

4000 119

(20)

שמואל וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואל מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואל מקרקעין

תאריך: 23 בספטמבר 1990

לכבוד

סימננו: 9/1155

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

ז מ ר ה.

הנדון: תווית דעת בגין תוכנית מפורטת זמ/במ/243 איחוד וחלוקה

לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה.

1. כללי

גוש 3899 החלקות ושטחיהן:

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
1	7,386
2	7,089
3 (חלק)	5,654
6	5,286
7	11,468
8	3,676
9	6,870
10	11,324
11	207
12	7,426
13	3,931
14	3,939
15	6,396
16	2,866

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן נ.
אישור תוכנית מס. זמ/במ/243
הועדה מקומית לתכנון ובניה
החלטת הוועדה: 14.11.90 לאשר את התוכנית
מנכ"ל פלמח

שמואות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואי מקרקעין

מס' חלקה	שטח רשום
17	2,201
21 (חלק)	1,102
23	1,025
24	1,904
25	4,739
26	5,738
27	3,960
28 (חלק)	1,351
29	12,322
30	1,684
33 (חלק)	446
51	3,556
56	9,626
58	862
69 (חלק)	2,000
74	1,282
76	1,011
78	1,281
80	1,577
82	1,640
84	1,796
86	3,279
סה"כ	147,900

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

2. הבעלות כדלקמן

מס' חלקה	בעלים	חלקים	הערות
1	משפ' גוטלהץ, מרדכי שבילי	1/2 כ"א	
2	ראובן שרעבי, חנה ושלמה צומן	1/2 כ"א	
3 (חלק)	גולד אהרון, מרזיקס זיוה,	1/3 כ"א	
	פורר מאירה		
6	יעקב זני	בשלמות	
7	אשבל אהוד, מנור ניצה	1/2 כ"א	
8	לוינ גדליהו ושלומית	536/3676	
	אשבל שרה	3140/3676	
9	צבי נאמן	בשלמות	
10	אביבי אהרון, אביבי נעמי	1/6 כ"א	
	לוינ לאה וגדליהו	1/48 כ"א	
	ענטבי מינה	3/48	
11	משפי ארקין, משפ' אשבל ושונים	בשלמות	
12	חיים לוי, אליעזר לוי	1/2 כ"א	
13	ירדנה לסנר, מרדכי נוימן	1/2 כ"א	
14	יעקב פרס	בשלמות	
15	פרי ולד בע"מ	בשלמות	
16	יעקב פרס	בשלמות	
17	יעקב פרס	בשלמות	
21	מינהל מקרקעי ישראל	בשלמות	
23	יונתן קולקה, אילן קולקה	1/2 כ"א	
24	יוסף ינאי	בשלמות	
25	יונתן קולקה, אילן קולקה	1/2 כ"א	

שמואות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואי מקרקעין

מס' חלקה	בעלים	חלקים	הערות
26	יונתן קולקה, אילן קולקה	1/2 כ"א	
27	חיים לוי, אליעזר לוי	1/2 כ"א	
28	מועצה מקומית - מזכרת בתיה	בשלמות	
29	יעל רובינשטין, נתן רובינשטין	1/2 כ"א	
30	שרה זילברשטין, טלי בראון	1/2 כ"א	
33	מועצה מקומית - מזכרת בתיה	בשלמות	
51	צ' פלדמן, מ' שמעוני, ב' לוי	1/3 כ"א	
56	ירדנה לסנר	1/2	
	אביב ששי, נוימן מרדכי	1/4 כ"א	
58	מועצה מקומית - מזכרת בתיה	בשלמות	
69	"	"	
74			
76	פנינה מלר	3/4	
	נעמן מלר	1/4	
78	שונים		
80	יוחנן ארקין	בשלמות	
82	שונים		
84	שרה זילברשטין, טלי בראון	1/2 כ"א	
86	מוסד ציבורי		

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

3. מיקום החלקות:

מיקום חטיבת הקרקע שבנדון, בחלק הדרומי - מערבי של המושבה מזכרת בתיה, דרומית לרח' נתיב השיירות, צפונית לכביש חולדה ומערבית לבית הקברות.

