

2018774 (2)

5

SHAUL ROSENBERG  
REAL ESTATE APPRAISER  
TOWN PLANNER  
2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
01.12.2010  
נתקבל  
תיק מס' 52573

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין  
מתכנן עירוני  
רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573  
מגדל בסר 1, קומה 7

TEL: 03-5752033 טל.  
FAX: 03-5752041 פקס.  
E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

8 - מחזוריק

תאריך: 2 אוגוסט, 2010  
מספרנו: 15561/2010

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"	
רשומת מס' א/מ/	1/5157
המלצה	2006010
לפקדה ביושבה מס'	22/11/06
מיום	
יושב ראש הועדה	

# תוכנית ממ/1/5157 - "גני סביון"

## גני תקוה

## טבלת הקצאות ולוח איזון

## עפ"י פרק ג' סימן ז'

## לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

חתימה

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין  
רשיון מס' 96

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
גני שור תכנית מס' 1/5157/מ  
ועדה המקומית לתכנון ולבניה התליטה  
...לאשר את התכנית. 25/11/10  
מנהלת מחוז המרכז  
יו"ר הועדה המקומית

**SHAUL ROSENBERG****REAL ESTATE APPRAISER****TOWN PLANNER****2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573**

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 2 אוגוסט, 2010

מספרנו : 15561/2010

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מצפה אפק"

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז  
רמלה

**הנדון: תוכנית ממ/1/5157 - "גני סביון"**  
**איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה**  
**גני תקוה**

מוגשת בזאת טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית שבנדון.

**1. רקע כללי**

תוכנית ממ/1/5157 חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 44 דונם הממוקמת בצפון גני תקוה, מדרום לדרך התקוה וממזרחי לרחוב הנגב. התוכנית משנה את יעוד חטיבת הקרקע מחקלאי עפ"י תוכנית המתאר המקומית ושטח עירוני בנוי עפ"י תיקון התמ"מ, לאזור מגורים בבניה רוויה ולשטחי ציבור.

## 2. פרטי המקרקעין

התוכנית כוללת את המקרקעין הבאים:

שטח נכלל בתוכנית (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש	
4,015	4,015	13	6717	
4,015	4,015	14		
4,023	4,023	16		
15,587	15,587	17		
8,045	8,045	20		
626	626	80		
509	509	81		
509	509	82		
532	532	83		
596	596	84		
509	509	85		
514	514	86		
523	523	87		
1,985	1,985	63		
401	401	64		
134	134	88		
1,298	6,730	93		
43,821				סה"כ

### 3. הרקע התכנוני

#### 3.1 תוכנית פת/2000

- 3.1.1 דבר אישורה של תוכנית פת/2000 פורסם בי.פ. 4004 מיום 14.5.92.
- 3.1.2 התוכנית מסווגת את החלקות שבנדון באזור חקלאי.
- 3.1.3 התכליות והשימושים המותרים באזור חקלאי הם כדלקמן:
- א. השימושים המותרים בהתאם למופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בלבד.
- ב. עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.
- ג. בניה או שימוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית הקשורה במישרין לשטח.
- ד. בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אישורה מיוחד של הועדה המקומית ובלבד שלא יגרם מפגע סביבתי בהתאם להגדרתו בתוכנית זו.
- 3.1.4 התוכנית קובעת הוראות בניה באזור חקלאי כדלקמן:

קווי בנין מינימליים		מס' קומות	בניה אחוזי מירביים משטח המגרש נטו	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)
אחורי	צדדי			
6 מ'	4 מ'	1	10%	10,000

#### 3.2 תוכנית מתאר מחוזית- תמ"מ 3 (שינוי 23 א')- גני תקוה

- 3.2.1 דבר אישורה של תוכנית תמ"מ 3 (שינוי 23 א')- גני תקוה פורסם בי.פ. 5074 מיום 12.5.2002.
- 3.2.2 התוכנית חלה על שטח של כ-1,000 דונם הכוללים חלקים מגוש 6716 וגוש 6717 בשלמות.
- 3.2.3 מטרת התוכנית- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח עירוני בנוי.
- 3.2.4 התוכנית קובעת כי לא יינתנו היתרי בניה עפ"י התוכנית ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין אלא בהתאם לתוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת או תוכנית מפורטת.

### 3.3 תוכנית מ/מ/1/5157

- 3.3.1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה בישיבתה מס' 2008017 מיום 8/9/2008 להפקיד את התוכנית, בתנאים.
- 3.3.2 התוכנית חלה, על חלקות 88-80, 63, 64, 17, 16, 14, 13, 93 (חלק) בגוש 6717.
- 3.3.3 התוכנית מהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- 3.3.4 מטרת התוכנית:
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  - שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי ליעודים מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
  - קביעת 400 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד, בבניינים בני 22-24 קומות (מעל לק"ק, קומת מתקנים טכניים וחדרי מכונות).
  - קביעת תכליות ושימושים.
  - קביעת זכויות והוראות בניה.
- 3.3.5 הוראות בניה – אזור מגורים ד'
- שימושים

בקומות מרתף – חניה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד כגון חדרי כושר, בריכות שחיה וכד', חדרי טרנספורמציה בקומת הכניסה-דירות מגורים, מבואות כניסה, שימושים טכניים, אחסנה, קומת עמודים מפולשת. חדרים לרווחת כלל הדיירים, בתנאי שיירשמו כרכוש משותף. חדרי טרנספורמציה

קומות טיפוסיות-מגורים, מחסנים, שימושים טכניים קומת גג – מתקנים טכניים, חדרי מכונות, מדרגות וחדרים על הגג הצמודים לדירות שמתחתם שאינן דירות גג.
  - בינוי

ניתן לבנות דירות גג (חד או דו מפלסיות בקומות לא מלאות). ניתן לבנות דירות גן. תותר בניית מחסן בשטח נטו של עד 8 מ"ר או בהצמדה לדירה או בקומת כניסה או במרתף.
  - הוראות בניה על גגות

גגות המבנים יהיו שטוחים. בדירות שאינן דירות גג, תותר בניית חדרים על הגג הצמודים לדירות שמתחתן, בשטח עד 60 מ"ר ברוטו לכל יח"ד. לא תתאפשר כניסה נפרדת לחדרים אלה אלא רק מהדירה.

▪ הוראות חניה

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל דירה.  
לפחות 80% ממקומות החנייה יהיו תת קרקעיים.  
תתאפשר גישת רכב תפעול, חירום ושירות לכל הבניינים.

3.3.6 טבלת זכויות הבניה

מספר קומות		מספר יח"ד (1)	שטחי בניה (מ"ר) (1) (4)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (1)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	ק"ק + 22-24 קומה טכנית	80	22,862	8,622	-	3,360	10,880 (2)	2,874	121	מגורים ד'
3	ק"ק + 22-24 קומה טכנית	80	22,859	8,619	-	3,360	10,880 (2)	2,873	122	
3	ק"ק + 22-24 קומה טכנית	80	22,865	8,625	-	3,360	10,880 (2)	2,875	123	
3	ק"ק + 22-23 קומה טכנית	80	22,865	8,625	-	3,360	10,880 (2)	2,875	124	
3	ק"ק + 22 קומה טכנית	80	22,853	8,613	-	3,360	10,880 (2)	2,871	125	
-	-	400	114,304	43,104	-	16,800	54,400	14,368		סה"כ מגורים ד'

הערות:

- (1) כל תוספת שטח, יח"ד, גובה וקווי בניין תחשב סטייה ניכרת.
- (2) השטח העיקרי כולל שטח למרפסת מקורה.
- (3) כמפורט בסעיף 4.1.2 א. הגובה הינו יחסי.
- (4) יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות והמפלסים.
- (5) שטחי הבניה - מירביים; תכסית, מספר יח"ד, גובה מבנה - הינם מירביים.

### 3.3.7 סטייה ניכרת

כל תוספת שטח, יח"ד, גובה וקווי בניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

### 4. הזכויות בנכסים

כמפורט בטבלת ההקצאות ולוח האיזון.

