

4015966

20

שמאות מקרקעין

יוחנן בר-גרא
בע"מ

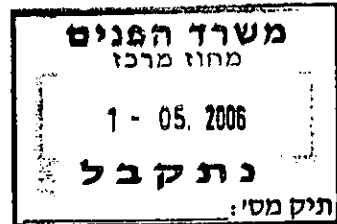
יעוץ כלכלי

רחוב לשם 4 ת.ח. 1019
מבשרת ציון 90805

טלפון 02-534-1479
פקס 02-533-2627

2005 מאי 15

מס' תיק: 1041/02

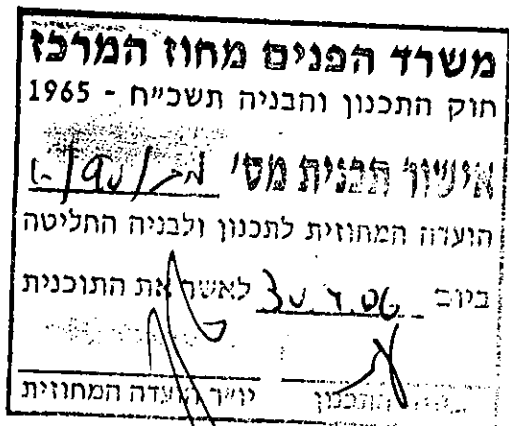


תכנית מפורטת מח/90/א'

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ואיזון



1. מטרת חוות הדעת

התבקשתי להכין טבלת הקצאה ואיזון לחלק מהחלקות הכלולות בתב"ע מוצעת מח/90/א' המיועדות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

2. תאריך ביקור בסביבת הנכס

מס' ביקורים במהלך חודשים אוגוסט - ספטמבר 2004. הביקור נערך ע"י קורן יעקב שמאי מקרקעין.

4. פרטי הנכסים

גוש	-	4342	;	4375
חלקות ישנות (חלק)	-	9, 13, 18, 24, 25, 26, 28, 29, 33	;	1, 27
מס' מגרשי תמורה	-	115 - 125, 152, 153		
מיקום	-	ממזרח לכביש מס' 40: רמלה - צומת לוד, בקטע שמדרום לכביש הכניסה למושב אחיסמך.		

5. תאור הנכסים והסביבה

הנכסים נשוא השומה מהווים 13 מגרשי תמורה לחלקות שונות בגושים 4342 ו- 4375. המגרשים מיועדים לתעשייה עתירת ידע והם שוכנים ממזרח לכביש מס' 40: רמלה - צומת נתב"ג, בקטע הכביש שבין צומת רמלוד לבין צומת אחיסמך. מדרום ובגבול הנכסים שכונת מגורים צמודת קרקע. מצפון מערב שכונת מגורים בבניה רוויה שהוקמה במהלך 10 השנים שחלפו ובסמוך לה מרכז מסחרי הכולל חנויות בגודל בינוני ומעלה. מדרום מזרח שוכן מפעל המלט "נשר".

6. המצב התכנוני

מצב קודם

א. תכנית מס' לה/1000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1943 מיום 13.9.73 על פי תשריט התכנית מסווגות החלקות באזור חקלאי. השימושים המותרים הינם כל שימוש הקשור בעיבוד הקרקע ובאחזקת בעלי חיים כמו משק חקלאי, גננות, חממות, משתלות וכיו"ב. להלן החלקות המקוריות ושטחן הכלול בתחום איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לתרשים מודד:

גוש	מס' חלקה מקורית	שטח רשום (מ"ר)	שטח כלול בתחום איחוד וחלוקה מחדש (מ"ר)
4342	9	58,455	58,455
	13	1,230	324
	18	508	508
	24	20,064	14,748
	25	9,870	3,430
	26	13,116	5,467
	28	2,073	2,073
	29	5,691	5,691
	33	67,600	16,826
4375	1	20,347	16,802
	27	10,152	981

סך שטח כלול ברפרצלציה הינו כ - 125.3 דונם.

