

6 Cohen - Lourie

Civil Engineer Real Estate Appraiser

Eng Jacob Cohen CMI Engineer Real Estate Appraiser

Revital Lourie Real Estate Appraiser B.A Geographic studies



כהן - לוריא

שמאות מקרקעין והנדסה

אינג' יעקב כהן מהנדס ושיטת המקרקעין

רויטל לוריא שטחית מקרקעין בעלת התואר למאגרייה

18978 (20)

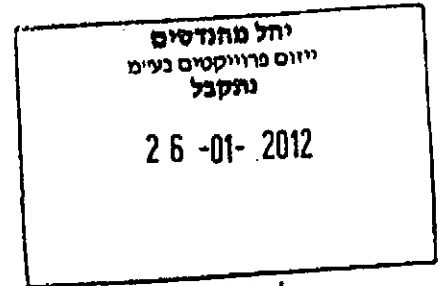
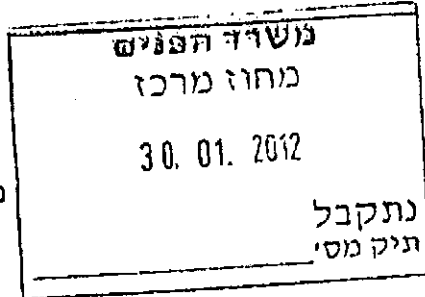
ליזוי בנקאי + במוחות + ליזוי תכנון + היטל השבחה + מבנות איזון + פיצויי ירידת ערך
פיצויי הפקעה + מיסוי מקרקעין + מינהל מקרקעי ישראל + ליקויי בנייה + שווי שוק

נספח מספר 7

תאריך: 20 מרץ, 2011

י"ד אדר ב, תשע"א

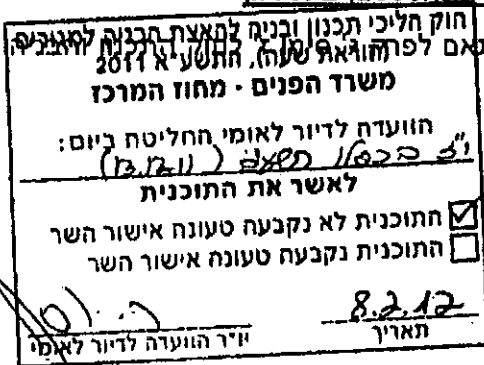
מספרנו: 2213_20.3.2011



לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז

הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 2050/ממ, בית דגן



מוגשת בזאת טבלת איזון, איחוד וחלוקה לתכנית שבנדון בהתאם לפירוט שמה, התשע"א 2011
תשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

- 1. תאריך ביקור בשטח התכנית נערך ביום 8/11/2010.
- 2. תאור כללי של המגרשים

1.1

- 2.1 הנכס: חלקות הנכללות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בתכנית ממ/2050, בית דגן.
- 2.2 מיקום הנכס: דרומית מזרחית ליישוב בית דגן.
- 2.3 פרטי רישום: בעלות וחכירה כמפורט בטבלת האיחוד וחלוקה.

3. תאור הסביבה

המגרשים ממוקמים דרומית מזרחית ליישוב בית דגן, דרומית לבית העלמין של היישוב. המתחם גובל בבית העלמין מצפון, חממות ובתים צמודי קרקע ממערב, שטח חקלאי ומעברו כביש 44 מדרום, שטחים חקלאיים ממזרח. בחלק הצפוני של המתחם פרדס צעיר, בחלק הדרומי שטחים בעיבוד עונתי. במערב המתחם ממוקמת באר מים.



E-mail : Jacob@appraise.co.il ת.ד. 2501 קרימה מיקוד 60920 הנכל 11, ת.ד. 077-5312345, 09-8992345, 077-5312346 סלפון : פקס :



4. התכנוני המצב

הקרקע נשוא חוות הדעת ממוקמת בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק".

4.1 מצב קיים

התכניות אשר חלות על המתחם:

ממ/ 1420 , ו- 1/2020 מק על כל תיקוניהן, הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/24 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
 על פי תכניות אלה השטחים כלולים בייעוד חקלאי.

4.2 מצב מוצע - לתכנית מפורטת מס' ממ/2050, בית דגן

התכנית בהכנה. מטרות התכנית:

הקמת שכונת מגורים בהיקף של 511 יח"ד, כולל מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרכים, המשלימים את הרקמה האורבנית הקיימת.

