

2-422345

<p><b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז</p> <p>18.02.2014</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>
---

**טבלת הקצאות ואיזון המהווה נספח לתכנית מוצעת –**

**455-0135145**

**חלקות 1 – 4, 67 – 79, חלקה (ארעית) 145 בגוש 6717**

**גני תקווה**

ועדה - אצבע אפק  
 אישור תכנית: 455-0135145  
 הועדה המקומית: יאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 12 (013) מיום 27/11/13  
 מ. ג. מנחם  
 מהנדס ועדה מקומית  
 "מצפה אפק"

תאריך: 8 נובמבר 2013

מספרנו: 4728/06/06ה

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מצפה אפק

## טבלת הקצאות ואיזון המהווה נספח לתכנית מוצעת

455-035145

חלקות 1 – 4, 67 – 79, חלקה (ארעית) 145 בגוש 6717

גני תקווה

לבקשתכם, 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 למקרקעין שבנדון, הכלולים בתכנית מפורטת מ/5158, עם הוראות של תכנית מקומית מוצעת 455-0135145 כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

### 2. החלטת הועדה המקומית:

תכנית 455-035145, לרבות טבלת האיזון, הופקדה בוועדה המקומית. בגין תכנית זו הוגשו התנגדויות אשר נדונו בישיבת הועדה מיום 11/9/2013.

בתאריך 30/9/2013 התקבלה החלטת הועדה בעניין ההתנגדויות, לפיה יש לערוך שינויים בטבלת האיזון כדלקמן:

2.1 הכללת כל שטח המתרוכה, אשר בתחום התכנית, במסגרת איזון הזכויות "מעל הקו". שווי שטח המתרוכה ב"מצב הנכנס" יהיה בשיעור של 50% ביחס לשווי מ"ר קרקע בחלקה "רגילה" במתחם, בייעוד חקלאי.

2.2. קביעת מקדם 1:2 ביחס בין שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים 1, לבין שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח חקלאי" ב"מצב הנכנס".

2.3. לעניין ה"מצב היוצא", קיבלה הועדה את הצעת חברת ר.מ.ע 7 בע"מ, כך שכל ההקצאות הנוספות לבעלי זכויות, בגין השינויים המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.2, יבואו על חשבון החברה ולא על חשבון בעלי זכויות אחרים בתחום התכנית, אשר זכויותיהם בהשוואה לתכנית המופקדת לא יפגעו. בעקבות קבלת הצעת החברה- הטבלה שתתקבל לא תשמור על השווי היחסי בין "מצב נכנס" לבין "מצב יוצא" (בעוד ההקצאה לחברת ר.מ.ע 7 בע"מ תהיה בחסר, הקצאה לבעלי זכויות אחרים תהיה ביתר).

טבלת זו נערכה בכפוף להחלטת הועדה האמורה לעיל.

### 3. פרטי המקרקעין:

גוש:	6717
חלקות:	1- 67, 4 – 79 <sup>1</sup> , 145
שטח התכנית:	33.22 דונם
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	גני תקווה

