

4-13129

20

EFRIM MARGALIT
REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית
שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן
אבי פרס - שמאי מקרקעין
גיל קידר - שמאי מקרקעין
אורי בדש - שמאי מקרקעין

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 4 - 12 - 2002
נתקבל
תיק מס':

תאריך : 03 דצמבר 2002
סימנו : כפמ/01/12/1

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שרונים

חוות דעת בגין תוכנית מפורטת הצ/2-1/410 איחוד וחלוקה
לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 30/2/1/410
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 29.9.02 לאחר את
יועץ הנגיד המחוזית

23.12.02
20.9.02

רחוב התדהר 3 בית המילניום רעננה 43665 טל : 09- 7458001 (רב קווי) פקס : 09- 7458002

1. מיקום החלקות

הקרקע נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע הממוקמת בחלק הצפוני של הישוב כפר יונה, והתחומה כדלקמן :

- צפון - שטחים חקלאיים
- מזרח - שטחים חקלאיים
- מערב - שטחים חקלאיים
- דרום - כביש 57.

2. מצב תכנוני

מצב תכנוני קיים

עפ"י תכנית הצ/150 סווגו החלקות בייעוד חקלאי ודרכים.

מצב תכנוני מוצע

לפי תכנית מוצעת הצ/1-2/410, המאחדת את החלקות ומחלקת אותן מחדש נוצרו בין היתר מגרשים בסיווג מגורים, דיור מוגן, משרדים, מסחר ומגרשים לתכנון בעתיד, עם אפשרויות ניצול כדלקמן :

ייעוד	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח בניה (מ"ר) שימושים עיקריים	שטח יח"ד ממוצע (במ"ר)	סה"כ שטחי שרות (מ"ר)		סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	עיקרי מתחת לקרקע
תכנון בעתיד								
מגורים מיוחד	940	6-12	126,328	116	50,000	60,000	125,750	578
מסחר ותעסוקה :								
א. מגורים	306	* 12	31,500	116	7,000	10,000	31,250	250
ב. דיור מוגן	300	* 12	15,000	50	4,000	8,000	15,000	
ג. מסחר	2		6,250		4,000	8,000	6,000	250
ד. משרדים	* 12		6,250		4,000	8,000	6,000	250

• מעל לקומת המסחר.

3. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

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 לשיווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
2. הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים :
 - הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - הימנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן ובהתחשב בהתאומות המתבקשות.
3. באמדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים :
 - צורת המגרשים
 - מיקום המגרשים
 - יעוד המגרשים עפ"י הת.ב.ע. התקפה.
4. תשלומי האיזון בהן חייבות החלקות הינם זעירים, פחות מ- 1% משווי כל החלקה ולכן הושמטו, לפיכך ניתן לראות את טבלת האיזון מאוזנת.

טבלת הקצאות ולוח איוון – תוכנית תצ/1-2/410

תשלום איוון-2 9 מקבל+ מעלים-	עו"י יחסי של התקצאה	איוון בנוכחית	חלק במרוש	יעוד	שטח מורש (מ"ר)	מ"ס מורש מקוצה	עו"י יחסי	מקום עו"י אקו"י	חלק בבעלות	שם הבעלים	יעוד	שטח לא יחוד וחלוקה	שטח צמוד על שטח יישוד	שטח בנוכחית במ"ד	שטח רשום	חלוקה	גודל
0	0.00936	0.90260	14/128 (במבנה ב')	מגורים	7,532	10	0.00936	1	בשילמות	מגדלי זרד משה בירושלים-ניו ופתח בע"מ חברה 511623605	חקלאי	1,616	1,616	81,749	5	815	
0	0.001987	0.19341	3/128 (במבנה ב')	מגורים	7,532	10	0.001987	0.7	בשילמות	לא הוצג נכס בפנינו	דרך	490	490		16		
0	0.054757	0.96707	15/128 (מבנה א)	מגורים	7,532	10	0.054757	1	1/4	- סימן טוב אורג' - סימן טוב עטא- אללה	חקלאי	9,454	9,454	9,454	23	8151	
0	0.054757	0.96707	62/124	מגורים	5,343	7	0.054757	1	1/4	- מונס קנאן - סימן טוב רחים	חקלאי	9,380	9,380	9,380	24		
0	0.054328	4.44500	62/124 15/128 (במבנה א)	מגורים	5,343	7	0.054328	1	1/4	- סימן טוב אורג' - סימן טוב עטא- אללה	חקלאי	9,380	9,380	9,380	24		
0	0.054369	4.59	בשילמות 10/64	מגורים	4,527	4	0.054369	1	בשילמות	קדמי יוסף (אוקס חו"ר)	חקלאי	9,387	9,387	9,387	25		
		0.72718		מגורים	3,058	6											
		0.06700	1156/5866	לחכנון בעתיד	1,156	28											
		0.06688	1154/5866	לחכנון בעתיד	5,866	28			1/4	- סימן טוב רחים							

EFFRIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

תושב טבריה ארון

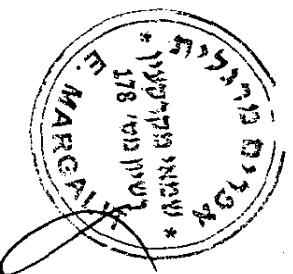
תשלומי איון 2-\$ מקבל + תשלום	שווי יחסי של התקצאה	אחוז בתחנית	חלק במוטב	יעוד	שטח מרובע(מ"ר)	מס' תחנית מקוצה	שווי יחסי	מקום שווי מקוי	חלק בשכירות	שם התבטלים ומס' ת.ג.	יעוד	שטח לאיחוד וחלוקה	שטח יצויר שטח שטח יעוד	שטח בתחנית במ"ר	שטח רשום	חלק ה	גומ
0	0.054334	4.37	בשכירות	מגורים	4,141	5	0.054334	1	בשכירות	קריני יוסף (אקסחור)	חקלאי	9,381	3,160	9,381	9,381	26	8151
	0.58024	0.58024	9/128 (במבנה א)	מגורים	7,532	10	0.038169	1	בשכירות	קריני יוסף (אקסחור)	חקלאי	6,590	675	6,590	9,341	33	
0	0.038169	3.87281	54/64 818/5866	מגורים	3,058	6	0.038169	1	בשכירות	קריני יוסף (אקסחור)	חקלאי	6,590	675	6,590	9,341	33	
	0.04741	0.04741	2.1/128 (במבנה ב)	לחכנון בעתיד	5,866	28	0.001407	0.7	בשכירות		דוד	0	3,160	3,160	23,345	18	8118
0	0.001407	0.13539	29/5866	מגורים	7,532	10	0.001407	0.7	בשכירות		דוד	0	3,160	3,160	23,345	18	8118
	0.00168	0.00168		לחכנון בעתיד	5,866	28											
0	0.331882	4.73	בשכירות	מגורים	4,509	2	0.331882	1	בשכירות	מגדלי דוד משח בירושלים- יזום (מתוח בע"מ חברה 511623605	חקלאי	57,301	3,160	57,301	57,301	30	
	4.59	4.59	בשכירות	מגורים	4,873	3											
	4.77	4.77	בשכירות	מגורים	4,118	8											
	17.07	17.07	בשכירות	מגורים דיור מוגן, משדדים, מסחר	11,914	18											
	1.62970	1.62970	24/128 (23 במבנה ג) (1 במבנה ב')	מגורים	7,532	10											
	0.41210	0.41210	4790/10461	לחכנון בעתיד	10,461	29											
0	0.006227	0.61248	9.5/128 (במבנה ב)	מגורים	7,532	10	0.006227	0.7	בשכירות	לשוח המתוח	דוד	1,536	1,900	3,436	3,436	31	
	0.00765	0.00765	132/5866	לחכנון בעתיד	5,866	28											

תמשיך טבלת איוון

תשלום איוון \$ כ-נ נקבל + משלם	שווי יחסי של התמצאה	איוון בתוכנית	חלק במחיר	יעוד	שטח מורשט(מ"ר)	מס' מורש מקצה	שווי יחסי	מקדם שווי אקווי	חלק בבעלות	שם הבעלים ומס' ת.ג.	יעוד	שטח לאיחוד וחלוקה	שטח ציבורי שטח שווה יעוד	שטח בתוכנית במ"ר	שטח רשום	חלקה	גוש
0	0.005684	0.56090	8.7/128 (במבנה ב')	מגורים	7,532	10	0.005684	0.10	בשילמות		דרך	1,402		1,402	1,531	35	8118
0	0.00701	0.00701	121/5866 בשילמות	לתכנון בעתיד מגורים	5,866	28	0.383118	1	בשילמות	מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופתוח בע"מ חברת 511623605	חקלאי	66,147		66,147	66,147	39	
0	0.47628	0.47628	5536/10461 6.7/128 (במבנה ב')	לתכנון בעתיד מגורים	10,461	29	0.004379	1	בשילמות		דרך	1,080		1,080	1,882	41	
0	0.43196	0.43196	93/5866	לתכנון בעתיד מגורים מסחר	7,532	10	0.004379										
0	0.00539	0.00539		מגורים דיור מוגן, משדרים, מסחר	9,940	17											

להלן המגורשים המוצעים

יעוד	מס' יחידות דיור	שטח	חלקה
מגורים מיוחד	156	7,891	1
	68	4,509	2
	64	4,873	3
	64	4,527	4
	68	4,141	5
	64	3,058	6
	124	5,343	7
	72	4,118	8
	132	4,781	9
	128	7,532	10
מגורים דיור מוגן מיוחד ומשרדים	153	9,940	17
	153	11,914	18
תכנון בעתיד		5,866	28
		10,461	29



בכבוד רב
אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין