

19363

20

5

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/2/12
לאשר את התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.07.2012
נתקבל
תיק מס'

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

101
יו"ר הוועדה המחוזית
2012-08-09

11-2012

טבלת איזון להליך החלוקה שלא בהסכמה המהווה נספח

לתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית

מפורטת מס' ממ/5162

חלקה 22 וחלק מחלקה 23 בגוש 6717

גני תקווה

תמלול הכללי
משרד הפנים
מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"מצפת אפק"
חולצה 5162
מס' 20002004
תכנית מס' מס' /
לחקירה בישיבה מס' 2007
מיום

19/02/12

נבדק וניתן להפקיד לאשר
חלטת הוועדה המחוזית משנה מיום
מתען המחוז
2/8/12
תאריך

תאריך: 1 מאי 2011
מספרנו: 4729/06/06

לכבוד,

מר שבי תמיר

**טבלת איזון המהווה נספח לתכנית מתאר מקומית עם
הוראות של תכנית מפורטת מס' ממ/5162
חלקה 22 וחלק מחלקה 23 בגוש 6717
גני תקווה**

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק", ערכנו סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

טבלת איזון להליך חלוקה שלא בהסכמה למקרקעין שבנדון, הכלולים בתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס', כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

2. פרטי המקרקעין:

גוש:	6717
חלקות:	22, 23 (חלק)
שטח התכנית:	13.003 דונם
שטח המתחם לאיחוד וחלוקה:	11.033
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	גני תקווה

3. תיאור הסביבה והמקרקעין:

- 3.1 חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע חקלאית הממוקמת בחלק הצפוני של הישוב גני תקווה, ממערב ובצמוד לקטע הדרומי של רחוב האילנות.
- 3.2 חטיבת הקרקע כוללת שטחים פתוחים, לא מפותחים וחלק מדרך. מצפון - העיר פי"ת; ממערב שטחים חקלאיים; ממזרח שטחים חקלאיים והישובים גת רימון וכפר מע"ש, מדרום - שכונת בורוכוב (גני תקווה).
- 3.3 להלן שטחי החלקות אשר הכלולות במתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית מס' מ/5162:

חלקה	שטח במ"ר
22	*3,310
23	**7,723
סה"כ	11,033

* עפ"י נסח רישום מקרקעין.

** עפ"י מדידה גראפית מתשריט התכנית.

- 3.4 בשטח חלקה 23 שבנדון ממוקמות חממות ומבנים בשטח כולל של כ- 1,006.5 מ"ר (עפ"י היתר בניה מיום 3/8/98) המשמשות את משתלת "גן עדן" וחנות לפירות וירקות. החממות והמבנים בנויים בקונסטרוקציות ברזל ואיסכורית עם יריעות ניילון, משטחי בטון וריצוף משולב.

4. מצב תכנוני:

כפי שנמסר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק", חלות במקרקעין שבנדון, בין השאר, תכניות בנין עיר הבאות:

4.1. תכנית מתאר מס' פת/2000, פורסמה למתן תוקף ביי"פ מס' 4004 מיום 14/5/92.

יעוד המקרקעין הנדונים – "אזור חקלאי".

תכליות ושימושים: השימושים המותרים בהתאם למופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בלבד; עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה; 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.

בין הוראות הבניה ב"אזור חקלאי":

שטח מגרש מינימלי -	10,000 מ"ר
אחוז בנייה מירבי -	10%
מס' קומות -	1

4.2. תכנית שינוי מתאר מס' מ/5130, פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5139 מיום 7/1/03.

התכנית מייעדת שטח של 712 מ"ר מחלקה 22 שבנדון ל"דרך מוצעת".

מטרות התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לדרכים כתשתית לפיתוח גני תקווה; קביעת רוחב דרכים בהתאם לתשריט; הרחבת מטרות לדרכים.

4.3. תוכנית שינוי מתאר מס' פת/6/1276א', פורסמה למתן תוקף בי"פ 4714 מיום 21/12/98.

התכנית מייעדת שטח של 494 מ"ר מחלקה 22 הנדונה ושטח של 1,045 מ"ר מחלקה 23 הנדונה ל"דרך חדשה".

