

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה בע"פ:  
 26.9.11 (זמ/598/82 א)

לאשר אזור התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

נירית הייעוץ  
 10/10/11

13/11/14

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון**

**זמ/82/598/1**

**תכנית מפורטת בגוש 562 חלקה 7**

רחוב צה"ל, גן יבנה

גוש 562 חלקה 7 (בשלמות)

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן

**ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965**



תאריך : 18 ביוני 2014  
 סימוכין : איזון/7/562/429

**הנדון :** נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית זמ/598/82/1  
גוש 562 חלקה 7 רח' צה"ל, גן יבנה

**1. מטרת חוות הדעת**

נתבקשתי להכין לוח הקצאות ואיזון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חלקה אחת בבעלות פרטית בשטח כולל של 7,988 מ"ר מתוך תוכנית זמ/598/82/1. חוות דעת זו מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאות הרצ"ב.

**2. פרטי התכנית**

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח משתתף בתוכנית
562	7	7,988 מ"ר	7,988 מ"ר

מצב מוצע			מצב מאושר		
סך	ערך	יעוד	סך	ערך	יעוד
4,782 מ"ר	מ"ר	מגורים	4,782 מ"ר	מ"ר	מגורים
14	מס' יחיד		14	מס' יחיד -	
לא רלבנטי	מ"ר	מגורים מיוחד	לא רלבנטי	מ"ר	מגורים מיוחד
לא רלבנטי	מ"ר	מסחר	לא רלבנטי	מ"ר	מסחר
לא רלבנטי	מ"ר	תעסוקה	לא רלבנטי	מ"ר	תעסוקה
לא רלבנטי	מ"ר	מבני ציבור	לא רלבנטי	מ"ר	מבני ציבור
1,539 מ"ר	מ"ר	דרכים	2494 מ"ר	מ"ר	דרכים
1,668 מ"ר	מ"ר	שצ"פ	712 מ"ר	מ"ר	שצ"פ
<b>7,988 מ"ר</b>			<b>7,988 מ"ר</b>		<b>סה"כ</b>

**3. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו 15/8/2012, יום עריכת חו"ד.

**4. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך במהלך חודש אוגוסט 2012, ע"י החתום מטה.

**5. תאור הסביבה**

מיקום הנכס שבנדון בתחום חטיבת קרקע בלתי מבונה הנמצאת בחלק המרכזי הוותיק של הישוב גן יבנה. חטיבת הקרקע מהווה מובלעת לא מבונה ומתוחמת כדלקמן:  
ממערב רח' דרך קנדה, ממזרח רח' הורד, מדרום רח' החרצית ומצפון רח' המלקוש.

הסביבה כיום מפותחת ומאופיינת בבתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות חלקם מבניה ותיקה וחלקם האחר מבניה חדשה.

על חטיבת הקרקע הנדונה שהינה ביעוד מגורים א' מוצעת תוכנית המשנה את תמהיל הבינוי במגרשים.

