

4-12819 (20)

EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER

AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER

GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER

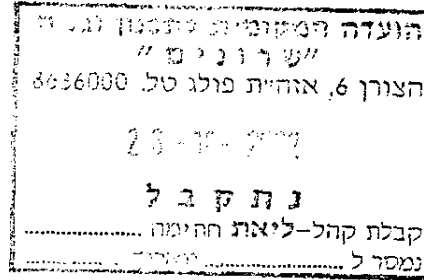
URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן

אבי פרס - שמאי מקרקעין

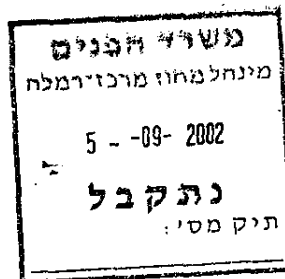
גיל קידר - שמאי מקרקעין

אורי בדש - שמאי מקרקעין



תאריך: 14 באוגוסט 2002

סימנו: קד/1/6/202ב'



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.נ.,

ת.ב.ע. הצ/מק/4-1/138 ב'

איחוד וחלוקה

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

קדימה

ועדה מקומית "שרונים" -
אישור תכנית מס' הצ/מק/4-1/138
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 7102 ביום 17/02
לייר הועדה

1. כללי

| גוש | חלקה | שטח רשום במ"ר | שטח נכלל בת.ב.ע. במ"ר | מגרש | שטח מגרש נכנס במ"ר | יעוד |
|------|------|------------------|--------------------------|------|-----------------------|------------|
| 8038 | 88 | 1,875 | 1,875 | 2017 | 2,166 | ש.ב.צ. |
| | 2 | 10,891 | 291 | | | |
| 8037 | 62 | 3,996 | 2,677 | 2376 | 718 | ש.צ.פ. |
| | | | | 1075 | 529 | דרך משולבת |
| | | | | 2378 | 798 | ש.צ.פ. |
| | | | | 1069 | 632 | דרך משולבת |

2. זכויות במקרקעין

| גוש | חלקה | מגרשים | בעלות בשטח הנכלל בת.ב.ע מוצעת | חלקים בבעלות השטח בתחום התוכנית |
|------|---------|---------------------------|--|---------------------------------|
| 8038 | חלקה 88 | 2017 (חלק) (1,875 מ"ר) | מועצה מקומית קדימה | בשלמות |
| | חלקה 2 | 2017 (חלק) (291 מ"ר) | כהן עינת הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 | בשלמות |
| 8037 | חלקה 62 | 2376 | יעקב יוסף | 2400/3996 |
| | | 1075 | נגור מרים | 1064/5328 |
| | | 2378 | רוזנטולר תמר | 133/1332 |
| | | 1069 | שמחוני אברהם | 133/1332 |

3. תאור המקרקעין והסביבה

מיקום המגרשים שבנדון ברח' רמז שבחלק הצפוני של הישוב קדימה. הסביבה מאופיינת ע"י בתים צמודי קרקע ושטחים בלתי מבונים, וכן שטחי ציבור מדרום. למגרש 2017 צורה מלבנית חסרה. למגרשים 2376, 2378, 1069 ו-1075 צורות לא רגולריות.

4. מצב תכנוני

4.1 מצב תכנוני קודם

עפ"י ת.ב.ע. הצ/4-1/138 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4651 מיום 7.6.98 נוצרו בין היתר מחלקה 62 בגוש 8037 המגרשים שבנדון, כדלקמן:

מגרש 2376 ביעוד ש.צ.פ. בשטח של 718 מ"ר

מגרש 2378 ביעוד ש.צ.פ. בשטח של 798 מ"ר.

מגרש 1075 ביעוד דרך משולבת בשטח של 529 מ"ר.

מגרש 1069 ביעוד דרך משולבת בשטח של 632 מ"ר.

מגרש 2017 שנוצר מחלקה 88 ומחלק מחלקה 2 בגוש 8038 הינו ביעוד ש.ב.צ. בשטח של 2,166 מ"ר.

תקנות התוכנית הינן כדלקמן:

ביעוד ש.ב.צ. ניתן לבנות בית ספר, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה וטיפת חלב, מגרשי חניה ציבוריים, מפרצי חניה ומדרכות.

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

לפחות 30% מהשטח יהיה נטוע ומגונן.

ביעוד ש.צ.פ. תותר נטיעות וגינון בלבד. לא תותר כל בניה למעט מתקני בידור ונופש, ספסלים, סככות צל, מתקני ספורט ומשחקים לילדים, מתקנים הנדסיים, ומקלטים ציבוריים.

הכל עפ"י תוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

4.2 מצב תכנוני חדש

- עפ"י ת.ב.ע. מוצעת הצ/מק/4-138/1 ד' במסגרת הליך של איחוד וחלוקה נוצרו המגרשים כדלקמן:

| מגרש | שטח במ"ר | יעוד |
|------|----------|------------|
| 2071 | 1,226 | ש.ב.צ. |
| 2072 | 420 | דרך משולבת |
| 2073 | 366 | ש.צ.פ. |
| 1069 | 630 | דרך משולבת |
| 2075 | 1,150 | ש.צ.פ. |
| 2076 | 111 | דרך משולבת |
| 2077 | 940 | ש.ב.צ. |

תקנות התוכנית יהיו בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתוכנית המתאר הצ/130.

5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 5.1 עפ"י "הלכת אירני" שנקבעה בבית המשפט העליון, שווים היחסי של המגרשים נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים, ובהתאם לכך חושבו תשלומי האיזון.
- 5.2 בחישוב השווי היחסי של המגרשים התחשבתי, בין היתר, בגורמים הבאים:
- יעוד המגרשים והוראות הת.ב.ע.
 - גודל השטחים.
 - רמת הפיתוח בסביבה.
- 5.3 היחסים בין מצב נכנס ומצב יוצא בטבלת האיזון אינם נשמרים, ולפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת עם תשלומי איזון.

-7-

6. טבלת ההקצאות והערכים המספיים

| תשלומי איוון | עלייה/ירידה בשווי יחסי | שווי יחסי מוצע | יעוד | שטח מוצע במ"ר | מגרשים מוצעים | שווי יחסי קודם | יעוד | שטח במ"ר בכנס | מגרש | חלקה | גוש |
|-----------------|---------------------------|-------------------|------------|------------------|------------------|-------------------|------------|------------------|------|------|------|
| 138,000 ש"ח (+) | - 0.1635 | 0.47074 | ש.ב.צ. | 940 | 2077 | 0.63424 | ש.ב.צ. | 2,166 | 2017 | 88 | 8038 |
| | | | ש.צ.פ. | 1,150 | 2075 | | | | | 2 | |
| | | | דרך משולבת | <u>111</u> | 2076 | | | | | | |
| | | | | 2,201 | סה"כ | | | | | | |
| 138,000 ש"ח (-) | + 0.1635 | 0.52926 | ש.ב.צ. | 1,226 | 2071 | 0.36576 | ש.צ.פ. | 718 | 2376 | 62 | 8037 |
| | | | דרך משולבת | 420 | 2072 | | ש.צ.פ. | 798 | 2378 | | |
| | | | ש.צ.פ. | 366 | 2073 | | דרך משולבת | 529 | 1075 | | |
| | | | דרך משולבת | <u>630</u> | 1069 | | דרך משולבת | <u>632</u> | 1069 | | |
| | | | | 2,642 | סה"כ | | | 2,167 | סה"כ | | |
| 0 | 0 | 1 | | 4,843 | | 1 | | 4,843 | | סה"כ | |

ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין

