

EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER
ADI NAOR - LIC. REAL ESTATE VALUER
Yael HIRON - LIC. REAL ESTATE VALUER
AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER
URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן
עדי נאור - שמאי מקרקעין
יעל הרון - שמאית מקרקעין
אבי פרס - שמאי מקרקעין
אורי בדש - שמאי מקרקעין

תאריך : 28 בדצמבר 1998

סימנו : כפ/8/12/57



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

א.ג.ב.

איחוד וחלוקה לפי סימן ז'
לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה
ת.ב.ע. הצ/2-1/62/ג'2
גוש 8154 חלקה 44, 43
כפר יונה

משרד הפניה מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 202/1-2/62/ג'
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ביום 27.12.98 לשר איתן הקצוות

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 202/1-2/62/ג'
אשרה, למקן תוקף.
י"ר הועדה
מנהלס הועדה

רחוב המרגנית 67 רמת-גן 52584 טלפון: 03-7522184-5-6 פקס: 03-7521853

-2-

1. כללי

גוש	:	8154
חלקה 43 בשטח רשום של	2,000 מ"ר.	
חלקה 44 בשטח רשום של	2,243 מ"ר.	
סה"כ	4,243 מ"ר.	
זכויות במקרקעין:	חלקה 43 זכות בעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל.	
	חלקה 44 זכות בעלות רשומה ע"ש גבריאל דוד.	

2. תיאור המקרקעין

מיקום המקרקעין בחלק הותיק שבמרכז הישוב.
הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע.
לחלקה 43 צורה מלבנית עם חזית דרומית של כ- 20 מ' לרח' המייסדים
ובחזיתה בגין לשכת התעסוקה.
לחלקה 44 צורה מלבנית עם חזית צפונית של 20 מ' לרח' שרת ועליה קיים
בגין מגורים בשטח מבונה של כ- 220 מ"ר.

3. מצב תכנוני

- עפ"י תוכנית מתאר הצ/150 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מ- 27.8.81, נכללות החלקות באזור מגורים א'. לפי תקנות התוכנית, במגרש מינימלי של 500 מ"ר, הותרה הקמת יח"ד בבית בודד ובמגרש מינימלי של 750 מ"ר 2 יח"ד בבית דו משפחתי בשטח מבונה של 40% מזה 30% בקומת הקרקע + 45 מ"ר מבני עזר ליח"ד אחת ו- 60 מ"ר בבני דו משפחתי.
- לפי התוכנית הג"ל מסומנת בחלקה 44 הפקעה של 210 מ"ר לצורך דרך שלא בוצעה.
- עפ"י תוכנית הצ/2-62/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3760 מ- 22.4.90, נכללות החלקות שבנדון באזור מגורים א' וזאת לאחר הפרשה לצרכי ציבור. בטבלת שטחים הצמודה לתשריט מצויין כי החלקות הג"ל אוחדו וחולקו. לפי טבלה זו, מוקצה לכל חלקה שטח של כ- 1,600 מ"ר ביעוד מגורים א', כאשר מצויין כי אחוזי ההפקעה בשתי החלקות זהים ובשיעור 25%, בפועל אחוזי ההפקעה אינם זהים וכמו כן, אוחדו וחולקו החלקות ללא הסכמת הבעלים ואף לא במסגרת של איחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

-4-

לפי תוכנית זו ותוכנית חלוקה מנחה מ-4.6.91, נוצרו מגרשי הבניה
כדלהלן:

מגרש מס'	שטח במ"ר	מס' יח"ד
2113	809	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2114	816	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2115	815	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2116	789	2 יח"ד בבית דו משפחתי
סה"כ	3,229	

לפי תקנות התוכנית, השטח המבונה המותר בכל מגרש הינו 300 מ"ר + 45
מ"ר מבני עזר + מרתף.

עפ"י תוכנית הצ/2-1/62/2 מוצעת, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, יוצרו המגרשים הבאים:

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מס'
2 יח"ד בבית דו משפחתי	809	2113
2 יח"ד בבית דו משפחתי	816	2114
יח"ד אחת עפ"י תוכנית בינוי	300	2115 א'
2 יח"ד בבית דו משפחתי עפ"י תוכנית בינוי	535	2115 ב'
2 יח"ד בבית דו משפחתי	789	2116
	3,249	סה"כ

לפי תקנות התוכנית, אפשרויות הניצול הינן כדלקמן:
 במגרשים 2113, 2114, 2116, הינם 300 מ"ר + 45 מ"ר מבני עזר + מרתף, עפ"י ת.ב.ע. הצ/2-1/100.
 במגרש 2115 א' - 150 מ"ר + 25 מ"ר מבני עזר + מרתף, עפ"י ת.ב.ע. הצ/2-1/100.
 במגרש 2115 ב' - 300 מ"ר + 45 מ"ר מבני עזר + מרתף, עפ"י ת.ב.ע. הצ/2-1/100.
 הבינוי במגרשים 2115 א' + ב' עפ"י תוכנית בינוי מצורפת.

4. עקרונות ושיקולים בשומה

- 4.1 עפ"י העקרונות שהותוו בבית המשפט העליון (הילכת אירני), שווין היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים, נקבע בהתאם ליעודן ואפשרויות ניצולן.
- 4.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:
- המנעות מתשלומי איזון.
 - הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.
- 4.3 הבינוי הקיים בחלקות נכלל בתחום המגרשים שהוקצו לבעלי החלקה הנייל, לפיכך ניתן להתעלם משווי בעת טבלת האיזון.
- 4.4 בהתאם לאמור לעיל, רצופה בואת טבלת ההקצאות, אשר לפיה לא נוצרו תשלומי איזון.

5. טבלת הקצאות

להלן טבלת ההקצאות המוצעת:

שוי יחסי	סה"כ שטח מוצע במ"ר	שטח מוצע	מגרשים מוצעים	שוי יחסי	שטח נטו עפ"י מצב קודם	מס' חלקה
0.5463	1,775	809	2113	0.5463	2243	44
		816	2114			
		300/2	2115 א' מחצית			
0.4537	1,474	300/2	2115 א' מחצית	0.4537	2000	43
		535	2115 ב'			
		789	2116			
1	3,249			1	4243	סה"כ

הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה עפ"י מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות

וכי אין לי ענין אישי בנכס שבנדון.



ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין