

20

**Ytzhak Rogovin**  
Real Estate Appraiser  
17, Tabenkin St., 32808 Haifa

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
הצורן 6, אזה"ת פולג, טל. 8636000  
10-06-2001  
דואר נכנס - נתקבל  
חתימה  
תאריך  
מסר טלפון  
Phone 04-8254204

רוגובין יצחק  
שמאי מקרקעין  
רח' טבנקין 17/22, חיפה 32808

3.6.2001

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
אישור תכנית מס' הלבנון/46  
הנדון: טבלת איזון והקצאות תכנית הצ/2-61/1 ב' - עידכון  
יורד זיועין זכרון

לכבוד

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

1. פרטי המקרקעין והבעלויות

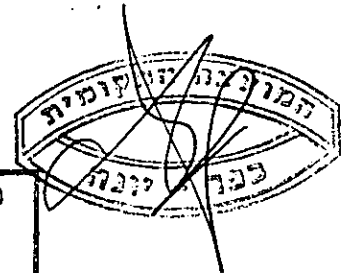
זכויות במקרקעין	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
1/4 אבן רחל	4,005	6	8154
1/4 אפק טובה			
1/4 דוביצקי רותי			
1/4 קדר יוסף			

הזכויות במקרקעין - בהתאם לנסח מקרקעין מיום 27.10.99 הבעלות פרטית.

2. המקום

רח' המייסדים 31, כפר יונה.

93  
ד"ר יצחק רוגובין  
שמאי מקרקעין  
17, טבנקין  
חיפה



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' (61/1/3)  
לקחת תוקף.  
חתימת הועדה  
מהנדס הועדה

### תאור הנכס והסביבה

3.

החלקה הנדונה ממוקמת בין הרחובות המייסדים בצפון ורח' סיגלון בדרום בחלק המערבי הוותיק של הישוב כפר יונה.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, בדרייכ בתים חד-משפחתיים וותיקים בצד קוטגים חדישים שניבנו על מגרשי בניה שנוצרו מפיצול החלקות המקוריות.

צורת החלקה מעין מקבילית צרה וארוכה עם ממדים כדלקמן:

חזית לרח' המייסדים - כ-37.40 מ'

עומק ממוצע - כ-141 מ'

הקרקע בעלת שיפוע מתון מצפון לדרום.

על החלק הצפוני של החלקה (מגרש 2033) ניצב בית מגורים בודד חד-קומתי ישן עם גג משופע שטחו ברוטו כ-126 מ"ר, הוא מכיל: מבואה, חדר מגורים, ח. אוכל, ח. שינה, מטבח + מרפסת סגורה בתריסי שלבים, חדר רחצה + תא שירותים במפלס נמוך מק. הכניסה וכן מרפסות פתוחות לא מקורות בצד הצפוני והדרום מערבי של הבנין.

מצבו של הבנין ירוד, הוא אינו מאוכלס במצב תחזוקתי ירוד.

על החלק הדרומי של החלקה (מגרש 2035) בנויים 2 מבני עזר מחסן (כ-90 מ"ר) וסככה.

### המצב התכנוני הקודם

4.

תכנית מפורטת הצ/2-61/1 - הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3681 מיום 17.7.89. בהתאם לתוכנית זאת שטח החלקה נטו לאחר הפרשות 3,106 מ"ר חולק ל-4 מגרשי בנייה למגורים לפי הפרוט הבא:

מגרש 2032	786 מ"ר
מגרש 2033	1,099 מ"ר
מגרש 2035	690 מ"ר
מגרש 2036	621 מ"ר
סה"כ	3,106 מ"ר

מגרשי הבניה מסווגים באזור מגורים א'.

לפי הוראות התכנית על מגרש מינימלי של 750 מ"ר. הותרה הקמת 2 יח"ד בשטח מבונה כולל של 300 מ"ר מזה מקסימום 220 מ"ר בקומת הקרקע + 45 מ"ר מבני עזר לכל יח"ד או 50 מ"ר מרתף בתנאי שכל מבני העזר ירוכזו בו.

