

EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

- EFRAIM MARGALIT - LIC. REAL ESTATE VALUER
- AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER
- GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER
- URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER
- RAN MENUCHIN - LIC. REAL ESTATE VALUER

מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 17-09-2003
נתקבל
 מחלקת תכנון

- אבי פרס - שמאי מקרקעין
- גיל קידר - שמאי מקרקעין
- אורי בדש - שמאי מקרקעין
- רן מנוחין - שמאי מקרקעין

26 מאי 2003 :
 03/05/2003 : כפי/2

משרד הפנים מחוז המרכז
 תוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תאריך: 149/1-2
 אישור: 29.9.02
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 ביום 29.9.02
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 8-12-2003
נתקבל
 תיק מס'

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 שרונים
 א.ג.נ.

נבדק וניתן להפקד (נא)
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29.9.02
 אדר' זורון ז'רוקמן
 מתכנן מחוז המרכז
 24.12.02
 תאריך

תוכנית מפורטת הצ/2-149/1
איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק
התכנון והבניה-תשכ"ה
גוש 8147 חלקות 59 (חלק), 30,58
כפר יונה

תחוק והצבכנון וההבניה תשכ"ה - 1965
 ותעדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 149/1-2
 למתן תוקף
אדר' זורון ז'רוקמן
 מתכנן הועדה
 יו"ר הועדה



1. כללי

גוש	חלקה	בשטח
8147	30	9,993 מ"ר
	58	10,006 מ"ר
	59 (חלק)	384 מ"ר

- זכויות במקרקעין :
- חלקה 30 זכות בעלות רשומה ע"ש :
- כוכבי דוד - בשלמות.
- חלקה 58 זכות בעלות רשומה ע"ש :
- קרן קימת לישראל - בשלמות.
- חלקה 59 זכות בעלות רשומה ע"ש :
- ברזני (בר) צבי - בשלמות.

2. תיאור המקרקעין

מיקום המקרקעין בחלק הצפוני של השטח המבונה בישוב כפר יונה, בחלק שמצפון לכביש נתניה - טול כרם.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה מדרום ושטחים חקלאיים מצפון, ממזרח ומערב.

- לחלקה 30 צורה מלבנית עם חזית מערבית של כ- 76.8 מ' לדרך.
- לחלקה 58 צורה מלבנית עם חזית מזרחית של כ- 66.5 מ' לדרך.
- לחלקה 59 צורה מלבנית צרה.

החלקות בלתי מבונות.



3. מצב תכנוני

- עפ"י תוכנית מתאר הצ/150 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מ-27.8.81, נכללות החלקות שבנדון ביעוד חקלאי.
- עפ"י תוכנית הצ/2-149/1 מוצעת, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, יוצרו מגרשי הבניה הבאים ביעוד מגורים א' מיוחד:

מגרש מס'	שטח במ"ר	מס' יח"ד
2104	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2105	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2106	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2107	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2108	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2109	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2110	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2111	502	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2112	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2113	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2114	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2115	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2116	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2117	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2118	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2119	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2120	504	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2121	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2122	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2123	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2148	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2149	490	2 יח"ד בבית דו משפחתי
סה"כ	10,926	

עפ"י לוח זכויות והוראות בניה באזור מגורים א' מיוחד במגרש מינימלי של 480 מ"ר או כמסומן בתשריט, ניתן לבנות 2 יח"ד בבית דו משפחתי ב-2 קומות.
 זכויות הבניה -

תת קרקעי		על קרקעי	
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
עד 75 מ"ר בקומת מרתף ליח"ד	-	סה"כ ליח"ד	300 מ"ר ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי
		אחת 25 מ"ר	
		15 מ"ר למבנה לחניה מקורה ועוד 10 מ"ר למחסן ביתי בתחום הבנין העיקרי, כפוף להוראות סעיף מס' 22.	



4. עקרונות ושיקולים בשומה

4.1 עפ"י העקרונות שהותוו בבית המשפט העליון (הילכת אירנין, שווין היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים, נקבע בהתאם ליעודן ואפשרויות ניצולן.

4.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:

- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
- יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.
- מגרשים שנכנסו כדרך ויצאו כדרך, לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון
- האמור מתייחס לחלקה 59 (חלק)

4.3 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות קטנים מ-2% משווין ולכן הושמטו, לפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

5. טבלת הקצאות

להלן טבלת ההקצאות המוצעת למגרשים ביעוד למגורים:

מס' חלקה	שטח במ"ר	שווי יחסי נכנס	מגרשים מוצעים	שטח במ"ר	שווי יחסי יוצא	עליה/ירידה בשווי	תשלומי איזון
30	9,993	0.499675	2104	490	0.499675	0	0
	2105		502				
	2106		502				
	2107		502				
	2108		490				
	2109		502				
	2110		502				
	2111		502				
	2112		490				
	2113		490				
	2114		490				
	סה"כ		5,462				
	58		10,006	0.500325			
2116		500					
2117		500					
2118		500					
2119		490					
2120		504					
2121		500					
2122		500					
2123		500					
2148		490					
2149		490					
סה"כ		5,464					
סה"כ		19,999				10,926	1



הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה עפ"י מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות וכי אין לי ענין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין

