

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0617258

בית מגורים שינוי תאי שטח- רח' ים- המלח 56 מק/5173



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גני תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי קווי בניין ציידים.
2. תכנית זו משנה את תכנית חמ/1504.
3. התכנית הינה ללא הסכמת בעלים.
4. תוספת 7% שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית מגורים שינוי תאי שטח- רח' ים- המלח 56 מק/5173

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

455-0617258 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1,923 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
קואורדינאטה X	188727
קואורדינאטה Y	663034

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות : גני תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	56	ים המלח	גני תקוה

שכונה גני תקוה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	163	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 5024	כפיפות	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה.	3467		09/07/1987
ממ/ 2 /990	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 990 /2. הוראות תכנית ממ/ 990 /2 תחולנה על תכנית זו.	3076		19/07/1984
ממ/ 5083	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5083. הוראות תכנית ממ/ 5083 תחולנה על תכנית זו.	4615	2204	03/02/1998
ממ/ 1 /5110	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 5110 /1. הוראות תכנית ממ/ 5110 /1 תחולנה על תכנית זו.	5546	3967	28/06/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי שטרנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי שטרנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 48 17/02/2019	יצחק מזרחי	17/02/2019	6		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		21: 57 06/02/2018	אבי שטרנפלד	06/02/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבי אלקניאן			גני תקוה	ים המלח	56	03-5745713	03-5357891	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי אלקניאן			גני תקוה	ים המלח	56	03-5745713	03-5357891	
פרטי	דליה אלקניאן			גני תקוה	ים המלח	56	03-5745713	03-5357891	
פרטי	יצחק בן דוב			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	3	054-5486024		b dov@netvision.net. il
פרטי	נאוה בן דוב			פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	3	054-5486024		b dov@netvision.net. il
פרטי	יפית בן מיכה			גני תקוה	דרך הים	64	054-9287859		yarivbm@gmail.co m
פרטי	יריב בן מיכה			גני תקוה	דרך הים	64	054-9287859		yarivbm@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים		אבי אלקניאן			גני תקוה	ים המלח	56	03-5745713	03-5357891	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	03-5357891	03-5745713	56	ים המלח	גני תקוה			דליה אלקניאן		בעלים
bdov@netvision.net.il		054-5486024	3	ליפשיץ דניאל	פתח תקוה			יצחק בן דוב		בעלים
bdov@netvision.net.il		054-5486024	3	ליפשיץ דניאל	פתח תקוה			נאוה בן דוב		בעלים
yarivbm@gmail.com		054-9287859	64	דרך הים	גני תקוה			יפית בן מיכה		בעלים
yarivbm@gmail.com		054-9287859	64	דרך הים	גני תקוה			יריב בן מיכה		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי שטרנפלד	84122		סביון	הורדים גני יהודה	11	03-5356024	03-5357891	avi@avisternfeld.com
מודד	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		050-7686203	09-8788293	maz@013.net.il
שמאי	שמאי	יצחק מזרחי	1454		גבעתיים	(2)	67		03-7321520	

(1) כתובת: ת.ד 1545.

(2) כתובת: זבוטינסקי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה מחדש והגדלת זכויות בניה של המגרשים כולל הסדרת קווי בניין וזיקות הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62 א.א.1 לחוק.

2. שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62 א.א.4 לחוק מ-3.00 ל- 1.79 בקו בניין צידי צפוני בתא שטח 2 ומ-3.00 ל- 2.70

בקו בניין צידי שמאלי בתא שטח 3.

3. בהתאם לסעיף 62 א.א.19 לחוק- זכות מעבר להעברת תשתיות, הפקעה, הריסת מבנים.

4. הריסת מבנים חורגים בתא שטח מס' 3 בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק.

5. הסדרת זיקת הנאה בתא שטח 3 + 2 ברוחב 3.0 מטר מינימלי לטובת גישה למבנים אחוריים.

