

39 MONTEFIORY STREET,  
 TEL-AVIV 65201, ISRAEL

טל. 03-5281652 . TEL  
 פקס. 03-6200137 . FAX

רחוב מונטיפיורי 39  
 תל-אביב 65201

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
REFAEL KONFORTI	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	רפאל קונפורטי
HAIM BEN-DAVID	M.Sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
GALIT GREENBERG	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלנית ושמאית	גלית גרינברג
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	אבי שעוי
RON SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
FELIX SHUFMAN	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	פליקס שופמן
EYAL SALINGER	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	איל סלינגר
DANA SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי

9 לפברואר, 2003

ד"ח 14113/01 ד'

עקרונות שומה לת.ב.ע "בב/מק/566/א"

עריכת טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

חלקות ו"ח 157, 159, 166, 366, 367, 369 בגוש 6196 וחלק מחלקה 159 בגוש 6105

רחוב חירקון, אזור התעשייה, בני-ברק

1. כללי

- 1.1 תכנית בבמק/566/א חלה בתחום חטיבת קרקע בשטח של כ- 28.172 דונם הכולל את החלקות שבדון, אשר באזור התעשייה בני-ברק. חטיבת הקרקע תחומה בין הרחובות חירקון מזרח ודרך ששת הימים מצפון, בסמוך לגבול המוניציפלי של הערים בני-ברק ורמת-גן.
- 1.2 בתקנון התכנית המוצעת, סעיף 10 נקבע כי יבוצע איחוד וחלוקה של המגרשים, ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות אשר בפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 1.3 טבלת ההקצאות נערכה על בסיס העקרון הקבוע בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה - "שוויו של מגרש 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".
- 1.4 הזכויות המוקצות מאוזנות - ללא תשלומי איוון.

2. התכנון המוצע - ת.ב.ע.ב/ב/מק/566/א'

תכנית מפורטת בב/מק/566/א' המחוזה שינוי לתכנית מתאר בב/566, הינה תכנית כסמכות יועדה מקומית<sup>1</sup> עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה (להלן - החוק).

2.1 מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א' (א) (1) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע, ובהתאם להוראות תכנית בב/566.

2.2 להלן זכויות הבניה במצב המוצע במגרשים הכלולים בתכנית:

זכויות	יעוד	שטח (מ"ר)	מגרש	חלקה	גוש
רשות מקומית	בניני ציבור	7,617	1302	157 (חלק)	6196
				159	
				166 (חלק)	
				366 (חלק)	
				367 (חלק)	
				159 (חלק)	6105
רשות מקומית	שטח ציבורי פתוח	314	1602 <sup>1</sup>	369 (חלק)	6196
רשות מקומית	דרכים	2,968	1715 <sup>2</sup>	157 (חלק)	6196
				164 (חלק)	
				166 (חלק)	
				366 (חלק)	
רשות מקומית	תעסוקה	1,500	1232	367 (חלק)	6196
				159 (חלק)	6105
בעלות פרטית	ש.פ.פ. צמוד לתעסוקה	1,549	1237 א'	157 (חלק)	6196
בעלות פרטית	תעסוקה	14,224	1237 ב'	157 (חלק)	6196

<sup>1</sup> מספר המגרש הינו עמ"ת.ב.ע.ב/ב/566.

<sup>2</sup> מספר המגרש הינו עמ"ת.ב.ע.ב/ב/566.

חוראות בניה:

- א. אזור תעסוקה  
השטח המסומן בתשריט בצבע אפור הוא אזור תעסוקה ויחולו עליו הוראות תכנית בב/566.  
מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הקרקע יקבע בבקשה להיתר בניה.
- ב. אזור לבניני ציבור  
השטח המסומן בתשריט בצבע חום ותחום בחום, הוא אזור לבניני ציבור ויחולו עליו הוראות תכנית בב/566.
- ג. שטח פרטי פתוח  
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק הוא אזור פרטי פתוח ויחולו עליו הוראות תכנית בב/566.
- ד. שטח ציבורי פתוח  
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא אזור ציבורי פתוח ויחולו עליו הוראות תכנית בב/566.
- דרכים: בהתאם לאמור בתכנית בב/566.

**3. מצב תכנוני קיים**

ת.ב.ע.ב/בב/566

תכנית מתאר ומפורטת מס' 566/שנוי לתכניות מפורטות בתחום העיר בני-ברק פורסמה למתן תוקף כחוק.

**3.1 בין מטרות התכנית:**

- התכנית קובעת שטח למרכז עסקים ראשי של בני-ברק הכולל במרכז גינה עירונית בשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מוקפת בבניינים למגורים, מסחר ומשרדים.
- 3.1.1 שנוי יעוד מאזור תעשייה, מסחר, מגורים ואזור מיוחד לאזור תעסוקה, אזור מגורים מיוחד, שטח בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  - 3.1.2 קביעת השימושים המתירים, זכויות והוראות הבניה.
  - 3.1.3 הסדרת מערכת תנועה וחניה.
  - 3.1.4 הקצאת שטחים לבנייני ציבור למטרות חינוך ותרבות.
  - 3.1.5 קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

**3.2 לחלו שיווג החלקות והמגרשים הכלולים בתחום תכנית בב/566/א:**

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד	הערות
6196	157 (חלק)	1302	7,617	בנייני ציבור	מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
	159				
	166 (חלק)				
	366 (חלק)				
	367 (חלק)				
	369 (חלק)	1602	314	שטח ציבורי פתוח	מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
	157 (חלק)	1715	2,968	דרכים	מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
	164 (חלק)				
	166 (חלק)				
	366 (חלק)				
6105	159 (חלק)	1232 (חלק)	1,500	תעסוקה	
6196	157 (חלק)	1237 ש'	1,549	שטח פרטי פתוח	
	157 (חלק)	1237	14,224	תעסוקה	
	367 (חלק)	1232 (חלק)			

**מירוט זכויות הבניה במגרשים הנ"ל**

מס' מגרש	יעוד	זכויות בניה	תכליות
1302	מסודות ציבור	200% שטח עיקרי	חינוך, תרבות, מוסדות ציבור
1602	שטח ציבורי פתוח	---	גינון, ריצוף, מתקני גן, מתקני משחקים, גדרות.
1715	דרכים	---	כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, תשתיות, פיתוח גנון.
1232	תעסוקה	בין 1,500 מ"ר - 3,000 מ"ר : 250% מעל 3,000 מ"ר : 300%	מסחר, משרדים, בנות מלון, בית אבות.
1237	תעסוקה	350%	מסחר, משרדים, בית מלון, בית אבות.
1237 ש'	שטח פרטי פתוח	350%	הבניה תכלל במגרש 1237.

4. מצב משפטי

מצבת זכויות בתחום התכנית המוצעת נאמדו על-ידנו, בפירוט כדלקמן:

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד	בעלי הזכויות
6196	157 (חלק) 159 166 (חלק) 366 (חלק) 367 (חלק)	1302	7,617	מוסדות ציבור	רשות מקומית.  עפ"י בב/566 מיועד להפקעה לצרכי ציבור
6196	369 (חלק)	1602	314	שטח ציבורי פתוח	רשות מקומית.  עפ"י בב/566 מיועד להפקעה לצרכי ציבור
6196	157 (חלק) 164 (חלק) 166 (חלק) 366 (חלק)	1715	2,968	דרכים	רשות מקומית.  עפ"י בב/566 מיועד להפקעה לצרכי ציבור
6105	159 (חלק)	1232 (חלק)	1,500	תעסוקה	רשות מקומית.
6196	157 (חלק)	1237 ש	1,549	שטח פרטי פתוח	בעלות פרטית.
6196	157 (חלק) 367 (חלק)	1237 1232 (חלק)	14,224	תעסוקה	בעלות פרטית.

5. גורמים ושיקולים

5.1 שווי במצב "נכנס" (עמ"י מצב תיכנוני קיים בב/566)

אומדן שווי המגרשים במתחם במצב תיכנוני "נכנס" - קרי מצב תיכנוני בתוקף, מבוסס על זכויות הבניה השימושים והתכליות המאושרות החלות במתחם הקרקע על-פי מקדמי שווי אקוולנטיים לכל ייעוד, לגביהם הובא בחשבון, בין היתר - ייעוד החלקות, קיבולת הבניה, מיקום בתחום התכנית (חזית, עורף), בעלות משותפת.

5.2 שווי במצב "יוצא" (עמ"י מצב תכנוני מוצע בב/566א')

אומדן שווי המגרשים השונים במצב תיכנוני "יוצא" - קרי על-פי הוראות הת.ב.ע. המוצעת מבוסס על הוראות התכנית בהתייחס לתכליות ולשימושים המותרים, על-פי מקדמי שווי אקוולנטיים כל ייעוד, לגביהם הובא בחשבון, בין היתר - ייעוד החלקות, קיבולת הבניה, מיקום בתחום התכנית (חזית, עורף), בעלות מלאה.

לוטח: טבלת הקצאות (עמוד 1)



מס' קיים	מס' חדש				מס' קיים	מס' חדש			
	שטח המקרקעית	שטח המבנים	שטח בנייה אחר	שטח המקרקעית		שטח המקרקעית	שטח המבנים	שטח בנייה אחר	שטח המקרקעית
מ"ר	3,808.5	7,617	3,808.5	7,617	157,159,186,366,367	157,159,186,366,367	157,159,186,366,367	157,159,186,366,367	
	62.8	314	62.8	314	369	369	369	369	
	296.8	2,968	296.8	2,968	157,164,166,366	157,164,166,366	157,164,166,366	157,164,166,366	
	1,232.1	1,500	1,232.1	1,500	(6105)159,367	(6105)159,367	1,031.8	(6105)159	
מ"ר/מ"ר	25.7%	12,389	5,400.2	12,389	25.7%	5,199.9	12,389	25.7%	
מ"ר	1,425.1	1,549	1,425.1	1,549	367	1,398.2	2,175	367	
	14,224.0	14,224	14,224.0	14,224	157	13,980.0	13,980	157	
	15,649.1	15,773	15,649.1	15,773	74.3%	14,986.2	15,773	74.3%	
100%	21,049.3	28,172	21,049.3	28,172	100%	20,196.1	28,172	100%	

כל החלוקה כוללת בנוש 6196 לתעס תוקף 159 בנוש 6105 אשר לצידה ברטלה מופיע (6105).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בני ברק  
הפקדת תכנית מס  
הועדה המקומית לחלוטת לתפקיד את התכנית  
בישיבת מס' 1292  
ביום 10.9.03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בני ברק  
אישור תכנית מס  
הועדה המקומית לחלוטת לאשר את התכנית  
בישיבת מס' 165/02  
ביום 28.10.02

ד"ר משה  
ע. משה

