



Economist & Lic. Real Estate Valuer
M.A. in Financial Economics



נספח לטבלת הקצאה ואיזון – ללא הסכמת בעלים

תכנית מס / 410-0839498

חלקות 844, 945-947 גוש 4042, רחוב כנסת ישראל 85, פתח תקווה





Economist & Lic. Real Estate Valuer
M.A. in Financial Economics

גילעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך בכלכלה פיננסית (M.A.)

פתח-תקווה, כ"ג אלול תשפ"ב

13 דצמבר 2022

מספרנו: 4042/844

לכבוד

גדות יזמות בע"מ

א.ג.נ.,



**נספח לטבלת הקצאה ואיזון – ללא הסכמת בעלים
תכנית מס / 410-0839498**

חלקות 844, 945-947 גוש 4042, רחוב כנסת ישראל 85, פתח תקווה



1. רקע כללי

1.1 נתבקשתי על ידכם לערוך **טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים** עבור התכנון המוצע בתכנית שבנדון.



1.2 טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לחלקות 844, 945-947 גוש 4042 הנכללת בתכנית ("הנקודתית") 410-0839498. במצב הנכס בעלים: קק"ל ועיריית פתח תקווה ואילו במצב היוצא מגרש אחד סחיר ביעוד מגורים ג' בבעלות קק"ל ו-4 מגרשים לא סחירים ביעוד: 3 מגרשים ביעוד דרך מוצעת ו/או טיפול נופי, מגרש ביעוד מגורים ג' ומגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים הלא סחירים יוקצו לעיריית פתח תקווה. הטבלה אינה בהסכמת בעלים כאשר כל הייעודים הסחירים בבעלות יחידה (קק"ל) ולכן אינה כוללת תשלומי איזון.





2. פרטי המקרקעין

המקרקעין במצב הנכס כולל את חלקות 844, 945-947 בגוש 4042 המצויים בתחום השיפוט של עיריית פתח תקווה, ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה מחוז מרכז.

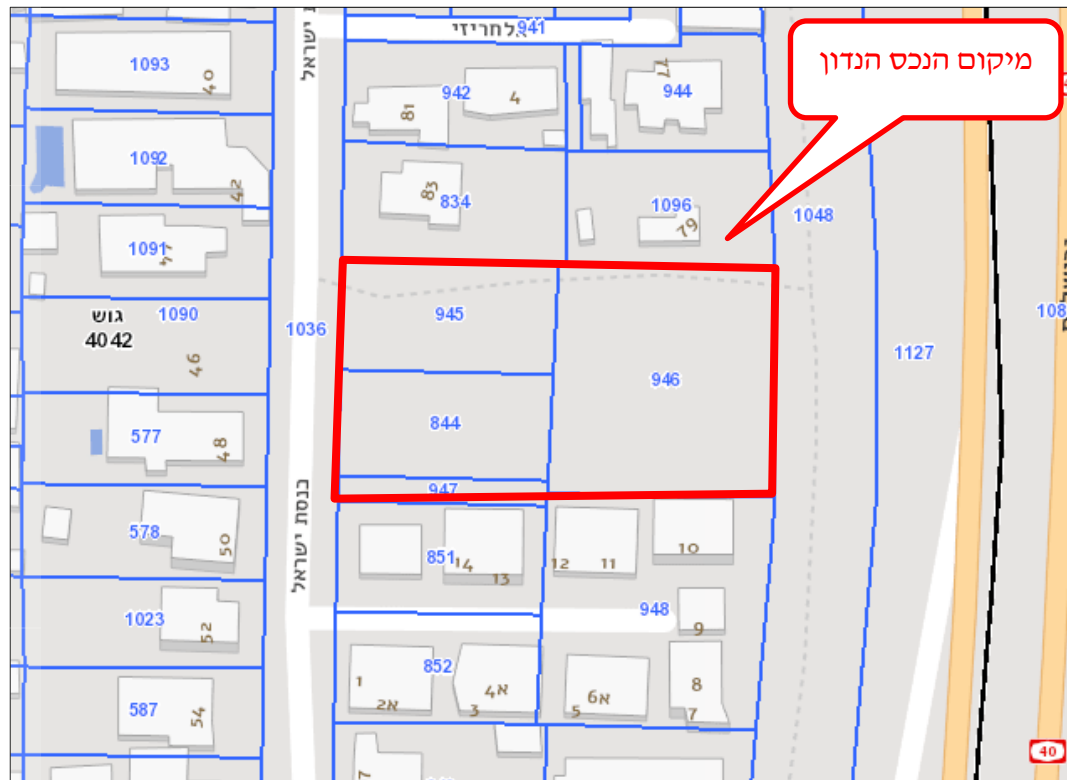
3. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

התכנית הנקודתית 410-0839498 מייעדת את המקרקעין במצב החדש ביעוד מגורים ג', דרך מוצעת ודרך ו/או טיפול נופי ושב"צ. היעוד הסחיר היחיד הוא מגורים ג'. זכויות הבניה במגרש התמורה היחיד ביעוד מגורים ג' הן 4,778 עיקרי, 3,584 מ"ר שטחי שרות על קרקעים ו- 2,521 מ"ר ש"ש תת קרקעיים.



4. תאור הסביבה ותאור המקרקעין

המקרקעין הנדון ממוקם בשכונת שעריה שהיא שכונה ותיקה הממוקמת בדרום מזרח העיר. הנכס הנשום ממוקם ממערב ובסמוך לכביש 40 על רחוב כנסת ישראל. הסביבה מאופיינת בבניינים ותיקים צמודי קרקע לצד בניה רוויה חדשה בעיקר ברחוב כנסת ישראל. הקרקע לא מבונה ומישורית בעיקרה. שטח התכנית הוא 3,982 מ"ר בסך הכל. הפיתוח הסביבתי כולל בין השאר תאורת רחוב, כבישים, ביוב ותשתית מים וחשמל. להלן תרשים סביבה, להמחשה



5. המצב התכנוני

מצב קודם

החלקות בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית פת/2/1154 ותכנית פת/2000 על תיקוניה.

להלן רשימת תכניות רלוונטיות בתוקף:

התכנית פת/2/1154 פורסמה למתן תוקף ביום 20/08/1959 היא התכנית הראשית שסיווגה את המקרקעין בייעוד מגורים א'.

תכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף ביום 14/04/1992 קבעה שטח עיקרי של 30% בקומת קרקע + 30% בקומה א' ו- 10% בעליית גג. בנוסף שטח מחסן של 9 מ"ר ליח"ד בחצר. כמו כן קבעה צפיפות של 4 יח"ד לדונם וקווי בניין: קו בניין קדמי: 5 מטר קו בניין צדדי 3 מטר וקו בניין אחורי: 6 מטר.

תכנית פת/מק/2000 פורסמה למתן תוקף ביום 11/02/1997 קבעה כי ניתן לנייד שטחים עיקריים בין קומות בכפוף לקווי הבניין.

תכנית פת/2000 א' פורסמה למתן תוקף ביום 11/02/1999 קבעה זכויות בניה עיקריות למרתף בקונטור קומת הקרקע + 12 מ"ר מחסן ליח"ד (במקום מחסן בשטח 9 מ"ר לפי פת/2000).

תכנית פת/מק/2000 ד' פורסמה למתן תוקף ביום 12/10/2000 קבעה זכויות בניה לבריכת שחיה ופרגולות.

תכנית פת/מק/2000 ד' פורסמה למתן תוקף ביום 23/06/2011 וקבעה גובה מקסימאלי של 11 מטר לבתים צמודי קרקע בייעוד מגורים א'.





מצב חדש - לפי התכנית המוצעת

להלן עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יחידות דיור - 63 יח"ד.
2. קביעת מספר קומות למגורים - 7 קומות על קומת קרקע + קומה 8 חלקית + מרתף חניה.
3. שינוי קו בנין לכל הקומות: קדמי מערבי ל-3 מ', צדדי צפוני מ-3 מ' ל-4.0 מ', צדדי דרומי מ-3 ל-6 מ'.
4. הרחבת דרך: מ-14 מ' ל-16 מ'.
6. קביעת זכויות בניה.
7. איחוד וחלוקה מחדש.
8. שינוי יועד ממגורים לשטח מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת 5 תאי שטח בייעודים הבאים:

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מוצעת	5, 4
דרך ו/או טיפול נופי	3



להלן פירוט עיקר זכויות הבניה במגרש בייעוד מגורים ג' המגרש הסחיר היחיד בתכנית – תא שטח 1

שטח מגרש: 2,609 מ"ר. ייעוד: מגורים ג' לשימוש מגורים.