זכויות הבנייה מפורטות בטבלה שלהלן:

שטח דירה מספר מסמך (מ"ר)	כמות יח"ד	מס' קומות		שטח (מ"ר)		שקט (מ"ר)	הכפית (%)	מס' יח"ד לשטח	גודל פנימי שטחי (מ"ר)	מס' פנימי	שטח יער (דונם)	יער	
		מתחת לרקע	מעל לרקע	-0.00	+0.00								
120	112	2	8	2,000	1,400	3,360	40	28	1,989	1.2.6.7	34.379	מגורים מיוחד	
	243	2	8	2,000	1,350	3,240	40	27	1,864	8-16			
	156	2	14	3,600	2,600	6,240	40	52	2,136	3-5			
-	-	1	2	3,288	1,879	5,638	35	-	9,397	100		טבני ציבור	
-	-	1	2	787	450	1,350	35	-	2,250	101	12.123		
לא תותר כל בניה למעט המופיע בישימת התכליות											213-200	21.889	שטחים
לא תותר כל בניה למעט המופיע בישימת התכליות											-	23.771	דרכים שביל ים ונחיה
													סה"כ
												92.162	
													511

טבלת האיזון חלה על חלק משטח התכנית שמתכם ב- 91.719 דונם.

שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחנייה.

יתר המגרשים בייעוד ציבורי.

5. עקרונות ושיקולים בחוות הדעת

טבלת האיזון נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 (2), סימן ז', פרק ג' (חלוקה חדשה) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

- 5.1. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם, של מקבל ההקצאה, ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- 5.2. בהערכת שווי זכויות הבעלים במצב קודם, שווי החלקות נגזר מהתייחסות לפוטנציאל לשינוי ייעוד. בהתאם לכך, הובאו בחשבון קירבת החלקות לבית העלמין, והערות אזהרה בדבר קיום עתיקות, אשר עלולים להשפיע על שווי המגרשים המתוכננים.
- 5.3. בהערכת שווי מגרשי ההקצאה הובאו בחשבון שטחי המגרשים, מיקומם וצורתם, היעודים והשימושים המותרים, וזכויות הבניה.
- 5.4. מגרשים מספר 1, 2, 6, 7 נמצאים בטווח 100 מטר מחממות דנציגר, לגביהם קיים איסור מתן היתר עד לביטול הסיכון של קירבה לחומרי הדברה. לפיכך, מגרשים אלה הוערכו במקדם דחייה לביטול המגבלה.
- 5.5. במגרשים 3-5 הובאה בחשבון הפחתה בשל הצורך בחנייה תת קרקעית, כתוצאה מצפיפות הבנייה הגבוהה.
- 5.6. עבור שטחי דרכים בבעלות מועצה מקומית בית דגן, לא הוקצו מגרשים סחירים, מאחר ששטחים אלה נתקבלו בידה כתוצאה מהליכים תכנוניים, ללא פיצוי הפקעה.
- 5.7. במגרשים בהם קיימות חכירות, הערות אזהרה, או שעבודים אחרים, מגרשי התמורה הוקצו לבעלים רשומים. חכירות והערות אזהרה מהוות שעבוד שהולך אחרי הבעלים הקודמים. הסרת השעבודים תהיה בכפוף ליחסים המשפטיים בין הבעלים לחוכרים.
- 5.8. המגרשים בייעודים ציבוריים, יופקעו על פי חוק התכנון והבנייה וירשמו ע"ש מ.מ. בית דגן.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו, נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנ"ל.

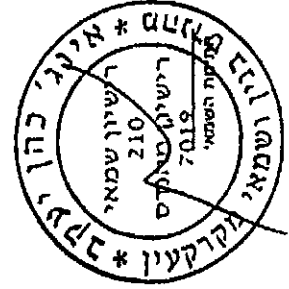


מצורפת טבלות איזון והקצאות אשר כוללת 3 דפים

טבלת התצאה ואיזון

לתכנית מס' 2050/ממ' בית דגן

פרטי החלקות הקיימות												
שטח יחסי (באחוזים)	שטח החלקה מנרש	שטח החלקה / מנרש	מס' זווה או תאגיד	מס' זווה או תאגיד	הערה בדבר אחר עתידית	או זכות אחרות הרשומים על החלקה	שם החצון	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החודשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	מנרש / חלקה	מס' החלקה
1.517%	521,360	1 / 1			הערה בדבר אחר עתידית			מדינת ישראל	1,372	2,359	201	6076
1.038%	356,800	1 / 1						מדינת ישראל	892	5,838	1	6080
0.063%	21,600	1 / 1						מדינת ישראל	54	2,000	14	6080
0.807%	277,200	1 / 1						מדינת ישראל	693	1,606	27	6080
4.365%	1,500,000	1 / 1						מדינת ישראל	3,750	4,822	28	6081
11.526%	3,961,120	1 / 1			הערה בדבר אחר עתידית	חברת פרדס י.ס.פ. ישראל בע"מ	רשות הפיתוח	10,424	10,424	42	42	6076
21.630%	7,433,370	1 / 1			הערה בדבר אחר עתידית	חברת פרדס י.ס.פ. ישראל בע"מ	רשות הפיתוח	21,735	21,735	101	101	6076
20.214%	6,946,800	1 / 1					רשות הפיתוח	17,367	18,548	2	2	6080
22.168%	7,618,400	1 / 1					רשות הפיתוח	19,046	33,321	3	3	6080
3.666%	1,260,000	1 / 1					רשות הפיתוח	3,150	3,150	4	4	6080
3.989%	1,370,800	1 / 1					רשות הפיתוח	3,427	5,317	5	5	6080
7.049%	2,422,400	1 / 1					רשות הפיתוח	6,056	16,585	9	9	6080
1.925%	661,600	1 / 1					רשות הפיתוח	1,654	2,130	10	10	6080
0.044%	15,200	1 / 1			הערה בדבר אחר עתידית		רשות הפיתוח	40	9,172	100	6076	
0.000%	-	1 / 1					מועצה מקומית בית דגן	633	2,595	413	413	6075
0.000%	-	1 / 1					מועצה מקומית בית דגן	1,426	2,376	119	119	6081
100.00%	34,366,650	1 / 1						91,719				סך הכל