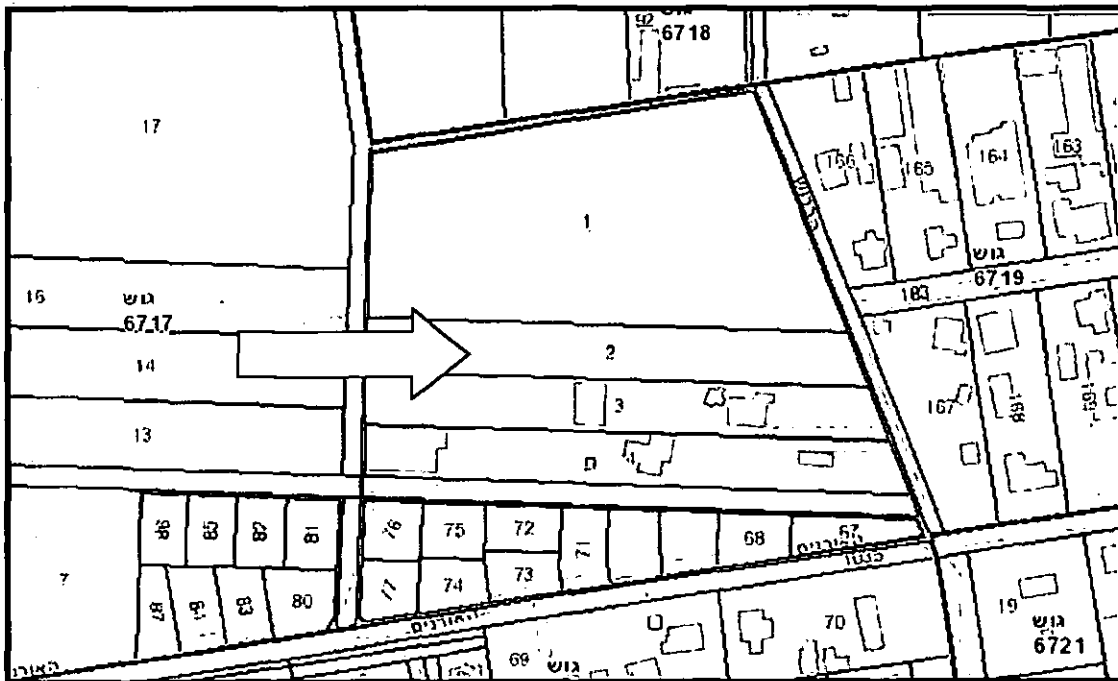
<sup>1</sup> חלקה ארעית. מהווה חלקה מחלקת מקור 93 בגוש 6717

4. תיאור הסביבה והמקרקעין:

4.1 חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע חקלאית הממוקמת בחלק הצפוני של הישוב גני תקווה, מצפון ובצמוד לקטע המערבי של רחוב האורנים וממערב ובצמוד לרחי' הברוש אשר בתחום היישוב גת רימון.

4.2 חטיבת הקרקע כוללת שטחים פתוחים, לא מפותחים ברובם וחלק מדרכים חקלאיות. מצפון – גת רימון ומעברה העיר פי"ת; ממערב שטחים חקלאיים; ממזרח שטחים חקלאיים והישובים גת רימון וכפר מע"ש, מדרום – שכונת בורוכוב (גני תקווה).

4.3 בחטיבת הקרקע הנדונה ממוקמים מס' מבנים ותיקים (בחלקות 3 ו-4) וכן סככות לאורווה לסוסים בחלקה 4 בשטח של כ- 330 מ"ר (עפ"י היתר בניה מיום 1.3.93).



4.4. להלן שטחי החלקות אשר בתחום התכנית שבנדון:

שטח במ"ר *	חלקה
13,181	1
4,056	2
4,058	3
4,077	4
592	67
539	68
527	69
545	70
567	71
505	72
524	73
519	74
502	75
503	76
516	77
56	78
226	79
1,727	145 <sup>c</sup>
<b>33,220</b>	<b>סה"כ</b>

\* עפ"י מפת מדידה

<sup>2</sup> חלקה ארעית. מהווה חלקה מחלקת מקור 93 בגוש 6717

5. מצב תכנוני:

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

5.1 תכנית מפורטת שד/1060, פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 2695 מיום 26.2.81.

התכנית חלה על חלקות 1-4, 67-79 ו-חלקה (ארעית) 145.

חלקות 2 ו-3 מיועדות בחלקן ל"מגורים 1" (כ-1,150 מ"ר מתוך כל אחת מהן) ובחלקן לאזור "חקלאי".

יתר החלקות מיועדות לאזור "חקלאי".

באזור מגורים 1- מותר השימוש למגורים בלבד בשטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר. שטח הבנייה המקסימאלי המותר הינו 15% ולא יותר מ-200 מ"ר בקומה אחת או קוטגי ליחידה אחת בלבד.

באזור חקלאי- מותר השימוש לחקלאות ומבנים לחקלאות בלבד. תותר בנייה של מבנים הקשורים בחקלאות בלבד אשר יכסו לא יותר מ-30% משטח החלקה.

