

5007817 (2)

שביון רמי

שמאות מקרקעין ויעוץ בנושאי נדל"ן



Rami Sivion

Lic. Real Estate Valuer
Economist (B.A.)

מוקדמת מס' 11.12.11

רמי שביון

שמואל מקרקעין
כלכלן (B.A.)

תל-אביב, יום שלישי ז' אלול תשע"א
06 ספטמבר 2011
מספרט: 6486,6487

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו
רח' סוקולוב 13, קרית אונו
ג.א.נ.

טבלת איזון והקצאות תכנית מס' ק.א./300. צומת שביון

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון וחכניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' ת.ו. / 300 / א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ב.ו. 11.7.11 לאשר את התכנית.
ניצח / ארון
מנהלת תכנון ופיקוח הועדה המחוזית

2.12.11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
תכנית מס' 112 / 300
אושרה בישיבה מס' 20106 ביום 6.5.11
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
מהנדס הועדה יושב ראש

Handwritten signatures and initials



משרד לתכנון ופיקוח
מקרקעין בישראל

רח' פרישמן 13, תל-אביב 63578, 13 Frishman St, Tel-Aviv
טלפון: 03-5442545, פקס: 03-5442570, נייד: 0522-800131
Mobile: 0522-800131 Fax: 03-5442570 Tel: 03-5442545

1. רקע כללי ומטרת חוות הדעת

1.1 פרטים כלליים

מס' תכנית : ק.א. 300/א. (להלן: "התכנית").
 שטח תכנית : 427.8 דונם
 סוג התכנית : תכנית מפורטת
 סוג איחוד וחלוקה : איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
 היתרים או הרשאות : תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בשטחי מבני ציבור, דרכים ושצ"פ.
 מיקום : מצפון מערב לצומת סביון (ממערב לדרך אלכסנדרוני, מצפון לדרך לוד (כביש מס' 461).

1.2 הנחיות ועדת משנה ב' להתנגדויות

בישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1085 מיום 11.7.2011 דנו בתכנית ק.א. 300/א. ובין היתר הוחלט כדלקמן:

התכנית תוגדר כתכנית איחוד וחלוקה שבמסגרתה יופרשו השטחים המיועדים לצרכי ציבור (תאי שטח 1-7) כשטחים שמכוח תכנית זו ניתן לרשם ע"ש הרשות המקומית.
 בעלי הזכויות בשטחים אלה יקבלו בעתיד זכויות ביתרת שטחי התכנית הכוללת קא/300 (תא שטח 8), בהתאם לחלקם היחסי ערב אישורה של תכנית זו.
 בהתאם לכך תצורף טבלת הקצאה ואיזון. עוד יובהר בתקנון התכנית כי ייעוד הקרקע שלפיו יחושבו הזכויות של בעלי הקרקע במצב הנכנס יהיה כפי ייעודם במצב הקיים ערב אישורה של תכנית זו.
 הפיצוי שיינתן לבעלי הקרקע ייקבע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית מכוחה של תכנית קא/300, לה יוכלו כל בעלי העניין בקרקע להתנגד.

1.3 מטרת חוות הדעת

מטרת חוות דעת זו הינה להכין לוח איזון והקצאות שייקבע נוהל ועקרונות לחלוקת זכויות הבניה ביתרת שטחי התכנית הכוללת קא/300 (תא שטח 8 - שטח לתכנון בעתיד).

2. פרטי המקרקעין ומצב משפטי

2.1 מתחם התכנית כולל את החלקות וחלקי החלקות כדלקמן¹:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6486	103-127, 129, 131	128
6487	96, 101, 110, 112, 117, 120	95, 99, 100, 105, 109, 116, 119
	123, 125, 127, 129, 131	121, 122, 124

2.2 פרטי המקרקעין מפורטים בטבלת ההקצאות בנספח לחו"ד.

¹ לפי מסמכי התכנית.

3. ביקורים במקום

ערכתי ביקורים במקום ביום 7.12.2009 וביום 30.8.2011.

4. תאור הטיבת והמקרקעין

- 4.1 הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע חקלאית הממוקמת מצפון מזרח לצומת סביון.
- 4.2 פני השטח חרושים. חטיבת הקרקע מגודרת בגדר רשת מדרום וממזרח. מצפון גדרות הבסיס הצבאי תל השומר. את חטיבת הקרקע חוצה קו מתח עליון ממזרח למערב ובהמשכו פונה דרומה. מדרום לחטיבת הקרקע לאורך זרד לוד, קו מתח גבוה.
- 4.3 גבולות הנכס:
- ממזרח: דרך חטיבת אלכסנדרוני ומעבר לה בצד הדרום מזרחי תחנת דלק פז ומבנה מסחרי בצומת סביון.
- מצפון: מחנה צבאי תל השומר.
- מדרום: דרך לוד (כביש מס' 461) ומעבר לו בנייני מגורים בתחום אור יהודה. מצפון מזרח שכונת נווה אפרים מונסון, יהוד מונסון.

