

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

TEL. 7528322-3 טל.

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

Date 10.4.1995 תאריך

FAX. 7528324 פקס

Our Ref. 7237 מספרנו

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
אדריכלות
מהנדס הועדה המקומית
"שרונים"

לכבוד,
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז
לידי הגב' ליאורה סטולר
רמלה

ג.א.נ.,

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמלה
16-7-1995
נתקבל
חש מש

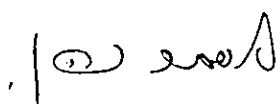
הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכניות הצ/במ/5/301 ו-302, לצורך מתן תוקף, תל-מונד.
סימוכין: מכתבכם מיום 6.2.95

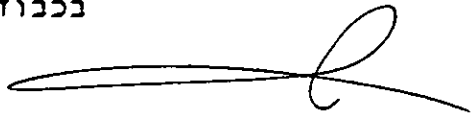
אנו מתכבדים להגיש בזה טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכניות
בנדון.

אנו מודיעים בזה כי לאחר תיאום השטחים עם המודד מר בן-ציון לזר,
הושגו התאמות מלאות של שטחי המגרשים המוקצים לבעלי הזכויות, הן
במגורים והן במסחר.

באשר לשינויים בשטחים הציבוריים, שהוקצו למועצה המקומית תל-מונד, אין
בשינויים אלה שום נגיעה באיזון ההקצאות ואין בהם שום פגיעה בזכויות
הבעלים.

בכבוד רב,


אסתר כהן


יובל דנוס

שמאי מקרקעין

העתק: מר צבי חירות

- יו"ר הועדה המקומית "שרונים".

מר שלמה רצבי

- ראש המועצה המקומית תל-מונד.

מר עודד דואק

- מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה הפנים מחוז המרכז

מר יוסי מיסטצ'קין

- אדריכל התכנון

מר בן ציון לזר

- מודד התכנית.



הצ/במ/5/1/301/1-302

תכנית איחוד וחלוקה חדשה
בהסכמת הבעלים

טבלאות השומה, ההקצאות והאיזון
גושים: 7787, 7790, 7792, 7800
חלקות שונות.

הוכן עבור: המועצה המקומית תל-מונד.
על ידי: יובל דנוס ואסתר כהן - שמאי מקרקעין.

לכבוד,
הועדה המקומית "שרונים"
נתניה

הנדון: דברי הסבר לטבלאות השומה, ההקצאות והאיזון לתכניות
איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים מס' הצ/במ/1/5/301
הצ/במ/1/5/302, תל-מונד.

אנו מתכבדים להגיש בזה דברי הסבר המתייחסים לטבלאות שבנדון:-

1. התכניות הנדונות חלות על שטחים בגול של כ- 463 דונם וכוללות חלקות וחלקי חלקות בגושים 7787, 7790, 7792, 7800, בתחום השיפוט של מועצה מקומית תל-מונד. כל השטחים היו מיועדים לאזור חקלאי ורובם אף נטועים מטעים שונים.
2. התכניות הנדונות קובעות יעודים חדשים למגורים בצפיפות של 3 יח"ד לדונם נטו, בנינוי של בתים דו-משפחתיים בעיקר, למגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו, וכן, מגרשים למסחר, שטחים נרחבים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים חדשות.
3. בתחום התכניות נכללו חלקות שבעליהן הסכימו לאיחוד ולחלוקה החדשה. לפיכך, התכנית מוגשת בהסכמת הבעלים.
4. בתחום התכניות קיימות שתי חלקות באר מפיקות מים שאינן משתפות באיחוד וחלוקה, והן נשארות בתפקודן הקיים.
5. התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה. טבלאות השומה, ההקצאות והאיזון המצורפות לתכנית הוכנו על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וכן, עפ"י הוראות תקנות בנין ערים למחוז המרכז משנת 1958.

