N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אוריה גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שרשי שרביט-שפידא, B.A, שמאית מקרקעין

4-13550 (20)

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-11-2003
נתקבל
תיק מס':

נספח- תכנית מפורטת מס' ממ/מק/1/5114

איחוד וחלוקה

חלקות שונות, בגוש 6717, גני תקווה

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' ממ/מק/5114/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2002009 ביום 25.12.02

מנהל הועדה | סמנכ"ל תכנון

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניתוח נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אדרית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A, שמאית מקרקעין

2

תאריך: 23 יולי 2002
מספרנו: 2967/02/99א

לכבוד,
<u>אדריכלית מירי קייזר</u>
ג.נ.,

איחוד וחלוקה
חלקות שונות, בגוש 6717, גני תקווה

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "מרכז", סקרנו נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה ולהלן חוות דעתנו:

1. <u>מטרת השומה</u>:

איחוד וחלוקה למקרקעין שבנדון, הכלולים בתכנית בניין עיר מפורטת מוצעת מס' ממ/מק/1/5114, עפ"י הגדרת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.

2. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות: קרקע המהווה שטח חקלאי

גוש: 6717

חלקות: 33, 34, 57, 59, 60 (חלק), 92

מיקום: גני תקווה

נחמה בוגין בע"מ N. Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שרשי שרביט-שפירא, B.A, שמאית מקרקעין

3. **תיאור הסביבה והמקרקעין:**

3.1. חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע חקלאית הממוקמת בחלק הצפוני של השוב גני תקווה.

3.2. חטיבת הקרקע כוללת שטחים פתוחים, לא מפותחים. מצפון העיר פ"ת; ממערב שטחים חקלאיים; ממזרח שטחים חקלאיים והישובים גת רימון וכפר מע"ש, מדרום רחוב בקעת הירדן המאופיין במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד קוטגיים טורים מבנייה חדשה. פני הקרקע משופעים.

3.3. להלן שטח החלקות אשר בתחום תכנית ממ/מק/1/5114:

גוש	חלקה	שטח
6717	33	42,569 מ"ר
6717	34	8,144 מ"ר
6717	57 (דרך)	2,142 מ"ר
6717	59 (דרך)	1,715 מ"ר
6719	92	20,310 מ"ר
6719	60 (דרך)	3,329 מ"ר

נחמה בוגין בע"מ N. Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלו, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A, שמאית מקרקעין

4. **התכנון המוצע:**

חטיבת הקרקע שבדון נכללת בתכנית מפורטת מוצעת מס' ממ/מק/5114/1, שעיקרה:

מטרות התכנית:

א. לקבוע זכויות בניה עפ"י איחוד וחלוקה על פי האמור בהוראות תכנית מפורטת ממ/5114 סעיף 12.1.2.

ב. יצירת זיקת הנאה לצורך יצירת רצף בחניונים.

ג. קביעת עקרונות התכסית למגרשים 202, 203.

ד. תיקון קווי בנין ביחס לתכנית ממ/5114.

זכויות הבנייה:

א. זכויות הבנייה מפורטות בטבלת זכויות הבנייה ובכפוף להוראות הבינוי של תכנית ממ/5114.

ב. בהסכמת הבעלים ניתן יהיה להעביר עד 10% מיחידות דיור ו/או זכויות בנייה ממגרשים בייעוד מגורים מיוחד, למגרשים בייעוד מגורים מיוחד 1 ובלבד שסך זכויות הבנייה לא יעלה על המותר במגרשים שבהם הועברו השטחים.

שטח פרטי פתוח- מיוחד (מגרש מס' 501)

תכליות:

בקומת הקרקע- בהסכמת הבעלים יותר מועדון ספורט משותף לדיירי מגרשים 101, 102, 201, 202, 203. שטח זה יפותח כחלק אינטגרלי של הפיתוח והבנייה.

במרתף- שימושים טכניים וחנייה. יותר שימוש בחנייה למגרשים 101, 102, 201, 202, 203.

נחמה בוגין בע"מ N. Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A, שמאית מקרקעין

טבלת הזכויות בניה ושימושי קרקע באזורי המגורים:

יעוד הקרקע	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח בניה במ"ר			מספר יחידות	מספר קומות מירב
			שטח עקרי מעל הקרקע	שטח שרות			
			מעל הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע		
מגורים מיוחד	101	4,360	3,360	1,680	13,080	28	7 (מעל הקרקע) 3 (מתחת הקרקע)
מגורים מיוחד	102	8,867	13,920	6,960	26,601	116	7 (מעל הקרקע) 3 (מתחת הקרקע)
מגורים מיוחד -1	201	5,318	13,680	6,840	15,954	114	16 (מעל הקרקע) 3 (מתחת הקרקע)
מגורים מיוחד-1	202	2,292	6,840	3,420	6,873	57	16 (מעל הקרקע) 3 (מתחת הקרקע)
מגורים מיוחד -1	203	10,001	21,840	10,920	30,000	182	16 (מעל הקרקע) 3 (מתחת הקרקע)

הערות לטבלת הזכויות:

יותרו 15 מ"ר מרפסות לכל יח"ד.

