

6. הבאתי בחשבון את זכויות הבניה מוצעות עפ"י התכנית למגרשים בתחום התכנית הכוללים 737 יח"ד בבנייני מגורים בני 7-17 קומות מעל קומות מרתף. להלן זכויות הבניה שהובאו בחשבון בעריכת האיזון בין מגרשי התמורה:

גודל דירה ממוצע: גודל דירה ממוצע יהיה עד 125 מ"ר שטחים עיקריים. גודל דירות גג ופנטהאוזים יהיה עד 160 מ"ר בממוצע. הממוצע יחושב לסך כל יחידות הדיור במגרשים שהוקצו לחלקה המקורית.

*** בחלק מהמגרשים בוצע איזון שווי ע"י שינויים מינורים בשטחי הבניה העיקריים הממוצעים לכל מגרש. זכויות הבניה לכל מגרש מפורטים בסעיף 13.2 לתקנון.**

גודל מבנים: גובה המבנים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים וסולריים וחדרי מכוונות.

- קומת קרקע:
- תותרנה דירות גן בכל הבניינים.
 - תותר תוספת בניה בשיעור של עד 40 מ"ר שטח עיקרי (בנוסף למפורט בתכנית) לכל יחידות הדיור בקומה א' לשמוש הרחבת דירת המגורים הנמצאת מעליה.
 - ניתן להצמיד שטח הקרקע לדירת המגורים הכוללות יחידת קרקע.
 - לא יורשה פיצול בין דירת המגורים הנ"ל ליחידת הקרקע ולא ירשם בלשכת רישום המקרקעין כל רישום נפרד בגין יחידת קרקע.
 - חובת הקמת חצרות משק (מחסן) ליחידות צמודות קרקע בשטח של עד 12 מ"ר.

העברת שטחים:

תותר העברת שטחי בנייה בין הקומות לרבות מפלס
החדרים על הגג וקומת הקרקע ללא הגדלת הסה"כ
השטח המותר לבנייה, ובכפוף לקווי הבניין המחייבים,
לגובה הבניינים ולתכנית המירבית.
שטחי בניה - שטחי הבנייה לכל מגרש ויהיו כמפורט
בטבלת המגרשים וזכויות הבנייה. ניתן יהיה להעביר
שטחי בנייה ממגרש למגרש, במסגרת המגרשים שהוקצו
לחלקה המקורית, כל עוד סה"כ שטחי הבנייה לא יעלה
על סה"כ שטחי הבניה שהוקצו לחלקת המקור ולא
ישונה גובה המבנים וקווי הבניין כמצויין בתשריט.

חדרי גג:

תותר הקמת חדרים על הגג לפי תכנית פת/ 1273,
פת/ 1273 / א' ופת/ 2000 / א'.

מרתפים:

- א. תותר הקמת 2 קומות בקו בניין 0. המרתפים
ישמשו לשימושים הבאים: מקלטים, חניה,
מתקנים טכניים וחדרי מכוונות ומחסנים.
- ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ"ר.
תותר הקמת מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליחיד
בקומות המרתף, בקומת הקרקע או בקומות.

אופן הבינוי:

- א. הבינוי על פי המופיע בנספח הבינוי מנחה את מגמות
התכנון הכלליות. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות
למגמות, ובתנאי שישמרו קווי הבניין, גובה המבנים
והתכנית הפנויים עפ"י הוראות תכנית זו.
- ב. למגרשים 1104/2 - 1104/5 תוכן תכנית בינוי כוללת
המתארת את מיקום הבניינים ואופן החיבור ביניהם.

החיבור (ניצול קו בנין לצדדים) יוגדר בצורה מחייבת
לכל ארבעת המגרשים. ניתן לוותר על חיבור בין הבניינים
אך בתנאי שהבנוי יהיה מחייב לכל ארבעת המגרשים.
התכנית תוגש לאשור הועדה המקומית ותהווה תנאי
להוצאת היתר.

חניה:

א. החניה תהא עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר
ובלבד שלא יפחתו מכמות החניות המופיעות בנספח
התנועה והחניה.
ב. תותר חניה עילית ובתנאי שישמר שטח לגינון
אפקטיבי פנוי מחניה בשיעור של 30% לפחות משטחי
המגרשים.

תנאים למתן היתר:

תכניות בינוי לביצוע

לכל שטח התכנית תוגש תכנית בינוי לביצוע
לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את:
מיקום ונפח הבניינים, דרכים והוראות תנועה
וחניה, מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע,
שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב גושני של
הבניינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר
ופרטים נוספים כפי שידרשו ע"י הועדה המקומית.

