

חנות דעת מוחמה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נס - ציונה

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965

אישור תכנית מקומית מס' נס/מק/414/61

סעיף 62 א (א) הוחלט לאשר

בישיבה מספר 20מ/411/20מ תאריך

יור

מחנודס הועדה

08 במאי 2011

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

נס ציונה

הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מספר נס / מק / 61 / 4 / א'

חלקות 16 ו - 19 בגוש 3842

רחוב המנין הראשון פינת רחוב ראובן לרר - נס ציונה

1. רקע כללי

תוכנית נס / מק / 61 / 4 / א' הינה תוכנית מפורטת החלה על מתחם קרקע במרכז נס ציונה. בהתאם לתוכנית נס / 61 התקפה, חלקה 16 מסווגת כאזור מגורים ג' (החלקה בבעלות מ.מ.י, מוכרת לגורם פרטי) וחלקה 19 מהווה מגרש השלמה למגורים (החלקה בבעלות עיריית נס ציונה). בתכנית המוצעת מבוקש איחוד של חלקה 16 עם חלקה 19 (חלק) תוך שינוי קווי הבנין המותרים והעברת שטחי בניה בין הקומות לצורך תכנון טוב יותר של זכויות הבניה. שטח האיחוד והחלוקה בתוכנית כולל 910 מ"ר (חלקה 16) + 133 מ"ר (בחלקה 19) ובסה"כ 1,043 מ"ר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 3 בספטמבר 2008.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 02.12.2009 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין והמצב המשפטי

להלן פרטי החלקות הכלולות בטבלת האיזון והחלוקה:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח כלול בתוכנית מ"ר	רישום הזכויות
3842	16	910	910	בעלות - מ.מ.י
3842	19	4,420	133	חכירה - פזאור חברה לבניה בע"מ
				בעלות - עיריית נס ציונה

- 5. תאור המקרקעין**
- החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה ממוקמות בצמוד לכיכר התנועה בפינת הרחובות המנין הראשון ורחוב ראובן לרר במרכז העיר נס ציונה.
פני הקרקע מישוריים, סביבת החלקות מאופיינת בעיקר בבניה רוויה למגורים, הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6. מצב תכנוני**
- התוכנית הראשית החלה במתחם שבנדון הינה נס / 61 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2545 מיום 21.06.1979.
מתוכנית זו עולה כי החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה מסווגות כדלקמן :
חלקה 16 – מסווגת כאזור מגורים ג' (900 מ"ר) + דרך (10 מ"ר).
חלקה 19 – חלק מהחלקה בשטח של 133 מ"ר מסווגת כ "חלקה להשלמה".
- 7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון**
- מטרת התכנית הינה איחוד בין חלקה 16 לבין חלקה 19 (החלק המסווג כ - "חלקה להשלמה"), שינוי קווי בניין והעברת זכויות בניה בין הקומות - לצורך תכנון הזכויות באופן טוב יותר.
כמו כן, התכנית מסדירה את תוואי רחוב ראובן לרר בהתאם למצב הקיים.
- 8. עקרונות, גורמים ושיקולים**
- בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הובאו העקרונות והשיקולים כדלקמן :
סיווג החלקות בהתאם לתוכנית נס / 61 התקפה.
הוראות התוכנית המוצעת נס / מק / 61 / 4 / א' לפיה מוצע איחוד בין חלקה 16 המסווגת בייעוד מגורים ג' לבין חלקה 19 (החלק המסווג כ "חלקה להשלמה").
ערכי השווי המתייחסים ל – "חלקה להשלמה" נקבעו בשומה מוסכמת.
שטחי המגרשים נקבעו בהתאם למפת מדידה שהוכנה לתכנית המוצעת ע"י המודד אביגדור מזור.
- 9. ערכי שווי בתחום התוכנית**
- ערכי השווי בתחום התוכנית לעניין שווי חלק מחלקה 19 (חלקה להשלמה) נקבעו בהסכמה לסך של 385,000 ₪ נכון ליום 03.09.2008.
השומה נחתמה ע"י שמאי העירייה אינג' שמואל פן וע"י גיל אלקן שמאי הבעלים.

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות ו / או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולדאיה באתי על החתום


 רועי פרליס
 שמאי מקרקעין



תאריך : 08 במאי 2011

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת נס / מק / 61 / 4 / א'

תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס			נתוני המקרקעין				
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	החלק במגרש	שטח המגרש מ"ר	מגרש התמורה / תא שטח	שווי במצב נכנס	החלק במגרש	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	סידורי
_____	_____	87.1%	1,033	001 (מגורים ג')	לא רלוונטי	100%	פואור חברה לבניין בע"מ (חכירה ממנהל מקרקעי ישראל)	910	910	16	3842	1
₪ 385,000	_____	12.9%	_____	_____	_____	0%	פואור חברה לבניין בע"מ (בעלות פרטית)	133	4,420	19	3842	2
_____	₪ 385,000	_____	_____	_____	₪ 385,000	100%	עיריית נס ציונה	_____	_____	_____	_____	3
לא משתתף באיזון	_____	דָרָך	1	003	_____	_____	עיריית נס ציונה	_____	_____	_____	_____	4
_____	_____	דָרָך	9	004	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____