

וועדה לתכנון ובניה

קרית אונו

מאושרת

17.11.2008

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

על פי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מגרשים 402 ו-404 בתוכנית תמ"מ 281

גוש : 6370 חלקות 27 ו-31

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו אישור תכנית מס' 201/2009 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בתנאי שינוי לתוכנית תמ"מ/281 - פסגת אונו מס' 201/2009 ביום 16.7.08		
ממונה סדרתי תל-אביב	מתנדס הועדה	יו"ר הועדה

תוכנית קא/ מק/ 201

שינוי לתוכנית תמ"מ/281 - פסגת אונו

טבלת הקצאות ולוח איזון

תיקון מס' 1 לבקשת הוועדה לתכנון ובניה "אונו"

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 תפקדת תוכנית מס' 201/2009
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את
 התכנית בשינוי מס' 201/2009 ביום 18.5.08
 שםאי מקרקעין
 19/11/08

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 תוכנית מס' 201/2009
 נבדק ע"י
 אישור מתנדס הועדה
 תאריך 18.11.08



מאושרתב - מטרת חוות הדעת

לבקשת ה"ה פירשטיין, רוזנברג ולוי, הנני מגיש בזאת טבלת הקצאות מתוקנת אשר משמרת את זכויות המבקשים במגרש אחד, על מנת לאפשר את בנייתו. טבלת ההקצאות הוכנה במגמה לרכז בעלויות ולאפשר מימוש בניה על פי תכנית תמ"מ 281.

ג - מצב קודם

במצב קודם הובאו בחשבון טבלאות הקצאה לתוכנית תמ"מ 281 – "פסגת אונו" אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5082 מיום 9.6.2002.

רישום תוכנית תמ"מ 281 בוצע בלשכת רישום המקרקעין.

ההשוואה הינה בין מגרשים 402 ו-404 (בשאר המגרשים אין כל שינוי).

ד - ביקורים

ביקורים בוועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו 28.5.2007.
ביקור בנכס 28.5.2007.

ה - התאריך הקובע

התאריך הקובע לשומה הינו יום הוצאתה.

מאושרת

לכבי' הוועדה לתכנון ובניה קרית אונו
לידי יו"ר הוועדה לתכנון ובניה מר דוד בריל.

א - הנדון

התבקשתי ע"י הוועדה לתכנון ובניה "אונו" לתקן את טבלת ההקצאה שבנדון לאחר שהתקבלה במשרדס חוות דעת שמאי שביון. מטרת טבלת ההקצאה הינה לאפשר לאדונים הנכבדים רוזנברג עמירם ת.ז. 3813417 פיירשטיין אברהם ת.ז. 378796 ולוי דוד ת.ז. 3554524 לנסות לייחד להם מגרש בתמ"מ 281 בפסגת אונו בייעוד לאזור פארק מדע, על מנת לאפשר להם לממש את זכויותיהם.
נמסרו לידי המסמכים הבאים :

-1

תוכנית מתאר תמ"מ 281 – "פסגת אונו" תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים. (תוכנית מאושרת).

-2

תוכנית תמ"מ 281 – "פסגת אונו" איחוד וחלוקה מחדש על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, (טבלת הקצאות ולוח איזון) שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שאול רוזנברג.

-3

חוות דעת שמאי שביון מיום 25.7.2007, וכן עדכון מיום 14.10.2007.

-4

מכתב נלווה של יו"ר הוועדה לתכנון ובניה "אונו" מיום 29.7.2007.

-5

הצעה לאיחוד וחלוקה של מגרשים מס' 401, 402, 403, 404, 405 ו-406.
(מצורף נספח 2).

מאזשרת

ח – הקצאות מגרשים על פי טבלת איזון (מצב קודם)

מגרש 401 – 41 בעלים שונים, לא קשור לטבלת ההקצאה.

מגרש 402 - 12 בעלים שונים מתוכם עמי רוזנברג : 31.2 % .

פיירשטיין אברהם : 24.05 % .

מגרש 403 - 5 בעלים. לא קשור לטבלת ההקצאה.

מגרש 404 - 41 בעלים שונים מתוכם עמי רוזנברג : 16.78 % .

פיירשטיין אברהם : 12.93 % .