ב. תכנית מס' לה/1000/12 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3317 מיום 31.3.86. התכנית מסווגת את חלק מחלקה 33 באזור שטח לחניון אוטובוסים. זכויות הבניה נקבעו ללא יותר מ - 10% עבור כל השימושים מהשטח המיועד לחניון.

מצב חדש

ג. תכנית מתאר מפורטת מח/90/א' רג"מ - 3000 "אזור תעסוקה מטרופוליני ראשי" מייעדת את מתחם הקרקע הנדון לאזור תעשייה מיוחד, שצ"פ ודרכים חדשות והכל בתחום שטח לאיחוד וחלוקה מחדש המהווה חלק מכלל התכנית. להלן ההוראות הנוגעות למגרשים הכלולים בשטח:
יעוד - אזור תעשייה מיוחד.
תכליות ושימושים מותרים - תעשייה עתירת ידע, מעבדות, תעשייה נקיה ומשרדים ומזנונים לשרות העובדים.
תכנית בינוי - אזור זה יחוייב בעיצוב אדריכלי מיוחד שיאושר עפ"י תכנית בינוי מפורטת בועדה המקומית.

זכויות בניה (למעט מגרש 121)

תכסית - 40%

מס' קומות מרבי מעל הקרקע - 4 קומות.

גובה מרבי במ"א - 18 מ'

גודל מגרש מינימלי - 3,000 מ"ר

שטח עקרי מעל הקרקע - 90%

שטח שרות מעל הקרקע - 30%

שטח בניה מתחת (מרתפי חניה) - 90%

מגרש 121 – שטח עקרי: 3,400 מ"ר; שטח שירות ע"ק – 1,110 מ"ר; תכסית 45%.

חומרי הגמר

חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים כגון: אבן, שיש, גרניט ופורצלן וכיו"ב.

מקומות חניה

מקום חניה אחד לרכב פרטי – לכל 35 מ"ר עד 40 מ"ר לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

חניה תפעולית – לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) ולכל 2,000 מ"ר נוספים: מקום אחד.

להלן מספרי המגרשים ושטחם:

מס' מגרש	יעוד	שטח (מ"ר)
115	א. ת. מיוחד	4,043
116		3,523
117		3,923
118		4,204
119		4,660
120		3,840
121		3,262
122		4,079
123		3,814
124		3,768
125		3,725
152		4,995
153		4,995

7. המצב המשפטי

1. הבעלויות הרשומות הינם עפ"י נסחי רישום שהוצאו עד חודש 3/2002.
2. בוצעו תיקונים בעמודת "בעלי הזכויות", זאת בהתאם להחלטת ועדה מחוזית שדנה בהתנגדויות.

8. עקרונות החלוקה הקבועים בחוק

סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קובע שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה בין היתר ההוראות המיוחדות הבאות:

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות, יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

9. עקרונות השווי והמרכיבים בחלוקה

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים אשר שימשו בהכנת טבלת ההקצאה לתכנית מח/90/א', זאת בנוסף לאמור בפרק 8:

א. מצב קודם

1. הובא בחשבון יעוד הקרקע ומיקומה.
2. בחלקה מס' 9 בגוש 4342 הובא בחשבון הפחתה לגודל.

ב. מצב חדש

1. יעוד כל המגרשים לתעשייה עתירת ידע.
2. גודל המגרשים החל מ - 3.2 דונם ועד כ - 5.0 דונם.
3. שטח המגרשים הסופי הינו עפ"י תכנית מודד MD2456-1 מיום 21.9.04.
4. צורת המגרשים.
5. שווי בסיסי בניצול 90% עקרי נקבע ל - 140 \$/מ"ר לא כולל מע"מ.
6. לבעלי חלקה 18 בגוש 4342 הוקצו תשלומי איזון, עקב שווי נמוך במצב החדש.

מצ"ב - טבלת הקצאה ואיזון.

ובאתי על החתום



יעקב קורן
אגרונום
שמאי מקרקעין