תכנית פיתוח ועיצוב נופי

לכל התכנית, או לכל קבוצת מגרשים גובלים תוגש
תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית
כתנאי למתן היתר.
תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים
בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים
ציבוריים סביבו ולמגרשים שנים.

- הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

- לא יוצאו היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה של דרך רבין בקטע ז'בוטינסקי - כביש "מכבית" (במתכונת חד מסלולית ודו-מסלולית), דרך "מכבית" בקטע רבין כביש "גהה" ורחוב העצמאות בקטע רבית - התחברות לקיים ממזרח, כולל רימזור הצמתים: העצמאות - יפה נוף, העצמאות - רבית ורבין - כביש מכבית (אם יידרש ע"י משרד התחבורה).

- לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע רחוב העצמאות, דרך רבין וכביש "מכבית" עפ"י תכנית הסדרי תנועה ותכניות לרימזור צמתים.

הנחיות בנושאי איכות הסביבה:

א. אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת תכנית זו יהיו עפ"י הנספח הסביבתי לאחר אישור על ידי המשרד לאיכות סביבה ויבטיחו הגנה מרעש תחבורה לרבות רעש שמקורו מדרך מס' 471 הכלולה בתכנית מח/ 64 א'.

ב. עבור מבני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש
הנמצאים בטווח של עד 100 מ' מגבול תכנית מח/ 64 א'
בתחום מחוז מרכז יינתן מיגון נוסף במסגרת מעטפת
המבנים כך שמפלסי הרעש בתוך המבנים (עם פתחים
סגורים לכיוון דרך 471) לא יעלו כל LLEQ40DB בשעת
שיא. הצורך במרכיבים המיגון האקוסטי במעטפת
המבנים ותכנונים יהיו עפ"י תכנון מפורט וחישובים
שייערכו על ידי מומחה לאקוסטיקה ואשר יאושרו ע"י
המשרד לאיכות הסביבה.

ג. כתנאי להיתר בנייה לבנייני המגורים לאורך כביש
מכבית, יוכן דו"ח אקוסטי שיתבסס על התכנון לביצוע
והנתונים העדכניים ביותר אשר ימליץ בפרוט על כל
הנתונים, התחזיות, האמצעים להפחתת רעש התחבורה.

7. מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה:

שווי קרקע ליח"ד מתייחס לשווי ליום עריכת הטבלה המביא בחשבון קרקע ללא פיתוח.

- שווי קרקע ליח"ד ממוצעת באזור מגורים ב': \$ 70,000

- שווי קרקע לדירת פנטהאוז: \$ 110,000

- תוספת לשווי קרקע ליחידה בשטח 40 מ"ר בקומת קרקע + הצמדת חצר: \$ 20,000

8. הפחתות משווי

8.1 ניתנו הפחתות בחישוב שווי הקרקע למגרשים בגין מיקום וקירבה לדרך.

8.2 שווי דירה רגילה בבניינים הכוללים יותר מ- 40 יח"ד בבינוי גבוה מאוד מופחת הן בגין עלות בנייה גבוהה והן בגין צפיפות דיור גבוהה, משווי קרקע של יח"ד זהה בבינוי נמוך יותר ובצפיפות דיור נמוכה.

8.3 הפחתות בגין מושעא

- במצב חקלאי קיים ניתנות הפחתות למושעא כדלקמן:
- לחלקות חקלאיות מס' 3 ו- 345, שהינן מרובות בעלים: 5% -
- לחלקה 43: 2% -
- לחלקה 331: 2% -

- במגרשי התמורה במצב המוצע ניתנו הפחתות למושעא משווי המגרש בבעלות אחת במקרים הבאים:

- א. למגרשים שהוקצו בשלמות לחלקות 3, 43, 345 ו-33, ניתנה הפחתה זהה לקבוצה.
- ב. למגרשים שהוקצו לקבוצה מקורית, הכוללים מושעא שלא היה קיים במצב קיים, ניתנה הפחתה נוספת.

8.4 הפחתה בגין צורך במיגון אקוסטי

במגרשים מס' 1104/1 - 1104/5, הנמצאים בתחום 100 מ' מכביש מכבית, ניתנה הפחתה נוספת בשעור של 2-6% בגין הצורך במיגון אקוסטי נוסף עפ"י סעיף 19.1 (ב) לתקנון התכנית.

9. האיזון והקצאת מגרשי התמורה בוצע, ככלל, לכל חלקה מקורית בנפרד.