שטח עיקרי על קרקעי: 4,778 מ"ר; שטח שרות על קרקעי: 3,584 מ"ר, שטח שרות תת קרקעי: 2,521 מ"ר.

מספר יח"ד: 63.

קומות: מרתף + קרקע + 7 קומות + קומה 8 חלקית.

תא שטח מספר 2 – ייעוד מבנים ומוסדות ציבור



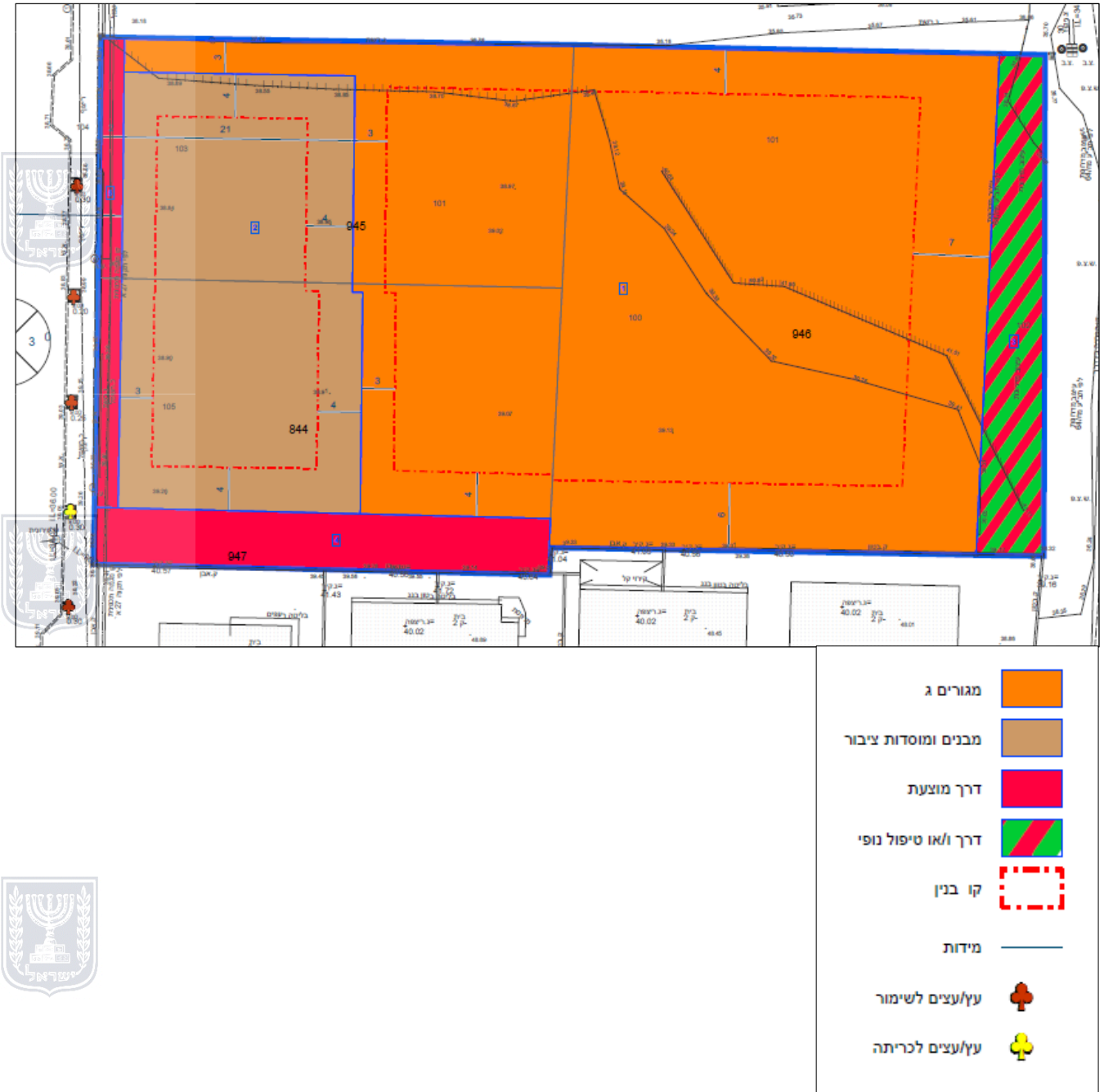
שימושים: מועדוני נוער ומבוגרים, בתי תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מוסדות סעד, מוסדות חינוך, בתי קפה ומזנונים (יותר עד 50 מ"ר למסחר).

שטח עיקרי: 1,068 מ"ר + 50 מ"ר למסחר, שטח שרות על קרקעי: 220 מ"ר, שטח שרות תת קרקעי: 850 מ"ר.





להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית, להמחשה





6. **המצב המשפטי**

החלקות במצב הנכנס בבעלות קק"ל או עיריית פתח תקווה בשלמות. חלקות 844, 945 ו-946 בגוש 4042 בבעלות קק"ל החוכר אינו רשום. הנסחים מיום 19/09/2022. אין שיעבודים. הנכס נרכש במכרז מרמ"י, החוכר טרם נרשם בפנקסי המקרקעין. קיימת בחלקה 844 בלבד על יעוד המקרקעין (לפי תקנה 27) ולטובת עיריית פ"ת.

הערות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
10444/2021/1	23/02/2021	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה	
הערות: ראה בקשה מיום 15/2/2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין				

חלקה 947 בגוש 4042 בבעלות עיריית פ"ת אין הערות ושיעבודים. הנסח מיום 01/11/2021.

7. **ביקור בנכס**

נערך ביקור בנכס ע"י גלעד ניר, שמאי מקרקעין במספר מועדים בין השאר ביום 01/11/2021 הוא המועד הקובע לטבלה.



8. **הערות**

מספר התכנית: 410-0839498

מונה תדפיס הוראות: 39

מונה תדפיס התשריט: 23

הערה: מספר תדפיס זה עלול להשתנות עקב שינויים טכניים בהוראות.

9. **עקרונות גורמים ושיקולים**

הטבלה שומרת על השווי היחסי של חלקות המקור מול מגרשי התמורה בהתאם לתקן ומאפשרת את הקצאת השטחים הלא סחירים בייעוד ציבורי לרשות המקומית. לעניין ערכי השווי ראו סעיף 10 לעיל.



האמור לעיל תואם סעיף 9 בתקן המאפשר שימון בשווי יחסי אקוולנטי במקום שווי מוחלט (להלן הוראות תקן 15):

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



12. הטבלה – תכנית 410-0839498

מצב יוצא					מצב נכס			נתוני המקרקעין				
החלק במגרש	יעוד	שטח המגרש	מגרש תמורה	שם הבעלים מצב יוצא	שווי יחסי		שם הבעלים מצב נכס	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	סידורי
בשלמות	מגורים ג'	2,609	1	קק"ל	23%	בשלמות	קק"ל	869.00	869.00	844	4042	1
בשלמות	מבנים ומוסדות ציבור	855	2	עיריית פתח תקווה	25%	בשלמות	קק"ל	926.00	926.00	945	4042	2
בשלמות	דרך ו/או טיפול נופי	226	3	עיריית פתח תקווה	52%	בשלמות	קק"ל	1980.00	1980.00	946	4042	3
בשלמות	דרך מוצעת	207	4	עיריית פתח תקווה		בשלמות	עיריית פתח-תקווה	207.00	207.00	947	4042	4
בשלמות	דרך מוצעת	85	5	עיריית פתח תקווה								5
		3,982			100%			3982.00	3982.00	סה"כ		



אין תשלומי איזון

מונה תדפיס הוראות: 39

מונה תדפיס התשריט: 23

הערה: מספר תדפיס זה עלול להשתנות עקב שינויים טכניים בהוראות.



תאריך: 13/12/2022

גלעד ניר שמאי מקרקעין

