



SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 24 דצמבר, 2017

מספרנו : 20000/2015



תכנית 410-0147314

מתחם אשד איגרא

פת/ מק / 1241 / 151

איחוד וחלוקה מחדש

בהסכמת בעלים


חתימה





SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. **03-5752033**

פקס. **03-5752041**

E - MAIL: **R-SHAMAY@INTER.NET.IL**

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 24 דצמבר, 2017

מספרנו : 20000/2015

לכבוד :

בעלי הקרקע



הנדון : תכנית מפורטת 410-0147314

שינוי לתוכנית פת/1241/א'

גוש 6367 חלקות 6, 5

פתח- תקוה

עקרונות לטבלת ההקצאות

1. רקע כללי



תוכנית מפורטת 410-0147314 שינוי לתוכנית פת/1241/א' מגדילה ומשנה מיקום שטחים המיועדים לצורכי ציבור ומחלקת את השטח המיועד לתעשייה למגרשים נפרדים וזאת במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים וזאת במסגרת הסכם פשרה שנחתם על ידם וקיבל תוקף של פסק דין ביום 24.11.14.

עפ"י סעיף 6 לפרוטוקול בית המשפט הנ"ל תערך ע"י הת"מ טבלת איזון (שומת איזון) אשר תוכיח כי לא נעשו עסקאות במקרקעין ושהתוכנית החדשה אינה מהווה עסקה.

2. פרטי המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה



גוש : 6367

חלקות : 6, 5

שטח רשום : 12,917 מ"ר 16,497 מ"ר

מיקום : רחוב זיבוטינסקי 82, פתח תקוה.

3. ביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים חיצוניים בנכס לאורך חודש ספטמבר 2017.





4. תאור הנכס וסביבתו

חלקות 5 ו-6 בגוש 6367 ממוקמות ברחוב ז'בוטינסקי 82 שבפתח תקוה.

החלקות בלתי רגולריות בצורתן, גובלות אחת בשניה ומהוות יחד חטיבת קרקע רציפה אשר שטחה הכולל 29,414 מ"ר.

בנכס בנויים מספר מבנים המשמשים למלאכה, תעשייה ואחסנה.

החלקות ממוקמות בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה קרית אריה.

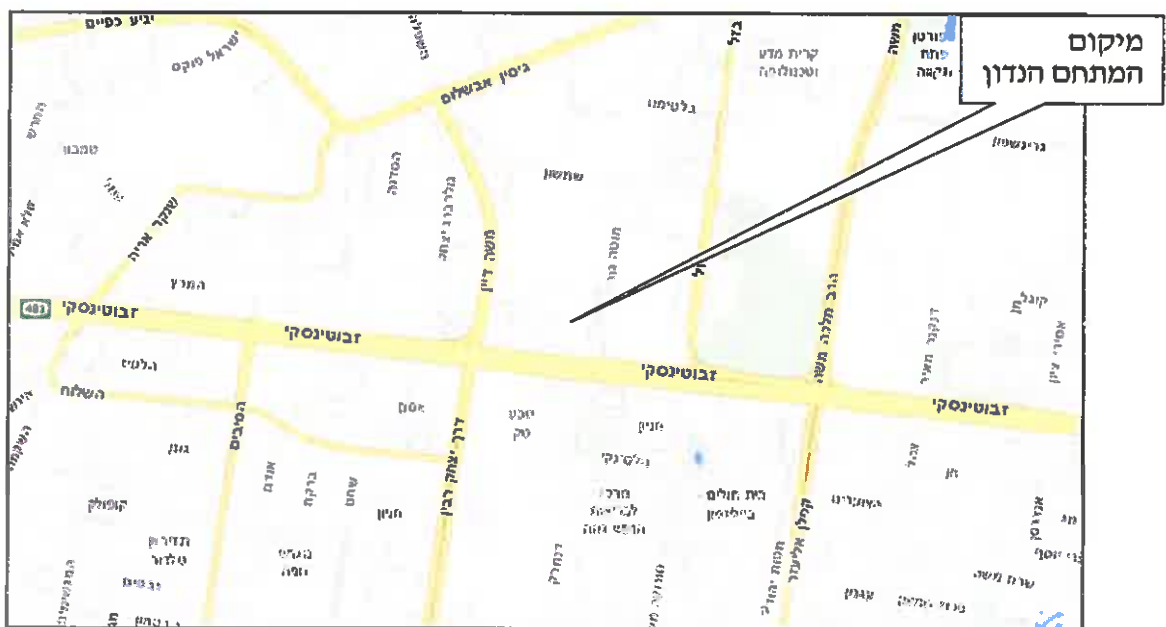
הנכס נתחם כדלקמן:

ממזרח לחלקה 5 – רחוב מוטה גור ומעברו קניון אבנת.

ממערב לחלקה 6 מבני משרדים של חברת חשמל והחברה לאוטומציה.

מצפון לנכס – רחוב הרכש אשר טרם נסלל ומצפון לו פרוייקט מסחר ומשרדים "פארק אולימפיה".

להלן תשריט סביבת הנכס:





5. המצב תכנוני

5.1 תכנית פת/ 1225 / 5

5.1.1 דבר אישורה של תוכנית פת/ 1225 / 5 פורסם בי.פ. 1452 מיום 23.5.68.

5.1.2 התכנית מסווגת את מרבית שטח המתחם באזור תעשייה ואת היתרה באזור דרך וש.צ.פ.

5.1.3 הוראות התכנית מתירות באזור תעשייה בניה בשיעור של 40% לקומה, מס' קומות – 3, שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.



5.1.4 להלן קטע מהעתק תשריט התוכנית:



5.2 תוכנית פת/ 1002 / 3 ב'

5.2.1 דבר אישורה של תוכנית פת/ 1002 / 3 ב' פורסם בי.פ. 1722 מיום 20.5.71.

5.2.2 התוכנית סווגה את החלקה ביעוד לתעשייה מזיקה בו מותרת בניה בשיעור של 40% ובגובה של עד 12 מ'.



5.3 תכנית פת/ 1225 / 13

5.3.1 דבר אישורה של תוכנית פת/ 1225 / 13 פורסם בי.פ. 2166 מיום 20.11.75.

5.3.2 בין מטרת התכנית: שינוי תכנית מפורטת פת/ 1225 / 3 ופת / 1225 / 5, ושינוי אזורים.

5.3.3 התכנית אינה משנה את ההוראות והזכויות שנקבעו ביחס למקרקעין נשוא חוות הדעת בתכנית פת/ 1225 / 5.





5.4 תוכנית מתאר פת/ 2000

- 5.4.1 תוכנית מתאר פת/ 2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.5.92.
- 5.4.2 התכנית מסווגת את החלקה באזור תעשייה בו נקבעו זכויות בניה של 3 קומות X 40% ובסה"כ 120%.
- 5.4.3 גובה הבנין 12 מ', הועדה המקומית רשאית להגדיל לפי שיקול דעתה את גובה המבנה עד ל- 15 מ'.

5.4.4 השימושים המותרים באזור תעשייה:



- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קירור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ה. מוסדות כספיים.
- ו. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- ז. מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
- ט. מכוניים ומעבדות.
- י. מוסכים לרכב.
- יא. שטחי ומתקני חניה.
- יב. בתי מלאכה.
- יג. תחנות דלק ותחנות תדלוק בכפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18.



5.5 תוכנית פת/ 1241 / א'

- 5.5.1 דבר אישורה של תוכנית פת/1241/א' פורסם בי.פ. 4178 מיום 23.12.93.



5.5.2 בין מטרות התוכנית:

- קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשייה וכן התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים והרחבת דרכים קיימות.
- 5.5.3 התכנית מבטלת את רצועת הש.צ.פ. שחצתה את החלקות מצפון לדרום ואת הש.צ.פ. שבחלק הצפון מערבי של החלקות ויצרה רצועת ש.צ.פ. לאורך רחוב ז'בוטינסקי.
- בנוסף קבעה התכנית שטח לש.ב.צ. ודרכים בחלק הצפון מערבי של החלקות.
- 5.5.4 התכנית קובעת כי תיאסר כניסה לרכב מרחוב ז'בוטינסקי.
- 5.5.5 זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית באזור תעשייה הן בדומה לזכויות המוקנות בתוכנית פת/ 2000 והן 3 קומות X 40% וסה"כ 120%, גובה - 12 מ'





5.5.6. להלן קטע מהעתק המצב המוצע בתשריט התוכנית:



5.6. תוכנית פת/2000/10



5.6.1. דבר אישורה של תוכנית פת/2000/10 פורסם בי.פ. 4312 מיום 11.6.95.

5.6.2. התוכנית קובעת את הוראות וזכויות בניה למגרשים ריקים באזורי תעשייה בפתח- תקוה.