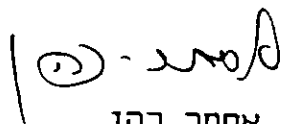
6. מספר החלקות המשתתפות באיחוד הוא 44 חלקות.
ס"ה יחידות הדיור המתוכננות כהחזר לבעלים הוא 607 יח"ד בצפיפות של 3 יח"ד לדונם נטו, בתוספת שטחי מסחר.
7. אחוז ההפרשות לצורכי ציבור מגיע לכדי 52% משטחן המקורי של החלקות.
8. חלק משטחי ההפרשות הנ"ל מיועד לאזור מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו, והם מוקצים למועצה המקומית תל-מונד למטרות ציבוריות כגון: שיכון עולים, שיכון לזוגות צעירים ושיכון למחוסרי דיור.
9. הוראות סעיף 122 לחוק יושמו במלואן בתכניות וזאת מהבחינות הבאות:-
- א' - המגרשים המוקצים לחלקות הם קרובים ככל האפשר למקום החלקות המקוריות.
- ב' - שוויים של המגרשים החדשים המוקצים לחלקה מסויימת ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים בתכנית הוא כשוויה של החלקה של מקבל ההקצאה, ביחס לשוויין של סך כל החלקות הקודמות.
10. שווי החלקות במצבן המקורי עפ"י היעוד של אזור חקלאי לפי \$ 15.- למ"ר רשום.
חלקת דרך של המינהל הוערכה לפי \$ 12.5 למ"ר רשום.
חלקות דרכים של המועצה המקומית אינן משתתפות באיזון הערכים.

11. שווי המגרשים החדשים מוערך בהתאם ליעוד ולזכויות הבניה המוקנות לו, לפי \$ 110.- למ"ר נטו, הכל תוך שמירה על שיעור הפרשה שווה ושווי יחסי שווה.
12. קיימת הימנעות מוחלטת מיצירת שותפויות במגרשים חדשים של בעלים מחלקות שונות.
קיימת היענות מירבית בהקצאת מגרשים חדשים נפרדים לבעלים שהיו במושע בחלקות הרשומות, וכן, היענות לאיחוד זכויות בחלקות שונות.
13. בטבלת ההקצאות מוצגים מגרשי ההקצאה לחלקה או למספר חלקות לפי מספרי המגרשים, שטחם ושווים הכולל, כאשר בנספח לטבלאות קיים פירוט של כל מגרש ומגרש.
14. בטבלאות ההקצאה והאיזון מוצגים נתונים שונים שמתייחסים לכלל החלקה ובשורה הראשונה כאשר למעשה ההתייחסות היא לכל בעל ובעל בחלקה בהתאם לחלקו היחסי בבעלות.
15. בטבלאות רשומים הבעלים כפי שהם רשומים בנסחי הרישום שהומצאו לנו ע"י המועצה המקומית במהלך שנת 1991.
16. כל שטחי הציבור הכוללים: מגרשים ביעוד של מגורים א' מיוחד, מגרשים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, הוקצו למועצה המקומית תל-מונד.
17. תשלומי איזון עד \$ 50.- יש להתעלם מהם וזאת, מחוסר אפשרות של דיוק אבסולוטי כאשר המגמה העקרונית הינה החזר שטחים לבעלים בשיעור של 48% מהשטחים הרשומים.

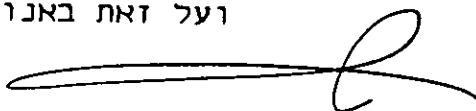
18. קיים איזון פנימי בשני קטעי התכנון ואיזון כללי בין שני קטעי התכנון.

19. אנו מפנים תשומת לב הועדה המקומית להוראות תקנה 7 לתקנות בנין ערים למחוז המרכז בדבר חלוקה חדשה, בכל הקשור במשלוח הודעות לבעלים הרשומים.

ועל זאת באנו על החתום,



אסתר כהן



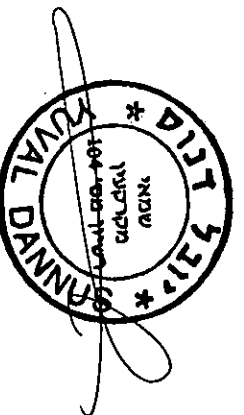
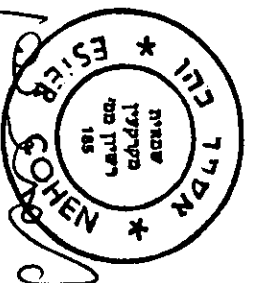
יובל דנוס

שמאי מקרקעין

רצ"ב

1. טבלאות השומה וההקצאות שתי התכניות.
2. נספח לפירוט מגרשים.

ש"י יחס	ש"י ב-\$	ש"י יעוד	חלקה שטר' ש' חלקים	גוש חלקה שטר' ש' חלקים	שמות הבעלים	כתובת
0.0940612	299220	חקלאי	0.70368	19948	43 7787	קנטרוביץ אילנה 1
0.0000000		חקלאי	0.29632		43 7787	קנטרוביץ אהובה ליבה 586782 2
0.1261301	401235	חקלאי	0.33333	26749	44 7787	ברזילי יצחק ת.ז. 359732.ז. 3
0.0000000		חקלאי	0.33333		44 7787	בראז זאב ת.ז. 383448.ז. 4
0.0000000		חקלאי	0.33334		44 7787	פאלקוב חיים ת.ז. 359732.ז. 5
0.0000000		חקלאי			44 7787	ברזילי יצחק ת.ז. 359732.ז. 6
0.0000000		חקלאי			44 7787	בראז זאב ת.ז. 383448.ז. 7
0.0000000		חקלאי			44 7787	פאלקוב חיים ת.ז. 359732.ז. 8
0.0468939	149175	חקלאי	1.00000	9945	7 7792	וונדי לסלי נתן ת.ז. 4457741.ז. 9
0.0151676	48250	דרך	1.00000	3860	9 7792	מדינת ישראל 10
0.0000000		דרך	1.00000	2263	10 7792	מוכתר הכפר תל מונד 11
0.0418532	133140	חקלאי	0.50000	8876	12 7792	אברהם משה ת.ז. 3069634.ז. 12
0.0000000		חקלאי	0.50000		12 7792	אברהם גילה ת.ז. 0313396.ז. 13
0.0445645	141765	חקלאי	0.33333	9451	13 7792	בראז זאב ת.ז. 383448.ז. 14
0.0000000		חקלאי	0.33333		13 7792	פאלקוב חיים ת.ז. 359732.ז. 15
0.0000000		חקלאי	0.33334		13 7792	ברזילי יצחק ת.ז. 382597.ז. 16
0.0487281		155010	חקלאי	1.00000	10334	14 7792
0.0529153	168330	חקלאי	0.50000	11222	15 7792	אורבוך משה ת.ז. 337176.ז. 18
0.0000000		חקלאי	0.50000		15 7792	פלג דליה ת.ז. 337175-4.ז. 19
0.0597148	189960	חקלאי	0.50000	12664	16 7792	שריר שמעון ת.ז. 0337475.ז. 20
0.0000000		חקלאי	0.50000		16 7792	שריר גלילה ת.ז. 337336 21
0.0000000		דרך	1.00000	4467	17 7792	מוכתר הכפר תל מונד 22
0.0555182		176610	חקלאי	0.50000	11774	18 7792
0.0000000		חקלאי	0.50000		18 7792	ברז'צ'ב אורי ת.ז. 336466.ז. 24
0.0482189		153390	חקלאי	0.50000	10226	19 7792