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

התכנית חלה על חלקות 63 ו-64.

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

5.3. תכנית מתאר מס' ממ/5144, פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 5621 מיום 30/1/2007.

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת ושצ"פ.

בהתאם לתשריט התב"ע, חלק מחלקות 67-71, 73 – 74 ו-77 מסווגות ביעוד "דרך משולבת".

5.4. תכנית ממ/5158 - הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בי.פ. 6491 מיום 1/11/2011.

שטח התכנית - 34.478 דונם.

מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים בגבול הצפון מזרחי של גני תקווה, המונה 352 יח"ד בסמוך לשטח ציבורי פתוח, המהווה המשך לרצף האורבאני הבנוי מדרום וממערב.

עיקרי התכנית:

שינוי יעוד השטח משטח חקלאי ומגורים 1, ליעוד למגורים ד', דרכים, שטח פרטי פתוח, דרכים, שטח ציבורי פתוח, שטח לחניון, שטח למתקנים הנדסיים וקביעת התכליות המותרות בהם.

קביעת זכויות והוראות בנייה לאזורי הייעוד הכלולים בתחום התכנית לרבות אזורי המגורים הכוללים 352 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ממוצע ליח"ד, בבניינים בני 10-26 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת.

קביעת שטחים אשר לגביהם תרשם זיקת הנאה למעבר ציבור ומעבר כלי רכב.

"אזור מגורים ד'" (מגרשים 1, 2, 3):

תכליות: בקומת מרתף- חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים ושימושים טכניים.

קומת כניסה- בחלק שאינו עולה על 60% משטח קומה זו, הפונה אל שטחים הציבוריים (שצ"פ, דרך וכד')- דירות מגורים, דירות גן. בשאר שטח קומת הקרקע- אכסדרת כניסה, אחסנה, שימושים טכניים, ק. עמודים מפולשת.

אכסדרת כניסה- תהיה בשטח מינימאלי של 25% משטח קומת הכניסה ובגובה שלא יעלה על 6 מ' וזאת בחלק שלא תיבנה בו יח"ד.



יתר הקומות- מגורים.

קומת הגג- מתקנים טכניים, חדרי מכונות ודירות גג. לא יתרו  
חדרי יציאה לגג.

תכסית פנויה - 35% משטח כל מגרש, כולל שטחי השפ"פ, מיועדים לגינון, שבילים  
וחניה.

שטחי השירות מתחת לקרקע יכללו גם את שטח המחסנים הדירתיים שבנייתם  
תותר רק בקומות המרתף; לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן דירתי אחד בלבד  
ששטחו המרבי לא יעלה על 8 מ"ר.

"שטח פרטי פתוח" - גינון ונוי; זכות מעבר להולכי רגל, גישה לכלי רכב למגרשי  
מגורים; חניה תת"ק המהווה חלק מהחניונים התת"ק במגרשים 2 ו-3.

"שטח ציבורי פתוח" - שימושים של פנאי נופש וספורט פתוחים לכל. לא תותר כל  
בניה בתחום אזור זה למעט הקמת מתקני ספורט ומשחק, בריכות נוי, פרגולות,  
ספסלים ומתקנים דומים.

"מתקנים הנדסיים" - מתקנים טכניים והנדסיים כגון חדר שנאים ותחנת שאיבה.

חניה - תקן החניה באזורי המגורים יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש  
ועוד 0.3 מקומות חניה לכל יח"ד לאורך הדרכים שבסמוך למבני המגורים.

לפחות 85% ממקומות החניה באזורי המגורים יהיו במרתפי חניה תת קרקעיים.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו ללא תמורה ויירשמו ע"י הבעלים ע"ש  
המועצה המקומית גני תקוה.