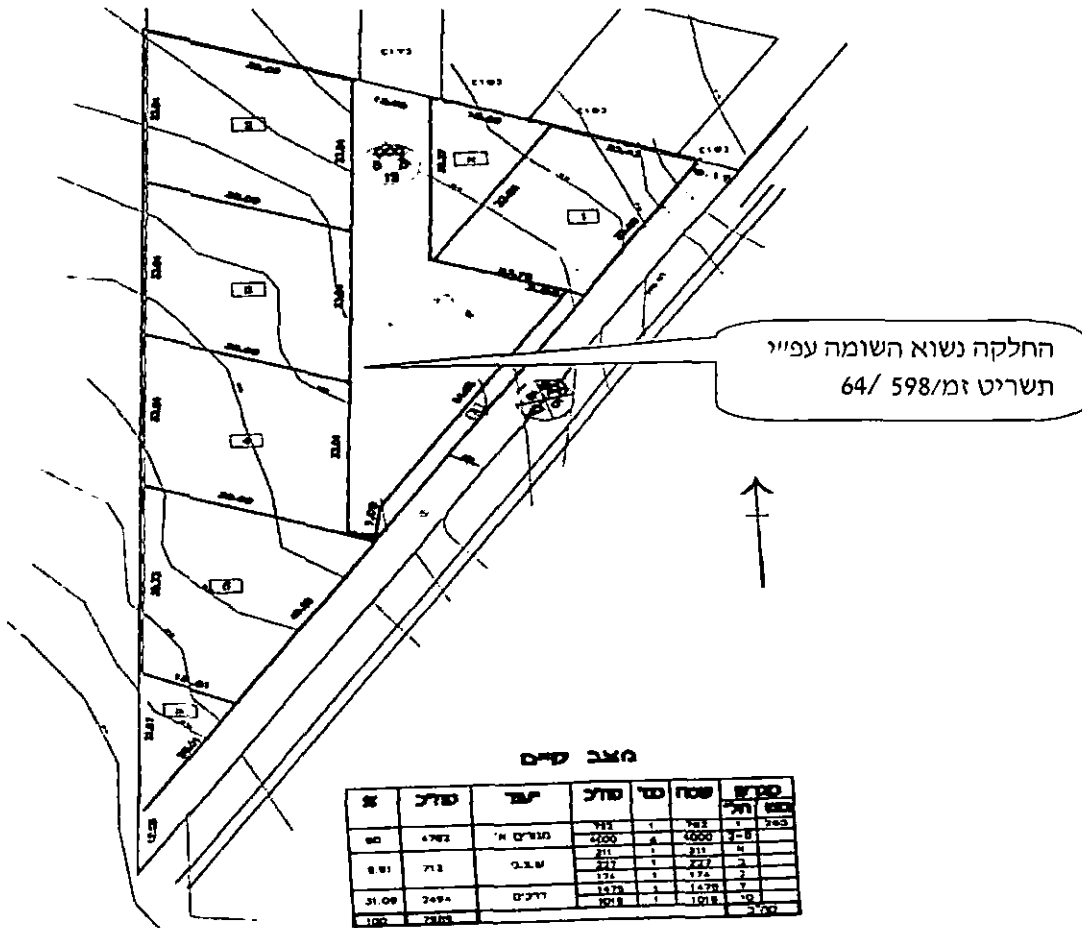


תאור המגרש 5.1

מצב קודם – זמ/598/64

לחלקה צורה לא רגולרית (דמוי משולש) במידות כדלקמן:

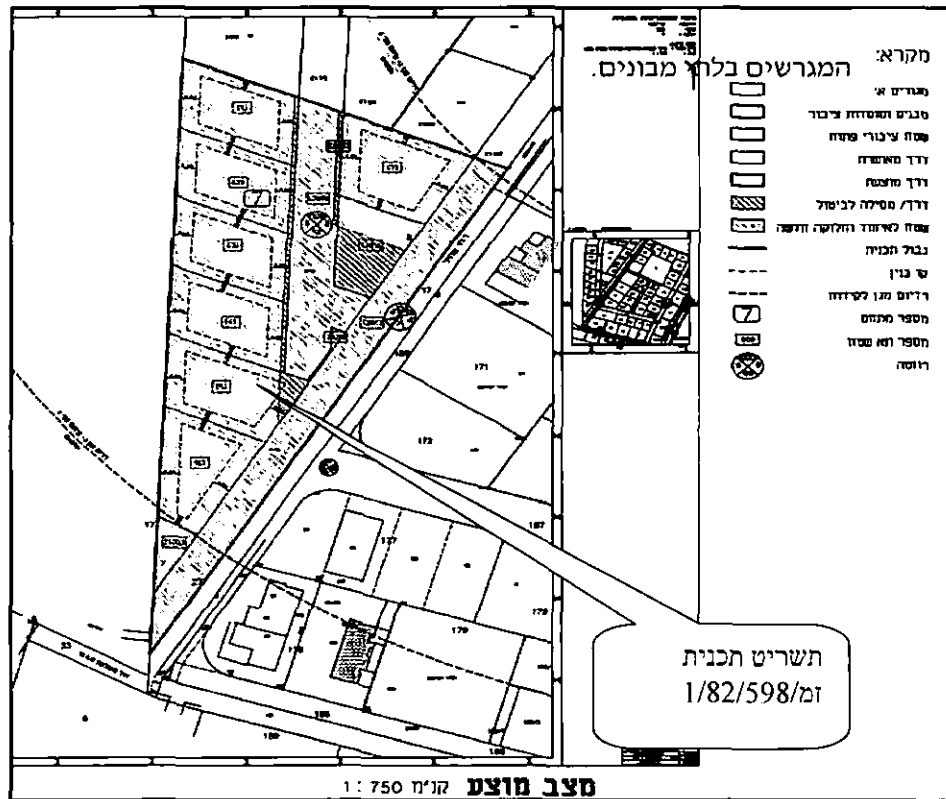
- חזית מזרחית לרחוב הרצל של כ- 174 מ'
  - צלע צפונית של כ- 89 מ'
  - צלע מערבית של כ- 181 מ'
  - ובסה"כ מסתכם שטחה הרשום ב- 7,988 מ"ר.
- החלקה בלתי מבונה.