דף מס' 1

קב"ל \$-ג	לש"ג \$-ג	ש"מג"ע	ש"יחסי כולל	ש"מג"ש/ים	חלקים	ש"מג"ש/ים	מס' מג"ש/ים
6	0	1053256	0.0940607	1053250	0.70370	9575	125-138
0	0		0.0000000		0.29630	9575	
0	327411	1412349	0.1553696	1739760	1.00000	5272	115, 109, 107, 100, 99
0	0		0.0000000		1.00000	5272	117, III, 110, 102, 101
0	0		0.0000000		1.00000	5272	114 - 112, 106, 104, 103
0	0		0.0000000				121, 120, 116
0	0		0.0000000				123, 122, 118
0	0		0.0000000				124, 119
0	43	525097	0.0468977	525140	1.00000	4774	76-79, 86-88
0	0	169840	0.0151676	169840	1.00000	1544	139, 140
0	0		0.0000000				.Y. 101 0777
54	0	468654	0.0418484	468600	0.50000	4260	70-75
0	0		0.0000000		0.50000	4260	
327414	0	499014	0.0153248	171600	0.33333	1560	105, 108
0	0		0.0000000		0.33333	1560	
0	0		0.0000000		0.33334	1560	
36	0	545636	0.0487249	545600	1.00000	4960	92-98
0	48	592522	0.0529196	592570	0.50000	5387	17, 14, 6-10
0	0		0.0000000		0.50000	5387	18
0	0		0.0000000		0.50000	5387	
0	30	668660	0.0597175	668690	0.50000	6079	56-54, 37, 36
0	0		0.0000000		0.50000	6079	58-61
0	0		0.0000000				.Y. 101 0777
0	585692	621668	0.1078235	1207360	0.50000	10976	38-53
0	0		0.0000000		0.50000	10976	
54	0	539934	0.0482141	539880	0.50000	4908	57, 62-67

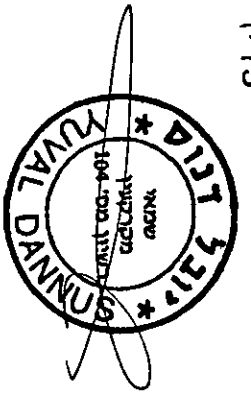
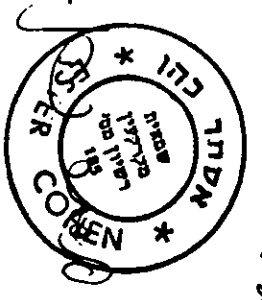
ש"י יחסי	ש"י ב-\$	ש"י יעוד	חלקים	ש"י חלקים	ש"י חלקה	גוש	כתובת	שמות הבעלים	מס' רישום
0.0000000		חקלאי	0.50000	19	7792	1098711.ז.ז.	לב טוב בלהה ת.ז.ז.	לב טוב בלהה ת.ז.ז.	26
0.0634163	201735	חקלאי	0.33333	20	7792	4293500.ז.ז.	רומש משה ת.ז.ז.	רומש משה ת.ז.ז.	27
0.0000000		חקלאי	0.33333	20	7792	52147336.ז.ז.	רומש לילית ת.ז.ז.	רומש לילית ת.ז.ז.	28
0.0000000		חקלאי	0.33334	20	7792	5350873.ז.ז.	סילברמן ארי ת.ז.ז.	סילברמן ארי ת.ז.ז.	29
0.0492940	156810	חקלאי	0.30000	23	7792	337398.ז.ז.	קפרן יאיר ת.ז.ז.	קפרן יאיר ת.ז.ז.	30
0.0000000		חקלאי	0.20000	23	7792	57969396.ז.ז.	קפרן דפנה ת.ז.ז.	קפרן דפנה ת.ז.ז.	31
0.0000000		חקלאי	0.20000	23	7792	2251733.ז.ז.	קפרן נגה ת.ז.ז.	קפרן נגה ת.ז.ז.	32
0.0000000		חקלאי	0.20000	23	7792	27919885.ז.ז.	קפרן תלמה ת.ז.ז.	קפרן תלמה ת.ז.ז.	33
0.0000000		חקלאי	0.10000	23	7792	5800815.ז.ז.	חרותי גל ת.ז.ז.	חרותי גל ת.ז.ז.	34
0.0686221	218295	חקלאי	0.50000	37	7792	0336366.ז.ז.	לב טוב יורם ת.ז.ז.	לב טוב יורם ת.ז.ז.	35
0.0000000		חקלאי	0.50000	37	7792	1098711.ז.ז.	לב טוב בלהה ת.ז.ז.	לב טוב בלהה ת.ז.ז.	36
0.0652082	207435	חקלאי	1.00000	47	7792		אחוזת דגן בע"מ	אחוזת דגן בע"מ	37
0.0000000				47	7792				38
0.0523023	166380	חקלאי	0.50000	49	7792	336466.ז.ז.	ברדיצ'ב אורי ת.ז.ז.	ברדיצ'ב אורי ת.ז.ז.	39
0.0000000		חקלאי	0.50000	49	7792	4868643.ז.ז.	ברדיצ'ב לאה בבה ת.ז.ז.	ברדיצ'ב לאה בבה ת.ז.ז.	40
0.0673914	214380	חקלאי	0.50000	5	7800	237114.ז.ז.	עמרני משה ת.ז.ז.	עמרני משה ת.ז.ז.	41
0.0000000		חקלאי	0.50000	5	7800	52516.ז.ז.	סעיד סלם יוסף ת.ז.ז.	סעיד סלם יוסף ת.ז.ז.	42
0.0000000							מועצה מקומית תל מונד	מועצה מקומית תל מונד	43
0.0000000							מועצה מקומית תל מונד	מועצה מקומית תל מונד	44

