



שירות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית קעטבי

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מס': 1523.1/11
ב"ד באקול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.02.2012
נתקבל
תיק מס'

הועדה המקומית
"מצפה אפק"
6-12-2011
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
08.12.2011
נתקבל
תיק מס'

חתימת המקבל

טבלת איזון
לתכנית מס' ממ/מק/8/1492
גוש 4041 חלקות 103,105,106,108
באר יעקב

הועדה המקומית
"מצפה אפק"

6-12-2011

נתקבל

חתימת המקבל

ועדה המקומית
אישור תכנית
הועדה המקומית תו"מ
בישיבה מס' 2011011
יום 29/11/2011
מנהל הו"ד
מנהל הו"ד

אישור תכנית מס' ממ/מק/8/1492
הועדה המקומית תו"מ
מס' 2011011
התוכנית טעונה אישור שני הפנים
עמ"י עניה 102 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
יו"מ הו"ד המקומית
לחברת "מצפה אפק"

מ. רייבמן
מהנדסת ע"ה מקומית
"מצפה אפק"

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

לכבוד
הועדה המקומית מצפה אפק

הנדון: טבלת איזון
לתכנית מפורטת ממ/מק/8/1492
גוש 4041 חלקות 103,105,106,108
באר יעקב

מטרת חוות הדעת

נתבקשתי לערוך טבלת איזון למקרקעין הנדון, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, בגין תכנית בהכנה ממ/מק/8/1492, העוסקת באיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
הטבלה נכונה לתאריך 23/9/2011.

1. פרטי המקרקעין

גוש : 4041
חלקות : 103, 105, 106, 108
שטח המקרקעין : 12,083 מ"ר
מקום : באר יעקב

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

2. תאור הסביבה והנכס

בתאריך 17/5/2011 ערכתי ביקור בנכס ובסביבה

2.1 החלקות שבנדון ממוקמות במערב באר יעקב, כחלק משכונת פארק המושבה, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים בשלבי הקמה. החלקות מהוות מתחם קרקע רציף שמצפון לו רחוב בן יוסף שלמה וממזרח לו רחוב שא נס. המתחם הינו חלק מחטיבת קרקע ריקה המיועדת לפיתוח אשר ממזרח ומצפון לה אזורים מאוכלסים. הפיתוח הסביבתי חלקי ונעשה בהדרגה בהתאם לשלבי הבנייה בשכונה.

תרשים סביבה



מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

2.2 כאמור החלקות שבנדון מהוות רצף של חטיבת קרקע ריקה משופעת בשטח כולל של 12,083 מ"ר, הנמצאת ממערב למפגש הרחובות שא נס בן יוסף שלמה וקרן היסוד .
על פי תכנית בהכנה מ/מ/מק/8/1492, חלקה 105 צורפה לחלקה 103 והן מהוות אזור מיוחד למסחר ומגורים .

גבולות מתחם המקרקעין :

צפון-	רחוב בן יוסף שלמה ומצפון לו בנייני מגורים
מזרח-	רחוב שא נס
דרום-	מגרש עליו מוקם בניין מגורים
מערב-	שטחים ריקים

3. המצב התכנוני

המצב הקודם

מ/מ/במ/1492 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5006 מיום 24/7/2001
חלקות 106 (מגרש 301) וחלקה 108 (מגרש 303) – אזור לבנייני ציבור השימושים : השימושים המותרים כהגדרתם בסעיף 188 בחוק התכנון והבנייה
זכויות הבנייה : על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

חלקה 105 (מגרש 203) – אזור מסחרי
השימושים : חנויות מכל סוג, משרדים קליניקות מעבדות מכונים רפואיים מסעדות בתי קפה ועוד בכפוף לאישור נספח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

מס': 1523.1/11
כ"ז באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

הוראות הבנייה :

שטח מגרש	369 מ"ר
שטח עיקרי	185 מ"ר
מס' בניינים	1
מס' קומות	2
תכסית	50%
מרתפים	

2 קומות בקונטור המגרש בגובה 2.2 מ'.
השימושים: חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ותשתית
(חדרי טרנספורמציה מיזוג אויר ועוד)
אחסנה: בתחומי המרתפים עד 20% משטח המרתף,
ניתן להמיר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים
לצורך אותם השימושים.

