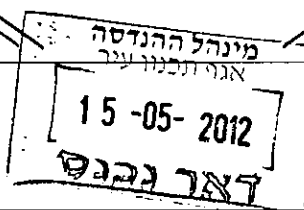


2019/22 (20)



Kamil Treshanski Real Estate Services



קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן



משרד הפנים

מחוז מרכז

אריה קמיל

שמאי מקרקעין

Arie Kamil

Real Estate Appraiser

23.05.2012

נתקבל

תיק מס'

טבלת איחוד וחלוקה מחדש של בהסכמת בעלים

תכנית פת/66/1268/ב

גוש 6376 חלקות 23, 28, 29, 30, 96,
104 – 108 בשלמות, 95, 97 (חלק)

רח' גיסין, רח' האתרוג ורח' לילינבלום
פתח-תקוה

אוגוסט 2011

דני טרשנסקי

שמאי מקרקעין

Dani Treshanski

Real Estate Appraiser

איציק רפאל

שמאי מקרקעין

Itsik Refael

Real Estate Appraiser

גלית צור

שמאית מקרקעין

Galit Zour

Real Estate Appraiser

ברק ברוך

שמאי מקרקעין

Barak Baruch

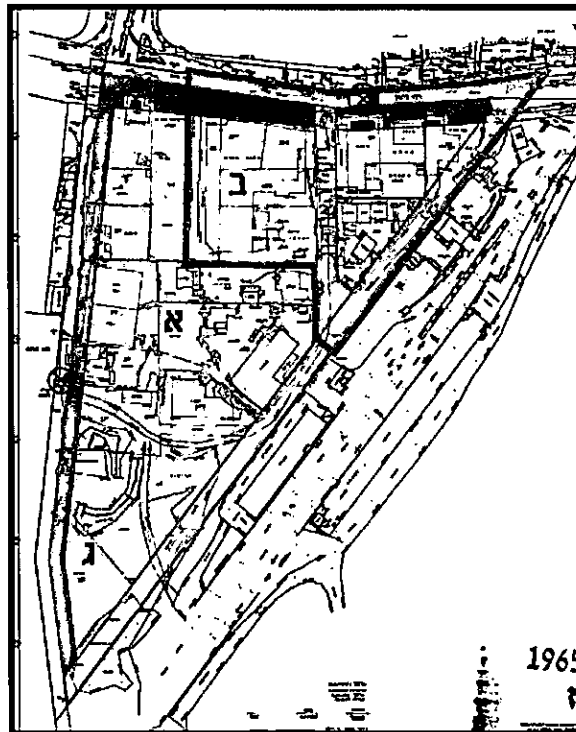
Real Estate Appraiser

אנדרי כץ אהרונוב

שמאי מקרקעין

Andrey Katz Aronov

Real Estate Appraiser



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום

22.1.12

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

21-06-2012

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר פת/66/1268/ב
בישיבה מס' 108 מיום

הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף

מנהל אגף לתכנון עיר מנהל אגף לעיר יו"ר הוועדה

23.5.12



28/08/2011

כ"ח אב תשע"א

טבלת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים

תכנית פת/66/1268/ב

גוש: 6376 חלקות: 23, 28, 29, 30, 96, 104 – 108 בשלמות, 95, 97 (חלק)

פתח-תקוה**1. מטרת חוות הדעת**

התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה להכין טבלת הקצאה ואיוון לתכנית פת/66/1268/ב בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 בגוש: 6376 חלקות: 23, 28, 29, 30, 96, 104 – 108 בשלמות, 95, 97 (חלק).
 רח' גיסין, רח' האתרונג ורח' לילינבלום, פתח-תקוה.

להלן חוות דעתי בעניין שבנדון :

2. פרטי הנכס

גוש :	6376 :
חלקות :	23, 28, 29, 30, 96, 104 – 108 בשלמות, 95, 97 (חלק).
שטח תכנית :	13,028 מ"ר.
שטח מיועד למגורים :	7,543 מ"ר במצב קיים, 5,958 מ"ר במצב מוצע למגורים ולש.פ.פ.
הנכס הנשום :	חטיבת קרקע המיועדת במצב מוצע ל-156 יח"ד בתוספת שטח לדרכים, ולש.צ.פ.
מיקום :	פתח תקוה, רח' גיסין, רח' האתרונג ורח' לילינבלום.
זכויות :	קרקע בבעלות פרטית, הפקעות לדרכים לפי סעיף 19 ומתרוכות בבעלות עיריית פתח תקוה.

קבלת מידע תכנוני ועיון בתיקי בנין בוועדה המקומית פתח תקוה ב-6.3.2006 וב-27.3.2006 ע"י נעמי ספיר שמאית מקרקעין.
 בקור בנכס ע"י החתום מטה ביום 17.3.2006 וביום 18.12.2008.

**3. תאור המתחם ותאור תת המתחם****3.1 תאור המתחם (תכניות פת/66/1267 א' ב' ו-ג')**

המתחם הנשום ממוקם בשכונות הצפוניות של פתח תקווה. צורת המתחם משולש ישר זוית התחום ברחוב גיסין מצפון (צלע במשולש), רחוב לילנבלום ממזרח (יתר במשולש) ורחוב מאירי במערב (צלע במשולש). על חטיבת הקרקע המשולשת לעיל מתוכננות שלוש תכניות בנין עיר המיועדות להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת תשעה מבנים בני 8 עד 18 קומות וסה"כ 482 יח"ד. תכנית פת/66/1268/א חלה על תת המתחם הצפון מערבי, תכנית פת/66/1268/ב חלה על תת המתחם הצפוני ותכנית פת/66/1268/ג חלה על תת המתחם הדרומי. הגישה למתחם מצפון, מצומת ירקונים, מכביש 5 וממחלף התקווה, מדרום, מכביש 40, ממערב בדרך ז'בוטינסקי (כרוך במעבר דרך העיר) או מקרית אריה ברחוב אבשלום גיסין וממזרח בכביש 483 מראש העין. חטיבת הקרקע תחומה ברחובות הראשיים הבאים: מצפון רחוב אבשלום גיסין, במזרח רחוב יהודה לייב פינסקר ומעברו רחוב האחים בכר, בדרום רחוב זאב אורלוב ודרך ז'בוטינסקי, במערב רחוב מאיר דנקר. ממערב לחטיבת הקרקע שכונה בבניה ואיצטדיון הפועל פתח תקווה, מצפון רחוב גיסין ומעברו בנינים בשימושיים מעורבים ושכונת אם המושבות (מבנים למגורים בני עשרים קומות ומעלה), ממזרח שטחים פתוחים ומסילת ברזל (לא בשימוש) ומעברם שכונת מגורים. הפיתוח הסביבתי במתחם חלקי. הרחובות במתחם: לילנבלום, האתרוג והמאירי הינן דרכים כבושות, לא סלולות, ללא מדרכות וללא תאורת רחוב. פני השטח מישוריים אולם פני השטח שממערב מעבר לרחוב אחים בכר, גבוהים מפני השטח הנשומים.

**3.2 תאור תת המתחם תכנית פת/66/1268 ב')**

תת המתחם עליו חלה תכנית פת/66/1268 ב בשטח כ-13 דונם וצורתו אי רגולארית. החזית הצפונית של תת המתחם פונה לרחוב גיסין. החזית המזרחית פונה לשטחים פתוחים ולמסלת ברזל המיועדים לש.ב.צ ולש.צ.פ משולב, החזית הדרומית ומערבית פונות לתת מתחם עליו חלה תכנית פת/66/1268 א'.

