

20 40192/0

GIL SEGAL Ltd.



גיל סגל בע"מ

שמאות מקרקעין מיסוי נדל"ן כלכלה אורבנית ניהול נכסים

ט"ו באדר ב' תשע"א
22 במרץ 2011
מספרנו: שר/523/11

מרחבית לתכנון ובניה

שרונים

17-06-2012

נתקבל
מחלקת תכנון

משרד הפנים

מחוז מרכז

27.06.2012

נתקבל
תוק מס' 128/1-4/צ

חוות דעת מקצועית

נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית בנין עיר הצ/4-1/128'ג'

קדימה

תוק התכנון והבניה, תשס"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המחייבת לחליטה ביום:
23.5.12
לאשר את התכנית

התכנית לא נכבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

1.8.12
תאריך



Handwritten signature and scribbles.

התכנון והבניה, תשס"ה - 1965

עדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים

תכנית מפורטת / מתאר מס' 128/1-4/צ
כמתן תוקף.

יג"ר העדה

אהנדס הועדה



ט"ז באדר ב' תשע"א
22 במרץ 2011
מספרנו: שר/523/11

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

חוות דעת מקצועית

נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

חלקות וחלקי חלקות 48, 51, 76, 77 בגוש 8034

רחוב האירוס, מערב היישוב קדימה/צורן

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תכנית שינוי למתאר הצ/4-128/ג' שינוי לתכנית הצ/4-128/1 ולתכנית הצ/130.

בתחום התכנית 14 בעלי זכויות כמפורט בהמשך חוות הדעת.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה - מועד עריכת חוות הדעת.

3. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ במרוצת 3/2011.

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	שטח בשלמות	שטח בתחום התכנית	סה"כ שטח בתחום התכנית
8034	48	19,018 מ"ר	18,844 מ"ר	19,649 מ"ר
	51	19,062 מ"ר	247 מ"ר	
	76	468 מ"ר	468 מ"ר	
	77	4,482 מ"ר	90 מ"ר	

מיקום - רחוב האירוס פינת רחוב הרצל, צפון - מערב היישוב קדימה/צורן.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "מחוז מרכז".



5. תיאור הסביבה והנכס

5.1 כללי

נשוא חוות הדעת- טבלאות הקצאה ואיזון במסגרת ת.ב.ע הצ/128/1-4 ג' בתחום חטיבת קרקע אשר מורכבת מחלקות וחלקי חלקות מס' 48, 51, 76-77 בגוש 8034, רחוב האירוס פינת רחוב הרצל, בחלק הצפון/מערבי בתחום היישוב קדימה/צורן.

במסגרת ת.ב.ע הצ/128/1-4 ג' שבנדון מסווגת חטיבת הקרקע בייעוד למגורים א' ולמגורים א' מיוחד בהם הוקצו 18 מגרשים עם זכויות להקמת 36 יח"ד בבתים דו-משפחתיים ומגרש נוסף להקמת יחידת דיור אחת, לצד שטחים לצרכי ציבור הכוללים שטח לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.

חטיבת הקרקע רגולרית ומישורית, דמוית מלבן, בשטח כולל של כ- 19.65 דונם, ממוקמת ברובה מצפון לרחוב הרצל ומקצתה מדרום לרחוב הרצל.

השטח שמצפון לרחוב הרצל הינו פנוי ובלתי מבונה ובשטח שמדרום לרחוב הרצל בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו-קומתי.

בשטח חטיבת הקרקע טרם בוצעו עבודות פיתוח, למעט בצידה הדרומי, אולם היא גובלת באזור מפותח שבו בוצעו מרבית עבודות הפיתוח, כולל בין היתר- כבישים ומדרכות, תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת עד גבולות המתחם בלבד.

5.2 גבולות חטיבת הקרקע שבתחום התכנית

מזרח- רחוב האירוס המהווה רחוב פנימי ושקט בסביבה כשמעברו המזרחי בתי מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות בבניה חדישה.

דרום- קרקע חקלאית המשמשת לעיבוד עונתי.

מערב- שטחים חקלאיים רחבי ידיים ומעברם צומת קדימה וכביש אורך ארצי מספר 4.

צפון-בתי מגורים חדישים צמודי קרקע בני 2 קומות.

5.3 תאור הסביבה

החלק הצפון - מערבי בקדימה, תחום היישוב קדימה צורן.

הנכס ממוקם בחלק המערבי של קדימה (לפני החיבור עם היישוב צורן), ממזרח לכביש מספר 4, בסביבה המאופיינת בשטחים חקלאיים שהוסבו לבניה למגורים בשנים האחרונות, בסמוך לרחובות צרים המאופיינים בבניה דלילה של בתים צמודי קרקע הכוללים בתי מגורים בבתים דו-משפחתיים בד"כ בבניה של 2-3 קומות בקיר משותף.

הנכס נמצא בקירבת צירי תנועה ראשיים, כולל רחוב הרצל המהווה ציר תנועה רוחבי מרכזי אשר מתפצל בקצהו המערבי מכביש מספר 4.

6. תשריט הסביבה





7. תכנית בנין עיר הצ/4-128/ג' תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנית והבניה, תכנית שינוי למתאר הצ/4-128/ג' שינוי לתכנית הצ/4-128 ולתכנית הצ/130.

7.1 שטח התכנית: 19,649 מ"ר.

7.2 גושים וחלקות: גוש- 8034

חלקות- 76

חלקי חלקות- 77, 51, 48

7.3 מטרות התכנית

7.3.1 איחוד וחלוקה חדשה בתחום חלקה 48 ללא הסכמת הבעלים.

7.3.2 שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד, מ- 23 יח"ד ל- 37 יח"ד.

7.3.3 שינוי ייעוד למגורים א' מיוחד, לדרך משולבת, לשטח לבניני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

7.3.4 הוראות והגבלות בניה.

7.4 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

7.5 חניה

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש, ובסה"כ 2 מק' חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

7.6 הוראות בניה

7.6.1 תכליות

(א) אזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד ישמשו לבניית מבני מגורים צמודי קרקע.

(ב) סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית.

(ג) שטח לדרכים- ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.

(ד) שטח לבניני ציבור- ישמש לבניית מבני ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.



7.6.2 תנאים לבניית מגורים

עפ"י לוח האזורים ובהתאם לתנאים הבאים:

- (א) שטח מגרש- עפ"י המצוין בתשריט.
- (ב) מספר יח"ד- בית דו משפחתי לכל מגרש, בית בודד במגרש 2054.
- (ג) מספר קומות- לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (+מרתף ועליית גג).
- (ד) גובה הבנין- גובה מירבי 8.5 מטר ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית.
- (ה) הפרשי מפלסים- הפרש מפלסים בין יחידות במגרש אחד לא יעלה על 1 מטר.
- (ו) שטחי הבניה- בהתאם ללוח הזכויות.
- (ז) שטחי מרתפים- מרתפים יבנו בהתאם לתכנית בנין עיר הצ/100/1-4א'.

7.6.3 לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	תכנית ברוטו (עיקרי+שרות)	זכויות בניה		
			על קרקעי עיקרי	על קרקעי שרות	תת קרקעי שרות
מגורים א' מיוחד	2038	240 מ"ר	380 מ"ר	40 מ"ר ליח"ד	בתכנית קומת הקרקע
	2040-2047		ל- 2 יח"ד		
	2048-2053	280 מ"ר	400 מ"ר		
	2055		ל- 2 יח"ד		
	2099-2100				
מגורים א'	2054	140 מ"ר	200 מ"ר		
שטח	2057	700 מ"ר	1,200 מ"ר	300 מ"ר	700 מ"ר
לבניני ציבור	2039	150 מ"ר	250 מ"ר	70 מ"ר	150 מ"ר

7.6.4 לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים

אזור	מספר יח"ד למגרש	מגרש מינ'	תכנית ברוטו (עיקרי+שרות)	זכויות בניה		
				על קרקעי עיקרי	על קרקעי שרות	תת קרקעי שרות
מגורים א' מיוחד	2	900 מ"ר	280 מ"ר	200 מ"ר ליח"ד (או 240 מ"ר כולל שטח שרות)	40 מ"ר ליח"ד	עפ"י ת.ב.ע הצ/100/1-4א'
	1	500 מ"ר	140 מ"ר	200 מ"ר ליח"ד (או 240 מ"ר כולל שטח שרות)		
שטח לבניני ציבור	==	==	25%	50%	==	עפ"י ת.ב.ע הצ/100/1-4א'

¹ בהתאם להוראות הת.ב.ע הותר לבנות מרתף בשטח תכנית קומת הקרקע עד 140 מ"ר.



8. מצב משפטי

בהתאם לפלטי מידע אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 22/3/2011, הכוללים מידע מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה, הזכויות בחטיבת הקרקע רשומות כדלקמן:

8.1 שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש

החלק בנכס	הבעלים	שטח רשום	גוש/חלקה	
בשלמות	וייסבורד יוסף	468 מ"ר	76	8034
880/19018	וייסבורד דינה	19,018 מ"ר ²	48	8034
880/19018	וייסבורד יוסף			
8258/38036	נכסי שרון בע"מ			
8258/38036	רגב חב' הקלאית			
1000/19018	אייל (יפת) שושנה			
1000/19018	הדר ציפורה			
1000/19018	בשירי דליה			
500/9509	יפת ישעיהו			
500/9509	יפת משה			
500/9509	יפת ציון			
500/9509	יפת רפאל			
1000/19018	צברי זוהר			
250/9509	שפיגלר זאב			
250/9509	מכלוף אריה			

8.2 שטח מחוץ לאיחוד וחלוקה מחדש

החלק בנכס	הבעלים	שטח רשום	גוש/חלקה	
בשלמות	מדינת ישראל	4,482 מ"ר	77	8034
1/4	קצנלבוגן חנה	19,062 מ"ר	51	8034
1/4	לוינשטיין משה			
1/4	לוינשטיין ישראל			
1/8	בוק חיים זאב			
1/24	בוק הילל			
1/24	בינשטוק רונית			
1/24	בוק אורי			

8.3 הערות

על חלק מהחלקות רשומות הערות כמפורט בפלטי המידע המצ"ב כנספח.