מגרש 405 - שני בעלים. לא קשור לטבלת ההקצאה.

מגרש 406 - בעלים יחיד. לא קשור לטבלת ההקצאה.

שווי זכויות עמי רוזנברג בשני המגרשים :

מגרש 402 – 1,540,048 ארה"ב.

מגרש 404 - 748,074 ארה"ב.

שווי זכויות פיירשטיין אברהם בשני המגרשים :

מגרש 402 – 1,187,054 ארה"ב.

מגרש 404 - 576,609 ארה"ב.

סה"כ שווי זכויות ה"ה פיירשטיין ורוזנברג במגרשים 402 ו-404 על פי טבלת

ההקצאות : 4,051,785 ארה"ב.

שווי זכויות מר לוי דוד במגרשים 402 ו-404 : (חלקו של מר דוד לוי נרכש ע"י

מלכה רוני וענת – מצורף נסח רישום עדכני מיום 11.6.2007)

מגרש 402 - 5.98 % – 295,176 ארה"ב.

מגרש 404 – 3.216% – 143,381 \$ ארה"ב.

מאושרת

ו- המגרשים (במצב קודם)

על פי תקנון תמ"מ 281 שנערכה ע"י האדריכלים אמריו – מאיוס סעי' 11.10.4
נקבעו למגרשים 401 – 406 הזכויות הבאות :

שירות תת קרקעי	שירות על קרקעי	שטח עיקרי	שטח מגרש	מס מגרש
14,205	3,708	24,717	10,247.5	401
8,176	2,044	13,626	5,834.6	402
8,176	1,839	12,261	5,834.6	403
8,176	1,888	12,587	5,834.6	404
8,176	1,839	12,261	5,834.6	405
13,795	3,196	21,304	9,857.3	406

* הערות : ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת קרקעי לצורך מעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשייה.

ז- עקרונות בטבלאות האיזון

(כפי שנקבעו בטבלת ההקצאות ולוח איזון של השמאי שאול רוזנברג)
לצורך פשטות לא מצאתי לנכון לשנות את ערכי השמאי רוזנברג כפי שנקבעו.

שווי קרקע למ"ר מבונה \$ 350 .

במגרש 406 בוצעה הפחתה של 3% בגין קרבה למגרש 702.
שווי מגרשים:

401 – 8,754,900 ארה"ב.

402 – 4,936,050 ארה"ב = 12 בעלים (מקדם 0.9) * 15,670 מ"ר * \$ 350 / מ"ר.

403 – 4,688,250 ארה"ב.

404 – 4,458,300 ארה"ב = 41 בעלים (מקדם 0.88) * 14,475 מ"ר * \$ 350 / מ"ר

405 - 4,688,250 ארה"ב.

406 – 8,317,750 ארה"ב.

מקדמי מושע : עד 10 בעלים 0.95.

בין 10 ל- 20 בעלים : 0.9.

מעל 20 בעלים : 0.88.

ט – מצב חדש (ריכוז זכויות ה"ה לוי, פיירשטיין ורוזנברג)

מגרש 404 (חלקה 27) תיוחד בשלמות לה"ה לוי, פיירשטיין ורוזנברג

שטח החלקה : 5,818 מ"ר.

שטחים עיקריים ושירות על קרקעי : 14,013 מ"ר.

שווי חלקה 27 : 14,013 מ"ר * \$ 350 * 0.95 (מקדם מושע) * 1.0 (מקדם פינתיות)

= \$ 4,659,239 ארה"ב.

מגרש 402 (חלקה 31) יחולק לשלושה מגרשים (בעלי שתי חזיתות כל אחד)

מגרש	31 א	31 ב	31 ג
שטח	2,138 מ"ר	1,556 מ"ר	2,131 מ"ר
זכויות בניה	5,921 מ"ר	4,310 מ"ר	5,901 מ"ר
מס' בעלים	7	9	24

* הערות :

א- זכויות הבניה כוללות שטחים עיקריים + שירות על קרקעי.

ב- במגרש 31 ג' בין הבעלים קיים הסכם שיתוף רשום.

שווי חלקה 31 במצב חדש :

31 א'

שטח החלקה : 2,138 מ"ר.