10. האיזון בין החלקות התבצע, ככל האפשר, ביח"ד שלמות כאשר האיזון הסופי נקבע ע"י שינויים בשטחי הבניה העיקריים לכל מגרש ומגרש.

11. המגרשים ביעודים הציבוריים (ש.צ.פ. , ש.ב.צ. דרך, שטח לדרך וטיפול נופי ומתקנים) ירשמו ע"ש עיריית פ"ת.

12. הטבלה נערכה בהתאם לרישום הבעלויות בנסחי רישום מתאריך 10.3.97. שינויים סופיים בבעלויות יבוצעו בעת הרישום.

13. המועד הקובע לעריכת הטבלה 27.11.08.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום

שאול לב
שמאי מקרקעין



מצב קיים								
שם היחידה	שטח חלקה ב'ר	שטח חלקה ב'מ	שטח חלקה ב'נ	שטח חלקה ב'ד	שטח חלקה ב'ה	שטח חלקה ב'ו	שטח חלקה ב'ז	שטח חלקה ב'ח
1	6371	3	21138	2,008,110	גלב אלימור	1500 / 21138	1,500.0	142,500
2	6371	3	21138	2,008,110	גלב מניה	1500 / 21138	1,500.0	142,500
3	6371	3	21138	2,008,110	גלב משנה	5000 / 21138	5,000.0	475,000
4	6371	3	21138	2,008,110	בסל דוד	500 / 21138	500.0	47,500
5	6371	3	21138	2,008,110	שרה שלמה	825 / 211380	82.5	5,938
6	6371	3	21138	2,008,110	חנייה יונה	880 / 21138	880.0	83,800
7	6371	3	21138	2,008,110	נסה סעדיה משה	8 / 21138	8.0	780
8	6371	3	21138	2,008,110	נגר יצחק	1000 / 21138	1,000.0	95,000
9	6371	3	21138	2,008,110	נגר בנימין	1000 / 21138	1,000.0	95,000
10	6371	3	21138	2,008,110	הנרי ברורה	500 / 21138	500.0	47,500
11	6371	3	21138	2,008,110	דחמי (גלר) רבקה	500 / 21138	500.0	47,500
12	6371	3	21138	2,008,110	ליטון בראיין	1000 / 21138	1,000.0	95,000
13	6371	3	21138	2,008,110	ליטון רבקה	1000 / 21138	1,000.0	95,000
14	6371	3	21138	2,008,110	דרחי מרים	250 / 21138	250.0	23,750
15	6371	3	21138	2,008,110	דרחי יפת	250 / 21138	250.0	23,750
16	6371	3	21138	2,008,110	דרחי חנה (מנואר)	500 / 21138	500.0	47,500
17	6371	3	21138	2,008,110	דרחי שלום	50 / 21138	50.0	4,750
18	6371	3	21138	2,008,110	דרחי משה	50 / 21138	50.0	4,750
19	6371	3	21138	2,008,110	דרחי מרדכי	50 / 21138	50.0	4,750
20	6371	3	21138	2,008,110	דרחי (אחיא) טרגילית	50 / 21138	50.0	4,750
21	6371	3	21138	2,008,110	דרחי אבינועם	50 / 21138	50.0	4,750
22	6371	3	21138	2,008,110	דרחי אליה	50 / 21138	50.0	4,750
23	6371	3	21138	2,008,110	דרחי רחמים	50 / 21138	50.0	4,750
24	6371	3	21138	2,008,110	דרחי גבעון	50 / 21138	50.0	4,750
25	6371	3	21138	2,008,110	דרחי דליה	50 / 21138	50.0	4,750
26	6371	3	21138	2,008,110	דרחי שושנה	50 / 21138	50.0	4,750
27	6371	3	21138	2,008,110	יעקב שלחית	2500 / 211380	250.0	23,750
28	6371	3	21138	2,008,110	יעקב שושנה	1500 / 21138	1,500.0	142,500
29	6371	3	21138	2,008,110	יעקב חיים	625 / 211380	62.5	5,938
30	6371	3	21138	2,008,110	יעקב יהודה	625 / 211380	62.5	5,938
31	6371	3	21138	2,008,110	יעקב מאיר	625 / 211380	62.5	5,938
32	6371	3	21138	2,008,110	כן שאול	2250 / 21138	2,250.0	213,750
33	6371	3	21138	2,008,110	שטרן משה	500 / 21138	500.0	47,500
34	6371	3	21138	2,008,110	שטרן חיה	500 / 21138	500.0	47,500
35	6371	4	21101	2,110,100	אהרונז טובי	12 / 24	10,550.5	1,055,050
36	6371	4	21101	2,110,100	אליה אן הורוביץ	1 / 2	10,550.5	1,055,050
37	6371	6	21018	2,101,800	קופמן יעקב	1 / 1	21,018.0	2,101,800
38	6371	43	20873	2,045,554	טבלצ'יק מרים	1 / 2	10,438.5	1,022,777
39	6371	43	20873	2,045,554	אהרנברג אסתר	3 / 8	7,827.4	787,083
40	6371	43	20873	2,045,554	לבנון אסתר	1 / 8	2,809.1	255,894
41	6371	331	10415	1,020,670	שלומן יורם	1 / 4	2,603.8	255,1