5.2 מצב מוצע – ת.ב.ע. זמ/598/82/1

להלן תאור מגרשי התמורה עפ"י ת.ב.ע. מוצעת זמ/598/82/1:

מגרש	שטח במ"ר	צורה	חזית
1	662	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת.
2	662	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת.
3	667	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת
4	660	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת.
5	728	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת.
6	662	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת ובצמוד מדרום לש.צ.פ.
7	740	טרפזית	חזית מזרחית לדרך מוצעת ובצמוד מדרום ומערב לש.צ.פ.
סה"כ	4,781		



6. המצב המשפטי

מצ"ב העתק מידע מרוכז עדכני מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

הערות	החלק בנכס	בעלויות	שטח החלקה	חלקות	גוש
	1/14	דקל אידור ישראל	7,988 מ"ר	7	562
	1/14	נומברג מיכל			
	1/28	ביטון נדב			
	1/28	ביטון עינת			
	1/28	אליהו אברהם			
	1/28	אליהו אסתר			
	1/28	רגב גל			
	1/28	יעקוביאן נועה תמי			
	1/14	רגב ציון			
	1/14	נאור יוסף			
	1/10	אבן זהב דורי			
	2/5	גילת בנימין			
הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7					
הערה על הפקדת תכנית מפורטת מס' זמ/ 598/ 82/ 1 לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה					
הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של נאור יוסף לטובת: פרץ רפאל ופרץ ריטה					

**7. המצב התכנוני**

**7.1 מצב תכנוני קיים**

**עפ"י תכנית זמ/598/3**, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2015 מיום 9.6.74 סווגה החלקה שבנדון ששטחה הרשום 7,988 מ"ר באזור מגורים א'.

לפי תקנות התכנית במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר הותרה הקמת 4 יח"ד בשטח של 20% בשתי קומות או 100 מ"ר לקומה לא כולל מרפסות בשטח 25% מהשטח המבונה.  
 בנוסף תותר הקמת מבני עזר בשטח 5% ולא יותר מ 40 מ"ר.

**עפ"י ת.ב.ע. זמ/598/64**, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3582 מיום 11.9.1988, סווגה החלקה שבנדון ששטחה הרשום 7,988 מ"ר באזור מגורים א'.

להלן הוראות התכנית:

שטח חלקה מינימלי -	500 מ"ר	750 מ"ר	1,000 מ"ר
מס' יח"ד -	1 יח"ד	2 יח"ד	3 יח"ד.
מס' קומות -	2 קומות		
תכסית -	30%		
שטח בניה מירבי -	45%		
קווי בניה -	קדמי – לפי תשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.		
מרתפים -	60 מ"ר / יח"ד.		
מוסך -	18 מ"ר (קו בניין לחזית 1.5 מ', צדדי 3 מ' או "0").		

**עפ"י תוכנית זמ/800**, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4002 מיום 14/5/1992, הותרה הקמת מרתף בקונטור הבית והכניסה מתוך בית המגורים בלבד.

**עפ"י תוכנית זמ/598/108** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5114 מיום 19/9/2002 וחלה על אזור מגורים א' ו ב' בכל תחומי תכנית זמ/598/3 ותכניות בנין עיר המהווה שנוי לתכנית זמ/598/3.

מטרות התכנית:

א. תוספת שטח עיקרי של 30 מ"ר עבור עליית גג.

ב. תוספת שטח שירות של 6 מ"ר עבור מחסן.

- ג. הגדרת תנאים למתן היתר הקמת מחסני חצר בשטחי המגרשים והגדרת הדרישות לבנייתם.  
 ד. הגדרת התנאים למתן היתרי בניה לניצול שטח מתחת לגג רעפים (עליית גג)  
 ה. הגדרת תנאים לבצוע גגות רעפים.

זכויות הבנייה:

שטח עיקרי – 30 מ"ר עבור עליית גג. שטח שירות – 6 מ"ר עבור מחסן חיצוני מבניה קלה.

