

4-13332

20

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

שרונים
מחלקת תכנון
29-01-2003
ניתקבל

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

תאריך: 26.01.2003

לכבוד
הועדה המרחבית לתכנון ולבניה
שרונים

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-02-2003
ניתקבל
תיק מס':

חוות דעת בגין תכנית מפורטת הצ/מק/1-1/167/ב1
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

1. תאור המקרקעין והסביבה

המקרקעין נשוא השומה ממוקמים בצמוד וממערב לרח' אדם בסמוך ומצפון לרח' מעלה הארגמן בחלק הצפוני מערבי של הישוב אבן יהודה.
בחלקה 311 שלה חזית מזרחית לרח' אדם, קיים בית מגורים בשטח של 300 מ"ר.

2. מצב תכנוני

מצב תכנוני קיים

עפ"י תב"ע הצ/1/167/ב סווגו השטחים כדלהלן

שטח	יעד	מגרש	ניצול
755 מ"ר	מגורים א'	311	2 יח' דיור - 40% עיקרי + מבני עזר של 35 מ"ר לכל יח', הכוללים 15 מ"ר לבניה מקורה, 9 מ"ר למחסן ביתי, 6 מ"ר בליטות מהבנין ו- 5 מ"ר מבני עזר לבריכה. (ומרתפים לפי תב"ע הצ/100/1-1/א')
391 מ"ר	שפ"פ	309 (391/783) חלקים	בתחום השפ"פ מותרת הקמת בריכת שחיה, ריצוף וגינון.

כמו כן יועד שטח של 392 מ"ר ביעוד שצ"פ (392/783 חלקים ממגרש 309)

מצב תכנוני מוצע

עפ"י תב"ע הצ/מק/1/167/ב1 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 301 ו- 311 ללא הסכמת הבעלים, ויישום הוראת סעיף 12 לתקנת תב"ע הצ/1/167/ב' נוצרו המגרשים הבאים:

המקומית
2003

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/167/ב1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 18/1/03
משיבה מס' 103
יו"ר הועדה

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

2

מגרש 2201 בשטח של 1,146 מ"ר הכולל שטח של 755 מ"ר ביעוד מגורים א' ו - 391 מ"ר ביעוד שפ"פ.

מגרש 2200 בשטח של 392 מ"ר ביעוד שצ"פ.

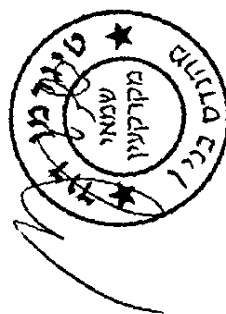
3. באומדן השווי נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

- א. מיקום המגרשים.
- ב. סיווג המגרשים בכל מצב.
- ג. מחירי המגרשים בתחום היישוב.
- ד. במצב תכנוני קיים הובא בחשבון כי שטח השפ"פ יועד להשלמת מגרש המגורים, וכי היטל ההשבחה בגין הנ"ל שולם ע"י בעלי מגרש 311.

טבלת איזון לתכנית הצ/מק/1-1/167/ב/1

מגרשי תמורה										
חלק יחסי	תשלום	שווי \$	שטח מ"ר	מגרש	חלק יחסי	שווי \$	סיווג	שטח במ"ר	הבעלים	חלקה מגרש
0.889	15,500	\$460,000	1,146	2201	0.889	\$400,000	מגורים א'	755	אפרים מרגלית	311
					0.111	\$10,000	פרטי פתוח	391	מ.מ. אבן יהודה	309 (391/783)
0.111	-15,500	\$40,000	392	2200		\$40,000	שצ"פ	392	מ.מ. אבן יהודה	309 (392/783)
1	0	\$50,000	1,538		1	\$450,000		1,538		סה"כ

ולראיה באתי על החתום



דוד טיגרמן - מהנדס
שמי מקרקעין