אגף עשר ג'ג
שם שטחי המקרקעין

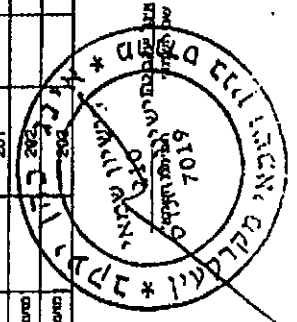
עמוד 1 מתוך 1

24/03/11
תאריך

מס' רשום

5

מס' סדר		מס' גשם		מס' תוכנית		שם המכלים הראשיים		שם המכלים המשניים		שם המכלים		שם המכלים		שם המכלים		שם המכלים		שם המכלים		שם המכלים	
מס' סדר	מס' גשם	מס' תוכנית	מס' תוכנית	מס' תוכנית	מס' תוכנית	שם המכלים הראשיים	שם המכלים המשניים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים	שם המכלים
1		7				מזרית ישראל															
2		14				מזרית ישראל															
3		1				רמת הפיתוח															
4		2				רמת הפיתוח															
5		3				רמת הפיתוח															
6		14				רמת הפיתוח															
7		15				רמת הפיתוח															
8		16				רמת הפיתוח															
8		4				רמת הפיתוח															
10		5				רמת הפיתוח															
11		6				רמת הפיתוח															
12		8				רמת הפיתוח															
13		9				רמת הפיתוח															
14		10				רמת הפיתוח															
15		11				רמת הפיתוח															
16		12				רמת הפיתוח															
17		13				רמת הפיתוח															
18		14				רמת הפיתוח															
19		100				מועצה מקומית בית דגן															
20		101				מועצה מקומית בית דגן															
21		200				מועצה מקומית בית דגן															
22		201				מועצה מקומית בית דגן															
23		202				מועצה מקומית בית דגן															
24		203				מועצה מקומית בית דגן															



עמוד 1 מתוך 2

מס' תוכנית 2403/11
מס' תוכנית

210

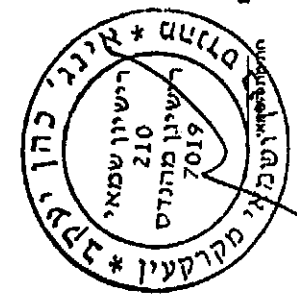
טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית ממ/2050 בית דגן

השלים איזון		פרטי המגורים האזורים										מס' סידור		
מס' תחום	שם התחום	שם המגורים	מס' יחיד	שם המגורים המקורה	שם המגורים המקורה	מס' יחיד	שם המגורים המקורה	מס' יחיד	שם המגורים המקורה	מס' יחיד	שם המגורים המקורה	מס' יחיד	מס' תחום	מס' סידור
25	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	421	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	421	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	421	204	25	
26	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	1,389	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,389	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,389	205	26	
27	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	3,326	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	3,326	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	3,326	206	27	
28	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	1,869	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,869	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,869	207	28	
29	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	623	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	623	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	623	208	29	
30	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	1,149	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,149	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,149	209	30	
31	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	392	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	392	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	392	210	31	
32	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	1,507	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,507	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,507	211	32	
33	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	38	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	38	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	38	212	33	
34	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	12	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	12	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	12	213	34	
35	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	864	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	864	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	864	400	35	
36	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	947	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	947	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	947	401	36	
37	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	1,287	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,287	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	1,287	500	37	
38	מחנה מקומית בית דגן	מחנה מקומית בית דגן	20,671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	20,671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	1 / 1	20,671	2001	38	
											91,719			
											253,606,404			
											100.000%			

מגורים אלה יוקצו ע"י
המועצה המקומית בית דגן
יירשמו על שמה.

מלאו ביד המפרט השם המקורי
המבנה הבעלות, נולה או חלקה, יחיד או בעלים הרשום בנוסף המקורן למסו במסגרת זו. אם רשם במקום המקורי לאתר עריכת הטבלה
... מלאו לפי העניין



210
מס' תחום

עמוד 2 מתוך 2

אשר יאשר
שם המטה