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A, שמאית מקרקעין

6

5. **עקרונות ושיקולים בשומה:**

5.1 נתבקשנו, כאמור, לערוך לוח איחוד וחלוקה למתחם שבנדון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

5.2 סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה קבע את העקרונות המנחים להליך האיחוד והחלוקה כדקלמן:

1. "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

2. "שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".

3. "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש".

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפידא, B.A, שמאית מקרקעין

5.3 בבג"צ 4914/91, 5063/91, אירני רון נ' שר הפנים ואח' (פ"ד 749,414) נקבע כדלקמן:

"חלוקה חדשה (רפרצליה בלע"ז) מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע עפ"י תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונאלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור".

עוד נקבע כי "המתכונת לשמירת זכויות הבעלים, במסגרתו של הליך כפוי לאיחוד וחלוקה חדשה, נקבעה בסעיף 122 לחוק. נוסחה זו, המורכבת משלושה נדבכים, קובעת: ראשית, כי המגרש שיוקצה בתמורה יהיה קרוב ככל האפשר למקום מגרשו המקורי של הבעלים; שנית, כי שוויו של המגרש החדש המוקצה לבעלים, ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים, יהיה, ככל האפשר, כשווי מגרשו המקורי ביחס לשווי סך כל המגרשים הקודמים; ושלישית, כי בהעדר אפשרות לשמור על השוויון היחסי, כאמור, יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלום הפרשים שהועדה המקומית מוסמכת לגבותם מן החייבים בתשלומם ולשלמם לזכאים לקבלתם".

5.4 בתקנות בניין ערים (מחוז מרכז) (תכנית חלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1985, עפ"י סעיף 5 לפקודת- בנין ערים, 1936, שהושאר בתוקף עפ"י סעיף 273 לחוק התכנון והבנייה נקבעו הוראות שיש לפרטם התכנית חלוקה חדשה.

5.5 לאור כל האמור לעיל נערכה טבלת האיחוד והחלוקה המצורפת לחוו"ד זו, כדלקמן:

5.5.1 ראשית, נאמד שווי השוק של כל אחת מחלקות הרישום הקיימות ב"מצב נכנס" כפוף ליעוד החקלאי אך תוך התחשבות בפוטנציאל לשינוי יעוד, עפ"י המחיר שהיה מתקבל בין קונה מרצון למוכר מרצון.

5.5.2 אומדן השווי חושב בעזרת מקדמים המבטאים את צורת החלקות, גודלן ומיקומן (קרבה לאזור מאוכלס, דרכי גישה, טופוגרפיה וכו').

5.5.3 עפ"י האומדן לעיל נקבע השווי היחסי של כ"א מהחלקות כפי שמפורט בטבלת האיחוד והחלוקה.

רח' פרס חוץ 96 תל אביב טל: 03-6442484 (רב קוו) פקס: 03-6442485
מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב 61430
E-Mail: appraisers@bogin.co.il
P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430, Tel: 03-6442484 Fax: 03-6442485
חברי לשכת שמאי מקרקעין בישראל

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
שושי שרביט-שסידא, B.A, שמאית מקרקעין

5.5.4 בשלב שני נאמד שוויים של כל אחד מן המגרשים המוצעים בתכנית החדשה, תוך התחשבות בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום המגרשים (טופוגרפיה, קרבה לכביש, ש.ב.צ, ש.צ.פ וכו').

ב. שטח הקרקע וצורתה.

ג. היעוד וזכויות הבנייה עפ"י התכנית המוצעת.

ד. אופי הבניינים המיועדים להיבנות על כל אחד מן המגרשים.

ה. גודל הדירות ואפיונן בכל אחד מן הבניינים המתוכננים.

ו. התאמות בין הקומות.

ז. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה.

5.5.5 לכל אחד מבעלי החלקות המקוריות הוקצו יחידות דיור בבניינים המתוכננים בתכנית המוצעת תוך שמירה ככל שניתן על מיקום ועל שווי יחסי. במקרים בהם לא ניתן היה להגיע לאיזון מלא בשווי נקבעו תשלומי איזון שעל הבעלים לשלם/ לקבל, עפ"י הוראות החוק.

6. **חוות הדעת:**

לוח ההקצאות להליך האיחוד והחלוקה שנערך נקבע עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל מצורף לחוו"ד זו.

ולראיה באתי על החתום,

נחמה בוגין
אגרונומית ושמאית מקרקעין

נחמה בוגין
רשיון 231
אגרונומית
שמאית מקרקעין פוסקת

תכנית מפורטת ממ/מק/1/5114

| מצב קיים | | | | מצב מוצע | | | |