



20 47194-4

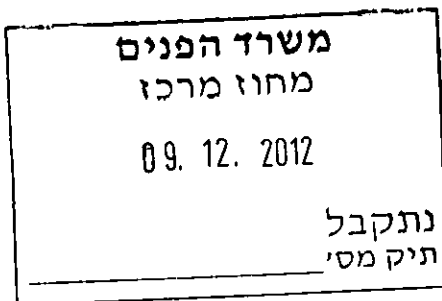
אורי להן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

12 במרץ 2012
מספרנו - 6432
מס' הערכה - 1/2287



לכבוד,
המועצה המקומית
באר יעקב
ג.א.נ.

הנדון: עקרונות הכנת טבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
בח"ח 44 ו-99, בגוש 3831, 11 ו-12 בגוש 4244 ו-13 בגוש 4245,

תכנית ממ/1/1556, רחוב קרן היסוד, באר יעקב

יחיד התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
בהתאם לבקשתכם ביקרתי בנכס הנדון ביום 27.1.2011, עינית בתכניות בנין עיר ובמסמכים הלוואה המרכז
וערכתי את טבלת השומה שבנדון בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה אשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
1-10-10-107
יו"ר הוועדה המקומית

1. תחום התכנית:

1.1 תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (להלן "התכנית") חלה על חלקי החלקות הלוואה:

- חלקה 44 בגוש 3831 בשטח של 543 מ"ר מתוך השטח הרשום של 3,009 מ"ר
- חלקה 47 בגוש 3831 בשטח של 787 מ"ר מתוך השטח הרשום של 803 מ"ר
- חלקה 99 בגוש 3831 בשטח של 3,311 מ"ר מתוך השטח הרשום של 56,693 מ"ר
- חלקה 11 בגוש 4244 בשטח של 465 מ"ר מתוך השטח הרשום של 29,960 מ"ר
- חלקה 12 בגוש 4244 בשטח של 1,710 מ"ר מתוך השטח הרשום של 6,177 מ"ר
- חלקה 13 בגוש 4245 בשטח של 1,411 מ"ר מתוך השטח הרשום של 274,188 מ"ר

ס"ה שטח חלקי החלקות בתכנית - 8,227 מ"ר.

1.2 חלקי חלקות הנדונים יוצרים חטיבת קרקע שצורתה הכללית מלבנית בשטח של 8,227 מ"ר.
חטיבת הקרקע קיימת בקצה הצפוני של אזור התעשייה של באר יעקב הנמצא בצפון הישוב, מדרום
ובצמוד לכביש 4313. חטיבת הקרקע כוללת רצועת שטח פנויה מאורכת ובצמוד לה מבנה חד
קומתי חדש שטרם אוכלס המיועד לשמש למועדון נוער.
הסביבה מהווה את אזור התעשייה של באר יעקב, מדרום לכביש 4313 הכולל מבני תעשייה חד
קומתיים בודדים ושימושים מסחריים חלקית.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2. המצב התכנוני:

2.1 המצב התכנוני הקיים

תכנית ממ/3/351 א' שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 2583 מיום 29.11.1979.
בתשריט התכנית מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה לרצועת ש.פ.פ ומעליה רצועת דרך.

תכנית המתאר של באר יעקב ממ/825, שפורסמה למתן תוקף ב - י.פ. 2820 מיום 3.6.1982.
בתשריט התכנית מסומנת חטיבת הקרקע לרצועת דרך ורצועת ש.צ.פ.

2.2 המצב התכנוני החדש

תכנית ממ/1/1556, מטרתה לייעד קרקע למבני ציבור לצורך הקמת מבנה ציבורי לצרכי בני
הקהילה האתיופית בישוב. מיקום המבנה בחלק הצפון מזרחי של הישוב, בסמוך לכביש 4313,
באיזור המונע מיטרדים מסביבתו.

התכנית מסמנת מגרשים חדשים כדלקמן:

מגרש מס' 1 בשטח של 1,779 מ"ר ביעוד לשטח לבנין ציבורי בזכויות בניה של 420 מ"ר בקומה
אחת בגובה של 6 מ' ובקווי בנין: קדמי - 2 מ', אחורי - 8 מ', צידי ימני - 3 מ' וצידי שמאלי - 5 מ'.