רשימת סכומים סופיים
 חלקים
 ש"י ב-\$
 ש"י יחסי

19
 3181120
 1.0000001

לש"ס ב-\$	לש"ס ב-\$	ש"מ ג'ט	ל"ל	ש"מ י"דס' ל"ל	ש"מ ג'ט/ש"מ	ח"ק"מ	ש"מ ג'ט/ש"מ	מס' ג'ט/ש"מ				
0	0		0	0.000000	0.50000	4908		26				
0	52	710108	0	0.0634210					0.33333	6456	15-16, 31-35	27
0	0		0	0.0000000	0.33333	6456	11-13	28				
0	0		0	0.0000000								
0	7	551973	0	0.0492947	0.30000	5018	3-5, 21-24	30				
0	0		0	0.0000000					0.20000	5018	31	
0	0		0	0.0000000								0.20000
0	0		0	0.0000000					0.20000	5018	33	
0	0		0	0.0000000	0.10000	5018		34				
50	0	768400	0	0.0686176					0.50000	6985	68, 80-85	35
0	0		0	0.0000000								
0	7	730173	0	0.0652088	0.50000	6638	1-2, 25-30	37				
0	0		0	0.0000000					19, 20		38	
585658	0	585658	0	0.0000000								18 ח"ק"מ
0	0		0	0.0000000					18 ח"ק"מ	18 ח"ק"מ	40	
19	0	754619	0	0.0673897	0.50000	6860	150	41				
0	0		0	0.0000000					0.50000	6860	42	
0	0		0	0.0000000								1.00000
0	0		0	0.0000000	1.00000	5832		44				

12.4.95



11197560 ש"מ ג'ט/ש"מ
 1.0000002 ש"מ י"דס' ל"ל
 11197561 ש"מ ג'ט
 913290 לש"ס ב-\$
 913291 לק"ב ב-\$
 רשימת סכומים סופית