### 5. עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון

בעת עריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

#### 5.1. מצב קודם

בעת עריכת המצב הקודם הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- א. יעוד החלקות באזור חקלאי עפ"י תוכנית מתאר פת/2000 ואזור שטח עירוני בנוי עפ"י תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 3 (שינוי 23 א')- גני תקוה.
- ב. הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 5% בחלקות בהן רשומות מספר בעלויות.
- ג. הואיל וחטיבת הקרקע בשלמותה הינה ביעוד אחיד, נקבע שווי לפי 1 מ"ר אקווי.

#### 5.2. מצב חדש

בעת עריכת המצב החדש הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- 5.2.1. הוראות תוכנית ממ/1/5157.
- 5.2.2. הובאו בחשבון ערכי שווי ומקדמי התאמה כדלקמן:
 

\$80,000	▪ שווי קרקע ליח"ד
1.1-1.12	▪ השפעת ש.צ.פ.
0.9-0.95	▪ השפעת דרך התקוה
0.95	▪ קרבה לבנייני ציבור
0.95	▪ מקדם מושע

5.2.3. הקצאת הזכויות במצב החדש נערכה על פי העיקרון של הקצאת מגרש קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.

5.2.4. ההקצאה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, תוך שמירה על השווי היחסי.

ובאתי על החתום,

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין



תכנית מס 1/5157  
 סכום המצאת ולת אגון

2/8/2010

תשלום אגון		מב המצאת										מב קיים		הקנה	שנת רישום (מ"ר)	מס' סדר	
מס' תשלום	מס' אגון	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות	מס' יחיד מוקדמות
0	0	37.2	320/689	80	\$6,809,600	2,875	מגורים	124	9.81%	3,814.25	הקלא	1/6	4,015	13	6717		
0	0	37.2	320/689	80	\$6,809,600	2,875	מגורים	124	9.81%	3,814.25	הקלא	1/2	4,015				
0	0	9.5	43/263	80	\$6,688,000	2,875	מגורים	123	2.46%	955.46	הקלא	1/4	4,023	16			
0	0	29.9	101/270	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	123	7.38%	2,866.39	הקלא	3/4	4,023				
0	0	80.0	1	80	\$6,019,200	2,874	מגורים	121	40.11%	15,587.00	הקלא	1	15,587	17			
0	0	0.2	1/686	80	\$6,353,600	2,873	מגורים	122				1/2					
0	0	70.5	320/363	80	\$6,688,000	2,875	מגורים	123				1/4					
0	0	6.4	61/762	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125				1/12					
0	0	5.7	65/914	80	\$6,809,600	2,875	מגורים	124				1/12					
0	0	79.8	385/686	80	\$6,353,600	2,873	מגורים	122	19.67%	7,642.75	הקלא	1/2	8,045	20			
0	0	6.2	26/335	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.53%	584.70	הקלא	1/4	626	80			
0	0	5.3	37/557	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.31%	509.00	הקלא	1/4	509	81			
0	0	5.3	37/557	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.31%	509.00	הקלא	1	509	82			
0	0	5.3	31/470	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.30%	505.40	הקלא	1/4	532	83			
0	0	6.2	7/80	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.53%	596.00	הקלא	1	596	84			
0	0	5.0	13/206	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.24%	483.55	הקלא	1/3	509	85			
0	0	5.1	13/204	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.26%	486.30	הקלא	1/3	514	86			
0	0	5.2	45/694	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125	1.28%	496.85	הקלא	1/2	523	87			
0	0	400.00	5/00	80	\$32,224,000	43,821	מגורים	125	100.00%	38,862.90	הקלא	17.00	43,821				
0	0	16,195	201-202	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125				1	1,985	83			
0	0	4,647	301-302	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125				1	401	84			
0	0	8,611	401	80	\$6,353,600	2,871	מגורים	125				1	134	88			
0	0	43,821	5/00	80	\$32,224,000	43,821	מגורים	125	100.00%	38,862.90	הקלא	17.00	1,298	83			

מקרקעי  
 רשיון מס' 196  
 שירות רגולציה

יחידת מס' 5157-אפ"ר שירות רגולציה 8717-ג. תקנה - אפ"ר שירות רגולציה 10-8-2. מתן תוקף: 01/08/2010