הערה: לאור צורת המגרש וקווי בניין שנקבעו בתכנית מ/מ/1492, לא ניתן
לנצל את מלוא הזכויות הבניה בקומה אחת אלא שטח של 140 מ"ר
בלבד, קיים קושי ממשי בהקמת מבנה מסחרי בשטח קטן ביחס להיקף
שטחי המסחר במגרש 201 הצמוד לו.

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

חלקה 103 (מגרש 201) – אזור מסחרי משולב עם דיור מיוחד

שטח המגרש עפ"י התכנית הינו 9,178 מ"ר השימושים המותרים למסחר כדלקמן: חנויות מכל סוג, משרדים קליניקות מעבדות מכונים רפואיים מסעדות בתי קפה ועוד בכפוף לאישור נספח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

מספר בניינים-	1
מס' יחידות דיור-	160
גובה-	2 קומות מסחר ועד 20 קומות על עמודים +חדרי יציאה לגג, 133 מ' מגובה פני הים
תכסית-	75%
שטח עיקרי למסחר-	9,397 מ"ר
שטח שירות למסחר-	4,698 מ"ר
מרתפים-	2 קומות בקונטור המגרש בגובה 2.2 מ'. השימושים: חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ותשתיות (חדרי טרנספורמציה מיזוג אויר ועוד) אחסנה: בתחומי המרתפים עד 20% משטח המרתף ניתן להמיר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים לצורך אותם השימושים. תותר תכסית תת קרקעית לחלחול גינון וניקוז שלא תפחת על 25%
שטח עיקרי למגורים-	9,600 מ"ר (60 מ"ר ליחידת דיור)
שטח שירות למגורים-	35 מ"ר ליחידת דיור
חדרים על הגג-	עד 30 מ"ר ליחידת דיור כחלק אינטגרלי מהדירה שמתחתיו ובנסיגה של 2.5 מ' מהגדול מבין קונטור מעקה הגג או מישור הדירה שמתחתיו
פרגולה-	תותר הקמת פרגולות במרפסות גג ובמרפסות פתוחות בשטח של עד 50% משטחן

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

המצב חדש

תכנית בהכנה ממ/מק/8/1492 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מטרת התכנית

הקמת מרכז מסחרי בשדרה המרכזית בישוב באר יעקב וזאת על ידי איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי הוראות הבינוי בתכנית ממ/במ/1492

עיקרי הוראות התכנית המוצעת

- א קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים-ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' ולפי ס' 62א(א)(1) בחוק התכנון והבניה.
- ב הרחבת דרך - לפי ס' 62א(א)(2) בחוק
- ג שינוי קו בניין לפי ס' 62א(א)(4) בחוק
- ד שינוי חלוקת שטחי הבנייה וקביעת הוראות להמרת שטחי מסחר למגורים, ללא תוספת שטח עיקרי וללא תוספת יחידות דיור, לצורך הגדלת שטחי דירות המגורים ע"ח שטחי מסחר ובלבד שהשטח לא יגדל מעל 50%, לפי סעיף 62א(א)(6) בחוק.
- 1 מס' יחידות הדיור הינו 160 .
- 2 גודל יחידת דיור ממוצעת יהיה כ-90 מר שטח עיקרי.
- 3 מספר קומות- 22 קומות מגורים מעל ק. כניסה, קומת חניה ושתי קומות מרתף, 4 קומות למסחר מעל קומת מרתף ביניים וקומת מרתף).
- 4 הגובה האבסולוטי של הבניין יהיה 158 מ' מעל פני הים.
- 5 הוספת שימושים בשטחי הציבור לשימוש דרך ושטח ציבורי פתוח והוראות הבינוי בהם, לפי סעיף 4.2 בתקנון התכנית המוצעת.
- 6 שינוי בהסדרי התנועה לפי ס' 62א(א)(5) בחוק.
- 7 שינוי ההוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי ושיעור התכסית לפי סעיף 62א(א)(5) בחוק :
תכסית על קרקעית : 75%
תכסית תת קרקעית : 100%