החלקות הכלולות בתת המתחם כדלקמן:

חלקה	שטח במ"ר	כתובת
23	1,302	אין כתובת
28	1,155	האתרוג 2
29	2,042	האתרוג 4
30	849	אין כתובת
95 (חלק)	1,570	דרך
96	1,128	דרך
97 (חלק)	1,095	דרך
104	1,334	האתרוג 5
105	870	האתרוג 7
106	797	האתרוג פינת גיסין
107	790	האתרוג פינת גיסין
108	96	דרך
סה"כ	13,028	

על תת המתחם הנשום פזורים מבנים בבניה קלה, סככות ומתקן לשטיפת כלי רכב. חלק מהמבנים והסככות בשימוש וחלקם נטושים.

תת המתחם מיועד להקמת שלושה מבנים בני 16 קומות הכוללים 156 יח"ד.

4. בקשות להיתר בניה

בתיקי בנין נמצאו בקשות למבנים ולסככות בתחומי הנכס הנשום. מאחר וקבעתי כי הן במצב הקודם והן במצב החדש המבנים אינם תורמים לשווי המקרקעין, חוות הדעת להלן איננה כוללת פירוט של המבנים הקיימים בהיתר ושלא בהיתר ואיננה כוללת פירוט של היתרי הבניה שניתנו למקרקעין.

**5. מצב תכנוני**פירוט רשימת תוכניות בנין עיר בתוקף:¹

שם התכנית	י.פ.	מיום	הערות
ב/1002/3	1722	20.5.1971	מייעדת השטח לאחסנה ולמגורים א'
פת/1273	3347	17.6.1986	חדרי יציאה לגג
פת/2/2000	3478	6.9.1987	מרתפים
פת/1/1271	3568	3.7.1988	מרפסות פתוחות למטרת סוכה
פת/2000	4004	14.5.1992	מייעדת השטח הנשום לאזור מגורים ב'
פת/1273/א	4236	4.8.1994	חדרי יציאה לגג בבנינים מדורגים
פת/מק/2000 ד	4490	11.2.1997	בינוי ועיצוב אדריכלי, העברת אחוזים מקומה לקומה וקביעת תכנית
פת/2000/א	4745	28.4.1999	חדרים על הגג בשטח 60 מ"ר
פת/מק/2000/ד/1	4926	12.10.2000	קיר משותף ופרגולה

5.1 מצב קיים**◆ תכנית פת/2000**

בתשריט תכנית פת/2000 המקורי לא נצבע האזור הנשום (בטעות).
בישיבת הוועדה המחוזית מסי' 23/97 מיום 26.1.1997 הוחלט לענין טעות סופר כי "בתכנית פת/2000 לא נצבע קטע משולש, הוועדה מבקשת לתקן ולצבוע".
אי לכך, השטח הנשום מיועד לאזור מגורים ב', המוגדר כאזור צפיפות בינונית.

זכויות הבניה

שטח מגרש מינימלי - 650 מ"ר.
אורך חזית - 18 מטר.
אחוזי בניה מירביים - 30% בקומה, 120% בכל הקומות.
מספר קומות - 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
צפיפות - הצפיפות נקבעה כפונקציה של שעור ההפקעה. בשעור הפקעה 25%,
33% ו-40% מסי' יח"ד לדונם נטו יהא 9, 10 ו-11 בהתאמה.

שטחי שרות

הוועדה המקומית נוהגת בהתאם להחלטה מיום 22.2.1993 המתירה לגבי אזור מגורים ב' הוספת 40% שטחי שרות בקומות הכניסה ו-25% בקומות העליונות, סה"כ 65% שטחי שרות.

¹ בנוסף לתכניות מאושחת, תכנית 1268/1 הופקדה בי.פ. 3578 מיום 21.1.1988. מטרתה שינוי יעוד שטחי אחסנה למגורים א'.



◆ בנוסף להוראות תכנית פת/2000 חלות על אזור מגורים ב' תכניות נוספות המתירות הקמת מרתפים, הקמת חדרי יציאה לגג בשטח עד 60 מ"ר מכל דירה עליונה (כש-37 מ"ר לכל דירה עליונה נוספים לזכויות הבניה הקיימות) והעברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

5.2 מצב מוצע

תכנית פת/1268/66 ב

מטרות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים צפיפות בינונית לאזור מגורים ג' ולשטח צבורי פתוח.
- שינוי יעוד מדרכים לאזור מגורים ג' ולשטח צבורי פתוח.
- קביעת שטח לאיזור לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- קביעת הוראות והנחיות בניה ל-156 יח"ד במבנים בני 16 קומות.

שטח התכנית

13,028 מ"ר.

חלוקת שטח התכנית ליעודים לפי טבלת שטחים מתשריט התכנית כדלקמן:

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
אזור מגורים ו-פ.פ.	7,543	5,958
ש.צ.פ.	---	4,003
דרכים	5,485	3,067
סה"כ	13,028	13,028

אזורים והוראות הבניה

היעוד בתכנית	מס' מגרש מגרש תא/ שטח	שטח המגרש/ היעוד	תכנית בנויה משטח המגרש	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה במ"ר	שטח שרות		מספר קומות	גובה מעל פני הים	מספר יח"ד כולל	אחוז שטח פנוי לגינון משטח התכנית
					מתחת מפלס הכניסה במ"ר	מעל מפלס הכניסה במ"ר				
מגורים ג'	101ב'	3,721	30%	11,770	3,500	6,700	16 ק' + עי"ע קומה חלקית	95	107	30%
מגורים ג'	102ב'	1,758	30%	5,390	1,500	3,100	16 ק' + עי"ע קומה חלקית	95	49	30%

הערות

תותר בניית חדרים על הגג ומרתפים עפ"י פת/2000 א', פת/מק/2000 ד'.

תותר בניית מרפסות שמש עפ"י פת/מק/2000 ד'.

תותר בניית מחסנים בגודל עד 9 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד בקומת הקרקע והמרתף, אשר יוצמדו וירשמו ע"ש הבעלים.

תותר בניית דירות גן, כחלק מסה"כ יח"ד המותרות לעיל.

גובה קומות המוזכר לעיל הוא מעל קומת עמודים או מעל דירות גן מעליהן תותר קומה חלקית או חדרים על הגג + קומה למתקנים טכניים.

תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.

שינוי בקווי הבנין בין הבנינים יהווה סטיה ניכרת.

תותר הגדלת שטחי שירות תת קרקעי למטרות חניה בלבד.

שטחי שירות

שטחי השירות יכללו ממקיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכוניות, מחסנים ומבואות הכל עפ"י החוק.

מספר בנינים

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 101/ב' מתוכנן להקמת שני בנינים ומגרש 102/ב' מתוכנן להקמת בנין אחד.

חנייה

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה הרשום בנספח התנועה.

חניה עילית תבוצע עפ"י מפתח של עץ לכל 4 חניות.

חניה עילית עד 70% מסה"כ מקומות חניה.

תחוייב כניסה אחת משותפת למגרשים 101 ב' ו-102 ב' ותירשם זיקת הנאה עפ"י המסומן

בתשריט.

תכליות ושימושים לש.פ.פ.

נופש, נוי, משחק מרגוע.

נטיעות.

חניה תת קרקעית.

תכליות ושימושים לש.צ.פ.

נופש, נוי, משחק, מרגוע.

נטיעות.

שבילים להולכי רגל

חנייה ציבורית עד 5% משטח

הש.צ.פ. לבאי הש.צ.פ.

תוכנית פיתוח

הוצאת היתר בניה מותנית

באישור מהנדס העיר תוכנית

פיתוח לשטח שתכלול, בין היתר, שטח מגון בשעור 30% לפחות.

היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

מבנים להריסה

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל

המבנים להריסה בתשריט.

איכות הסביבה

השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות

דיני איכו"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

לענין תכנון משמר המים קובעות הוראות התכנית כי 20% משטח המגרשים ישארו פנויים

מתכסית בנויה על מנת לאפשר חילחול מי גר עילי למי תהום.