מטרות התכנית: פתיחת דרך חדשה, ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך; שינוי יעוד חלק מחלקה 15 משטח חקלאי לשטח לתחנת תידלוק דרגה ב' עפ"י ת.מ.א 18; קביעת הוראות בניה בשטח לתחנת תידלוק; קביעת מבנה להריסה בעתיד.

5. תכנית מוצעת מס' ממ/5162:

מטרת התכנית: הקמת אזור מיוחד הכולל מגורים – 250 יח"ד – מסחר ו/או משרדים; התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מעורב – מגורים, מסחר ו/או משרדים, שצ"פ ודרך.
- קביעת הוראות בניה עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש – ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

הוראות לגבי אזור מגורים, מסחר ומשרדים:

- שימושים: מגורים, מסחר ו/או משרדים. מתוך השטח המיועד למסחר ו/או למשרדים יוקצו עד 500 מ"ר לייעוד ציבורי. שטח זה יוקצה למועצה המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה.
- גובה מבנים: גובהם המרבי של בנייני המגורים יהיה 22 קומות מעל ק. קרקע ו- 3 קומות מרתף לחניה במגרש 101 ו- 23 קומות מעל ק. קרקע ו- 4 קומות מרתף לחניה במגרש מס' 102. הגובה המרבי של מבנה המסחר ו/או המשרדים יהיה 3 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה.
- מרתפים: תותר בניית קומות מרתף בכל שטח מגרשים 101-102, וכן מתחת למגרש 401 – השצ"פ (שירשם על שם הרשות המקומית).
- חניה: מס' מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש ובתחום השצ"פ וייקבע עפ"י תקן חניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה, ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת ביקוש החנייה בנספח התנועה.
- מרפסות: אחת מעל לשנייה, במסגרת השטחים העיקריים שהוקצו למטרה זו.
- מחסנים: תותר התקנת מחסנים דירתיים בשטח נטו של עד 8 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע של מבני המגורים וכן במרתפי החניה. המחסנים יוצמדו בטאבו לדירות המגורים.

הוראות לגבי "שטח ציבורי פתוח":

- גינון, אזורי מנוחה, שבילי הולכי רגל ומרצפים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
- במגרש 401 תותר חניה תת קרקעית פרטית עבור מגרשים 101-102, מגרש זה יהיה ירשם ע"ש הרשות המקומית והחניה תוחכר ליזמים או תירשם על שמם כדרך של רישום בית משותף.

- מגרש 402 ישמש גם לכניסות לחניונים התת קרקעיים, עבור שימוש המסחר ו/או המשרדים אשר בתחום מגרשים 101-102- מגרשי האזור המעורב. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לרכב משותפת לתכנית זו ולתכנית מס' ממ/5141 הגובלת ממזרח.

הוראות הבניה:

מס' קומות		צפיפות (יחיד לדונם (נטו)	מס' יחיד מרבי	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה (הקובעת (1) (5)			סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי (4)	שרות (2)				עיקרי (4)
3	ק+22	27.6	122	40,912	13,282		(8) 5,490 3,100 + (6) 14,640 מ"ר לחנייה (7)	4,428	101	מגורים + מסחר ו/או משרדים (9)	
	3						מסחר ו/או משרדים: (4) 4,000 (3)(2) 400 (4)				
4	ק+23	28.8	128	43,302	17,782		(8) 5,760 (6) 15,360 (7)	4,445	102		
	3						מסחר ו/או משרדים: (4) 4,000 (3) 400 (4)				
4				5,148	5,148			1,287	401	שציפ	

הערות:

- (1) לגובה בנין המגורים ייתוספו קומות למתקנים טכניים.
- (2) כקבוע בהוראות תמ"א 2/4, כמפורט בסעיף 6.5 להלן, ובאישור רשות שדות התעופה
- (3) בנוסף לשטחי השירות שמעל מפלס הכניסה מוקצה גם שטח לקולונדות.
- (4) בשטח השירות העל קרקעי נכללים ממ"דים, חדרי מדרגות ומבואות.
- (5) ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס זה.
- (6) קומת הקרקע בבנייני המגורים תהיה בגובה מינימאלי של 5.5 מ'. בשאר השטח ניתן יהיה לבנות דירות ומשרדים וכן חדרי מכוונות, חדרי אשפה וגז, חדרים לשירותים טכניים, מחסנים לשימוש הדיירים במסגרת שטחי השירות העל קרקעיים.
- (7) שטח עיקרי חושב לפי 120 מ"ר ליח"ד.
- (8) תותר תוספת 15 מ"ר לכל יח"ד לטובת מרפסת.
- (9) שטח שירות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד.
- (10) יותר ניווד של עד 10% מיחידות הדיור וזכויות בנייה בין מגרש 101 ו-102.

