

התכנית מס' 108 - לחוק
2016-00-24

אלכס האוזר - שמאי מקרקעין

רח' דביר 8, גני-תקווה דואר: ת"ד 3615 גני-תקווה 55900

טלפון: 03-5342120 פקס: 03-5342231 E-mail: hauser@012.net.il

הערכת מקרקעין

טבלאות הקצאה ואיזון

ללא הסכמת הבעלים

חלק מתכנית 410-0257451

גוש 6404 חלקות 177,170

משמר הירדן 9

פתח תקווה

28-0-2016

ועדה מקומית פתח תקווה
 יום התכנון והבניה הע"מ 1215
 אישור תכנית מס' פת/מק/4100257451
 התכנית מאשרת מבח סעיף 108 (ג) לחוק
 ת"ד 3615
 מנהל אגף העירייה
 מנהל אגף העירייה
 מנהל אגף העירייה

דצמבר 2015

ועדה מקומית פתח תקווה
 חקירת תכנית מס' פת/מק/4100257451
 הועדה המסוימת החליטה להפקיד התוכנית
 בישיבת מס' 2016008 מיום 29.11.15
 מנהל אגף הכנון עיר
 מנהל אגף העיר
 מנהל אגף העיר

אלכס האוזר - שמאי מקרקעין

רח' דביר 8, גני-תקווה דואר: ת"ד 3615 גני-תקווה 55900

טלפון: 03-5342120 פקס: 03-5342231 E-mail: hauser@012.net.il

מעודכן לתאריך: 10 לדצמבר 2015

מספר: 1294.15

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

פתח תקווה

ג.א.ג.,

הערבת מקרקעין

טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית 410-0257451

גוש 6404 חלקות 177,170

משמר הירדן, פתח-תקווה

1. נשוא חוות הדעת

נשוא חוות דעת זו הינה חלקה 170 אשר מהווה מגרש המסווג באזור מגורים ב' וחלק

מחלקה 177 המהווה שטח ציבורי פתוח.

על חלקה 170, ששטחה הרשום 1,000 מ"ר, בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו

משפחתי. החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של רחוב משמר הירדן 9, בקרבת בית

הספר היסודי ממלכתי ע"ש שמעוני, במרכז פתח תקווה.

2. מטרת חוות הדעת

השומה הינה חלק ממסמכי תכנית מפורטת מספר 410-02577451. שומה זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון, לחלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

השומה מסתמכת על רישום הבעלות כפי שהוא מופיע בהעתק פנקסי הרישום של לשכת רישום מקרקעין בפתח תקווה. ביקור במקום נערך לאחרונה ביום 19 בפברואר 2015.

3. המצב התכנוני

3.1 מצב קודם

במצב קודם חלה על חלקה 170, נשוא חוות הדעת, תכנית המתאר של פתח-תקווה פת/2000, הוראות תכנית המתאר פת/במ/2000/14 ותכנית פת/2/1210, על פיהן סווגה החלקה ביעוד מגורים ב'.

3.2 מצב חדש

תכנית מספר 410-02577451 הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת. התכנית משנה את יעוד חלקה 170 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות להקמת שני בנייני מגורים, הרחבת דרך וחלקת החלקה לשני תאי שטח 1 ו-2.

עיקרי הוראות התכנית הינם:

1. תוספת 20% משטח החלקה (200 מ"ר) לזכויות הבנייה ע"פ סעיף 62א(א)16 תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
 2. קביעת קו בנין 4 מטר לקו צדדי דרומי וצפוני לכל הבנין ע"פ סעיף 62א(א)4 תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
 3. תוספת קומות ל-3 מלאות, 4 מדורגות, סה"כ 7 קומות, ע"פ סעיף 62א(א)4 תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
 4. תוספת יחיד ל-20 ע"פ סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבנייה.
 5. התכנית מגדילה את שטחי שירות מ-908.70 מ"ר ל-1,038.70 מ"ר.
 6. איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבנייה.
- סך הכול קובעת התכנית, הריסת המבנה הקיים ובניית שני בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, המכילים 20 יחידות דיור בשטח של 1,598 מ"ר עיקרי ו-1,038.7 מ"ר שטחי שירות.

4. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

- 1) בשומה זו הבאתי בחשבון לי ביטוי את הוראות פרק ג', סעיף ז', סעיף 122, לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, כדלקמן:
 - א. כל מגרש שיוקצה, יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשוויים של סך כל המגרשים המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.
- 2) חלקה 170 חולקה לשני תאי שטח 1,2 ביעוד מגורים ג'. חלק מחלקה 177 כלולה בתא שטח 3 ביעוד שצ"פ.. הגישה למגרשים היא באמצעות השצ"פ.
- 3) החלקה הינה בבעלות פרטיים. רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק. בטבלת ההקצאות מופיעים רק הבעלים הרשומים. הובא בחשבון כי כל יתר בעלי הזכויות נכנסים בנעליהם של בעלי הזכויות הרשומים כבעלים.

4) השטח הכלול בתכנית, הן במצב קודם והן במצב חדש, כולל את בית המגורים הקיים. בית המגורים הקיים אינו תורם לשווי הקרקע, הואיל והשימוש היעיל והטוב ביותר, בשני המצבים, הינו הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש על המגרש.

5) הואיל וההקצאה לבעלים, בשני המצבים, הינה זהה וללא תשלומי איזון, נקבע שווי אקוויוולנטי ללא פירוט ערכי שווי.

6) התאריך הקובע הוא מועד עריכת חוות דעת זו.

7) טבלת השטחים בתכנית הינה בהתאם למפות ותשריטים של המודד לייפמן ליאוניד, המהווים חלק ממסמכי התכנית.

9) מסמך זה מיועד לשימוש הועדות לתכנון ובנייה בלבד, לצורך בחינת מטרת מסמך זה ולא לכל מטרה אחרת.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה, תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועל-פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באתי על החתום

אלכס האוזר
שמאי מקרקעין



הקצאה לתכנית מספר 410-0257451 משמר הירדן 9

						נתונים				
אחוזי בניה כוללים	מ"ר שירות	מ"ר עיקרי	מס' 'ח"ד	מס' קומות	ייעוד	בעלים	שטח במ"ר	חלקה	גוש	תא שטח
263.60%	519.35	799	10	7 מעל קומת עמודים	מגורים ג'	שחף רועי פריזט דויד אליהו משה	500	170	6404	1
263.60%	519.35	799	10	7 מעל קומת עמודים	מגורים ג'	פרומר מרים	500	170	6404	2
	= 1038.7	= 1598	= 20							
-	ציבורי פתוח			-	ציבורי פתוח	עיריית פתח תקווה	124	177	6404	3



טבלת איזון לתכנית מספר 410-0257451 משמר הירדן 9

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				נתונים				
	שווי יחסי	שווי אקו'י	ייעוד	חלקים	שווי יחסי	שווי אקו'י	ייעוד	חלקים	בעלים	שטח במ"ר	חלקה	גוש	תא שטח
אין	50%	1.2	מגורים ג'	0.5	50%	1	מגורים ב'	0.5	שתף רועי פריזט דויד אליהו משה	500	170	6404	1
אין	50%	1.2	מגורים ג'	0.5	50%	1	מגורים ב'	0.5	פרומר מרים	500	170	6404	2
	100%			1	100%			1					
		-	ציבורי פתוח			-	ציבורי פתוח		עיריית פתח תקווה	124	177	6404	3

תאריך

10/12/2015

חתימת השמאי

מס' רישיון

309

שם שמאי המקרקעין

אלכס האוזר