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

הייעודים והשימושים

מגורים מיוחד ומסחר

שימושים במסחר

חנויות מכל סוג, משרדים קליניקות מעבדות מכונים רפואיים מסעדות בתי קפה ועוד, בגובה של עד 5 קומות.
מרתפי חניה כולל כל השירותים הנלווים, מחסנים ומרתפים מסחריים, שטחי אחסנה, מתקנים הנדסיים ותשתיות (חדרי טרנספורמציה מיזוג אויר ועוד).

שימושים מגורים מיוחד

מגורים כולל לובי, מועדונים בקומת הקרקע לשימוש דיירי הבניין, מחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ"ר ליחידת דיור בקומת הקרקע או בקומות המגורים ובלבד שלא תהא כניסה מהדירה למחסן, לובי וכל השירותים הנלווים בהתאם לפרוגרמה, שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

הוראות נוספות

ניוד שטחים:

התוכנית מאפשרת גמישות בעת הוצאת ההיתר, בהתפלגות השטחים בין מגורים למסחר, אך הגמישות תוגבל כדלקמן:

- 1 שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 14,400 מ"ר.
- 2 שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 9,367 מ"ר עיקרי על קרקעי+שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 30, תת סעיף 1, בתכנית מ/מ/במ/1492, סה"כ שטחים עיקריים 19,237 מ"ר.
- 3 ניתן להעביר שטחים עיקריים, ביחס של 1:1, ממגורים למסחרי ולהיפך, בעת הוצאת היתר בניה ובלבד שישמר סך השטח העיקרי המותר, והשטח הכולל בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%.
העברת השטחים לא תהווה סטייה מהוראות התוכנית

מרפסות:

עד 14 מ"ר לדירה ובלבד שלא יעלה על סך של 1,920 מ"ר (12 מ"ר לכל דירה)

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

פרגולה :

תותר הקמת פרגולות במרפסות גג ובמרפסות פתוחות בשטח של עד 50% משטחן.

4. המצב המשפטי

להלן פרטי הבעלויות על פי מידע מפנקס הזכויות

הערות	החלק בחלקה	הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
(3)	0.42692	נכסי אבות לוד בע"מ	9,164	103	4041
(3)	0.17097	יצחקי מירה			
(2), (3)	0.06146	אביבי פנחס			
(3)	0.21328	רוויה הספקת מים באר יעקב בע"מ			
(1), (3)	0.00042	קדי קלמן בנימין			
(1), (3)	0.00042	יעקבי נחמן			
(1), (3)	0.12652	יצחקי דניאל			
	1.00000	סך הכול			
	1.00000	מועצה מקומית באר יעקב	369	105	4041
	1.00000	מועצה מקומית באר יעקב	756	106	4041
	1.00000	מועצה מקומית באר יעקב	1,794	108	4041

- (1) בהתאם לתכנית חלוקה חדשה לפי סי' 125 לחוק התכנון והבנייה תכנית מ/מ/מק/6/1492.
- (2) הערת אזהרה לפי סי' 126 לטובת רוויה הספקת מים באר יעקב בע"מ, לפיה זכויות אביבי פנחס נרכשו על ידי החברה הנ"ל.
- (3) זיקת הנאה, החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל במגרש ובמבנה המסחרי שייבנה עליו כמסומן בצבע ירוק מקווקו בתשריט תכנית מ/מ/במ/1492.

מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

5. עקרונות ושיקולים

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקות שבנדון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, בגין תכנית בהכנה ממ/מק/8/1492:

- 5.1 טבלת ההקצאה והאיזון נעשו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה – חלוקה ללא הסכמת בעלים.
- 5.2 הובא בחשבון במצב הקודם הוראות התוכניות ממ/מב/1492 ותכנית ממ/מק/6/1492.
- 5.3 הובא בחשבון במצב החדש הוראות תכנית ממ/מק/8/1492.
- 5.4 הובא בחשבון הנחיות תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- 5.5 הובא בחשבון מחירי שוק המקרקעין לתאריך הכנת טבלת האיזון.