### המצב התכנוני החדש

5.

תוכנית מפורטת הצ/2-61/ב.

בהתאם לתוכנית זאת הופרשו שטח בגודל 825 מ"ר לדרכים וש.צ.פ. יתרת השטח חולק ל-4 מגרשי בניה כמפורט להלן:

מגרש 2032	900 מ"ר
מגרש 2033	940 מ"ר
מגרש 2035	670 מ"ר
מגרש 2036	670 מ"ר
סה"כ	3,180 מ"ר

מגרשי הבניה מסווגים באזור מגורים א'.

לפי הוראות התוכנית על מגרש מינימלי של 670 מ"ר הותרה הקמת 2 יח"ד בבית דו-משפחתי בשטח מבונה כולל של 300 מ"ר מזה מקסימום 220 מ"ר בקומת הקרקע + 30 מ"ר מבני עזר לכל יח"ד או מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע ועד 100 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שכל מבני העזר ירוכזו בו.  
בנוסף ניתן לבנות 15 מ"ר מבנה חניה לכל יח"ד.

### עקרונות עריכת השומה לטבלאות האיזון

6.

התכנית הנדונה כוללת אחד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.

א. במצב 'קודם' הוערכו המגרשים עפ"י תכנית הצ/2 - 61/1.

לא הובא בחשבון גורם המושע.

ב. במצב 'החדש' הוערכו המגרשים עפ"י תכנית הצ/2 - 61/1 ב', התכנית מאפשרת בניית

בית דו-משפחתי על מגרשים בגודל 670 מ"ר.

ג. במסגרת הערכות הובא בחשבון גודל המגרשים, מיקומם וצורתם.

ד. הובא בחשבון השימוש המיטבי במגרש עליו בנוי הבית הינו הריסתו, יחד עם זאת

מגרש זה נהנה מתשלום מופחת עבור היטלי פיתוח.

מעבדות קודים							גוש 8154	
שני יחסי	שותפת	הבעלות משותפת	מס' יחיד	סיווג	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח רשום במ"ר	חלקה
0.25	1/4	לכל אחד	2	מגורים	786	2032	4,005	6
0.25	1/4	מהבעלים	2	מגורים	1009	2033		
0.25	1/4	בכל חלקים	1	מגורים	690	2035		
0.25	1/4	אחד מהמגרשים	1	מגורים	621	2036		
0	מועצה מקומית כפר יונה			ש.צ.פ.	555	2034		
0	מועצה מקומית כפר יונה			דרך משולבת	265	2045		
0	מועצה מקומית כפר יונה			דרך	79	(N) 2007		

מס' ת.ד. 12345678

מגזר חרדי									
מס' תעודת זהות	שם	תאריך	מס' תעודת זהות	שם	תאריך	מס' תעודת זהות	שם	תאריך	מס' תעודת זהות
517,000	לשלים	---	---	---	---	---	---	---	---
54000	לקבל	---	---	---	---	---	---	---	---
535,000		0.25625	180,000		2	מגורים	מגורים	900	2032
522,000		0.30000	211,000		2	מגורים	מגורים	940	2033
517,000		0.21875	154,000		2	מגורים	מגורים	570	2035
		0.22500	159,000		2	מגורים	מגורים	570	2036
		---	0			ש.צ.פ.	ש.צ.פ.	422	2034
		---	0			דוד משולבת	דוד משולבת	251	20045
		---	0			דוד	דוד	87	2007
		---	0			דוד	דוד	55	ב
		---	5704,000		1			4,005	סה"כ

ערכים שגולים איתן זמנת לפי מוסד קדישה ונכסיה המוקדשת.  
 אין לי כל עניין מוסדי בנכס.

לראיה באנו על החתום  
 יוגובין יצחק  
 שמואל פוקרמאן