

78

4/18/49 (25)

# ZIV GOLDWASSER

ECONOMIST (B.A.) & REAL ESTATE APPRAISER  
16 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375

FAX: 03-9327124

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 2. 05. 2010  
49375 נתקבל  
תיק מס':

# זיו גולדווסר

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

רח' בן צבי 16 פתח-תקוה

טל': 052-3812909

מינהל ההנדסה  
אגף תכנון עיר

10 דצמבר 2009  
28-01-2010

ועדה מקומית פתח-תקוה  
דאר נכנס

אישור תכנית מס' פת/מק/56/1154  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
5/10/08 ביום 30

המטרה על זמין  
מנהל אגף תכנון עיר

מס' תיק העיר

## לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת

הנדון: נספח הסבר לטבלת הקצאות ואיזון תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' 30 ביום 5/10/08  
פת/מק/ 56 /1154

### 1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס פת/מק/ 56 /1154 .

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקות 796,935 במלואם ו- חלקות 1,037, 1048 בחלקם ששטחן בתכנית 3,470 מ"ר. (חלקות אלה פרט לחלקה 1048 עברו איחוד לאחרונה ונרשמו כחלקה חדשה כמפורט בס' 8.3), וזאת עפ"י מפת המודד דוד גבאי מיום 8/9/08 .

בטבלת ההקצאה והאיזון בעל זכויות הינם קרן קיימת לישראל עם 3 חוכרים לדורות, ועיריית פ"ת כתובות החוכרים דפני חב לבנין והשקעות בע"מ, דפני יחזקאל, דפני יהודה כולם ברח ברץ יוסף 9 פ"ת.

### 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 10/12/09.

### 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 3/12/09 ע"י החתום מטה.

### 4. פרטי המקרקעין

- גוש : 4042
- חלקות : 1048, (בחלקם) 1104 (במלואם)
- ישוב : פתח-תקוה
- ועדת תכנון : מקומית-פתח-תקוה .

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2 v 05. 2010  
נתקבל  
תיק מס':

**5. תאור המקרקעין**

החלקות הנכללות בתחום התכנית נמצאות בשכונת שעריה בפתח-תקוה.  
 החלקות מתוחמות ע"י כביש 40 ממזרח לרחוב כנסת ישראל ממערב.  
 שטח המתחם 3,470 מ"ר.  
 סביבת המתחם מאופינת במבני מגורים בני 1-2 קומות.  
 בשטח המתחם בית מגורים בן 5 קומות מאוכלס, ובית מגורים בן 5 קומות בשלבי בניה במצב שלד.

**6. מצב תכנוני**

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:  
 6.1 תכנית מתאר פת/2000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/5/1992 מסווגת את חלקה 1104 שהיתה במקור חלק מחלקה 61 ביעוד מגורים א.  
 6.2 תכנית פת/מק/1154 /33 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4626 מיום 8/3/98 מוסיפה יחידות דיור מ 13 ל 36. תוספת קומה מ 2 ל 3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. זכויות הבניה: 3 קומות + ח. על הגג. סה"כ 60% + 10%. מרתף 650 מ"ר שרות + 25% שרות משטח עיקרי.  
 שטח המגרש – 3,220 מ"ר.

**7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון (פת/מק/1154 /56)**

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 5943 מיום 23/4/09.  
 מטרת התכנית היא:  
 - שינוי בינוי ל 2 בנינים במקום 3.  
 - הגדלת שטחים לצרכי ציבור.  
 התכנית משנה בינוי ל 2 בנינים בני 5,6 קומות. מוסיפה 6 יח"ד ל 42 יח"ד.  
 מגדילה שטחי ציבור לדרכים וגנים.  
 על מגרש 101 בשטח 2,960 מ"ר ביעוד מגורים ב זכויות הבניה הינם שטח עיקרי של 3,703 מ"ר ושטחי שרות של 926 מ"ר. ב 42 יח"ד. גובה בנינים 5-6 קומות + ח. על הגג.  
 מגרש 501 ביעוד ש.צ.פ. בשטח 209 מ"ר.  
 מגרש 502 מ"ר ביעוד ש.צ.פ. בשטח 284 מ"ר.  
 מגרש 601 בשטח 17 מ"ר ביעוד דרך להרחבת רח כנסת ישראל.

**8. המצב המשפטי**

8.1 עפ"י נסח רישום שהוצא באמצעות האינטרנט ביום 12/11/09 חלקה 1104 גוש

4042 הינה בשטח רשום של 3,186 מ"ר.

החלקה בבעלות- קרן קיימת לישראל.

על הבעלות קיימת חכירה לדורות של: דפני יחזקאל – החלק בנכס – 2/25.

דפני יהודה – החלק בנכס – 2/25.

דפני חב לבנין והשקעות בע"מ- 21/25.

על החכירה רשומות הערות אזהרה שונות לרוכשי הדירות, לבנקים, למס שבח.

8.2 עפ"י נסח רישום שהוצא באמצעות האינטרנט מיום 7/12/09 חלקה 1048 גוש

4042 הינה בשטח רשום של 13,655 מ"ר.

החלקה בבעלות- עירית פ"ת – החלק בנכס – 12521/13655.

קרן קיימת לישראל – החלק בנכס – 1134/13655.

8.3 עפ"י תכנית לצרכי רישום מס 65/06 מיום 25/4/06 חלקה 796 בשלמות בשטח

643 מ"ר חלקה 935 בשלמות בשטח 640 מ"ר, 600 מ"ר מחלקה 1037 ו- 1,303

מ"ר מחלקה 798 סה"כ 3186 מ"ר אוחדו לחלקה 1104.

**9. עקרונות גורמים ושיקולים**

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוויים של

מקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו לפי חוק התכנון והבניה לענין חלוקה

בהסכמה.

9.2 בטבלה רשומים הבעלים והחוכרים כפי שהם רשומים בנסחי

הרישום המעודכנים ליום 7/12/09 ו-12/11/09.

9.3 תכנית מצב נכנס פת/מק/1154/33. התכנית סיווגה 3,220 מ"ר מהשטח

שבתחום התכנית כאזור מגורים א ו- 284 מ"ר כש.צ.פ.

**ZIV GOLDWASSER**

**ECONOMIST (B.A) & REAL ESTATE APPRAISER**

**16 BEN-ZVI ST. PETAH-TIKVA 49375**

**FAX: 03-9327124 פקס:**

**זיו גולדווסר**

**כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין**

**רח' בן צבי 16 פתח-תקוה 49375**

**טל': 052-3812909 TEL:**

9.4 בתכנית מצב יוצא מגרש 101 המיועד לאזור מגורים ב מהווה 100% מהתכנית

9.5 לאור כל הנתונים הנ"ל הטבלאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.


ולראיה באתי על החתום

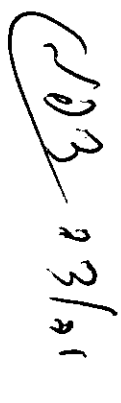
זיו גולדווסר

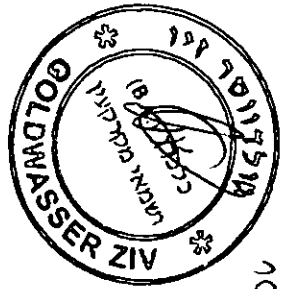
שמאי מקרקעין



מס. תחום מקרקעין		שטח רישום		שטח בריכות		שם בעל הרישום		שם החולאים		מזבז		מזבז יוצא		מזבז יוצא		שטח מגרש		תחלק במגרש		יעוד קרקע		שיוי יחסי		תשלומי אילו				
מס. תחום	מקרקעין	שטח רישום	שטח בריכות	שם בעל הרישום	שם החולאים	דפני חב לבין והשקעות	דפני יחולאים	דפני יחודה	שם החולאים	דפני חב לבין והשקעות	תחלק בריכות	יעוד קרקע	שיוי יחסי	מגרת תחורה	שטח מגרש	תחלק במגרש	יעוד קרקע	שיוי יחסי	תשלומי אילו	תחלק במגרש	יעוד קרקע	שיוי יחסי	מגרת תחורה	שטח מגרש	תחלק במגרש	יעוד קרקע	שיוי יחסי	
4042	1	3,186	3,186	קרו קיימת לישראל	דפני יחולאים 049282346	510753668	2/25	2/25	מגרת תחורה	2960	21/25	מגרות	1.00	101	2960	100%	מגרות	1.00	יא	100%	מגרות	1.00	101	2960	100%	מגרות	1.00	יא
4042		13,655	284	עיריית פתח-תקוה	דפני יחודה 051817112		2/25				12521/13655			501	209	100%	ש.ג.פ.			100%	ש.ג.פ.		501	209	100%	ש.ג.פ.		
				קרן קיימת לישראל			1134/13655	17						502	284	100%	ש.ג.פ.			100%	ש.ג.פ.		502	284	100%	ש.ג.פ.		
														601	17	100%	דרך מוצעת						601	17	100%	דרך מוצעת		
															3470									3470				

דפני יחולאים  


1080  




15/12/2009

28