6. הקטנת מרווח בין מבנים ל-5.50 מ' בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק

7. תוספת 7% שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3, 2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	3, 2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	139.61	7.26
מגורים א'	1,783.39	92.74
סה"כ	1,923	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.61	7.27
מגורים א'	1,780.86	92.73
סה"כ	1,920.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות להיתרי בניה</p> <p>גודל יחידות דיור עד 200 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים גם יחד. בתנאי שהיטל המבנה לא יעלה על 120 מ"ר כולל מדרגות ומרפסות לא כולל ממד.</p> <p>מפלס רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים. יחידות הדיור יבנו כמבנה אחד או בשני מבנים נפרדים בתנאי שהרווח המינימאלי ביניהם לא יקטן מ-5.5 מטר.</p> <p>הוראות בניה</p> <p>שטחי השרות שיותרו לכל יח"ד יהיו כדלקמן:</p> <p>מרתף:</p> <p>תותר בניית מרתף למטרות שירות, בשטח שלא יחרוג מקונטור קומת הכניסה, אשר ישמש כחלק מיח"ד שמעליו ולא כיחידה נפרדת.</p> <p>גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר. חלל בגובה העולה על 2.20 מטר יהיה במניין השטחים העיקריים עפ"י הזכויות בתכניות התקפות.</p> <p>גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הקיפה אותו</p> <p>תותר פתיחת דלת יציאה מהמרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מתוך קומת מונה הדפסה 22</p> <p>הכניסה שמעליו.</p> <p>לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף.</p> <p>סככת חנייה:</p> <p>א. תותר בניית סככת חנייה בשטח של עד 18 מ"ר בקווי בנין של 1.5 מטר לחזית ו- 0 מטר לצד.</p> <p>ב. גובה עד 2.60 מטר ברוטו ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. חומרי הבניה יהיו מאלמנטים קלים או פרגולה מקורות בטון. עד 5 קורות לרוחב משטח החנייה בתאום עם מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. חניות גובלות תהיינה זהות בצורה ובחומרי הבניה.</p> <p>ה. שער החנייה יפתח כלפי פנים המגרש.</p> <p>ו. מיקום סככת החנייה כפוף לסכמת שכנים גובלים.</p> <p>ז. תקן החנייה יקבע ע"פ הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983</p> <p>מחסנים:</p>

מגורים א'	4.1
<p>תותר בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר שגובהו עד 2.20 מ' ברוטו, כחלק אינטגרלי של המבנה או כמבנה נפרד בקו בניין אחורי או צידי-0, בכפוף להסכמת שכנים גובלים.</p> <p>חומרי בניה : בניה קלה ממתכת, אלומיניום, עץ בעלי יציבות מוכחת לאורך שנים ובתיאום מהנדס הועדה.</p> <p>מחסנים גובלים יהיו זהים בצורה ובחומרי הבניה ומתואמים בניקוז גגות.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר כלי אכב בתאי שטח מספר 2 ומספר 3, ברוחב של 3 מטר, על פי המסומן בתשריט.</p>	ב
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. חנייה ותשתיות עירוניות.</p>	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	6	3	1.79	2	9	2	(4) 6.25	(3)	(2) 48	(1) 462	890	139.6	1	דרך מאושרת	דרך מאושרת
5	6	2.7	3	2	9	2	(4) 6.25	(3)	(2) 48	(1) 462	890	890	3	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התוסף שטח של 62 מ' לכל מגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(2).
- (2) שטח יעודי עבור כל יח"ד: 6 מ"ר מחסן, 18 מ"ר חנייה, לא כולל ממ"ד..
- (3) קונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית ממ/5110-1.
- (4) לא כולל ממ"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום אשר תוכן ע"י יוזם התכנית.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.4

הריסות ופינויים

מבנים המסומנים בתשריט בצהוב יהיו להריסה.
הריסת המבנה בתא שטח מס' 3 יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עד 5 שנים מיום אישור התכנית





יצחק מזרחי שמאי מקרקעין
רח' זבוטינסקי מס' 67 גבעתיים, טלפקס': 7321520, 0522585899

=====

טבלת הקצאות



תכנית מק/5173

מספר תכנית 455-0175752



חלקה 163

בגוש 6720



רח' ים המלח מס' 56

גני תקווה



תאריך: 10.02.2019

נספח לטבלת ההקצאה. מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

1.רקע כללי:

- 1.1. טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה הכלולה בתחום תכנית מס' **מק/5173** תכנית מפורטת בית מגורים רח' ים המלח 56 המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמות בעלים ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן החוק). בהתאם להחלטת ועדת משנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק, בישיבה מס' 2015006 מיום 24.06.2015 וכחלק מהתנאים להמשך דיון בתכנית נדרשה ע"י הוועדה טבלת הקצאות ואיזון.
- 1.2. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חלקה אחת (6720/163) בשטח כולל (רשות) של 1923 מ"ר המהווה שטח רצוף אחד ומיועדת לחלוקה חדשה בהתאם לתוכנית זו. (בפועל שטח החלקה כפי שנמדד עפ"י הקואורדינטות הינו 1,920.47 מ"ר). בטבלת ההקצאה כלולים בעלים או חוכרים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, בבעלות או חכירה של תזת החלקה שונים. בטבלת ההקצאה והאיזון חולקו השטחים למגרשים חדשים כך שלכל בעל או קבוצת בעלים הוקצה מגרש או מגרשים בהתאם למגיע לו וכל זאת מבלי שינוי בשטח של כל תת חלקה בנפרד.

