

התנאים

50344 (20)

# DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS דנוס - כהן - שמאי מקרקעין

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596      פקס. 7528324      טל. 7528322-3      רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

E-Mail: ddc\_il@yahoo.com      דואר אלקטרוני:

YUVAL DANNUS	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	יובל דנוס
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
DEBBY SENDYK-HABAS	M.A. & REAL ESTATE APPRAISER	M.A. ושמאית מקרקעין	דבי סנדיק-חבס
OHAD DANNUS	B.A. & REAL ESTATE APPRAISER	B.A. ושמאי מקרקעין	אוהד דנוס
YUVAL SHALEV-NAGAR	B.A. ECONOMIST	B.A. כלכלן	יובל שלו - נגר
LIAT FRIEDMAN	B.A. GEOGRAPHY	B.A. גאוגרפיה	ליאת פרידמן

עיריית רמת-השרון  
אגף הנדסה  
07-04-2009  
התקבל

מדנס אדריכלים בע"מ  
כשר  
טמא 2008-08-07  
שם

טבלת הקצאות ואיזון  
תכנית רש/מק/967  
חלקות 422 ו-437 בגוש 6614,  
רח' התלמים 2-4, רמת-השרון.



# DANNUS - COHEN - REAL ESTATE APPRAISERS

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

FAX. 7528324 פקס

TEL. 7528322-3 טל

E-Mail: ddc\_il@yahoo.com דואר אלקטרוני

## דנוס - כהן - שמאי מקרקעין

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

YUVAL DANNUS  
ESTER COHEN  
DEBBY SENDYK-HABAS  
OHAD DANNUS  
YUVAL SHALEV-NAGAR  
LIAT FRIEDMAN

REAL ESTATE APPRAISER  
REAL ESTATE APPRAISER  
M.A. & REAL ESTATE APPRAISER  
B.A. & REAL ESTATE APPRAISER  
B.A. ECONOMIST  
B.A. GEOGRAPHY

שמאי מקרקעין  
שמאית מקרקעין  
M.A. ושמאית מקרקעין  
B.A. ושמאי מקרקעין  
B.A. כלכלן  
B.A. גאוגרפיה

יובל דנוס  
אסתר כהן  
דבי סנדיק-חבס  
אוהד דנוס  
יובל שלו - נגר  
ליאת פרידמן

30.9.2001

3315

לכבוד,  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון  
הבעלים והחוכרים בחלקות 422 ו- 437  
בגוש 6614  
רמת השרון

2.2.2

הנדון: עקרונות ושיקולים המצורפים לטבלת  
הקצאות ואיזון לתכנית רש/מק/967,  
חלקות 422 ו- 437 בגוש 6614,  
רח' התלמים 2-4, רמת השרון.

אני מתכבד להגיש בזה העקרונות והשיקולים בעריכת הטבלה לתכנית בנדון:-

א. בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, נקבעו עקרונות הקצאה בחלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים כלהלן:-

"(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, כלל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;"

ב. יעוד החלקנת - מגורים אי.  
זכויות הבניה עפ"י תכנית רש/754 בתוקף.



-2-

- ג. הקטנת גודל מגרש מינימלי במצב המוצע חלה על שני המגרשים החדשים.
- ד. מיקום ההקצאה לבעלים ולחוכרים המחזיקים במצב המוצע אינו משתנה ביחס למצב הקיים.
- ה. המחוברים הקיימים בתחומי החלקות והמגרשים החדשים אינם מובאים בחשבון שכן, מוקצאים לחוכרים המחזיקים בהם.
- ו. יוחס שווי יחסי זהה לכל מ"ר קרקע בשני מצבי התכנון.

ועל זאת באתי על החתום,

  
אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין



סורקורם  
26/09/01

ע"מ: רמת-השרון  
א"ק הנדסה  
12-03-2009  
התקבל

טבלת הקצאות ואיוון לתכנית רש/מ/מק/967, גוש 6614, רח' התלמים 2-4, רמת-השרון.