**תנאי להיתר בניה**

לפני התחלת בניה תוגש לעירייה תוכנית התארגנות אתר הבניה שתכלול פתרונות למניעת אבק,

רעש וזיהום קרקע.

תנאי לאיכלוס המבנה הראשון יהיה פיתוח הש.צ.פ שבתחומי התכנית.

לא יוצאו היתרי בניה טרם פינוי הפולשים מכל שטח התכנית.

6. מצב משפטי

בהתאם להעסקי רישום מפנקס זכויות (נסחים) הבעלות על החלקות הנשומות והפקעות

שרשומות כדלקמן:

חלקה	בעלים		הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19
	שם	חלק בנכס	
23	זאב ויוסף מרקוס חברת מגדלי הדרי אי"י בע"מ	בשלמות	206 מ"ר
28	לוי עמנואל	בשלמות	
29	דננור פואד	1 / 2	518 מ"ר
	דננור ציון	1 / 2	
30	אלכסנדר יצחק	בשלמות	387 מ"ר
104	זאב ויוסף מרקוס חברת מגדלי הדרי אי"י בע"מ	בשלמות	
105	זאב ויוסף מרקוס חברת מגדלי הדרי אי"י בע"מ	בשלמות	
106	זאב ויוסף מרקוס חברת מגדלי הדרי אי"י בע"מ	בשלמות	223 מ"ר
107	זאב ויוסף מרקוס חברת מגדלי הדרי אי"י בע"מ	בשלמות	262 מ"ר
108	עיריית פתח תקוה	בשלמות	
95	עיריית פתח תקוה ²	בשלמות	
96	עיריית פתח תקוה ²	בשלמות	

² סוג מקרקעין רשום מתרומה

**7. שיקולים ועקרונות**

- א. החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בסעיף 122 נקבע כי חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר יחולו עליה ההוראות הבאות:
- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.
 - ב. שווי יחסי של מגרש התמורה יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי במצב קיים.
 - ג. במקרים בהם אין שמירה על מלוא היחסיות, האיזון יעשה באמצעות תשלומי איזון.
 - ד. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבית באזור.
 - ה. מחירי נכסים דומים באזור.
 - ו. החלקות הנשומות רשומות בבעלות פרטית ובעלות עיריית פתח תקוה.
 - ז. לצורך עריכת טבלת האיזון קבעתי כי שטחי הצבור, במצב קיים ובמצב מוצע יירשמו מתחת לקו.
 - ח. המבנים והסככות הקיימים אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב קיים ובמצב מוצע.
 - ט. המועד הקובע לחוות הדעת הינו 03.2006.
 - י. לא חלו שינויים ביחסי שווי המקרקעין במצבי התכנון השונים מהמועד הקובע ועד להכנת החוות דעת להלן.
 - יא. שווי הקרקע הוערך בהתאם לגישת ההשוואה - The Sale Comparison Approach.
 - יב. ההערכה חושבה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד.
 - יג. מאחר והתכנית הופקדה לראשונה לפני פרסום תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, טבלת האיזון ולוח ההקצאה הוכנו שלא בהתאם לתקנות, אולם בהתאם למתווה של הנחיות תקן 15 של מועצת השמאים.

יא. פולשים

- א. במצב הקיים פלישות ושימושים במקרקעין שאינם אחידים.
- ב. מצאתי שהפלישות קיימות בשני מצבי התכנון הן במצב הקיים והן במצב המוצע ולפיכך הפלישות לא הובאו בחשבון בעת עריכת טבלאות האזון להלן.
- ג. מימוש זכויות הבניה בשני מצבי התכנון מחייב פינוי הפולשים.