6. תיק בניין:

הוצג בפנינו היתר בנייה מס' 49172 שניתן ביום 3.8.98, לפיו בחלקה 23 בגוש 6717 מותרת ממות בשטח של 1,006.5 מ"ר.

7. מצב משפטי:

כמפורט בטבלת האיזון המצ"ב.

8. עקרונות ושיקולים בשומה:

- 8.1 נתבקשנו כאמור לערוך טבלת איזון למקרקעין שבנדון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 8.2 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קבע את העקרונות המנחים להליך החלוקה שלא
בהסכמה, כדלקמן:
- 8.2.1 "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל שאפשר, למקום בו היה קודם מגרשו
של מקבל ההקצאה".
- 8.2.2 "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".
- 8.2.3 "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל
ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם,
זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי
מגרשו החדש גבוה ביחס לשווי של מגרשו הקודם חייב לשלם לוועדה
המקומית את הפרש".
- 8.3 לאור כל האמור לעיל, נערכה טבלת חלוקה המצורפת לחוות דעת זו, כדלהלן:
- 8.3.1 ראשית, נאמד שווי השוק של המגרשים נשוא חוות הדעת ב"מצב נכנס"
כפוף ליעוד ל"אזור חקלאי" לפי המחיר שהיה מתקבל בין מוכר מרצון
לקונה מרצון.
- 8.3.2 שנית, נאמד שווי של כל אחד מן המגרשים המוצעים בתכנית החדשה על
פי הוראותיה.

8.3.3. בנוסף, אומדני שווי המגרשים נערכו תוך התחשבות בגורמים והשיקולים הבאים:

8.3.3.1. מיקום.

8.3.3.2. שטח הקרקע, מידות המגרשים, קווי הבניין.

8.3.3.3. יעוד וזכויות הבניה בכל מגרש, מספר הקומות, מספר יחידות הדיר.

8.3.3.4. נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה.

9. חות הדעת:

טבלת האיזון להליך החלוקה שלא בהסכמה, אשר נערכה עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל, מצורפת לחוות דעת זו.

ולראיה באתי על החתום,



נחמה בוגין
שמאית מקרקעין



ולראיה באתי על החתום,



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית מפורטת ממ/5162

תשלומי איזון		מב יוצא					מבב נכס					נתוני הקרקע					סידור			
בעל הזכות	בעל הזכות יקבל	חלק יחסי מהשטח המכל	שטח המגרש (זונם)	יעד	מס' מגרש	חלק יחסי מהשטח המכל	שטח המגרש (זונם)	יעד	מס' מגרש	חלק יחסי מהשטח המכל	שטח המגרש (זונם)	חלק בחלקה	בעלים רשומים	שטח נכס בדונם	שטח רשום בדונם	חלקה	גוש			
אין	אין	29.895%	54,442.526	58.729%	102	29.895%	4.445	מגורים מסחר משדירים	102	100%	3,310,000	1/2	רחן רינה (אסקוולסקי) מיני בנה (אסקוולסקי)	3.31	3.31	22	6717	1		
אין	אין	70.005%	38,256,724	41.271%	102	70.005%	4.445	מסחר מגורים	102	70.005%	7,725,000	1000/6094 1000/6094 1011/16188 1011/16188	עזריה יגאל ברקוביץ בני סרגאטי מליה סרגאטי אברהם	7.723	8.094	23	6717	2		
לא משותף באיזון			88,801,250	100%	101		4.428	מסחר משדירים	101			518/8094 518/8094	פלד רבקה פלד אליזב						3	
אין	אין		181,502,500	100%	401		1.287	ש.ג.פ.	401		11,033				11,033				3	
				100%	301		0.873	דרך	302											
					201			צבורי	201											
					101			צבורי	101											
					102			צבורי	102											

מועצה מקומית גני תקווה

נאמה בוגין
שכאית משרדיו



אסף מרזקין
אסף מרזקין



שמואל אברהם
שמואל אברהם

14