זכויות בניה:

שטח בניה (מ"ר)				מס' קומות מרבי		מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש (ד')	מגרש מס'
שטח שירות		שטח עיקרי		מתחת	מעל				
מתחת לקרקע	עילי	מתחת לקרקע	עילי	לקרקע	לקרקע				
17,517	9,600		23,040	3	26	192	מגורים ד'	5,839	1
15,603	4,000		9,600	3	10	80	מגורים ד' ושפ"פ	5,201	2, 2א*
13,971	4,000		9,600	3	10	80	מגורים ד' ושפ"פ	4,657	3, 3א*
47,091	17,600		42,240			352			סה"כ

\*מגרש ביעוד שפ"פ

הערות:

- תתאפשר העברה של עד 10% מיח"ד שבכל מגרש בין מגרשי המגורים ובלבד שסה"כ יח"ד וסה"כ השטחים הבנויים (עיקרי ושרות) במגרשי המגורים יהיה ללא שינוי ומבלי לחרוג מקווי הבניין ומגובה הבניין.

- שטח עיקרי אינו כולל שטח מרפסות- שטח מרפסת יהיה 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.

5.5. תכנית מפורטת **455-0135145** – תכנית מוצעת.

דברי הסבר לתכנית – תכנית לביצוע בפועל של הוראות איחוד וחלוקה בכל מתחם תכנית מ/מ/5158 – "גני תקוה מזרח", לפי סעיף 6.10.12 להוראות תכנית מ/מ/5158.

מסמכי התכנית – תקנון, תשריט, טבלת הקצאות ואיזון ונספח בינוי.

מטרות התכנית – איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק וחלוקת יחידות דיור בין המבנים.

שטח התכנית – 33.22 דונם.

תאי שטח	יעוד
1	אזור מגורים ד'
2B	אזור מגורים ד'
3B	אזור מגורים ד'
2A	שטח פרטי פתוח
3A	שטח פרטי פתוח
7,6,5,4	שטח ציבורי פתוח
8	חניון
9	מתקנים הנדסיים
17,14,10	דרך קיימת
11	דרך משולבת
16,14,13	דרך מוצעת

זכויות בניה:

תא שטח	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה
1	מגורים ד'	5,841 מ"ר	עפ"י המפורט בתכנית ממ/5158
2B	מגורים ד'	4,178 מ"ר	עפ"י המפורט בתכנית ממ/5158
2A	שפ"פ	1,033 מ"ר	עפ"י המפורט בתכנית ממ/5158
3B	מגורים ד'	3,911 מ"ר	עפ"י המפורט בתכנית ממ/5158
3A	שפ"פ	777 מ"ר	עפ"י המפורט בתכנית ממ/5158

שימושים ליעודים השונים – עפ"י תב"ע ממ/5158.

הוראות יעוד מגורים ד', מספר יח"ד –

- מספר יח"ד בכל תא שטח יהיה על פי התכנית הראשית ממ/5158.
- תכנית זו קובעת חלוקת מספר יח"ד בין המבנים, בתחום המגרשים, כמפורט להלן:
  - מגרש 1: בניין א1 – 94 יח"ד ; בניין אב – 98 יח"ד
  - מגרש 2: בניין א2 – 40 יח"ד ; בניין אב – 40 יח"ד
  - מגרש 3: בניין א3 – 40 יח"ד ; בניין אב – 40 יח"ד
- מיקום סופי והעמדתם של המבנים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלית, כאמור בסעיף 6.10.10 לתכנית הראשית.
- יתר ההוראות ליעוד זה וליעודים אחרים, בהתאם למפורט בתכנית ממ/5158.
- תכנית זו אינה משנה את ההוראות בסעיפים 6.1 – 6.11 להוראות תכנית ממ/5158.
- כל ההוראות כמצוי לעיל יחולו על תכנית זו, למעט סעיף 6.10.12 בתכנית ממ/5158, אשר תכנית זו מממשת ההוראה בו.

6. מצב משפטי:

כמפורט בטבלת האיזון המצ"ב.

**7. עקרונות ושיקולים בשומה:**

7.1 נתבקשו כאמור לערוך טבלת איזון למקרקעין שבנדון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7.2 טבלה זו נערכה בכפוף להחלטת הועדה המקומית, האמורה בסעיף 2 לעיל.