שטחים ושווים למגרשי התמורה

27.11.07

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שטח למגרש	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד	מס. קומות	מס. דירות גלילות	מס. דירות פנטהאוז	מס' יחידות קרקע	מס' יחידות קרקע	שטח עיקרי במ"ר לפי איזון	שטח עיקרי במ"ר אחר איזון	שווי לפני הפחתה ב \$	הפחתה למיזגם	הפחתה למושטא	הפחתה לאקוסיטיקה	הפחתה בשווי עקב שינוי בשטח עיקרי	שווי ב \$ לאחר הפחתות	שווי מגרש יחסי
1101/1	מגורים ב'	1773	38	10	36	2	4	4,820	4,548	2,820,000							-152,500	2,667,500	0.0533973
1101/2	מגורים ב'	1718	38	10	36	2	4	4,820	4,811	2,820,000					2%		-5,040	2,758,560	0.0552201
1101/3	מגורים ב'	1728	38	10	36	2	4	4,820	4,820	2,820,000					3%		0	2,622,600	0.0524985
1101/4	מגורים ב'	1788	37	10	35	2	4	4,695	4,680	2,760,000					3%		-8,400	2,659,100	0.0532291
1101/5-1	מגורים ב'	2146	38	10	36	2	4	4,820	4,805	2,820,000					5%		-8,400	2,670,600	0.0534593
1101/5-2	מגורים ב'	2638	54	14	52	2	4	6,820	7300.92	3,747,000					7%		269,314	3,828,964	0.0766471
1101/5-3	מגורים ב'	2691	39	10	37	2	4	4,945	4,942	2,890,000					5%		-1,680	2,686,020	0.0537680
1101/6	מגורים ב'	2613	39	10	37	2	4	4,945	4,955	2,890,000					5%		5,600	2,606,600	0.0521782
1101/7	מגורים ב'	2354	36	9	34	2	4	4,570	4,570	2,680,000					7%		0	2,492,400	0.0498922
1102/1	מגורים ב'	2616	53	13	51	2	4	6,695	6520.25	3,680,500							-97,860	3,582,640	0.0717163
1102/2	מגורים ב'	2631	55	14	53	2	4	6,945	6,882	3,813,500					5%		-35,280	3,396,870	0.0679976
1103/1	מגורים ב'	2916	53	13	51	2	4	6,695	6519.85	3,680,500							-98,084	3,582,416	0.0717118
1103/2	מגורים ב'	2434	60	15	58	2	4	7,570	7,600	4,146,000					5%		16,800	3,955,500	0.0791801
1104/1	מגורים ב'	2752	52	13	50	2	4	6,570	6,562	3,614,000					3%		-4,480	3,428,820	0.0686371
1104/2	מגורים ב'	2747	26	7	24	2	4	3,320	3,349	1,980,000					8%	2%	16,240	1,679,440	0.0336186
1104/3	מגורים ב'	2138	27	7	25	2	4	3,445	3,474	2,050,000					8%	2%	16,240	1,738,240	0.0347956
1104/4	מגורים ב'	1739	27	7	25	2	4	3,445	3,474	2,050,000					7%	2%	16,240	1,779,240	0.0356163
1104/5	מגורים ב'	1729	27	7	25	2	4	3,445	3,474	2,050,000					6%	2%	16,240	1,820,240	0.0364370
סה"כ		41051	737		701	36	72	93385	93286.70	53301500							-55050	49,955,750	1

בטח 125 מ"ר עיקרי	בקומות 6-10	לוח"ד ממוצעת	שווי קרקע	\$70,000
		לפנטהאוז	שווי קרקע	\$110,000
		לוח קרקע	שווי קרקע	\$20,000
				1
				1
				1
			מקדם שווי	0.95
רגילות	לוח"ד	מפל 40 יח"ד	שווי 1 מ"ר	\$560
		קרקע מבינה		