2.המועד קובע:

המועד הקובע הינו יום עריכת הטבלה.
טבלה זו מהווה עדכון לטבלה מיום 22.03.2018.

3.מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18.09.2015 וביום 07.02.2019 ע"י תח"מ.

4.פרטי המקרקעין:

גוש: 6720 חלקה: 163
מקום: רחוב ים המלח 56 גני תיקווה.
מרחב תכנון: מרחב תכנון מצפה אפק.

ועדה מחוזית מחוז מרכז.

5.תאור המקרקעין:

מתחם הקרקע מצוי בישוב גני תקווה בתחום הקואורדינטות:

X : 188727

Y : 663034

הטביבה הקרובה תחומה במבני הרחובות:

במערב - רח' הנגב

בצפון - רח' הרז יהודה

בדרום - רח' הגליל

במזרח - רח' ים המלח

באזור פיתוח אורבני הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, קווי חשמל, טלפון, וכד'.

שטח המתחם - 1,920.47 מ"ר

השטח בעל צורה בלתי רגולרית, ומיועד בחלקו לחלוקה פנימית חדשה.

הטופוגרפיה של השטח מדרונית.

בין חלקו האחורי של מגרש 2 לבין חלקו האחורי של מגרש 3 קיימים הפרשי מפלסים של כ - 2.50 מ',

כך שגובה 0.00 שבמבנה האחורי במגרש מס' 2, גבוהה מפניי הקרקע במגרש 3, בכ - 2.50 מ'.

על מגרש 2 קיימים שני מבנים צמודי קרקע וודשים ועל מגרש 3 החלה בנייה.

6. מצב תכנוני קיים:

ממ/990 גני תקוה – מועצה מקומית תוקף מתאריך 11.03.1980.
התכנית מחלקת למגרשים ויעודים עפ"י התכנית יעוד החלקה מגורים א' מאחר ושטח החלקה עולה על 1,700 מ"ר, מותרת בניית 4 בתים נפרדים על החלקה בכל יחידה מותרת בניית 200 מ"ר בשתי קומות.

ממ/990/1 גני תקוה – מועצה מקומית תוקף מתאריך 24.04.1981.
התכנית משנה הוראות בניה.

ממ/990/2 גני תקוה – מועצה מקומית תוקף מתאריך 3.08.1984.
התכנית מממירה שטחי מגורים א' לדרכים וש.צ.פ ולחיפך, בנוסף קובעת התכנית תוראות לבניית 2 בנייני מגורים נפרדים על חלקה ללא חלוקה.

חמ/1504 גני תקוה – תוקף מתאריך 25.03.09
התכנית הינה תכנית חלוקה לחלקה 163 בגוש 6720

ממ/5024 מתאר גני תקוה תוקף מתאריך 24.07.1987
עפ"י התכנית יעוד החלקה מגורים א' בחלקת ששטחה עולה על 1,700 מ"ר מותרת בניית 4 בתים נפרדים, שטח בניה מותר של כל יחידה הוא 200 מ"ר סה"כ בשתי קומות כולל תדר מדרגות וכולל מרפסות לא כולל מקלט בנוסף מותרת בניית סככת הינה בשטח של 15 מ"ר.

ממ/10006 קרוי תיצוני בכניסות לבנייני מגורים צמודי קרקע תוקף מתאריך 8.10.1987

ממ/10008 קירות חוצצים בין חצרות תוקף מתאריך 15.08.1988

ממ/5083 מהסנים בגני תקוה תוקף מתאריך 18.02.1998
התכנית מהווה תכנית שינוי לתכנית ממ/5024, התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, 2/3 מגובה המרתף יהיה שקוע מתחת לאדמה והמרתף יבנה בקונטור הבניה של קומת הכניסה, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
תותר בניית סככת הינה בשטח של עד 18 מ"ר.
תותר בניית מחסן בשטח של 6 מ"ר.

ממ/5110/1 מרתפים גני תקוה תוקף מתאריך 13.07.2006
התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח קונטור קומת כניסה וכמו כן כניסה תיצונית למרתף.

רישוי:

מבדיקת תיק תבניין עולה כדלקמן:

עפ"י היתר בנייה מס' 45872 מיום 13.06.1995 מותרת בניית בית מגורים בשטח 125.35 מ"ר ומרתף בשטח 41 מ"ר (ההיתר ע"ש משפ' אוזולבו מבנה חזיתי במגרש מס' 2).

עפ"י היתר בנייה מס' 59923 מיום 01.10.2009 מותרת תוספת בניית 80 מ"ר לבית מגורים קיים (ההיתר ע"ש משפ' אוזולבו מבנה חזיתי במגרש מס' 2).

עפ"י היתר בנייה מס' 59830 מיום 12.05.2011 מותרת בניית בית מגורים בשטח 196.40 מ"ר, מחסן בשטח 6 מ"ר ומרתף בשטח 95.12 מ"ר (ההיתר ע"ש משפ' אלקניאן מבנה פנימי במגרש מס' 2).

עפ"י היתר בנייה מס' 201800115 מיום 27.11.2018 מותרת בניית בית מגורים חדש (מרתף, ק.ק, ק.א.).

עפ"י היתר בנייה מס' 201800116 מיום 16.12.2018 מותרת בניית בית מגורים חדש (מרתף, ק.ק, ק.א.) ובריכה.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

7.1. תכנית מס' **מק/5173** נדונה בישיבה מס' 2015006 מיום 24.06.2015 של הועדה המקומית מצפה אפק והוחלט על המשך דיון ובדיקה ובין השאר נדרשה טבלת הקצאות ואיזון.

7.2. מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים וכמו כן להסדיר קו בניין צד מ – 3.00 מ' ל – 1.79 מ' בין מגרשים 2 ו – 3 עקב סטייה מהיתר בעקבות טעות מזיחה של המודד במפה הטופוגרפית, במסגרת התוכנית הוחלפו שטחים זהים בגודלם בין מגרש 2 ובין מגרש 3.

7.3. התכנית המוצעת מבקשת 7% תוספת שטחי בניה בכל אחד מהמגרשים, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16.

8. מצב משפטי:

עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים לעיון שהופק באמצעות האינטרנט שטחה הרישום של חלקה 163 בגוש 6720 הוא 1,923 מ"ר.

הבעלות ע"ש קק"ל.

זכות החכירה על תת חלקה 1 רשומה כולקמן:
 ע"ש בן מיכה יריב 1/4 חלקים.
 ע"ש בן מיכה יפית 1/4 חלקים.
 ע"ש בן דב יצחק 1/4 חלקים.
 ע"ש בן דב נאוה 1/4 חלקים.
 לתת חלקה זו 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

זכות החכירה על תת חלקה 3 רשומה ע"ש קרן ושלמה אוזלבו.
 לתת חלקה זו 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

על תת חלקה 2 לא רשומה חכירה ואולם הוצג בפני אישור מצב זכויות מטעם ר.מ.י עפ"י אישור זה זכאים מר אברתם אלקניאן ודליה אלקניאן להירשם כחוכרים.

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

9.1. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות בפרק ג' סימון ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמת בעלים.

9.2. במצב יוצא ערכי השווי אינם משתנים לעומת המצב הנכנס הואיל והיעוד ושטחם של תאי השטח לא השתנו וכמו כן המחוברים נותרו באותם תאי שטח בשני המצבים.

9.3. טבלת האיזון נערכה לקרקע בלבד ללא מחוברים מאחר וכל חוכר מקבל במצב חדש את הקרקע עם אותם מחוברים שהיו בחזקתו במצב קודם ולכן שווי המחוברים מתקזז בשני המצבים.

9.4. הובא בחשבון כי במצב קיים המבנה העורפי במגרש 2 נבנה בסטייה מתת.ב.ע בקשר לקו בניין צדדי, נלקח בחשבון כי עדין לא קיימות למבנה תעודת גמר או טופס 4 ועלויות ההכשרה הינם במסגרת עלות התכנון והבצ"מ למבנה, במצב המוצע נלקחה בחשבון הקטנת המרווח הצידי בין המבנים האחוריים במגרשים 2 ו – 3, הקטנת המרווח הינה רק בקטע קטן של המבנה כ-7 מ' ומשתנה בהדרגה ממרווח של 6 מ' למרווח של 4.79 מ' בקצה המבנה, בנוסף יש להביא בחשבון כי המבנה העתידי במגרש 3 נמוך בקומה שלמה מהמבנה הפנימי במגרש 2.
 עפ"י כלל הנתונים לעיל נראה לי כי הקטנת מרווח זו אינה משפיעה על השווי.

9.5. הובא בחשבון כי המבנה הקיים במגרש 3 לא תורם לשווי והוא מיועד להריסה.

10. נתוני שווי :

מהירי מגרשים דומים בטבלת התרומה :

מעיון במאגר מידע נדלן של רשות המיסים עולה כדלקמן :

כתובת	גו"ח	שטח הקרקע במ"ר	שווי מוערך בש"ח	תאריך עסקה
הפסגה גני תיקווה	6720/102	500	2,200,000	05.01.16
הקישון גני תיקווה	6720/275	800	4,800,001	25.05.16
סמטת הערבה גני תיקווה	6720/516	518	2,350,000	28.06.15
העמקים גני תיקווה	6720/202	1,000	3,900,000	15.09.16

מניתוח הנתונים לעיל עולה כי שווי מגרש בשטח של כ-450 מ"ר בחלקה נשוא טבלת ההקצאות הינו בגבולות סך של 2,500,000 ₪.

11. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלי הזכויות בה או במזומן העבודה.

הדוח הוכן ע"פ הוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקת מקצועית) תשכ"ו-1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

תאריך
10.02.2019

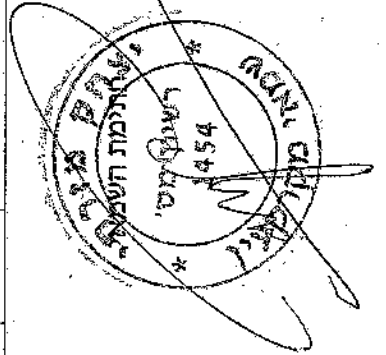
מס רישיון
1454



שם שמאי המקרקעין
מזרחי יצחק

טבלת איזון ותקצאות לתכנית מס/5173

מס' סידורי	גש/תחלקה	מגרש	בעלים	רשומים ולא רשומים	תחומי במקרקעין	מצב קודם			מצב מוצע			מס' סידורי																																								
						שטח שטח	שטח משותף	שולי יחס	הק' מוקצה	שטח מוקצה	שטח מוקצה		שולי יחס	הק' מוקצה																																						
1	6720/163/2	2	ר.מ.י	אברהם אלקניאן דלית אלקניאן	עפ"י אישור מצב זכויות ר.מ.י לאברהם אלקניאן זכות אלקניאן זכות לתרעם בעלים	1/4	890.43	25%	2	890.43	25%	1	6720/163/1	3	ר.מ.י	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	1/8 1/8 1/8 1/8	139.61	139.61	139.61	1/1	139.61	139.61	1	6720/163	4	ר.מ.י	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	1920.47	1920.47	100%	1	1920.47	100%	1	6720/163	5	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	100%	1920.47	1920.47	100%	1	1920.47	100%	1	1920.47	100%
2	6720/163/3	2	ר.מ.י	אחולבן קרן אחולבן שלמה	רשומה משכנתא לבנק הבינלאומי ע"ש 300,000 ₪	1/4	890.43	25%	2	890.43	25%	1	6720/163/3	2	ר.מ.י	אחולבן קרן אחולבן שלמה	רשומה משכנתא לבנק הבינלאומי ע"ש 300,000 ₪	1/4	890.43	25%	2	890.43	25%	1	6720/163/3	2	ר.מ.י	אחולבן קרן אחולבן שלמה	רשומה משכנתא לבנק הבינלאומי ע"ש 300,000 ₪	1/4	890.43	890.43	100%	1	890.43	890.43	100%	1	890.43	100%												
3	6720/163/1	3	ר.מ.י	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	1/2	890.43	50%	3	890.43	50%	1	6720/163/1	3	ר.מ.י	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	1/2	890.43	50%	3	890.43	50%	1	6720/163/1	3	ר.מ.י	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	בן מיכה לריב בן מיכה לית בן דב יצחק בן דב סאוה	1/2	890.43	890.43	100%	1	890.43	890.43	100%	1	890.43	100%												
4	6720/163	1	ר.מ.י	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	139.61	-	1	139.61	-	1	6720/163	1	ר.מ.י	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	139.61	-	1	139.61	-	1	6720/163	1	ר.מ.י	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	139.61	139.61	100%	1	139.61	100%																
5	6720/163	1	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	1920.47	100%	1	1920.47	100%	1	6720/163	1	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	1920.47	100%	1	1920.47	100%	1	6720/163	1	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	מקומות גני תיקוח	1/1	1920.47	1920.47	100%	1	1920.47	100%																



שם שמאי המקרקעין
מזרחי יצחק

מס רישון
1454
תאריך
10.02.2019