² לא כולל 174 מ"ר שאינם כלולים בת.ב.ע דגן.



שמאות מקרקעין מיסוי נדל"ן כלכלה אורבנית ניהול נכסים

9. ריכוז השטחים בתחום התכנית

סה"כ שטח התכנית			שטח בתחום האיחוד וחלוקה	שטח חלקה בתחום הת.ב.ע	שטח חלקה	חלקה	גוש
סה"כ	לא כלול	בתחום איחוד וחלוקה					
19,649 מ"ר	337 מ"ר	19,312 מ"ר	כלול בשלמות	18,844 מ"ר	19,018 מ"ר	48	8034
			אינו כלול	247 מ"ר	19,062 מ"ר	51	
			כלול בשלמות	468 מ"ר	468 מ"ר	76	
			אינו כלול	90 מ"ר	4,482 מ"ר	77	



10. גורמים ושיקולים

בעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון בחטיבת הקרקע שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 נשוא השומה-

חטיבת קרקע אשר כלולה במסגרת תכנית בנין עיר הצ/1-4/128ג', רחוב האירוס פינת הרצל, קדימה.

טבלאות ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות אשר נקבעו בסעיף 122, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לענין חלוקה שלא בהסכמה.

ההקצאה בוצעה ללא תשלומי איזון למעט מגרש 2041 (מקבל) ומגרש 2047 (משלם) תשלום איזון בגובה של 24,000 ש"ח.

10.2 הזכויות בנכס-

בחטיבת הקרקע אשר נכללה באיחוד וחלוקה נכללו חלק מחלקות 48, 51, ו-77 וחלקה 76 בשלמות בגוש 8034. הזכויות בחלקות הנ"ל הן בעלות פרטית כמפורט בפרק "מצב משפטי".

10.3 מצב תכנוני-

10.3.1 שטחי המגרשים מבוססים על מפת מדידה שהוכנה ע"י לזר ירון מודד מוסמך מתאריך 9.1.2011.

10.3.2 טבלאות ההקצאה והאיזון מבוססים על תקנון ותשריט שאושרו להפקדה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "מחוז מרכז".

10.3.3 השטחים אשר כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה הם כל שטחי המגרשים לבניה למגורים הכלולים במצב הנכנס בתכנית, למעט 247 מ"ר משטח חלקה 51 בגוש 8034 אשר עבורם הוקצו זכויות במסגרת תכנית בנין עיר סמוכה אשר אושרה מצפון לת.ב.ע הצ/1-4/128ג' דנן, זאת בהתאם להנחיות מזמין השומה.

10.3.4 הזכויות במצב הנכנס הן על בסיס תכניות בנין עיר הצ/1-4/128 ות.ב.ע הצ/130.



10.4 אומדן שווי הזכויות ב'מצב נכנס'

10.4.1 הובא בחשבון שווי הזכויות בייעוד חקלאי בהתחשב במיקום השטח בצמוד לאזור מגורים.

10.4.2 הובא בחשבון שווי הזכויות בייעוד למגורים בהתחשב בשטחי הבניה, גודל המגרש, מיקום הנכס.

10.5 אומדן שווי הזכויות ב'מצב יוצא'

שווי הזכויות נאמד בהתאם לייעודים השונים, בהתחשב בין היתר בשטחי הבניה, בצפיפות המוצעת, במיקום המגרשים בסמוך למבני ציבור, בסמוך לש.צ.פ, בצומת של 2 רחובות אשר מוסיף חזית נוספת לבית מגורים אחד מתוך שתי יחידות הדיור שבמגרש.

מקדמי השווי שהובאו בחשבון הם-

99%	(א) קירבה למבנה ציבור (גן)-
97%	(ב) קירבה למבנה ציבור רחב מימדים-
101%	(ג) קירבה לשצ"פ-
101%	(ד) מיקום בצומת פנימית-
99%	(ה) חזית לדרך צרה (רחוב האירוס)-
115%	(ו) מגרש חד משפחתי-
.99%	(ז) חזית לכביש ראשי (עם שצ"פ בחזית)-



הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון ו/או בבעלי הזכויות בה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