מגרש מס' 2 בשטח של 3,371 מ"ר ביעוד לשטח ציבורי פתוח.

מגרש מס' 3 בשטח של 3,077 מ"ר ביעוד לדרך.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

3. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בטבלת השומה:

- 3.1 לוח הקצאות וטבלת האיזון הוכנו בהתאם לעקרונות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע:
"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.
- 3.2 שווי הזכויות במגרשים במצב הקודם ובמצב החדש :
מאחר ומדובר בשני מצבי התכנון במגרשים ביעודים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ללא שינוי בסכ"ה השטחים. המגרשים השונים הוערכו בהתחשב בשטחם וביעודם לשימושים ציבוריים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור לפי שווי זהה של מקדם 1.0 למ"ר קרקע.

הצהרה : הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוק ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ועל זאת באתי על החתום,

אורי כהן
שמאי מקרקעין

רצ"ב : טבלת השומה והקצאות.

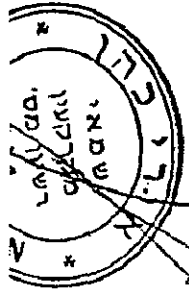
תכנית מת"מ/1556/1 - איחוד וחלוקה - מועדון נוער אתיופוי באר-יעקב

טבלת הקצאות ואיזון

| ס"ה שווי חדש ב-מ"ר אק"י | שווי חדש ב-מ"ר אק"י | שטח חדש במ"ר | יעוד | מגרש חדש | ס"ה שווי קודם ב-מ"ר אק"י | שווי קודם | | שטח במ"ר | יעוד | שטח בתכנית במ"ר | שטח רשום במ"ר | חלק בחלוקה | שם הבתלים | מל"ק | גוש | מס' |
|-------------------------|---------------------|--------------|--------|----------|--------------------------|---------------------|----------|----------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|-------------------------|------|------|-----|
| | | | | | | שווי קודם במ"ר אק"י | שטח במ"ר | | | | | | | | | |
| 1,779 | 1,779 | 1,779 | ש.ב.צ. | 1 | 1,779 | 1,779 | 1,779 | 3,311 | ש.צ.פ. | 465 | 56,693 | 1.0 | מועצה מקומית באר יעקב * | 99 | 3831 | 1 |
| 3,371 | 3,371 | 3,371 | ש.צ.פ. | 2 | 3371 | 33 | 33 | 787 | ד.ר.ד. | 803 | 1.0 | רשות הפיתוח | 47 | 3831 | 2 | |
| | | | | | | 1,507 | 1,507 | 3,311 | ש.צ.פ. | 56,693 | 1.0 | רשות הפיתוח | 99 | 3831 | 3 | |
| | | | | | | 465 | 465 | 465 | ד.ר.ד. | 29,960 | 1.0 | מדינת ישראל | 11 | 4244 | 4 | |
| | | | | | | 1,366 | 1,366 | 1,710 | ד.ר.ד. | 6,177 | 1.0 | רשות הפיתוח | 12 | 4244 | 5 | |
| 3077 | 3,077 | 3,077 | ד.ר.ד. | 3 | 3077 | 543 | 543 | 543 | ד.ר.ד. | 3,009 | 1.0 | מדינת ישראל | 44 | 3831 | 6 | |
| | | | | | | 754 | 754 | 787 | ד.ר.ד. | 803 | 1.0 | רשות הפיתוח | 47 | 3831 | 7 | |
| | | | | | | 25 | 25 | 3,311 | ד.ר.ד. + ש.צ.פ. | 56,693 | 1.0 | רשות הפיתוח | 99 | 3831 | 8 | |
| | | | | | | 344 | 344 | 1,710 | ד.ר.ד. | 6,177 | 1.0 | רשות הפיתוח | 12 | 4244 | 9 | |
| 8,227 | 8,227 | | | | 8,227 | 8,227 | 8,227 | ד.ר.ד. | 1,411 | 274,188 | 1.0 | רשות הפיתוח | 13 | 4245 | 10 | |

משרד הפנים
 מרחוז מורכז
 09.12.2012
 נתקבל
 תיק מס'

1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה
 המכנית נקבעה טענה
 יו"ר הוועדה המחוזית



(*) רשום ע"ש רשות הפיתוח והפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות למועצה המקומית באר יעקב
 (**) הטבלה מאוזנת ואין תשלומי איזון.