4. המצב התכנוני

4.1 המצב התכנוני הקודם

- עפ"י תכנית R/6 סווג השטח שבנדון ביעוד חקלאי.
- ב- 1981 פירסמה הועדה המחוזית הגבלה על זכויות הבניה עפ"י סעיף 78.77 לחוק התכנון והבניה, שעיקרה איסור בניה בשטח ביעוד חקלאי.
- חטיבת הקרקע שבנדון הוכרזה כקרקע חקלאית ע"י הולק"ח, ב-י.פ. 3011 מ- 10.1.84.

4.2 המצב התכנוני החדש

- ת.ב.ע זמ/243 הנמצאת כיום בתהליכי אישור, מאחדת את החלקות ומחלקת אותן מחדש תוך הפקעת שטחים לצרכי ציבור ולדרכים.
- תקנות התכנית קובעות כדלקמן:
- אזור מגורים א':
- במגרשים מס' 49א', 49ב', 81-68, מותרת הקמת יח"ד אחת בשטח מבונה של 250 מ"ר, (עד 150 מ"ר בקומת קרקע).
- במגרשים מס' 44-7, 4-1, 46, 56-50, 67-58, 99, 98 מותרת הקמת שתי יח"ד בשטח מבונה כולל של 350 מ"ר, (עד 240 מ"ר בקומת קרקע).
- במגרשים מס' 57, 6, 5, 86, 82, 93, 97, 96 מותרת הקמת 3 יח"ד בשטח מבונה כולל של 480 מ"ר, (עד 330 מ"ר בקומת קרקע).
- במגרשים מס' 84, 83, 85, 92-87, 94 מותרת הקמת 4 יח"ד בשטח מבונה כולל של 640 מ"ר (עד 400 מ"ר בקומת קרקע).

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור
שמאי מקרקעין

במגרש מס' 100 מותרת הקמת 3 יח"ד בשטח מבונה כולל של 480 מ"ר,
(עד 330 מ"ר בקומת קרקע).

בנוסף מותרת הקמת מרתף בשטח של 60 מ"ר לכל יח"ד וסככה לרכב בשטח
של 20 מ"ר.

5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 5.1 על פי פס"ד של ביהמ"ש העליון, שניתן בע"א 186/78 (טור נגד
מ.מ. רמת-השרון) נקבע כי חישוב תשלומי איזון במקרה של חלוקה
חדשה ייעשה בהתאם לתכנון קודם ובכפוף לחלוקה החדשה ולתאריך
מתן תוקף לתכנית החדשה.
- 5.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית על פי העקרונות
והשיקולים הבאים:
המנעות מתשלומי איזון.
הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
השארת חלקות מבונות ברשות הבעלים המקוריים.
יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

להלן טבלת ההקצאות והערכים הכספיים

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה/	תקבולים
						ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מוצע מס'	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
			ארעי			יחסי	ב-\$
1	7,386	0.04916	7,8,9,10,	3,604	0.04726	0.00190	748
						(-)	(+)
2	7,089	0.04494	15,16,17,18	3,352	0.04441	0.00053	209
			71			(-)	(+)
3	5,654	0.03764	1,2,19,20	2,916	0.03888	0.00124	488.7
	(חלק)					(+)	(-)
6	5,286	0.03518	35,40,41,	2,559	0.03411	0.00107	420.7
			42			(-)	(+)

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER
A D I N A O R
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי נאור
שמאי מקרקעין

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה/	תקבולים
			מוצע			ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
7	11,468	0.07633	30,31,32,33	5,853	0.07648	0.00015	59
			96,34,36,37			(+)	(-)
			38				
8	3,676	0.02447	27,28,29	1,858	0.02475	0.00028	104
						(+)	(-)
9	6,870	0.04355	11,12,13,14	3,545	0.04537	0.00182	718
			39			(+)	(-)
10	11,324	0.14358	21,22,23,24	6,104	0.14416	0.00058	228.6
			,95,26,25			(+)	(-)
			100				
11	207	0.00131	80	439	0.00558	0.00427	1683
						(+)	(-)
12	7,426	0.04708	64,65,66,70	3,629	0.04615	0.00093	365.5
			72,73			(-)	(+)