יב. מצב קיים

- א. מאחר שבתשריט תכנית פת/2000 המשולש הנשום איננו צבוע, בחנתי לענין השווי במצב קיים למועד הכנת השומה את שתי חלופות התכנון הבאות: שימוש לאחסנה בהתאם לתכנית פת/1002/ב ושימוש למגורים בהתאם לתכנית פת/2000.
- ב. השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית פת/2000, בהנחה שההפקעה בכל אחת מהחלקות במתחם תהא בהיקף 40% והצפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.
- ג. התייחסתי לשטח ברוטו רשום של כל חלקה (ללא קזוז השטחים שהופקעו מכל חלקה לפי סעיף 19).



- ◀ בהתאם לנסחי הרישום שהוצגו בפנינו החלקות במצב קיים מוחזקות במפרוז.
- התייחסתי גם לחלקה 29 המוחזקת בידי שני בני משפחה אחת כחלקה המוחזקת במפרוז.
- ◀ הפחתתי משווי קרקע ליחיד עקב הצורך בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
- ◀ קבעתי שווי קרקע ליחיד במצב קיים – 220,000 ש"ח.

יג. מצב מוצע

- ◀ השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית.
- ◀ לאור התכנון המוצע, מגרש 101 ב' עליו מתוכננת הקמת שני מבנים, יירשם כיחידה רישומית אחת.
- אשר על כן התייחסתי למגרש בשלמותו כיחידה אחת.
- חלוקת והקצאת היחידות בכל בנין תעשה בין בעלי החלקות הקיימות לאחר אישור התכנית.
- ◀ שווי קרקע למגרש נקבע בהתייחס למאפייני המגרש וביניהם מיקום המגרש לאורך רחוב גיסין המהווה ציר תנועה ראשי, שטחו, קרבתו לשטחי צבור ומספר יחיד מוקצות למגרש.
- ◀ לעניין שיתוף בעלים (מושעא) בשני מגרשי התמורה נוצר שיתוף בין בעלים שונים לפיכך לא הופחת משווי המגרשים בגין אחזקה במושעא.
- ◀ קבעתי שווי קרקע ליחיד במצב מוצע – 250,000 ש"ח.

8. טבלת איזון ולוח הקצאה

רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאה.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הקצאה זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית ונסיוני.



ולראיה באתי על החתום,

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

טבלת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים - תכנית פת/1268/66 ב' - טבלת איזון מאי 2011

תשלומי איזון		מצב מוצע					מצב קיים					מאזן 2011	
מקבל	משלם	שווי יחסי	שווי במצב מוצע	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי	שווי במצב קיים	יעוד	שטח החלקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש
אין תשלומי איזון		0.686	26,750,000 ₪	מגורים ש.פ.פ.	3,721	101/ב	0.684	1,890,504 ₪	מגורים ודרכים	1,302	1,302	23	6376
					289	501/ב		1,677,060 ₪	מגורים	1,155	1,155	28	6376
								1,936,968 ₪	מגורים	1,334	1,334	104	6376
								1,263,240 ₪	מגורים	870	870	105	6376
								1,157,244 ₪	מגורים ודרכים	797	797	106	6376
								1,147,080 ₪	מגורים ודרכים	790	790	107	6376
						4,010	סה"כ	0.684		6,248			סה"כ
		0.314	12,250,000 ₪	מגורים ש.פ.פ.	1,758	102/ב	0.316	2,964,984 ₪	מגורים ודרכים	2,042	2,042	29	6376
					190	503/ב		1,232,748 ₪	מגורים ודרכים	849	849	30	6376
						1,948	סה"כ	0.316		2,891			סה"כ
	1.000	39,000,000 ₪			5,958		1.000	13,269,828 ₪		9,139		סה"כ	
				ש.צ.פ.	4,003	502/ב			דרכים	1,570	5,792	95	6376
									דרכים	1,095	1,644	97	6376
				דרכים	3,067	601/ב			דרכים	1,128	1,128	96	6376
									דרכים	96	96	108	6376
					7,070	סה"כ צ"צ				3,889			סה"כ
					13,028	סה"כ				13,028			סה"כ

שפאי מקרינה
אריקה קמני
מאי 2011