7.3 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קבע את העקרונות המנחים להליך החלוקה שלא  
בהסכמה, כדלקמן:

7.3.1 "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל שאפשר, למקום בו היה קודם מגרשו  
של מקבל ההקצאה".

7.3.2 "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים  
החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי של המגרש  
הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים  
הקודמים".

7.3.3 "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 ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי  
מגרשו החדש גבוה ביחס לשווי של מגרשו הקודם חייב לשלם לוועדה  
המקומית את ההפרש".

7.4. לאור כל האמור לעיל, נערכה טבלת חלוקה המצורפת לחוות דעת זו, כדלהלן:

7.4.1. ראשית, נאמד שווי השוק של המגרשים נשוא חוות הדעת ב"מצב נכנס" כפוף ליעוד ל"אזור חקלאי"/"מגורים" לפי המחיר שהיה מתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

7.4.2. שנית, נאמד שווי של כל אחד מן המגרשים המוצעים בתכנית החדשה על פי הוראותיה.

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

7.4.3.1. מיקום, שטח הקרקע, מידות המגרשים, קווי הבניין.

7.4.3.2. "מצב נכנס" –

יעוד "מגורים 1":

הובא בחשבון יעוד הקרקע בהתחשב בעובדה כי מדובר בקרקע ביעוד מגורים המהווה חלק ממתחם לא מפותח, ביעוד חקלאי<sup>3</sup>.

יעוד "דרך":

הובא בחשבון כי רצועת קרקע בחלקה הדרומי של התביע שבנדון, מסווגת עפ"י תביע מ/מ/5144 ביעוד "דרך משולבת" וכי שטח זה טרם הופקע בפועל (חלקות 67 – 71, 73-74 ו-77).

<sup>3</sup> הובא בחשבון מקדם שווי של 1.3 ביחס לשווי חקלאי

7.4.3.3. הובאו בחשבון כי בחלקות 3 ו-4 קיימים מבנים אשר תורמים לשווין ב"מצב הנכנס".

ערך המבנים הובאו לידי ביטוי בטבלה עפ"י הוראות תקן מספר 15 – "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", באופן הבא:

חושב שווי הקרקע ללא מבנה ב"מצב הנכנס" והוסף לו שווי האבסולוטי של מבנה המגורים כשהוא מתורגם לאחוזים.

7.4.3.4. יעוד וזכויות הבניה בכל מגרש, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור.

7.4.3.5. הובאה בחשבון התייחסות למושע וסמיכות המגרשים לשצ"פים ולדרכים.

7.4.3.6. הובא בחשבון, כי קיימת קבוצת בעלים המאורגנת תחת יזם לצורך מימוש משותף.

7.4.3.7. נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה.

8. חוות הדעת:

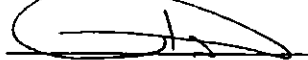
טבלת האיזון להליך החלוקה שלא בהסכמה, אשר נערכה עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל, מצורפת לחוות דעת זו.

הערה:

יודגש כי בהתאם להחלטת הועדה לפיה לעניין ה"מצב היוצא", קיבלה הועדה את הצעת חברת ר.מ.ע 7 בע"מ, כך שכל ההקצאות הנוספות לבעלי זכויות, בגין השינויים המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל, יבואו על חשבון החברה ולא על חשבון בעלי זכויות אחרים בתחום התכנית, אשר זכויותיהם, בהשוואה לתכנית המופקדת לא יפגעו.

בעקבות קבלת הצעת החברה - הטבלה שהתקבלה לא שומרת על השווי היחסי בין "מצב נכנס" לבין "מצב יוצא" (בעוד ההקצאה לחברת ר.מ.ע 7 בע"מ הינה בחסר, הקצאה לבעלי זכויות אחרים הינה ביתר).

ולראיה באתי על החתום,



נחמה בוגין  
שמאית מקרקעין



ולראיה באתי על החתום,



אילן ברעם  
שמאית מקרקעין