6. טבלת איזון ולוח הקצאות

הכנת טבלת האיזון ולוח ההקצאות לתכנית ממ/מק/8/1492 נערכה על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.

בסיס הנתונים להכנת הטבלה

שווי חלקה 103	₪ 63,610,000
שווי חלקה 105	₪ 648,000
סך שווי המקרקעין	₪ 64,258,000


מס': 1523.1/11
כ"ד באלול תשע"א
23 בספטמבר, 2011

תשלומי איזון		מגב יחא					מגב נכס							
לחצ	לקבל	שווי יחסי	שווי יחא	שטח מגרש רחבארה במ"ר	ייטד	מגרש רחבארה	שווי יחסי	שווי נכס	חלקק בתלקק	תבעלום	ייטד	שטח רשום במ"ר	חלקק	גוש
נח 26,907		42.30%	נח 27,183,543	9,164	מסרד משלב במגורום מירד	ב'	42.26%	נח 27,156,636	0.4269	נכסי אבות לד' במינ	מסרד משלב במגורום מירד	9,164	103	4041
		16.92%	נח 10,875,402				16.92%	נח 10,875,402	0.1710	מרחקי מירה				
		6.08%	נח 3,909,661				6.08%	נח 3,909,661	0.0615	אביבי פנחס				
נח 26,907		21.15%	נח 13,593,457				21.11%	נח 13,566,550	0.2133	רוזיה הסבכת מיום אר יעקב במינ				
	נח 26,907						0.04%	נח 26,907	0.0004	קדי קלנץ בנימון *				
	נח 26,907						0.04%	נח 26,907	0.0004	יעקבי נתנן *				
		12.52%	נח 8,047,937				12.52%	נח 8,047,937	0.1265	מרחקי דניאל				
		1.01%	נח 648,000	369	מסרד	ג'	1.01%	נח 648,000	1.0000	מחצתה מקומית אר יעקב	מסרד	369	105	4041
				2,550	חדך רחיה	א'		שטח לבנייני ציבור	1.0000	מחצתה מקומית אר יעקב		2,550	106,108	4041
נח 53,814	נח 53,814	100%	נח 64,258,000	12,083	סך הכל		100%	נח 64,258,000				12,083	סחי"כ	

* בהתאם לנתונים שבידי, קדי קלמן בנימין ויעקבי נחמן, קבלו זכויותיהם בגין חלקה 61 בגוש 4041 (חלקת באר) והם נעדרים משנות הארבעים של המאה הקודמת, בשל כך אושרה תכנית מ/מ/מק/6/1492, אשר הוציאה את חלקיהם ממגרש המגורים, לפיכך, החקצאה נעשתה בהתאם לעקרונות פס"ד של השופט מודריק עת"מ 2299-09 נחלת אמיר נ' הוועדה המקומית רמת גן ואח' ולפיו: " יתכנו מצבים שבהם הקצאת הזכויות בקרקע תהייה מזערית עד כדי כך שהיא תהפוך לחסרת היגיון כלכלי ומעשי ולכן, אין זה בלתי סביר, לעגן את מתן התמורה הכספית במנגנון תשלומי האיזון הקבוע בחוק.

הנני מצהירה בזאת כי חוות הדעת הוכנה לפי מיטב הבנתי וניסיוני, על - פי תקנות שמאי מקרקעין, (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ואין לי כל חלק או עניין בנכס המוערך

על החתום
סיגלית קעטבי
מהנדסת ושמהית מקרקעין



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סיגלית קעטבני, מספר זהות 057278616 מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בהכנתה של תוכנית מסי ממ/מק/8/1492 ששמה השדרה המרכזית באר יעקב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחית לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת השמאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1032.
3. אני השתתפתי בעריכת טבלת האיזון בתוכנית ממ/מק/8/1492.
4. אני בעלת המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך