צורפה טבלת הקצאות ואיזון שנערכה ע"י הח"מ ובה חולק מגרש מס' 2 ל 4

מגרשי בניה לפי השטחים הבאים:

מס' מגרש	2 א'	2 ב'	2 ג'	2 ד'
שטח מ"ר	1894	1646	1646	1894

המגרש 2 מסווג באזור מגורים ב' ובו נקבעו 80 יח"ד.

על פי תשריט הבינוי סומנו 4 בניינים לפי 16 יח"ד בכל בנין.

על אף שבטבלת האיזון המגרש חולק ל- 4 תתי מגרשים כאמור לעיל, החלוקה לא

סומנה בתשריט התכנית שקיבלה תוקף.

5.2 תכנון חדש:

תכנית פת/מק/2006/1

התכנית באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. הגדלת מס' יח"ד מ- 16 ל- 19 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות.

ג. שינוי בינוי תוספת 2 קומות מ- 4 ק' ע"ע ל- 6 ק' ע"ע.

ד. שינוי קו בנין ובינוי: ביטול קיר משותף וקביעת קו בנין בין הבניינים כמסומן בתשריט.

6. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:
6.1 שווי ההקצאה ביחס לשווי כל המגרש יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של כל המגרשים הקודמים.
וזאת על פי הנאמר בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, דהיינו יש לקיים את הנוסחה הבאה:

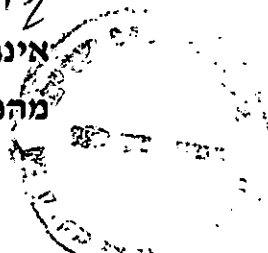
מצב לפני אחד וחלוקה	מצב לאחר אחד וחלוקה.
<u>שווי כל מגרש בנפרד</u>	<u>שווי התמורה המוקצית בנפרד</u>
שווי כל המגרשים	שווי כל התמורות המוקצות

- בתכנית זו מגרש הינו גם חלק מחלקה.
- 6.2 שווי יחסי של כל מגרש במצב קודם נקבע על פי שטחו היחסי ביחס לשטחי כל המגרשים.
- 6.3 השטח היחסי במצב הקודם נלקח באופן יחסי לשווי ההקצאה שהוקצתה לבעלים בתכנית פ"ת/במ/2006.
- 6.4 במצב החדש נקבעו שטחי המגרשים על פי השטח שנקבע בטבלת ההקצאות הקודמת בתכנית.
- 6.5 ההקצאה לבעלי המגרשים נקבעה על פי שווי יחסי של מקבל ההקצאה במצב הקודם.
- 6.6 הובא בחשבון גודל מגרש ושווי חצר עודפת.
- 6.7 הובא בחשבון תוספת שווי למגרשים הפינתיים.
- 6.8 על פי האמור לעיל, ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

ובאתי על החתום,

אינג' ר. שרים

מהנדס ושמאי מקרקעין.



תכנית בנין ערים מס' פ"ת/מק 1/2006 שינוי לתכנית פ"ת/במ / 2006'

טבלת הקצאות ואיזון

מס' סדר	שם הבעלים	מצב קיים																	
		מבנה על פני רישום						מצב קיים											
		החלקים	גוש	חלקה	שטח מ"ר	יעוד	שטח מ"ר	שטח מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר						
1	ריב יוסף	1/2	6716	34	4046	הקלאי	2153	16.81	24.19%	50.07%	2	ג	1646	מג' בי	19	בשלמות	19.95	24.19%	50.07%
	מרקוס יגאל	1/4												תכנית מוצעת					
	מרקוס ימח	1/4																	
2	ריב יוסף	1/2	6716	35	12165	הקלאי	6475	17.99	25.88%	50.07%	2	ד	1894	מג' בי	19	בשלמות	21.35	25.88%	50.07%
	מרקוס יגאל	1/4																	
	מרקוס ימח	1/4																	
3	חברת פרדסי האחים מלדמן וטרלוב בע"מ	בשלמות	6716	31	4046	הקלאי	3450	16.81	24.19%	40.02%	2	ב	1646	מג' בי	19	בשלמות	19.95	24.19%	40.02%
4	חברת פרדסי האחים מלדמן וטרלוב בע"מ	בשלמות	6716	28	4042	הקלאי	3446	11.00	15.83%	40.02%	2	א	1894	מג' בי	19	615/1000	13.06	15.83%	40.02%
	רובנר אביבה	1/8																	
	רובנר ניר	1/8																	
5	רובנר שלומית	1/8	6716	27	20212	הקלאי	1708	6.89	9.91%	9.91%	2	א	1894	מג' בי	19	385/1000	8.17	9.91%	9.91%
	רובנר רן	1/8																	
	מוכתר נור	1/2																	
		סה"כ					17232	69.51	100.00%	100.00%	76		7080				82.47	100.00%	100.00%

ועדה מקומית פתוח-תקווה
 אישור תכנית מס' פת/מק/2006/1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 לפי סעיף 108 לאוק

מנהל אגף מתחום העיר
 מבול אגף העיר