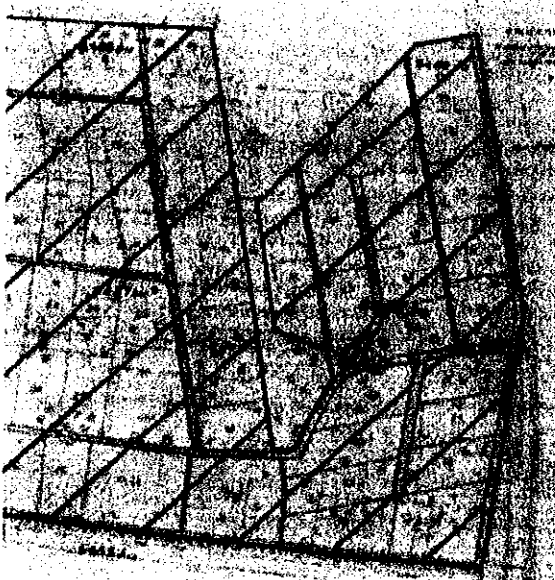
5. תכנון

5.1 R/6

במסגרת התכנית המתאר המחוזית המנדטורית הערוכה בקני"מ 50,000:1 סווגה חטיבת הקרקע ככל הנראה (במגבלות קני"מ גדול ותשריט לא ברור) באזור חקלאי. זכויות הבניה באזור חקלאי הן, בין היתר, בניינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות, לרבות בית מגורים לאיכר, מבני מחסה לשומרים, מבנים וצנרת לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנות כח.

5.2 תג"פ/515

- א. במסגרת התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1333 מיום 26.1.1967 סווגו מרבית החלקות במתחם התכנית (למעט חלקה 128 בגוש 6486²) באזור חקלאי וסומנו בפסים אלכסוניים. חלקות 119-123, 129 בגוש 6487, חלקות 123-127, 129 בגוש 6486 סווגו בשטח ציבורי פתוח (שדרות) וסומנו בצבע ירוק
- מטרות התכנית הן חלוקת הקרקע לחלקות חקלאיות (פרדסים), התווית דרכים חדשות, ניטול דרכים קיימות והתווית שבילים להולכי רגל ושדרות.
- ב. באזור חקלאי שטח חלקה מינימאלית יהיה 8.5 דונם, פרט לחלקה 55 בה קיימים מחסן, בריכת אגירה ומכון שאיבה, חלקה 70 אי וחלקה 75 המהוות טרנספורמטור.
- שטח ציבורי פתוח מיועד לנטיעת שדרות, מעברי מים ולחולכי רגל וירשמו ע"ש מדינת ישראל. כל בניה בשטח התכנית לצרכי מגורים אסורה.
- ג. תותר זכות מעבר לרכב צבאי בהתאם לדרישת משרד הביטחון מיום 12.6.1963.
- ד. יוזמי התכנית- חברת הדרי ישראל בע"מ. בעל הקרקע- רשות הפיתוח.



מספר חלקה	שטח חלקה	מספר גוש	שם חלקה	מספר חלקה	שטח חלקה	מספר גוש	שם חלקה
128	12.5	6486	חלקה 128	128	12.5	6486	חלקה 128
129	12.5	6487	חלקה 129	129	12.5	6487	חלקה 129
130	12.5	6487	חלקה 130	130	12.5	6487	חלקה 130
131	12.5	6487	חלקה 131	131	12.5	6487	חלקה 131
132	12.5	6487	חלקה 132	132	12.5	6487	חלקה 132
133	12.5	6487	חלקה 133	133	12.5	6487	חלקה 133
134	12.5	6487	חלקה 134	134	12.5	6487	חלקה 134
135	12.5	6487	חלקה 135	135	12.5	6487	חלקה 135
136	12.5	6487	חלקה 136	136	12.5	6487	חלקה 136
137	12.5	6487	חלקה 137	137	12.5	6487	חלקה 137
138	12.5	6487	חלקה 138	138	12.5	6487	חלקה 138
139	12.5	6487	חלקה 139	139	12.5	6487	חלקה 139
140	12.5	6487	חלקה 140	140	12.5	6487	חלקה 140

על פי נסח רישום מקרקעין, החלקה נבעלות רשות הפיתוח. לא נרשם חוזה חכירה

במסגרת התכנית המופקדת, המהווה שינוי לתכנית מאושרת R/6 וכפופה להוראות תמ"א/4/2 (תכנית מתאר ארצית למל תעופה בן גוריון), ותמ"א/3 על שינוייה, מוצע לשנות יעוד שטח התכנית כדלקמן:

מצב מוצע עם דיפו			מצב מאושר		
%	דונם	יעוד	%	דונם	יעוד
1.0	4.1	דרך מאושרת	1.0	4.1	דרך מאושרת
0.9	3.7	דרך חדשה	99.0	423.7	שטח חקלאי
9.1	39.0	מבנים ומוסדות ציבור			
1.5	6.5	שטח ציבורי פתוח			
87.5	374.5	שטח לתכנון בעתיד			
100	427.8		100	427.8	סה"כ

יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5,6,7
דרכים	1,2
פסי שצ"פ לאורך דרכים	3,4
שטח לתכנון בעתיד	8

טבלת הוראות וזכויות בניה מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (דונם)	שטחי בניה כוללים ליעוד (מ"ר)		סה"כ
			עילי		
			עיקרי	שירות	
מבנים ומוסדות ציבור	5	31.2	7,800	62,400	117,000
	6	3.7	925	7,400	13,875
	7	4.1	1,000	8,200	15,350
שטח לתכנון בעתיד	8	--	--	--	--

גובה מבנה מרבי 40 מ'. גובה מרבי למבנים 86 מ' מעל פני הים.