**7.2 מצב תכנוני חדש מוצע**

**ת.ב.ע. זמ/82/598/1** מוצעת שמטרתה שינוי בינוי ממגרשים של 3 יח"ד ל- 2 יח"ד, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת גודל מגרש מינימלי של 660 מ"ר ל- 2 יח"ד במבנה אחד, שינוי בצורה ובגודל של מגרשים המיועדים למגורים, תכנון והסדרת מערך תנועה חדש בתחום התכנית, הסדרת שצפ"ים חדשים בתחום התכנית, תכנון תוואי הדרך וקביעת הוראות בינוי.  
 במסגרת הליך של איחוד וחלוקה הוקצו המגרשים הבאים לחלקה מקורית 7 בגוש 562:

מגרש גוש/חלקה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	יעוד
1	662	2	מגורים א'
2	662	2	מגורים א'
3	667	2	מגורים א'
4	660	2	מגורים א'
5	728	2	מגורים א'
6	662	2	מגורים א'
7	740	2	מגורים א'
<b>סה"כ</b>	<b>4,781</b>	<b>14</b>	





**7.3 זכויות הבניה הינן כדלקמן:**

			להלן הוראות התכנית:
740 מ"ר	720 מ"ר	660 מ"ר	שטח חלקה מינימלי -
2 יח"ד.	2 יח"ד	2 יח"ד	מס' יח"ד -
85%	86.11%	89.85%	אחוז בניה מירבי -
629 מ"ר	620 מ"ר	593 מ"ר	שטח בניה מירבי למגרש -
		3 יח"ד / דונם נטו.	צפיפות -
		2 קומות	מס' קומות -
		45%	שטח בניה עיקרי -
		50%	תכסית -
		30 לשתי היחידות + 18 מ"ר למוסך לחניה ליח"ד.	שטח שירות -
		100 מ"ר בקונטור קומת קרקע ליח"ד.	מרתפים -
		קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.	קווי בניה -

- \* 1. תותר בנית 30 מ"ר בחדר על הגג כולל היטל המדרגות במקום בחלל גג הרעפים, או 30 מ"ר בחלל גג רעפים בהתאם לתכנית זמ/108/598.
- \* 2. זכות למחסן לפי תכנית זמ/108/598
- \* 3. התכסית כוללת כל האלמנטים הבנויים כולל סככת חניה, מחסן קל ופטייו כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

מצ"ב טבלת חלוקה פנימית שמית בהתאם לתשריט ותכנית מספר זמ/598/82/1

חלקה 7 בגוש 565 מ.ת.י.כ.פ.

ו.ח.כ.ז.ק.ה

דגמנות זוגס מספר	מספרי החנויות	
	מספר	סמל
0.330	10.7	דונן אלכב
0.330	11.7	דונן אלכב
0.330	12.7	דונן אלכב
0.330	13.7	דונן אלכב
0.330	14.7	דונן אלכב
0.330	15.7	דונן אלכב
0.330	16.7	דונן אלכב
0.330	17.7	דונן אלכב
0.330	18.7	דונן אלכב
0.330	19.7	דונן אלכב
0.330	20.7	דונן אלכב
0.330	21.7	דונן אלכב
0.330	22.7	דונן אלכב
0.330	23.7	דונן אלכב
0.330	24.7	דונן אלכב
0.330	25.7	דונן אלכב
0.330	26.7	דונן אלכב
0.330	27.7	דונן אלכב
0.330	28.7	דונן אלכב
0.330	29.7	דונן אלכב
0.330	30.7	דונן אלכב
0.330	31.7	דונן אלכב
0.330	32.7	דונן אלכב
0.330	33.7	דונן אלכב
0.330	34.7	דונן אלכב
0.330	35.7	דונן אלכב
0.330	36.7	דונן אלכב
0.330	37.7	דונן אלכב
0.330	38.7	דונן אלכב
0.330	39.7	דונן אלכב
0.330	40.7	דונן אלכב
0.330	41.7	דונן אלכב
0.330	42.7	דונן אלכב
0.330	43.7	דונן אלכב
0.330	44.7	דונן אלכב
0.330	45.7	דונן אלכב
0.330	46.7	דונן אלכב
0.330	47.7	דונן אלכב
0.330	48.7	דונן אלכב
0.330	49.7	דונן אלכב
0.330	50.7	דונן אלכב
0.330	51.7	דונן אלכב
0.330	52.7	דונן אלכב
0.330	53.7	דונן אלכב
0.330	54.7	דונן אלכב
0.330	55.7	דונן אלכב
0.330	56.7	דונן אלכב
0.330	57.7	דונן אלכב
0.330	58.7	דונן אלכב
0.330	59.7	דונן אלכב
0.330	60.7	דונן אלכב
0.330	61.7	דונן אלכב
0.330	62.7	דונן אלכב
0.330	63.7	דונן אלכב
0.330	64.7	דונן אלכב
0.330	65.7	דונן אלכב
0.330	66.7	דונן אלכב
0.330	67.7	דונן אלכב
0.330	68.7	דונן אלכב
0.330	69.7	דונן אלכב
0.330	70.7	דונן אלכב
0.330	71.7	דונן אלכב
0.330	72.7	דונן אלכב
0.330	73.7	דונן אלכב
0.330	74.7	דונן אלכב
0.330	75.7	דונן אלכב
0.330	76.7	דונן אלכב
0.330	77.7	דונן אלכב
0.330	78.7	דונן אלכב
0.330	79.7	דונן אלכב
0.330	80.7	דונן אלכב
0.330	81.7	דונן אלכב
0.330	82.7	דונן אלכב
0.330	83.7	דונן אלכב
0.330	84.7	דונן אלכב
0.330	85.7	דונן אלכב
0.330	86.7	דונן אלכב
0.330	87.7	דונן אלכב
0.330	88.7	דונן אלכב
0.330	89.7	דונן אלכב
0.330	90.7	דונן אלכב
0.330	91.7	דונן אלכב
0.330	92.7	דונן אלכב
0.330	93.7	דונן אלכב
0.330	94.7	דונן אלכב
0.330	95.7	דונן אלכב
0.330	96.7	דונן אלכב
0.330	97.7	דונן אלכב
0.330	98.7	דונן אלכב
0.330	99.7	דונן אלכב
0.330	100.7	דונן אלכב
7.868		

8. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

בעת הכנת לוח ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

הוראות החוק והפסיקה

לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערך עפ"י העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

העיקרון המנחה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

8.1 "מצב נכנס"

8.1.1

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	זכויות לפי תוכנית
562	7	7,988 מ"ר	מגורים	4,782 מ"ר	זמ/598/64

8.1.2 להלן ערכי השווי שנלקחו בחשבון:

שטח בייעוד למגורים 2,500 נז/מ"ר/קרקע.

8.1.3 ערכי השווי מבטאים דחייה של עד שנתיים בגין אי זמינות יישום התוכניות עד לאישור תוכנית מפורטת.

8.1.4 באזור מגורים הובאה בחשבון צפיפות כדלקמן:

בשטח חלקה/מגרש מינימלי של 500 מ"ר - 1 יח"ד.

בשטח חלקה/מגרש מינימלי של 750 מ"ר - 2 יח"ד.

בשטח חלקה/מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר - 3 יח"ד

8.1.5 לצורך חישוב דונם נטו הובא בחשבון הפרשה לצרכי ציבור מהשטח ברוטו.

8.1.6 חלקות אשר בבעלות מועצת גן יבנה ומיועדים לא הובאו בחשבון באיזון ונכללו "מתחת לקו" בטבלאות ההקצאות.

8.2 "מצב יוצא"

- 8.2.1 להלן ערכי השווי שנלקחו בחשבון:  
שטח בייעוד מגורים א' 2,700 ש"מ/מ"ר/קרקע.
- 8.2.2 באומדן השווי הובאו בחשבון בין היתר, שיפור תכנוני, יעוד המגרשים וזכויות הבנייה, שטחם, צורתם, פינתיות, מיקום המגרשים בתכנית, (קרבה לכביש ראשי, פנימי, שצ"פ, וכו') ניצול, שינוי שטח הפקעה לשצ"פ ומגבלות תכנוניות.
- 8.2.3 תשלומי האיזון הינם זעירים ומהווים פחות מ- 2% משווי השטח הנכנס ובהתאם הושמטו, לפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת.
- 8.2.4 באזור מגורים א' הובאה בחשבון צפיפות של 2 יח"ד בממוצע לשטח מגרש מינימלי בגודל של 660 מ"ר לפחות.
- 8.2.5 המגרשים בייעוד ציבורי כגון שצ"פ, ודרכים, יירשמו ע"ש המועצה ללא תמורה.



**9. לוח ההקצאות והאיזון**

- 9.1 בהתאם לשוויים היחסי של המגרשים השונים הוכן לוח הקצאות ואיזון לשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י תוכנית מס' זמ/598/82/1
- 9.2 לוח ההקצאות והאיזון נערך בהתאם לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית- מועצת שמאי מקרקעין, משרד המשפטים.
- 9.3 הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.



ובאתי על החתום,

עמיר אהרוני  
כלכלן, שמאי מקרקעין