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

טל. 7528322-3

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

Date 10.4.1995 תאריך

FAX. 7528324 פקס

Our Ref. 4907 מספרנו

תכנית איחוד וחלוקה חדשה הצ/במ/5/1/301
 נספח מגרשים

מוקצה לגו"ח	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
47/7792	2	664	1
"	2	664	2
23/7792	2	669	3
"	2	669	4
"	3	1,004	5
15/7792	2	673	6
"	2	673	7
"	2	673	8
"	2	673	9
"	2	673	10
20/7792	2	645	11
"	2	645	12
"	2	645	13
15/7792	2	673	14
20/7792	2	645	15
20/7792	2	645	16
15/7792	2	673	17
"	2	676	18
47/7792	2	664	19
"	2	664	20
23/7792	2	669	21
"	2	669	22
"	2	669	23
"	2	669	24
47/7792	2	664	25
"	2	664	26

<u>מוקצה לגו"ח</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
47/7792	2	664	27
"	2	664	28
"	2	664	29
"	2	662	30
20/7792	2	645	31
"	2	645	32
"	2	645	33
"	2	645	34
"	2	651	35
16/7792	2	675	36
"	2	675	37
49 + 18/7792	2	665	38
"	2	665	39
"	3	1,001	40
"	2	665	41
"	2	665	42
"	2	665	43
"	2	665	44
"	2	665	45
"	2	665	46
"	2	665	47
"	2	665	48
"	2	665	49
"	2	665	50
"	2	665	51
"	2	665	52
"	2	665	53

26, SMADAR ST., RAMAT-GAN 52596

טל. 7528322-3

רח' סמדר 26, רמת-גן 52596

Date תאריך

FAX. 7528324 פקס

Our Ref. מספרנו

-3-

<u>מוקצה לגו"ח</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
16/7792	2	675	54
"	2	675	55
"	2	675	56
19/7792	3	984	57
16/7792	2	675	58
"	2	675	59
"	2	675	60
"	2	679	61
19/7792	2	654	62
"	2	654	63
"	2	654	64
"	2	654	65
"	2	654	66
"	2	654	67
37/7792	3	1,000	68
12/7792	2	655	70
"	2	655	71
"	2	655	72
"	2	655	73
"	2	655	74
"	3	985	75
7/7792	2	682	76
"	2	682	77
"	2	682	78
"	2	682	79
37/7792	2	665	80

<u>מוקצה לגו"ח</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
37/7792	2	665	81
"	2	665	82
"	2	665	83
"	2	665	84
"	2	665	85
7/7792	2	682	86
"	2	682	87
"	2	682	88
37/7792	2	665	89
"	2	665	90
"	2	665	91
14/7792	3	1,000	92
"	2	660	93
"	2	660	94
"	2	660	95
"	2	660	96
"	2	660	97
"	2	660	98
9/7792	2	705	139
"	2	839	140
44/7787 + 13/7792	2	659	99
"	2	659	100
"	2	659	101
"	2	659	102
"	2	659	103
"	2	659	104
"	2	660	105

<u>מוקצה לגו"ח</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
44/7787 + 13/7792	2	659	106
"	2	659	107
"	3	900	108
"	2	659	109
"	2	659	110
"	2	659	111
"	2	659	112
"	2	659	113
"	2	659	114
"	2	659	115
"	2	659	116
"	2	659	117
"	2	659	118
"	2	659	119
"	2	659	120
"	2	659	121
"	2	659	122
"	2	659	123
"	2	659	124
43/7787	2	660	125
"	2	660	126
"	2	660	127
"	2	660	128
"	2	660	129
"	2	660	130
"	2	660	131
"	2	660	132

Date תאריך

FAX. 7528324 פקס

Our Ref. מספרו

-6-

<u>מוקצה לגו"ח</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
43/7787	2	660	133
"	2	660	134
"	2	660	135
"	2	660	136
"	2	660	137
"	3	995	138
5/7800	מסחרי	6860	150
מ. מקומית תל-מונד	מגורים א' מיוחד	5832	יא'
"	"	3600	יב'