תכסית מרבית משטח תא השטח 70%.

שטח לתכנון בעתיד:

שימושים: עפ"י יעודי קרקע שיוצעו בעתיד.

הוראות: לשטח המסומן כ"שטח לתכנון בעתיד" תוכן תכנית מתאר קא/300 ובהמשך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה אשר תקבע את היקף זכויות הבניה, השימושים ואופן חלוקת הזכויות בכל שטח התכנית לבעלי השטחים הכלולים בתכנית זו. ניתן יהיה להמשיך את השימושים החוקיים המבוצעים בחלקות ערב אישורה של תכנית זו.

שטחים לצרכי ציבור

- א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית כהתאם.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.
- ב. מסגרת תכנית האחוד וחלוקה שתוכן, ולאחר אישורה של תכנית קא/300, יוקצו לבעלי החלקות שהופקעו, זכויות בניה בהתאם לשטח החלקות לפני הפקעתן ובהתאם לייעודן טרם אישור תכנית זו.
- ג. בעלי הקרקע שבתחום השטחים למבני ציבור (שטח ציבור למבני ציבור, תחנת כיבוי אש, דרך) בתכנית זו יקבלו זכויותיהם במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית שתוגש לכלל שטח התכנית.

³ הפרטים בהתאם למסמכי התכנית שהועברו לעיוני ע"י הוועדה המקומית.

6. תבחינים לשומה

בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות השומה השונות, תוך מתן תשומת הלב, בין היתר, לנקודות הבאות:

6.1 הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע חקלאית המורכבת מחלקות בבעלות רשות הפתוח המוכרות ברובן לחוכרים פרטיים שונים.

6.2 הובאו בחשבון הנחיות ועדת משנה ב' להתנגדויות, כמפורט בסעי' 1.2 לעיל.

6.3 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל החקצה.
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל החקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפי החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	שווי כל מגרש בנפרד
-----	-----
שווי כל מגרשי התמורה	שווי כל המגרשים

6.4 שווי יחסי במצב הקודם

- א. שווי הקרקע במצב הקודם הינו עפ"י ייעודם לפי תכניות בניין העיר כמפורט לעיל.
- ב. במצב הקודם הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:
 - מקדם שווי לחלקות חקלאיות: 1.0
 - מקדם שווי לחלקות המוגדרות בתג"פ/515
 - שצ"פ שדרות והמחוות שבילים חקלאיים: 0.7
 - מקדם שווי לדרך בציבורית: 0
- ג. חושב השווי היחסי של כל חלק מגרש מתוך השווי הכולל של המגרש המשתתף באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

6.5 שווי יחסי במצב החדש

השווי היחסי בתא השטח לתכנון בעתיד (מס' 8) הינו בהתאם לשווי היחסי במצב הקודם.

6.6 שטחים

- א. שטחי חלקי החלקות במצב הקיים, הכלולות בחלוקה החדשה, הינם עפ"י מדידה גראפית (לא מדויקת) מתואמת לשטח התכנית הכולל, שערכתי באמצעות מערכת ה-GIS של עיריית קרית אונו. ייתכן חוסר דיוק בשטחים אלה. השטחים הסופיים שיכללו באיחוד וחלוקה שיערך בעתיד לתכנית קא/300/1 עשויים להיות שונים בהתאם לנתוני שטח מדויקים שימסרו ע"י מודד מוסמך, ובהתאם לכך עשויים לחול שינויים בשווי היחסי.

-7-

ב. המקור לחישוב שטח המגרשים במצב היוצא הינו תשריט התכנית שבנדון. נתון השטח הינו מקורב בלבד. שטחי המגרשים הסופיים ייקבעו במפה לצרכי רישום.

6.7 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

סיכום 7.

7.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין המגרשים ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

7.2 חוות דעת זו נועדה לשמש לוח איזון והקצאות שייקבע נוהל ועקרונות לחלוקת זכויות הבניה ביתרת שטחי התכנית הכוללת קא/300/1 (תא שטח 8- שטח לתכנון בעתיד), בלבד. אין לערוך בה כל שימוש אחר פרט למטרה שלשמה היא נתעדה.

8. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי ושיקולי המקצועיים.

לוטח:

לוח איזון והקצאות

ועל זאת באתי על החתום
רמי שביון, שמאי מקרקעין



