

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

23/07/2013

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.08.2013
נתקבל
תיק מס'

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר
13-08-2013

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
תכנית פת / 1216 / 52
איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
טבלת הקצאות ולוח איזון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחייבת החליט ביום
27.11.13 (52/206/13)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונ אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה

17.09.2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחייבת

שיכון ודיור בע"מ
עו-גד בנין ופתח תקוה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לחכנון ולבניה פתח תקוה
תכנית שינוי מחוז פתח תקוה
בישיבה מס' 1073004 מיום 17.11.13
הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף
מנהל אגף תכנון עיר
מחוז העיר
יו"ר הוועדה

23/7/2013

יורם ברק - שמאי מקרקעין

תאריך

23/07/2013

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת פת/52/1216

פרטי החלקות הקיימות															
מס' סידורי	גוש	חלקה (חלק)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	מס' מגרש לפי תב"ע /פת/במ/16/1216	שטח מגרש בשלמות (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם חוכר רשום	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות	יעוד המגרש	שווי המגרש	שווי החלק במגרש	שווי יחסי
1	6712	561	718	718	2008/3 - חלק	718	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (לשעבר - שיכון עובדים בע"מ)		הערת אזהרה לטובת חב' נווה גד בנין ופיתוח בע"מ על 50% מהחלקה	520021171	100%	מגורים ב'	3,472,000 ₪	3,472,000 ₪	100%
			<u>718</u>	<u>718</u>		<u>718</u>							<u>3,472,000 ₪</u>	<u>3,472,000 ₪</u>	<u>100%</u>
2	6712	545	567	567		567	עיריית פתח תקוה				100%	שצ"פ			
3	6712	571	509	509		509	עיריית פתח תקוה				100%	דרך			
			<u>1,076</u>	<u>1,076</u>		<u>1,076</u>									
			<u>1,794</u>	<u>1,794</u>		<u>1,794</u>									

23/07/2013
תאריך

294
רישיון

חתימת השמאי


יורם ברק
שם שמאי המקרקעין

23/07/2013

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת פת/52/1216

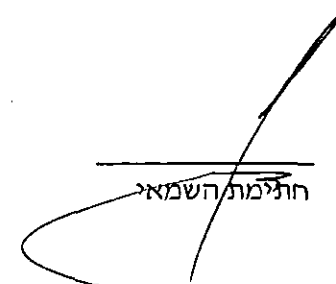
תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים													
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	מספר יחיד	יעוד המוקצה	החלקים בבעלות	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם חוכר רשום	שם בהעלים הרשום	מס' חלקה ארעי / סופי	מס' מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
0 ₪	0 ₪	51.21%	2,971,000 ₪	2	מגורים א'	1/1	519	520021171	הערת אזהרה לטובת חב' נווה גד בנין ופיתוח בע"מ על 50% מהחלקה		שיכון ובינוי (לשעבר - שיכון עובדים בע"מ)		101	6712	1
0 ₪	0 ₪	48.79%	2,831,000 ₪	2	מגורים א'	1/1	519	520021171	הערת אזהרה לטובת חב' נווה גד בנין ופיתוח בע"מ על 50%		שיכון ובינוי (לשעבר - שיכון עובדים בע"מ)		102	6712	2
0 ₪	0 ₪	100%	5,802,000 ₪	4			1,038								סה"כ ליעודים שחירים
					שצ"פ	1/1	756				עיריית פתח תקוה		501	6712	3
				0			756								סה"כ ליעודים ציבוריים
				4			1,794								סה"כ בתכנית

23/07/2013

תאריך

294

רישיון



חתימת השמאי

יורם ברק

שם שמאי המקרקעין

23/07/2013

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת פת/1216/52

1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות מס' 571, 545, 561 (בשלמות) בגוש 6712 הכלולות בתחום תכנית פת/1216/52 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית .
- 1.2 תחום האיחוד וחלוקה הינו כל תחום התכנית ששטחה הכולל 1,794 מ"ר
- 1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות חלקות 571, 545, 561 בשלמות ששטחן הכולל הינו 1,794 מ"ר, ומסומנות לאיחוד וחלוקה בתכנית הנ"ל .
- 1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 2 בעלי זכויות סה"כ .

2. מועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 23/07/2013

3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 20/06/2012 - ע"י הח"מ .

