

4011516 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

תאריך: 2 באוגוסט 1999

סימננו: זמ/8/18/9

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 257/נ-5
במליאת הועדה מס' 35 מיום 9.3.99
להחלט ☐ להמליץ על הפקדה
להחלט ☒ להמליץ על מתן תוקף

י"ר הועדה
מנהל הועדה
מחנדיס הועדה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
29-12-1999
זכר
תיק מס'

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

זמורה

הנדון: חוות דעת בגין תוכנית מפורטת זמ/257 איחוד וחלוקה

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

נבדק וניתן להפקיד לאשר
מס' 6.2.99
החלטת הועדה המחוזית משנת
מס' 19.3.2000
מתכנת המחוז
תאריך

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 257/נ-5
הועדה המחוזית
ביום 6.2.99
י"ר הועדה המחוזית

מועצה מקומית
מזרח ביתיה

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

2

1. כללי

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום	שטח נכנס במ"ר
3896	1	9879	9879
	2	8541	8541
3897	1	2875	2875
	2	6337	6337
	3	5737	5737
	4	3528	3528
	5	4176	4176
	18	1146	330
3899	43	3990	3990
	53	2392	205
סה"כ			45,598 מ"ר

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

3

2. הבעלויות כדלקמן:

מס' גוש	מס' חלקה	בעלים	חלקים
3896	1	נאמן בניאו בן משה	1/2
		נאמן בניהו	1/2
	2	נאמן בניהו בן משה	1/2
		נאמן בניהו	1/2
3897	1	מ.מ. מזכרת בתיה	בשלמות
	2	ברוסקין יהודית	בשלמות
	3	נאמן יהודה אריה	בשלמות
	4	נאמן איתן	בשלמות
	5	סלוצקי זהבה	1/4
		ויסוסר מיכל	1/4
		בר און טלי	1/8
		פרנק צבי	1/12
		פרי אברהם	1/12
		פיינר שושנה	1/12
		זילברשטיין יעקב מאיר	1/16
		גבע ענת	1/32
		סבוי נוייה ציפורה	1/32
		מועצה מקומית מזכרת בתיה	בשלמות
	18		

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

4

מס' גוש	מס' חלקה	בעלים	חלקים
3899	43	אריאל יהודית	1/4
		עזבון אריאל אביגדור	1/4
		קמינר אריאל	1/8
		סלע שלומית	1/8
		אבני אברהם	1/8
		ברנר בתיה	1/8
	53	מועצה מקומית מזכרת בתיה	בשלמות

3. מיקום הנכס והסביבה

מיקום חטיבת הקרקע שבנדון, בחלק הצפוני-מערבי של הישוב מזכרת בתיה, בסמוך מדרום לשכונת בנה ביתך, מערבית לרח' רוטשילד ומזרחית לתעלת גני יוחנן.

הסביבה מאופיינת ע"י שטחים בלתי מבונוים, בחלקם מעובדים.

הסביבה ללא פיתוח.

מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין וכלכלן

ADI NAOR
LIC. REAL ESTATE VALUER

עדי נאור
שמאי מקרקעין

5

4. המצב התכנוני

מצב תכנוני קודם

- עפ"י תכנית R/6 סוג השטח שבנדון ביעוד חקלאי.

מצב תכנוני חדש

לפי תוכנית מוצעת זמ/257, המאחדת את החלקות ומחלקת אותן מחדש נוצרו מגרשים בסיווג מגורים א.

מרגלית - נאור

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

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית
שבאי מקרקעין וכלכלן
עדי נאור
שבאי מקרקעין

6

לפי תקנות התוכנית וזכויות הבניה הינם כדלקמן:

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מנה נטו	% בניה/שטח בניה מקסי								קווי בניין	מס' קומות	גובה מירבי במיד	מס' יחיד במגרש סה"כ
		קדמי	אחורי	צדדי	שמושים עקריים	שטחי שרית		לכסוי קרקע	סה"כ מעל הקרקע				
						על ק.	תת ק.						
מגורים א	410	5	6	4	250	40	170	170	290	2	8.5	1	
		או לפי תשריט											
מגורים א'	540	5	6	4	400	80	260	260	480	2	8.5	2	
		או לפי תשריט											
מגורים א	675	5	6	4	570	105	390	390	675	2	8.5	3	
		או לפי תשריט											
מגורים א	840	5	6	4	750	140	520	520	990	2	8.5	4	
		או לפי תשריט											

וזכויות הבניה נכללים כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים, מגוונים מבני עזר שונים וסככות.

בניסף לזכויות הבניה תותר הקמת מרתף ששטחו לא עולה על שטח קומת הקרקע כשהגשה מתוך הבית.

רחוב אבא הילל 7 (בית סילבר) רמת-גן 52522, טלפון: 03-7522184-5-6, פקס: 03-7521853

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 4.1 עפ"י פס"ד "עין שרה" (אירני), נקבע בבית המשפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
- 4.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:
- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - המנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן ובהתחשב בהתאמות המתבקשות.
- 4.3 באמדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:
- צורת הגרשים
 - מיקום המגרשים
 - יעוד המגרשים ע"פ הת.ב.ע. התקפה.
- 4.4 דרכים שיעודן לא השתנה לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.
- 4.5 מבנים שקיימים בשטח התוכנית הוקצו לבעליהם ולא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.
- 4.6 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות השונות קטנים מ 2% משוויין, ולכן הושמטו ולפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

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

8

להלן טבלת האיזון:

מספר נוש/חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי	מגרש מוצע	שטח מוצע	שווי יחסי	עליה/ירידה בשווי יחסי	תקבולים \$ (+) ותשלומים \$ (-)
/3896		0.41191	33-35		0.41191	0	0
1	9879		41-44				
2	8541		45 (מח מז)				
			46,47				
			51,53,54				
			49	8980.5			
/3897	2875	0.05658	40		0.05658	0	0
1			45 (מח מע)	1,173.5			
/3897	6337	0.14171	,29		0.14171	0	0
2			30,31				
			52, 48, 32,	3415			
/3897	5737	0.12829	27, 28		0.12829	0	0
3			55, 38				
			50 (מח מעי)	2,956.5			

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

9

מספר גוש/חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי	מגרש מוצע	שטח מוצע	שווי יחסי	עליה/ירידה בשווי יחסי	תקבלים \$ (+) ותשלומים \$ (-)
3897/4	3528	0.07889	39,26 56	1,743	0.07889	0	0
3897/5	4176	0.09339	21,22 37 50 (מח' מז')	2,135.5	0.9339	0	0
3899/43	3990	0.08923	23-25 36	2,163	0.08923	0	0
סה"כ + 535 דרכים	45,063	1		22,567	1	0	0

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

10

נספח:

להלן מגרשי הבניה ושטחיהם שנוצרו בשטח שנכלל באיחוד וחלוקה:

מספר מגרש	שטח במ"ר	יעוד	מספר יח"ד
21	485	מגורים א	1
22	486	מגורים א	1
23	482	מגורים א	1
24	481	מגורים א	1
25	456	מגורים א	1
26	457	מגורים א	1
27	486	מגורים א	1
28	470	מגורים א	1
29	491	מגורים א	1
30	483	מגורים א	1
31	477	מגורים א	1
32	455	מגורים א	1
33	439	מגורים א	1
34	510	מגורים א	1
35	494	מגורים א	1
36	744	מגורים א	3
37	871	מגורים א	4
38	942	מגורים א	4
39	872	מגורים א	4
40	872	מגורים א	4

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

12

הערה - הדרכים שיעודן לא השתנה לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.
האמור מתייחס לחלק מחלקה 18 בגוש 3897 בשטח של 330 מ"ר.
לחלק מחלקה 53 בגוש 3899 בשטח של 205 מ"ר.