שטחים עיקריים ושירות על קרקעי : 5,921 מ"ר.

שווי החלקה : 5,921 מ"ר * \$ 350 * 0.95 (מקדם מושע) * 0.975 (מקדם פינתיות)

= 1,919,628 ארה"ב.

31 ב'

שטח החלקה : 1,556 מ"ר.

שטחים עיקריים ושירות על קרקעי : 4,310 מ"ר.

שווי החלקה : 4,310 מ"ר * \$ 350 * 0.95 (מקדם מושע) * 0.975 (מקדם פינתיות)

= 1,397,313 ארה"ב.

מאושרת

31 ג'

שטח החלקה : 2,131 מ"ר.

שטחים עיקריים ושירות על קרקעי : 5,901 מ"ר.

שווי החלקה : 5,901 מ"ר * \$ 350 * 0.88 (מקדם מושע) * 0.975 (מקדם פינתיות)

= 1,771,965 ארה"ב.

מאושרת

י - גורמים ושיקולים

בבואי לשנות את טבלת ההקצאה ללא הסכמת בעלים על פי תוכנית תמ"מ 281 אני מייחד את שווי זכויות ה"ה לוי פיירשטיין ורוזנברג במגרש 404 בשלמות.

ואת מגרש 402 (חלקה 31) אחלק ל- 3 מגרשים כך שלמעשה המגרש יחולק באופן הבא :

מגרש 31 א' בשטח : 2,138 מ"ר (את המגרש אייחד ל- 7 בעלים)

מגרש 31 ב' בשטח : 1,556 מ"ר (את המגרש אייחד ל- 9 בעלים)

מגרש 31 ג' בשטח : 2,131 מ"ר. (את המגרש אייחד ל- 24 שותפים אשר בינם קיים הסכם שיתוף רשום).

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מיקומו של מקבל ההקצאה.

שווי של כל מגרש מוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי של כל המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

שווי יחסי במצב קודם נשאר על פי השווי שנקבע בטבלת ההקצאה אשר הכין השמאי שאול רוזנברג בתממ 281 מיום 1.1.2002.

מקדמי המושע נקבעו כדלקמן :

עד 10 בעלים : 0.95.

בין 10 ל- 20 בעלים : 0.90.

מעל 20 בעלים : 0.88.

מקדמי פינתיות נקבעו כדלקמן :

מגרש 27 : 1.0 (בניין בשלמות).

מגרשים 31 א' - ג' : 0.975 (בניינים עם שתי חזיתות).

מאושרת

יא - סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעי"ל, ובכפוף לטבלת ההקצאות המצורפת, הגעתי לכלל דעה כי בהקצאה המוצעת נשמר האיזון בין החלקות ועל כן לא נוצרו תשלומי איזון.

בחלוקה זו ניתן להוכיח כי קיימת אפשרות לממש את הבניה הן בחלקה 27 ע"י יוזמי התוכנית, והן בחלקה 31 כאשר החלוקה לחלקות 31 א' - ג' למעשה משפרת גם את מצבם.

על יוזמי התוכנית יהיה להכין כתב שיפוי בגין נושא זה, כפי שינוסח ע"י היועץ המשפטי של הוועדה.

על יוזמי התוכנית להכין תוכנית מדידה המחלקת את מגרש 31 לשלושה מגרשים, כאמור.

על יוזמי התוכנית לדאוג בתקנון כי תנתן אפשרות בחלקות 31 א' - ג' במידה ויוותרו כחלקות מחולקות בניה בקו "0" כולל לחזית, וכי תינתן בתקנון התוכנית האפשרות לאחד את החלקות 31 א' - ג' לחלקה אחת בהסכמת הבעלים.

הוצאות התוכנית יחולו על היוזמים.

יב - הצהרה

הנני להצהיר בזאת כי אין לי כל חלק או ענין בנכסים הנישומים וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית ונסיוני.

לחות הדעת מצורפים הנספחים הבאים :

הצעה לאיחוד וחלוקה.

מצורפת טבלת הקצאה מתוקנת.

מצורף נסח רישום עדכני מיום 11.6.2007.

ולראיה באתי על החתום

גיל לזר שמאי מקרקעין



9



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