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6712
חלקות בשלמות : 561, 545, 571
ישוב : פתח תקוה
ועדת תכנון : מקומית - פתח תקוה מחוזית - תל אביב

5. תאור הסביבה

דרום מערב העיר פתח תקוה בחלק המערבי של שכונת כפר גנים ג'
המתחם המכיל את החלקות הנדונות הינו מתחם ריק ומפותח, המיועד לבניה רוויה, שצ"פ ודרך עפ"י תוכנית פת/במ/16/1216.
שטח המתחם כ- 1.8 דונם .
גבולות המתחם :
צפון - כביש דגל ראובן מעברו שכונת כפר גנים א'
מזרח - שכונת כפר גנים ב'
דרום - כביש 471 מכבית ומעברו שטח חקלאי
מערב - שכונת נוה עוז

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

6 תאור הנכס - המגרשים הנדונים :

מס' סידורי	נתוני המקרקעין					מיקום במתחם	תאור המקרקעין			
	גוש	חלקה	שטח מגרש	שטח חלקה (מ"ר)	שטח נכלל באיחוד		צורה מקורבת	מידות במ"ר	טופוגרפי כללית	תאור כללי
1	6712	561		718	718	הדרומי במתחם	טרפז	718	מישורית	מגרש ריק
2	6712	545		567	567	הצפוני במתחם	רבע עיגול	567	מישורית	מגרש ריק, ביעוד שצ"פ
3	6712	571		509	509	המרכזי במתחם	לא מוגדר	509	מישורית	מגרש ריק ביעוד דרך
סה"כ				1,794	1,794					

7. מצב תכנוני קיים

7.1 תכנית מפורטת פת/במ/16/1216

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 28/12/95 (י.פ. 4365) מטרות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לבניה למגורים ורווחה ציבורית.
 - קביעת שטח למגורים א', מגורים ב', שצ"פ ושטחים למבני ציבור.
 - קביעת חלוקה למגרשים וקביעת זכויות והוראות בניה במגרשים.
 - איחוד וחלוקת הקרקע למגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הקרקע הנדונה הינה החלק המערבי של מגרש 2008/3 וכן קרקע ביעוד דרך שצ"פ הגובלת בחלק זה מצפון. פירוט הוראות הבניה החלות על מגרשים 2008/1, 2008/2, 2008/3 : יעוד : מגורים ב'

מס' קומות	מספר בנינים	כמות זכויות בניה (מ"ר)				כמות יח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	מס' מגרש
		סה"כ	שירות תת"ק	שירות עילי	עיקרי			
7	1	5,380	2,190	550	2,640	22	2,190	2008/1
7	1	5,539	2,349	550	2,640	22	2,349	2008/2
7	1	7,089	3,754	575	2,760	23	3,754	2008/3
	3	18,008	8,293	1,675	8,040	67	8,293	סה"כ

חניה תהא על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. כל החניה תהא בתחום המגרשים.

7.2 תוכנית מפורטת פת/מק/49/1216 א

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 18/3/2010 (י.פ. 6071) מטרת התכנית התאמת התכנית למצב קיים לפי תוואי הרחובות מייזנר והעצמאות. איחוד וחלוקת מגרשים, הקמת 2 מבני מגורים במקום 3 לצורך יצירת ריווח בשטח התכנית. שינוי בינוי וקביעת תוספת 2 קומות סה"כ 8 קומות + דירות גג לפי הוראות סטיה ניכרת (8)ב) הגדלת מספר יח"ד מ-67 ל-68, ללא שינוי סך השטחים המותרים לבניה לפי סעיף 62א.א.(8).

יעוד : מגורים ג'

מס' קומות	מספר בנינים	כמות זכויות בניה (מ"ר)				כמות יח"ד	גודל מגרש מזערי/מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח
		סה"כ	שירות תת"ק	שירות עילי	עיקרי			
9	2	16,450	5,440	3,670	7,340	68	6,890	101

7.3 סיכום יתרת זכויות בניה עיקרי המוקנות לחלקה 561 בגוש 6712

בהתאם לסעיפים 7.1 + 7.2 לעיל - מתקבלת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת של 700 מ"ר שטח עיקרי (8,040 מ"ר פחות 7,340 מ"ר).

7.4 תכנית פת/מק/2002/2

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 14/5/92 (י.פ. 4004)
מטרת התכנית לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה
בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים בלבד.
שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.
שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין.

7.5 תכנית פת/מק/2000/ד'

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 11/02/1997 (י.פ. 4490)
עיקרי הוראות התכנית:
א) גובה בנין מקסימלי באזור מגורים א' + א' מיוחד: גג שטוח - 6.5 מ', גג רעפים - 9.0 מ'
ב) פרגולות וגוני כניסה: יותר בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית.
ג) הבלטת גוזזטראות: יותר בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית.
ד) מספר מבנים צמודי קרקע למגרש באזורי מגורים א' + א' מיוחד - תותר, בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית
ה) העברת אחוזים מקומה לקומה: יותר באזורי מגורים א' + א' מיוחד, ב' ואחרים, בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית
ו) קו בנין אפס למרתפים - יותר בכל היעודים, למעט מגורים א', בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית.

