



י"ט אב תשס"ד  
06 אוגוסט 2004  
מספרנו : 0774/04

לכבוד  
מר שרגא כהנא  
חברת יורוקל השקעות ופיתוח בע"מ  
רחוב הפלדה 7  
אור יהודה

א.נ.,

**הנדון : לוח הקצאות ואיזון**  
**תכנית פ"ת/מק/2006/ה' שינוי לתכנית פ"ת במ/2006**  
**גוש : 6716 חלק מחלקות 26,27, מגרש מס 5, כפר גנים**  
**פתח תקוה**

1. **מטרת חוות הדעת :**

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

2. **פרטי המקרקעין :**

המקרקעין נשוא השומה כוללים חלק מחלקות 26,27 בגוש 6716, מגרש חדש מס' 5. שטח התכנית 8,602 מ"ר.

3. **ביקור במקום :**

ערכתי מס' ביקורים במקום ולאחרונה בתאריך 5/8/2004.

4. **תאור המקרקעין והסביבה :**

מגרש מס' 5 מהווה מגרש מלבני מוקף רחובות עם חזית מערבית כ-66 מ' הפונה לרחוב בן גוריון וחזית דרומית כ-130 מ' לרצועה ירוקה (חל' 8111 ולאחריה חלקה 810). דרומה לשטח הרצועה האמורה, כביש מכבית, במרחק כ-50 מ' מקצה החלקה הדרומי. ממזרח לחלקה מסומן מגרש חדש מס' 6. השכונה נמצאת בשלבי פיתוח תשתיות מתקדמים.

1 הרצל 49 הוד השרון, 45283 טל : 09-7439488 פקס : 09-7603828 נייד : 055-773903  
49 Herzl St, 45283, Hod Hasharon' Tel: 09-7439488, Fax: 09-7603828  
mail: zion\_o@netvision.net.il

## 5. המצב התכנוני:

## 5.1 תכנון קיים:

**תכנית מתאר מקומית פת/במ/2006** שפורסמה למתן תוקף ביום 26/10/1995, ילקוט פרסומים 4342, סיווגה את הנכס ביעוד מגורים ב'. 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., בנין ציבורי, ש.צ.פ. התונית דרכים חדשות ושבילים, ביטול דרכים קיימות ו/או הרחבת דרכים קיימות.
  - קביעת הוראות בניה.
  - איחוד וחלוקה מחדש על פי הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, שלא בהסכמת בעלים.
- לתכנית צורפה טבלת הקצאות ואיזון שנערכה ע"י אינג' רחמים שרים, מהנדס ושמאי מקרקעין ובה חולק מגרש מס' 5 ל-4 מגרשי בניה לפי השטחים הבאים:

מס' מגרש	5 א'	5 ב'	5 ג'	5 ד'
שטח מ"ר	2,326	1,993	1,993	2,290

**הערה:** יצוין כי שטחי המגרשים במצב קיים, בטבלאות האיזון של אינג' רחמים שרים, גדולים ב-1 מ"ר ביחס לשטחי המדידה שנערכו ע"י המודד מר נתן וקס. לצורך חישוב ההקצאות, נלקחו שטחי המדידה של המודד.

מגרשים מס' 5 א' - ד' מסווגים באזור מגורים ב' ובו נקבעו 80 יח"ד. על פי תשריט הבינוי סומנו 4 בנינים לפי 20 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 ה'1**

התכנית באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן :

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

ב. הגדלת מסי יח"ד למגרש מ-20 ל-28 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, במגרשים ישנים 5א', 5ב', 5ג', ד'.

ג. שינוי בינוי תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית מ-5 קומות עע"מ + חדרי גג ל-7 קומות + קומה חלקית + חדרי גג.

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

ה. העברת שטחים מקומה לקומה במסגרת סה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית פת/במ/2006.

**6. הזכויות בנכס :**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 08.2003 הבעלות על גוש 6716 **חלקה 27** בשטח רשום של 20,212 מ"ר רשומה כדלקמן :

רובנר אביבה על 1/8 חלקים מהנכס  
 רובנר ניר על 1/8 חלקים מהנכס  
 רובנר שולמית על 1/8 חלקים מהנכס  
 רובנר רן על 1/8 חלקים מהנכס  
 מוכתר איתן על 1/2 חלקים מהנכס

רשומה הערת אזהרה ע"ש יורוקל השקעות ופיתוח בע"מ על הבעלות של רובנר אביבה, רובנר ניר, רובנר שולמית ורובנר רן.

קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 24/09/1996 לטובת חברת יורוקל השקעות ופיתוח בע"מ על הבעלות של משפחת רובנר.

<sup>1</sup> בהתאם לתקנון ותשריט שהוצג בפניי ע"י אדריכל יוחי לביא.

**5.2 תכנון חדש :****תכנית פת/מק/2006 ה'1**

התכנית באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן :

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

ב. הגדלת מס' יח"ד למגרש מ-20 ל-28 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, במגרשים ישנים 5א', 5ב', 5ג', 5ד'.

ג. שינוי בינוי תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית מ-5 קומות עע"מ + חדרי גג ל-7 קומות + קומה חלקית + חדרי גג.

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

ה. העברת שטחים מקומה לקומה במסגרת סה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית פת/במ/2006.

**6. הזכויות בנכס :**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 08.2003 הבעלות על גוש 6716 **חלקה 27** בשטח רשום של 20,212 מ"ר רשומה כדלקמן :

רובנר אביבה על 1/8 חלקים מהנכס

רובנר ניר על 1/8 חלקים מהנכס

רובנר שולמית על 1/8 חלקים מהנכס

רובנר רן על 1/8 חלקים מהנכס

מוכתר איתן על 1/2 חלקים מהנכס

רשומה הערת אזהרה ע"ש יורוקל השקעות ופיתוח בע"מ על הבעלות של רובנר

אביבה, רובנר ניר, רובנר שולמית ורובנר רן.

קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 24/09/1996 לטובת חברת יורוקל השקעות

ופיתוח בע"מ על הבעלות של משפחת רובנר.

<sup>1</sup> כהתאם לתקנון והשריט שהוצג בפניי ע"י אדריכל יוחי לביא.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 31/08/2003 הבעלות על גוש 6716 חלקה 26 בשטח רשום של 8,087 מ"ר רשומה כדלקמן:

גלמן דוד מיכאל על 1/2 חלקים מהנכס  
 דורטהימר מיכה על 1/8 חלקים מהנכס  
 דורטהימר בירגיט על 1/8 חלקים מהנכס  
 יחזקאל יורם על 1/8 חלקים מהנכס  
 יחזקאל שושנה על 1/8 חלקים מהנכס

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שרה גבע על הבעלות של גלמן דוד מיכאל. רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, קובץ תקנות 5709 מיום 26.10.95 עמוד 42 על חלק מהנכס.

רשומה הערה לפי סעיף 11א(1)(2) לפקודת המסים, בסך 37,893 ₪ מיום 17/03/2003 לטובת ממונה אזורי מס שבח תל אביב על ההערה של שרה גבע.

#### 7. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:

- 7.1 שווי ההקצאה ביחס לשווי כל מגרש יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של כל המגרשים הקודמים.  
 וזאת על פי הנאמר בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבנייה, דהיינו יש לקיים את הנוסחה הבאה:

מצב לפני איחוד וחלוקה	מצב לאחר איחוד וחלוקה
שווי כל מגרש בנפרד	שווי התמורה המוקצית בנפרד
שווי כל המגרשים	שווי כל התמורות המוקצות

בתכנית זו מגרש הינו גם חלק מחלקה.

- 7.2 שווי יחסי של כל מגרש במצב קודם נקבע על פי שטחו היחסי ביחס לשטחי כל המגרשים.

- 7.3 השטח היחסי במצב הקודם נלקח באופן יחסי לשווי ההקצאה שהוקצתה לבעלים בתכנית פ"ת/במ/2006.
- 7.4 במצב החדש נקבעו שטחי המגרשים על פי השטח שנקבע בטבלת ההקצאות הקודמת בתכנית.
- 7.5 ההקצאה לבעלי המגרשים נקבעה על פי שווי יחסי של מקבל ההקצאה במצב הקודם.
- 7.6 בשומתו של אינג' רחמים שרים-שמאי מקרקעין, שטחי המגרשים במצב קיים גדולים בכ- 1 מ"ר כל מגרש, ביחס למדידה של מר נתן וקס. הפרש זה לא הביא לשינוי בשווי היחסי של המגרשים.
- 7.7 הובאו בחשבון גודל מגרש ושווי חצר עודפת.
- 7.8 הובאו בחשבון תוספת שווי למגרשים הפינתיים.
- 7.9 על פי האמור לעיל, ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

ובאתי על החתום,