5.6.3. להלן טבלת זכויות הבניה באזור התעשייה קרית אריה עפ"י התוכנית:

150%	שטח עיקרי מעל מפלס קומת קרקע
50%	שטח עיקרי מתחת למפלס קומת קרקע
20% (משטח עיקרי)	שטח שרות מעל מפלס קומת קרקע
150%	שטח שרות מתחת למפלס קומת קרקע לחניה בלבד
55%	אחוזי בניה מירביים בקומת הקרקע כולל שטחי שירות



מספר קומות מקסימלי: 4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.

גובה מירבי: 15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.

לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.
גינון- לפחות 30% משטח החצר.

אפשרי שקווי בנין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו אפס תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.





5.6.4. השימושים המותרים בבנין:

מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשיה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.
חנויות של מפעל קיים בבנין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

5.7. תוכנית פת/מק/2000/ד'

5.7.1. דבר אישורה של תוכנית פת/מק/2000/ד' פורסם בי.פ. 4490 מיום 12.2.97.



5.7.2. התוכנית מתירה העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. סה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.
- ב. אין חריגה מקווי בנין עפ"י תוכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
- ג. אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר.



5.7.3. הוראות תוכנית פת/ 2000 / 10 בדבר תכסית קרקע של 55% תשארנה בתוקף.

5.7.4. קווי בנין למרתפים

יותר קו בנין אפס למרתף בכל היעודים. בתנאי של נקיטת האמצעים לאבטחת הנכס הגובל.

5.8. תוכנית פת/ 1241 / 57



5.8.1. דבר אישורה של תכנית פת/ 1241 / 57 פורסם בי.פ. 4560 מיום 19.8.97.

5.8.2. התכנית חלה בין היתר על חלק מחלקה 5 בגוש 6367.

5.8.3. מטרת התכנית:

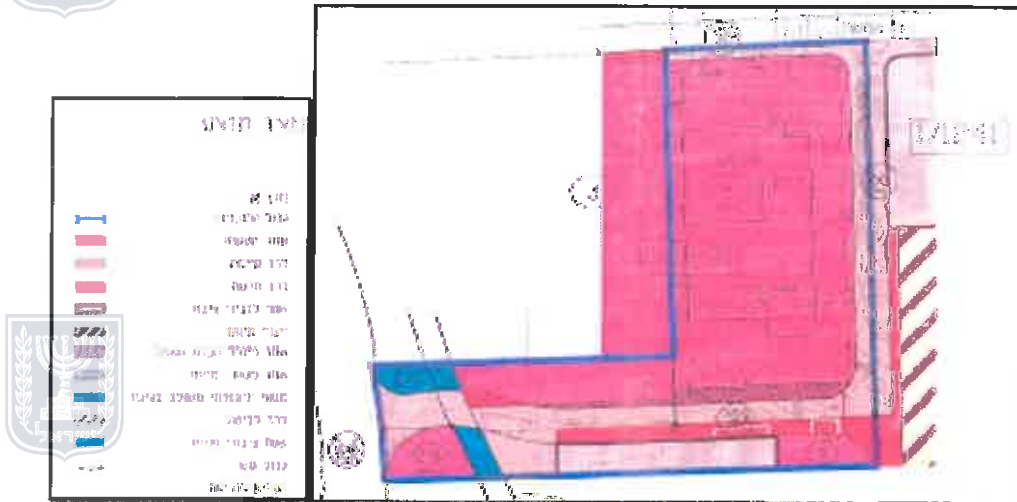
- א. שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לאזור תעשיה.
- ב. קביעת שימושי קרקע וזכויות.
- ג. שינוי יעוד משטח לאזור תעשיה ומשטח לבנין ציבורי לדרך.
- ד. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח לתעשיה.
- ה. הסדרת רצועת דרך.



5.8.4. בתחום חלקה 5 משנה התוכנית חלק משטח החלקה מיעוד לתעשיה ולש.ב.צ ליעוד לדרך.



5.8.5. להלן העתק המצב המוצע בתשריט התוכנית:



5.9. תכנית פת/ 2000 / ד'1

5.9.1. דבר אישורה של תכנית פת/2000 ד' 1 פורסם בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.

5.9.2. התכנית קבעה בין היתר הוראות בדבר בניה בקיר משותף. התכנית מתירה בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.



5.10. תכנית תממ/ 12/3

5.10.1. דבר אישורה של תכנית תממ/12/3 פורסם בי.פ. 5258 מיום 25.12.2003.

5.10.2. רחוב ז'בוטינסקי, בקטע בו ממוקם המתחם הנדון, מסומן בתשריט התכנית לרצועת מסילת רכבת במפלס הקרקע וכן תחנת רכבת סמוכה, תחנת בלינסון.

5.10.3. להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית





5.11. תוכנית פת/ 2000 ח'

5.11.1 דבר אישורה של תכנית פת/ 2000 ח' פורסם בי.פ. 5502 מיום 6.3.06.

5.11.2 מטרת התכנית:

שינוי תכנית מתאר מקומית פי"ת ע"י התרת פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשייה ותעסוקה.

5.11.3 התכנית קובעת תכליות מותרות באזורי תעשייה ו/או תעסוקה כדלקמן:



פעילות תרבות בידור ופנאי הכוללים את התכליות הבאות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

5.11.4 הקריטריונים לאישור פעילות בידור ופנאי:

א. באזורים ביעוד תעשייה ו/או תעסוקה שאין בהם מגורים, יותרו שימושים של פעילות תרבות, בידור ופנאי ובלבד שיעדו בתנאים הבאים:

- לא יפגעו פעילויות קיימות.
- לא יגרמו מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- ישמר מרחק של לפחות 50 מ' למגורים כולל דיר מוגן.



ב. תנאי למתן היתר לפעילויות שהוגדרו למעלה יהיה:

1. הגשת מסמך סביבתי בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה לפעילות המבוקשת. ככל שידרש יכלול המסמך הסביבתי התייחסות לנושאים הבאים:
 - יכולת נשיאה של תשתיות כולל פסולת, שפכים וכו'.
 - בדיקת מפגעי רעש.
2. אישור האגף לאיכות הסביבה לפעילות המבוקשת.
3. הפעילות הנ"ל תתבצע במבנים סגורים. לא יותרו גני ארועים פתוחים.
4. לא תותר פעילות של השמעת מוסיקה מחוץ למבנה.
5. בדיקת עמידות המבנה מבחינה קונסטרוקטיבית לפעילות המבוקשת.
6. בדיקה תחבורתית שתכלול התייחסות לנושא נגישות, חניה.





6. יעודי הקרקע בחלקות 5, 6 עפ"י המצב התכנוני המאושר

הוצגה בפני מפת מודד שנערכה ע"י גרינפלד מצראוה מודדים מוסמכים מיום 28.5.08 המתייחסת לחלקות 5, 6 בגוש 6367 בשלמות המתווה את יעודי הקרקע עפ"י התוכניות המאושרות החלות על החלקות.

להלן שטחי החלקות והתפלגותם עפ"י המצב התכנוני המאושר:

שטח במ"ר	יעוד הקרקע	חלקה
10,007	תעשייה	5
2,667	דרך	
3,823	ש.ב.צ	
16,497		סה"כ
10,228	תעשייה	6
2,302	דרך	
191	ש.ב.צ	
196	ש.צ.פ	
12,917		סה"כ



7. התוכנית המוצעת 410-0147314

7.1 למקרקעין שבנדון הוכנה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים וזאת בעקבות הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

7.2 התוכנית מגדילה ומשנה מיקום שטחים המיועדים לצורכי ציבור ומחלקת את השטח המיועד לתעשייה ל- 2 מגרשים נפרדים.

7.3 התוכנית הוכנה בעקבות הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין ע"י בית משפט השלום בפתח תקוה, כבוד השופט נחום שטרנליכט ביום 24.11.14.

7.4 התוכנית חלה על חלקות 5, 6 בגוש 6367 בשלמות.

7.5 שטח התוכנית – 29,414 מ"ר.

7.6 להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- (1) איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- (2) הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א (א) 2 לחוק.
- (3) שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- (4) קביעת הוראות בנושא הריסת מבנים.
- (5) העברת שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.





טבלת זכויות וחוראות הבניה – מצב מוצע:

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הבניסה הקובעות (מטר)	תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			האי שטח גדול מגוש (מ"ר)	יעוד		
				צדדי-שמאלי	צדדי-ימני				מתחת לבניסה הקובעות	שטחי בניה	שטחי יבנה				
5	3	3	3	3	3	15	50	435	17461	12042	1204	4215	4014	301	מבנים ומוסדות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		55	558	18015	9684	1388	6943	3228	501	ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		55	558	87963	47283	6780	33900	15761	502	העשייה
													1201	101	דרך
													2505	102	מאושרת
													2170	103	מאושרת
													535	201	שטח
															ציבורי
															מתוח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי השרות יהיו לפי הקבוע בחוק. לשטחי השרות המצויינים בטבלה 5 ניתן לחוסף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפלגת (השטחים שאינם סגורים ביותר משני קירות). לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.
- ב. קוי בנין בקומת המרתף:
- במגרשי התעשייה יותר קו 0 למרתף בכל הכיוונים והכל עפ"י פת/ 2000 /10.
- ג. העברת שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי מגמות תכנית מתאר לקרית אריה 410-0411132.



7.8. בסעיף 6.6 לתוכנית - איחוד וחלוקה נקבע:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.
- ג. התוכנית נערכה על רקע מפת מדידה. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית לצורכי רישום שהתווה מסמך מחייב.
- הבעלים של השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור בתחום התוכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תוכנית זו בתוך המועדים הקבועים בחוק. לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תוכנית לצורכי רישום לגבי כלל תחום התוכנית (להלן: תצ"ר) ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית.
- לא הכינו הבעלים תצ"ר כאמור, יוכן התצ"ר ע"י הועדה המקומית / או מי מטעמה והוצאות הכנת התצ"ר, יתווספו להוצאות עריכת התוכנית, יוטלו על הבעלים.



- ד. הבעלויות במגרשים 501 ו-502 תירשמו בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המצ"ב.
- ה. זכויות העירייה יירשמו על שמה עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.



7.9. לתוכנית מצורפת טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

7.10. בסעיף 6.14 - הריסות ופינויים נקבע:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בחלקות המקור של המגרש החדש ע"י וע"י מבקש ההיתר.



שלבי ההריסה יותאמו לשלבי הבניה ויהיו חלק מהיתרי הבניה.

הריסת כל המבנים בתחום השטחים הציבוריים יבוצעו תוך שנה ממתן תוקף לתכנית.

תנאי לבניה במגרש מס' 502 יהיה הריסת המבנים בשצ"פ.

כל הריסות המבנים יבוצעו ע"י וע"י הבעלים.



**8. הזכויות בנכס****8.1 חלקה 5**

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 30.12.14 רשומות הזכויות בחלקה ששטחה 16,497 מ"ר, כדלקמן:

בעלות

שם הבעלים	החלק בנכס
"ספס" תעשיה הידראולית בע"מ	2000/16497
אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ	1/3
אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ	5998/16497
"ספס" תעשיה הידראולית בע"מ	1500/16497
"ספס" תעשיה הידראולית בע"מ	1500/16497

הערות

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אשר איגרא בע"מ וספס תעשיות הידראוליות בע"מ, בגין הסכס שיתוף, על כל הבעלים.

זיקת הנאה

רשומות זיקות הנאה משנת 1931, על פני חלקה 6 בגין זכות השקיה וזכות קבלת מים.

8.2 חלקה 6

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 30.12.14 רשומות הזכויות בחלקה ששטחה 12,917 מ"ר כדלקמן:

בעלות

שם הבעלים	החלק בנכס
אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ	1/3
אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ	2/3

הערות

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה (י.פ. 5285 מיום 24.3.04).

זיקת הנאה

רשומות זיקות הנאה משנת 1931, לטובת חלקה 5 בגוש 6367 בגין זכות השקיה וזכות מים מצינורות.



9. עקרונות, גורמים ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות:

9.1. יצוין כי טבלת ההקצאות המצורפת נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה – חלוקה חדשה ותקן 15 של מועצת השמאים במשרד המשפטים.

טבלת ההקצאות נערכה עפ"י ההוראות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י טופס מס' 2 לתקנות.

9.2. הובא בחשבון מיקומן של החלקות המשתתפות בתכנית בעיר פתח-תקוה ובהתייחס לסביבה המיידית בפרט.

בהתאם לכך התייחס אומדן השווי למיקומן של החלקות בצמוד לציר רח' ז'בוטינסקי מצד דרום, קניון אבנת ממזרח ושטחי תעסוקה ממערב ומצפון, כחלק מאזור התעשייה/תעסוקה קרית אריה.

9.3. בעת אומדן השווי לצורך ההקצאה והאיזון, במצב הקודם ובמצב החדש, הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלבנטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכסי המקרקעין המשתתפים בתכנית כמו מקדמי רגולריות אי רגולריות, גודל וחזית.

9.4. עפ"י התקינה השמאית, תקן 15, יש להביא בחשבון תרומת מבנים הקיימים במקרקעין.

על החלקות הנכללות בתכנית ניצבים מבנים ותיקים, חלקם מבנים וחלקן סככות, רובם ככולם בני קומה אחת.

לאחר סיור (חיצוני) שנערך בחלקות ולאחר בדיקת נתוני תיק הבנין בוועדה המקומית הגעתי לכלל מסקנה כי המבנים הקיימים בחלקות אינם מהווים תרומה לשווי וכי שווי החלקות נובע מזכויות הבניה המאושרות בהן עפ"י התכניות המאושרות הרלבנטיות.

9.5. במצב החדש רוכזו הבעלויות באופן שמגרש 501 הוקצה בשלמות לספס תעשיות הידראוליות בע"מ ומגרש 502 הוקצה בשלמות לאשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ.

9.6. האיזון בין החלקות/הבעלים השונים נערך על בסיס הערכים היחסיים של שווי החלקות המקוריות (מצב קודם) ושל שווי המגרשים החדשים המוקצים בהתחשב ביעודי הקרקע השונים, תפרוסת הבינוי וגובה המבנים ונמצא בסופו של הליך כי אכן נשמר איזון השווי היחסי בין הבעלים.

9.7. להלן אומדני השווי היחסי:

9.7.1. השווי היחסי במצב קודם, נקבע לפי חלקם של כל אחד מן הבעלים במתחם הכולל של חלקות 5 ו-6 ובהתייחס למקדמים והתאמות כמפורט למעלה.

חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	% משטח הנכס הכולל
5	ספס	5,000	17%
5	אשד איגרא	11,497	39.09%
6	אשד איגרא	12,917	43.91%
ס"כ		29,414	100%



9.7.2. סך השטח המיועד לתעשייה במצב החדש – 18,989 מ"ר. לפיכך, ההקצאה השומרת על השווי היחסי תהיה כדלקמן:

מגרש	בעלות	שטח במ"ר	% משטח הנכס הכולל
501	ספס	3,228	17%
502	אשד איגרא	15,761	83%
ס"ה		18,989	100%

זכויות הבניה הוקצו בהמשך ובהתאם ליחסיות אשר נקבעה בשטחי המגרשים.



כך הוקצו לספס 6,943 מ"ר עיקרי המהווים 17% מסך השטח המבונה העיקרי ו- 1,388 מ"ר שירות עילי המהווים 17% מסך שטחי השירות העיליים ולאשד איגרא הוקצו 15,761 מ"ר עיקרי המהווים 83% מסך השטח העיקרי ו- 6,780 מ"ר שירות עילי המהווים 83% מסך שטחי השירות העיליים.

9.8. מן האמור למעלה עולה כי הקצאת שטחי המגרשים וקביעת שטחי הבניה המותרים, עיקרי ושירות, שמרו על השווי היחסי בין מצב קודם למצב חדש ולפיכך לא נקבעו בטבלה תשלומי איזון.

9.9. טבלת ההקצאות הינה טבלת הקצאות ולוח איזון בהסכמת הבעלים עפ"י הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בתאריך 24.11.14, וממנה עולה כי קיים איזון מלא בהקצאות לבעלים.



9.10. טבלת ההקצאות נערכה בשיתוף והסכמה של שמאית המקרקעין עדי ויסמן מטעם ספס תעשיות הידראוליות בע"מ.

9.11. כאמור למעלה, טבלת ההקצאות נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה – חלוקה חדשה והוראות תקן 15 של מועצת השמאים במשרד המשפטים.



ובאתי על החתום,

שאו רוזנברג
שמאי מקרקעין





נספח ביטול שעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקות:

בעקבות השינויים בתכנון ובקניין במסגרת התכנית וטבלת ההקצאות, יבוטלו השעבודים או הזכויות האחרות הקיימות בגין החלקות כדלקמן:

(1) יבוטלו זיקות ההנאה בגין זכות השקיה וזכות קבלת מים מצינורות בחלקות 5 ו-6 אשר מקורן בשימושים חקלאיים משנת 1931.

(2) בחלקה 6 תבוטל ההערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה (י.פ. 5285 מיום 24.3.04), באשר מכלול שטחי הציבור ירשמו ע"ש הועדה המקומית מכח התכנית, על דרך של איחוד וחלוקה.



(3) תבוטל הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ וספם תעשיות הדראוליות בע"מ בגין הסכם שיתוף. הוראות האיחוד והחלוקה מחדש מבטלות את הצורך בהסכם שיתוף.

חתימת הבעלים:



אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ

"ספם" תעשיות הדראוליות בע"מ