7.6 תכנית פת/מק/2000/א'

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 258/4/1999 (י.פ. 4745)
עיקרי הוראות התכנית:
א) זכויות בניה לשטחי שירות במגורים צמודי קרקע -
מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי - ללא שינוי מהוראות תב"ע פת/2000, שיאסר במצב של בניית מרתף בהיקף ק' קרקע
מחסן כחלק מהמבנה ראשי - בשטח עד 12 מ"ר, ללא חריגה מקווי הבנין.
ממ"ד - כחלק אינטגרלי של הבנין.
חניה מקורה - בחלופה 1 חניה עלית, ובחלופה 2 חניה תת קרקעית בשטח עד 36 מ"ר ל- 2 כלי רכב
ב) זכויות בניה לחדרים על הגג - באזור מגורים ב' - בשטח עד 60 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה
ג) זכויות בניה למרתפים במגורים צמודי קרקע -
בשטח כל קונטור הבנין בק' הכניסה ויהווה שטח עיקרי.
ד) זכויות בניה למרתפים במגורים בבתי קומות -
בשטח כל קונטור המגרש, לשימושים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר/מחסן.

7.7 תכנית פת/מק/2000/ד' 1

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 12/10/2000 (י.פ. 4926)
עיקרי הוראות התכנית:
א) קיר משותף: תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעליהן בתנאי שתאושר תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית
ב) פרגולות: בבתי משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.
ג) בריכות: יותרו באזורי מגורים צמודי קרקע, בתנאים מסויימים המפורטים בתכנית.

7.8 תכנית פת/מק/2000/ ד' 2

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 174/09/2001 (י.פ. 5019)
עיקרי הוראות התכנית :

באזור מגורים א+ א' מיוחד יותר קו בנין אפס למוסך לחזית הרחוב בתנאי ששער החניה לא יפתח לכיוון המדרכה.

7.9 תכנית פת/2000/ 25

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 27/5/2003 (י.פ. 5189)

א) מטרת התכנית: קביעת שטחי שירות בלבד בתכניות כפר גנים ג'.

ב) שטחי שירות באזורי מגורים א1, ב', ב' מיוחד, ג' ומסחרי :

1) עילי : 50% מהשטח העיקרי + קומת עמודים מפולשת לא סגורה.

תת"ק: מרתף בגבולות 80% משטח המגרש, יותר מרתף בשטח המגרש כפוף לאישור מה"ע לפתרון חלחול בשיעור 0%

2) השטח המירבי למחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר, ולמרפסת שירות 4 מ"ר.

ג) באזור מגורים א', שטחי שירות ומרתפים לפי הוראות וזכויות פת/2000 א' או 25% מהשטח העיקרי, לפי הגבוה מביניהם.

7.10 תכנית פת/מק/2000/ ד' 3

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 23/06/2011 (י.פ. 6253)

מטרת התכנית : קביעת גובה מקסימלי למבנים צמודי קרקע ביעוד אזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד וקווי בנין באזורי אלו.

8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - פת/1216/52

8.1 כללי

התכנית הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ביחס לכל תחום התכנית
שטח התכנית - 1,794 מ"ר
שטח תחום איחוד וחלוקה 1,794 מ"ר

8.2 מטרת התכנית

- א) שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'
- ב) איחוד וחלוקת מגרשים, לצורך הקמת 2 מבני מגורים דו משפחתיים, צמודי קרקע במקום זכויות בניה של אזור מגורים ב'
- ג) ביטול דרך והעברת השטח לטובת שטח ציבורי פתוח

8.3 זכויות והוראות בניה

מס' קומות	מס' עילי	כמות יח"ד	זכויות בניה - שטח שירות		עיקרי		שטח מגרש מזערי	יעוד	מגרש מקור	תא שטח
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
1	2	2		126	235	365	519	מגורים א'	2008/3	101
1	2	2		126	235	365	519	מגורים א'		102
		4		252	470	730	1,038			סה"כ

9. מצב משפטי - רישום :

9.1 עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה שהופק באמצעות האינטרנט

בתאריך 23/7/2013 - החלקה הנדונה רשומה כדלקמן :

גוש : 6712

חלקה : 561

שטח החלקה : 718 מ"ר

בעלים : שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ בשלמות

הערת אזהרה: מוטבי ההערה נוה בנין ופתוח בע"מ על כל הבעלים

9.2 עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה שהופק באמצעות האינטרנט

בתאריך 15/9/2010 - החלקה הנדונה רשומה כדלקמן :

גוש : 6712

חלקה : 545

שטח החלקה : 567 מ"ר

בעלים : עיריית פתח תקוה בשלמות

9.3 עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה שהופק באמצעות האינטרנט

בתאריך 23/7/2013 - החלקה הנדונה רשומה כדלקמן :