קרו	מצב מוצע				מצב קיים				מס' סד'י	
	שוי	חלקים	שטח במ"ר	מס' מגרש	שוי	שם הבעלים (שם החוכרים)	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר		חלקה
איוון	0.30955	0.47276	1,138	2	0.30955	רשות הפיתוח	538	538	422	1
אין						(סורקורם שירה ורצי'ד)				
תשלומי	0.34522	0.52724	1,138	2	0.34522	רשות הפיתוח	600	1,200	437	2
איוון						(סורקורם שירה ורצי'ד)	(מחצית מורחית)			
	0.34522	1.00000	600	1	0.34522	רשות הפיתוח	600			
	1.00000	2.00000			1.00000	(גפני אביעם)	1,738	1,738		סי"ח

שמאי מקרקעין  
אורל דנוס



הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה  
מרחב רמת השרון  
דנה בתוכנית פתאב/מפורטת מס' 967/01  
לשטח של 1,138 מ"ר.  
כשביבה מס' 20.3.25  
עמודי מילון 20.3.25  
חתימה: אורל דנוס  
מוח'ס התיכנון והבנייה  
הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה מרחב רמת השרון

הפקדת תכנית מס' 967/01  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
רמת-השרון  
20.3.25  
20.3.25  
2004003

אורל דנוס  
מוח'ס התיכנון ובנייה  
רמת-השרון

ערר מס': רש/5475/06

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

נושא הערר: התנגדות לתוכנית רש/מק/967 אחוד וחלוקה  
רח' התלמים 2-4 רמת השרון  
גוש: 6614 חלקה: 422,437

**בפני:**  
יו"ר הועדה: עו"ד עפרה פרידמן  
חברי הועדה: גב' סיגל לחמני-נציגת ציבור  
מר מיכאל גופר - נציג לעיכת והאדריכלים והמהנדסים  
גב' גו"די עייני - נציגת מתכנתת המחוז  
מר איתי הוז - נציג ציבור בהיעדר:

**העורר:**  
אביעד גפני  
ע"י ע"י עופר מגזניק

- נגד -

**המשיבים:**  
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון  
2. סורוקו רם ריצ'רד  
ע"י עו"ד רמי בלומנפלד

### החלטה

עניינו של ערר זה בדחיית התנגדות לתוכנית רש/מק/967 -- איחוד וחלוקה, רח' התלמים 2-4 רמת השרון, גוש 6614, חלקה 422,437.

החלטת הועדה המקומית, בגינה הוגש הערר היא לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים של:

1. מטרת התוכנית להסדיר חלוקת זכויות בקרקע בין השכנים על מנת לאפשר מתן היתרי בנייה ללא צורך בחתימת השכן.

2. בתוכנית אין הגדלה של מספר יחיד המותרות לבנייה ע"י השטח סה"כ 5 יחיד.

3. בתוכנית מוצעים קווי בנייה המאפשרים לכל מגרש לבנון בת זום המגרשים החדשים. העורר, שהינו בעל הנכס ברח' התלמים 2, שהתוכנית תלה גם יליו, והם בעלים במושע של החלקה, טוען בערר כי התוכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לנציג.

בתשובת ב"כ משיב 1 נטען כי התוכנית הנדונה אינה סותרת את תוכנית רש/754 החלה על החלקה, שכן אין בה הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה, והזוכני עושה חלוקה של המגרשים באופן שמאפשר מיצוי זכויות הבנייה בכל אחד מהם.

תוך איוון אינטרסים של בעלי המגרשים שבאה לידי ביטוי בטב"ת האיוונים המצורפת לתוכנית.

המצב התכנוני טרם אישור התוכנית היה 2 יחיד למגרש מינימלי של 750 מ"ר. בעוד שכמצב, על-פי התוכנית, גודל מגרש מינימלי ל-2 יחיד הינו 600 מ"ר, כך שגם רעורר יהיה זכאי ל-2 יחיד. בתשובת משיב 2 נטען כי מדובר בסכסוך קנייני בין הצדדים. מטרת התוכנית לאפשר לכל אחד מהם

בחלקתו בהתאם לזכויות החלות.  
זכויות הבניה בשני המגרשים תהיינה זהות והערר לא יינגע.

דיון והחלטה

1. המדובר בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעליהם שיום משיב 2.
2. כפי שהתרשמו, הצורך בהגשת התוכנית אכן נובע מסנסוך שכנים – שותפים במושע – בחלקה 437 – כחוכרים מרשות הפיתוח.  
המדובר בחלקה בשטח 1200 מ"ר.  
למשיב 2 זכות חכירה גם בחלקה 422 הצמודה לחלקה 437 ממזרח.
3. לעורר בית מגורים הבנוי על המחצית המערבית – פינתית: של החלקה. הבית הינו חד-משפחתי בן 2 קומות.
4. התכנית הנדונה קובעת את החלוקה כך שבמגרש 1, הינו המגורש עליו בנוי בית העורר יותרו 2 יחידות דיור, ובמגרש 3, שבו כלולה גם חלקה 422 שבנעלות משיב 2 בלבד תוקמנה 3 יחיד.
5. כן קובעת התוכנית הנדונה כי זכויות הבנייה תהיינה על-פי תביע רש/754; וכן קובעת קווי בנין קדמי – 5 מ' וצדדי – 3 מ', ובין המגרשים החדשים קו בנין – 4 מ' – 1.5 מ'.
6. טענת העורר כנגד התוכנית היא בעיקרה עקב הפיצוי שלושתו יש לשלם לו עקב התוכנית, וזאת עקב העובדה שהוא אינו יכול לממש הזכויות במגרשו, מאחר ובנוי עליו בנין מגורים בן 2 קומות שהוא חדש יחסית, ולא ניתן לממש הזכויות ללא הוויסת הבנין. לפיכך, מבוקש על ידו לפצותו בגין הבנין.
7. הן העורר והן המשיב 2 הגישו חוות דעת שמאיות מטעמם.
8. שמאי משיב 2 צרף לחוות דעתו טבלת הקצאות ואיזון לתוכנית הנדונה, לפיה ההקצאה היא מאוזנת, ועל כן אין תשלומי איזון.
9. בעוד שהשמאי מטעם העורר, מר אורי דרור, קובע כי על העורר לקבל סך של 599,000 כדמי איזון, המתייחס אל שווי בית המגורים של העורר הבנוי על החלקה.
10. לאחר שבחנו את טיעוני בייכ הצדדים, אנו סבורים כי אין מניעה לאשר התוכנית הנדונה, כולל טבלת ההקצאות והאיזון שנערכו על-ידי שמאי מטעם משיב 2, יוזם התוכנית.
11. אנו סבורים, כי התכנית אינה פוגעת בעורר. הפגיעה, כיבכול, עקב אי מתן "פיצוי" בגין הבנין הקיים, אינה מצריכה, לדעתנו, שינוי בטבלת ההקצאה. העירר מימש בעבר את זכותו ובנה על חלק מן החלקה במושע את ביתו. תוכנית החלוקה מוונירה לו את המגרש עליו בנוי ביתו. אין בבית זה כדי לתרום דבר למשיב 2 בעת החלוקה – ועל כן, אנו סבורים, כי אין כל טעם לדרוש ממשיב 2 פיצוי בגין בנין העורר שנבנה.
- לעורר ניתנת היום האפשרות לבנות על מגרשו בשטח 500 מ"ר – 2 יחיד. זו זכות שלא התאפשרה לו קודם לכן, ויש בה משום שיפור לעומת המצב הקודם שאנושר בניית-2 יחיד על חלקה בשטח של 750 מ"ר בלבד.
- באם ירצה העורר לממש זכותו זו – הוא יוכל לעשות כן ללא כול הפרעה בעתיד.
12. קביעתנו זו נסמכת, בין היתר, על הקביעה בפסיקה עתיים (י-ם) 42/99, כבי השופטת י.הכט – תותי נ. הועדה המחוזית לתו"ב י-ם, לפיהם:

עדר מסי: רש/5475/06

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

"ההטבה שנוצרה לחם, נוצרה עקב השימוש בקרקע עצמה ולא עקב קיומו של המבנה. אמנם הבעלים האחרים נהנים מהקרקע המנויה. אך עובדו: זו כשלעצמה אינה מצדיקה להטיל על שכמם את נטל המיצוי בגין הריסת המבנה. כשזו שזוין להטיל על שכמם העותרים מיצוי בגין מבנים אחרים העשויים להימצא בשטח הנתון לזו'וקה מחדש...".

13. לפיכך, אנו מאשרים את תוכנית רש/מק/967 ודוחינו אח הערר.

החלטה התקבלה פה אחד בישיבה מסי 50/07 מיום ט' בא' לול ר'שס"ז - 23 באוגוסט 2007.

עפרה פרידמן, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל אביב

אורית יואבי  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל אביב