שמות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמי מקרקעין

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה/	תקבולים
			מוצע			ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
						יחסי	ב-\$
13	3,931	0.02492	69,74,75,76	1,872	0.02375	0.00117	461
						(-)	(+)
14	3,939	0.02497	63,67,68	1,834	0.02341	0.00156	613.9
						(-)	(+)
15	6,396	0.04055	60,61,62,82	3,154	0.03964	0.00091	358
						(-)	(+)
16	2,866	0.01635	59,58	1,321	0.01677	0.00042	167
						(+)	(-)
17	2,201	0.01256	83	1,108	0.01407	0.00151	559
						(+)	(-)
21	1,102	0.00559	77	443	0.00563	0.00004	16
	(חלק)					(+)	(-)

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה /	תקבולים
			מוצע			ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
						יחסי	ב-\$
23	1,025	0.00585	78	439	0.00558	0.00027	105
						(-)	(+)
24	1,904	0.01147	86	949	0.01205	0.00058	228
						(+)	(-)
25	4,739	0.03004	54,55,56	2,105	0.02754	0.00250	983
						(-)	(+)
26	5,738	0.03638	57,89,90	3,086	0.03855	0.00217	855
						(+)	(-)
27	3,960	0.02510	91,97	1,885	0.02392	0.00118	464
						(-)	(+)

שמואות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואי מקרקעין

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה/	תקבולים
			מוצע			ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
						יחסי	ב-\$
29	12,322	0.07812	52,53,84	5,983	0.07681	0.00131	516
			85,87,88			(-)	(+)
30	1,684	0.01121	44	887	0.01174	0.00053	209
						(-)	(+)
51	3,556	0.02367	5,6	1758	0.02455	0.00088	347
						(+)	(-)
56	9,626	0.06102	3,4,92,93	4,704	0.0607	0.00031	122
			94			(-)	(+)
69	2,008	0.01268	50	743	0.00944	0.00324	1276
	(חלק)					(-)	(+)
74	1,282	0.00813	51	711	0.00903	0.00090	354.7
						(+)	(-)

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

מס'	שטח	שווי	מגרש	שטח	שווי	עליה/	תקבולים
			מוצע			ירידה	
חלקה	רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי	ותשלומים
						יחסי	ב-\$
76	1,011	0.00641	79	452	0.00575	0.00066	259
						(-)	(+)
78	1,281	0.00812	98	651	0.00869	0.00057	225
						(+)	(-)
80	1,577	0.01000	99	666	0.00862	0.00138	553.9
						(+)	(-)
82	1,640	0.01040	49,114	1046	0.01196	0.00156	615
						(+)	(-)
84	1,796	0.01139	43	880	0.01174	0.00035	140
						(-)	(+)
86	3,279	0.02183	46,47,81	1,738	0.02290	0.00107	422
						(+)	(-)
סה"כ	145421	1.00000	72,275		1.0000	0.0000	-0-

שמואות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואי מקרקעין

נספח א'

טבלת שטחים ומגרשי מגורים חדשים

מגרש מס'	שטח במ"ר
1	711
2	751
3	788
4	817
5	879
6	879
7	872
8	1,198
9	783
10	751
11	750
12	737
13	721
14	734
15	735
16	720
17	721
18	734
19	735

שמואות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמואי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמואי מקרקעין

מגרש מס'	שטח במ"ר
20	720
21	603
22	602
23	602
24	602
25	603
26	602
27	620
28	619
29	619
30	619
31	619
32	619
33	620
34	619
35	634
36	648
37	648
38	634
39	603
40	619
41	645

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

מגרש מס'	שטח במ"ר
42	661
43	880
44	887
46	632
47	679
49	523
50	743
51	711
52	711
53	711
54	711
55	743
56	651
57	942
58	674
59	647
60	671
61	706
62	663
63	778
64	779

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

מגרש מס'	שטח במ"ר
65	793
66	701
67	603
68	453
69	456
70	457
71	442
72	443
73	456
74	457
75	453
76	506
77	443
78	439
79	452
80	439
81	427
82	1,114
83	1,108
84	1,046
85	1,139
86	949

שמאות וניהול מקרקעין - אפרים מרגלית

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור

שמאי מקרקעין

מגרש מס'	שטח במ"ר
87	1,234
88	1,142
89	1,072
90	1,072
91	1,072
92	1,043
93	1,039
94	1,017
95	841
96	827
97	813
98	651
99	666
100	1,649
114	523
סה"כ	72,275

ובאתי על החתום

מרגלית אפרים

שמאי מקרקעין