גוש : 6712

חלקה : 571

שטח החלקה : 509 מ"ר

בעלים : עיריית פתח תקוה בשלמות

10. גורמים שיקולים ועקרונות באומדן השווי

באומדן שווי הנכסים הנדונים - הובאו בחשבון הגורמים השיקולים והעקרונות שלהלן :

- 10.1 מיקום המתחם הנדון במסגרת המרקם הכללי של העיר פתח תקוה , והמיקום הספציפי של כ"א מהנכסים הנדונים במתחם.
- 10.2 אופי הבינוי והשימושים באזור ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.
- 10.3 נתוני התכנון של כ"א מהנכסים הנדונים במצב תכנוני קיים ושל מגרשי התמורה במצב תכנוני חדש : יעוד , כמות זכויות בניה , ואפשרויות ניצול זכויות הבניה .
- 10.4 עיקרון השומה במצב תכנוני חדש :
- שווי השוק של כ"א מהמגרשים הנדונים הינו שווי זכויות הבניה המוקנות להם במצב זה.
- 10.5 שווי המגרשים שביעוד מגורים א' הנכללים בהערכה - הוערך בשיטת ההשוואה הישירה , בהתבסס על נתוני עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים בניה נמוכה בשכונות נווה עוז וכפר גנים ג'.
- 10.6 עיקרון השומה במצב תכנוני קודם :
- שווי זכויות הבניה המוקנות לחלק מגרש 2008/3 הכלול בתכנית הינו שווי זכויות הבניה הללו אילו היו זמינות לבניה - בהפחתות בגין אי זמינות לבניה והעדר צפיפות.
- 10.7 שווי המגרש שביעוד מגורים ב' (בניה רוויה) הנכלל בהערכה - הוערך בשיטת ההשוואה הישירה , בהתבסס על נתוני עסקאות מכר למגרשים ביעוד מגורים ב' בשכונת כפר גנים ג'.

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

11. נתוני שוק לאומדן שווי

11.1 נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים בניה נמוכה בשכונת נווה עוז וכפר גנים ג':

תאריך עסקה	מחיר עסקה			כמות יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)		יעוד עפ"י תב"ע	כתובת - רחוב	חלקה	גוש
	ל-1 מ"ר קרקע	ל-1 יח"ד	סה"כ		ל-1 יח"ד	סה"כ				
27.7.2011	₪ 4,286	₪ 1,500,000	₪ 3,000,000	2	350	700	מגורים מיוחד א'	ויצמן	16	6712
4.5.2011	₪ 5,882	₪ 1,700,000	₪ 1,700,000	1	289	289	מגורים א'	יוסף נקר	234	6716
3.3.2011	₪ 5,447	₪ 1,400,000	₪ 1,400,000	1	257	257	מגורים א'	אבידן	629	6371
4.7.2011	₪ 5,255	₪ 1,700,000	₪ 3,400,000	2	324	647	מגורים א'	הניצנים 33	251	6371
28.8.2011	₪ 5,708	₪ 1,769,612	₪ 1,769,612	1	310	310	מגורים א'	אל עלמין	774	6371
6.10.2011	₪ 5,696	₪ 1,443,966	₪ 2,887,931	2	253.5	507	מגורים א'	אל עלמין	787	6371

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

11.2 נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים בניה רוויה בשכונת כפר גנים ג':

הערות	תאריך עסקה	מחיר עסקה			שיעור המכר מהמגרש	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה עיקרי	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	מס' מגרש עפ"י תב"ע	תב"ע עיקרית	כתובת - רחוב	חלקה	גוש
		ל-1 מ"ר ז"ב עיקרי	ל-1 יח"ד	סה"כ										
עסקת מכרז עיריית פי"ת, טרם נחתם חוזה, המחיר המוצג הינו מחיר ההצעה השניה בגובהה.	12/1/2010	₪ 4,020	₪ 484,105	₪ 14,854,760	80.75%	38	4,576	3,540	מגורים ב'	2א+2ב	פת/מק/1/2006	בן גוריון	197	6716
	14/6/2012	₪ 6,328	₪ 791,000	₪ 12,656,000	100%	16	2,000	1,512	מגורים ב'	83	פת/במ/15/179	קפלנסקי	587	6371
		₪ 5,174												ממוצע

12. ערכי שווי בתחום התכנית

בהתאם לנתוני עסקאות מכר ושכירות, ובהתחשב בהתאמות מתחייבות - ערכי השווי שנקבעו בהערכה זו, הינם כדלקמן:

שיטת ההערכה	שווי 1 מ"ר קרקע זמין לבניה	שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי		יעוד
		לא זמין לבניה	זמין לבניה	
שיטת ההשוואה		4,960 ₪	6,200 ₪	מגורים ב'
שיטת ההשוואה	5,590 ₪			מגורים א'

13. הצהרות

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

23/07/2013

תאריך

294

מס' רישיון

חתימת השמאי



יורם ברק

שם שמאי המקרקעין