

4-11132 (20)

# מרגלית - נאור

**EFRAIM MARGALIT**  
LIC. REAL ESTATE VALUER  
**ADI NAOR**  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

**אפרים מרגלית**  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
**עדי נאור**  
שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
" ש ר ו נ י ם "  
נתניה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602  
20-08-1999  
**נ ת ק ב ל**  
קבלת קהל - ליאת חתימה  
מסר ל ..... תאריך

2

תאריך: 3 בדצמבר 1997  
סימנו: שר/7/12/6

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

א.ג.נ.

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
26-08-1999  
**נ ת ק ב ל**  
תיק מס'

**חו"ד בגין תוכנית מפורטת הצ/2-1/97 א'**  
  
איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג'  
לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 765  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 213/1-97  
למתן תוקף.  
יור"ד הועדה

התכנית מאושרת מכוח  
סעיף 105 (ג) לחוק  
יור"ד הועדה

# מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADINAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

2

## 1. פרטי המקרקעין הנכללים בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש:

שטח משותף באיחוד במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	גוש
1,497	1,497	47	8152
1,492	1,492	48	
1,499	1,499	49	
2,929	2,929	50	
1,866	1,866	51	
1,641	1,641	67 (חלק)	
1,351	1,351	71 (חלק)	
1,013	1,013	74	
2,662	2,662	75	

# מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADINAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

3

הבעלויות כדלקמן:

חלקים	בעלות	מס' חלקה	גוש
1/4	רובין מנשה	47	8152
1/4	צאבאבא אהרון		
1/4	אלדרור דליה		
1/8	אלדרור שי		
1/8	אלדרור בלהה		
1/2	גאון אירית	48	
1/2	גאון יצחק		
1/2	גמליאל רפאל	49	
1/2	גמליאל יפה		
1/3	נחמני יוסף	50	
1/3	גאון אירית		
1/3	נחמני אשר		

# מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

4

חלקים	בעלות	מס' חלקה	גוש
בשלמות	מדינת ישראל	51	8152
בשלמות	מדינת ישראל	67	
בשלמות	מדינת ישראל	71	
בשלמות	מועצה מקומית כפר יונה	74	
124/1331	סואן יגאל	75	
124/1331	סואן סיסי		
1083/2662	סואן רם		
1083/2662	סואן לוי		

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER  
ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

5

## 2. מיקום החלקות

מיקום חטיבת הקרקע שבנדון, בחלק הצפון מערבי של הישוב כפר יונה דרומית לרח' העצמאות וצפונית לרח' המייסדים.

## 3. המצב התכנוני

- עפ"י תוכנית הצ/150 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מ- 27.1.81 סווג השטח ביעוד מגורים א' וזאת לאחר הפרשה לצ.צ.

לפי תקנות התוכנית, במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד בבית בודד ובמגרש מינימלי של 750 מ"ר הותרה הקמת 2 יח"ד בבית דו משפחתי. בשטח מבונה של 30% בקומה ועד 40% ב- 2 קומות + 45 מ"ר מבני עזר כולל חניה.

- עפ"י תוכנית הצ/2-97/1 א' המוצעת, נוצרו מגרשי בניה חד ודו משפחתיים כמפורט בנספח המצורף.

זכויות הבניה הכוללות הינן 50% ב- 2 קומות ומזה מכסימום 30% בקומת הקרקע + מרתף בתכסית קומת הקרקע בתנאי שכל מבני העזר ימוקמו בו.

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADINAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עד' נאור  
שמאי מקרקעין

6

## 4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

4.1 עפ"י פס"ד של ביהמ"ש העליון, שניתן בע"א 4914/91 ו- 5063/94 (אירני

נגד מ.מ. נהריה) נקבע כי ההקצאה החדשה תעשה תוך שמירה על השווי  
היחסי של החלקות בכ"א מהמצבים התכנוניים.

4.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים  
הבאים:

- הקצאת מגרשים קרובים ככל האפשר לחלקות המקוריות.
- השארת חלקות מבונות ברשות הבעלים המקוריים.
- יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.

4.3 המבנים הקיימים בחלקות 48, 49, 75 בגוש 8152 נכללים בתחום השטח

שהוצע לבעלי החלקה ולפיכך שווים לא הובא בחשבון בעת עריכת טבלאות  
ההקצאה.

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER  
ADINAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

7

## 5. להלן טבלת הקצאת המגרשים ותשלומי האיזון

גוש	חלקה	שטח נכנס	שווייחסי נכנס	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסיחדש	סה"כ עליה/ירידה בשווי יחסי	תשלומי איזון \$ -ב + לקבל-לשלם
8152	50	2929	0.21127	2224 ✓	803	0.21037	-0.0009	2431
				2225 ✓	811			
				2238 ✓	681			
				סה"כ	2295			
51	71	2762	0.21565	2226 ✓	527	0.21506	-0.00059	1593
				2232 ✓	491			
				2243	642			
				2244	641			
סה"כ	2301							
47	47	1497	0.12245	2251	653	0.12348	0.00103	-2782
				2252	653			
				סה"כ	1306			
48	48	1492	0.10873	2249	605	0.10955	0.00082	-2215
				2250	565			
				סה"כ	1170			

# מרגלית - נאור

**EFRAIM MARGALIT**  
LIC. REAL ESTATE VALUER  
**ADINAOR**  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

**אפרים מרגלית**  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
**עדי נאור**  
שמאי מקרקעין

8

גוש	חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי נכנס	מסי מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	סה"כ עליה/ירידה בשווי יחסי	תשלומי איזון \$ -ב + לקבל-לשלם
8152	49	1499	0.10924	2246	493	0.10786	-0.00138	3727
				2247	661			
				סה"כ 1154				
75	74	1013	0.05650	2239	679	0.05782	0.00132	-3565
				2241	721			
				סה"כ 1843				
75	75	2662	0.17616	2240	626	0.17586	-0.0003	811
				2242	496			
				סה"כ 1843				
סה"כ		1385	1		10748	1	0	1



ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין



# מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADINAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

9

## נספח

להלן מס' מגרשי הבניה, צפיפותם ושטחיהם שנוצרו בשטח שנכלל באיתוד וחלוקה

צפיפות	שטח במ"ר	מס' מגרש
דו משפחתי	803	2224
דו משפחתי	811	2225
דו משפחתי	527	2226
דו משפחתי	491	2232
דו משפחתי	681	2238
דו משפחתי	679	2239 ✓
דו משפחתי	626	2240 ✓
דו משפחתי	721	2241 ✓
חד משפחתי	496	2242 ✓
דו משפחתי	642	2243 ✓
דו משפחתי	641	2244 ✓
חד משפחתי	493	2246 ✓
חד משפחתי	661	2247 ✓
דו משפחתי	605	2249 ✓
חד משפחתי	565	2250 ✓
דו משפחתי	653	2251 ✓
דו משפחתי	653	2252 ✓
	10748	סה"כ