

4-13790

20

משרד הסנים
מחוז מרכז
תאריך: 18 אוקטובר, 2004
סימנו: אבן/03/09/155
נתקבל
תיק מס' 1-1-2004

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
19-10-2004
נתקבל
מחלקת תכנון

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.נ.

הנדון: חוות דעת בגין תוכנית הצ/מק/1-1/371

איחוד וחלוקה

אבן יהודה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/371
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 805 ביום 20/10/04
חתימת הועדה

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	חלקים
8015	2	11,787	שפונדר מיכל	452/11787
			שפונדר יהושע	452/11787
			שפונדר דוד	452/11787
			שפונדר ליאורה	452/11787
			קורן יעקב	452/11787
			קורן איבונה	452/11787
			גלזר משה	452/11787
			ברומר אריה	70/3929
			ברומר חנה	70/3929
			רון ישעיהו	70/3929
			רון זלדה	70/3929
			וייס יוסף	247/11787
			וייס חנה	247/11787
			כהן רון	226/11787
			כהן רויטל	226/11787
			חפץ צבי	226/11787
			חפץ ציפורה	226/11787
			עובד בועז	511/23574
			עובד מרים	511/23574
			לוי נעמי	493/23574
			שדה משה	380/11787
			שדה שרה	380/11787
			ברדוש יול	420/23574
			מאירי (ברדוש) רטה	420/23574
			סגל דב	70/3929
			סגל בהירה	70/3929
			לוי מנחם	2685/7858
	52	17,604	דולברג לאה	2700/70416
			אחוזת שומשום בע"מ	3427/8802
			לוי יעקב	25/1956
			לוי פנינה	25/1956
			בוקר ויקטור	1350/70416
			בוקר ירדנה	1350/70416
			קריאל יהושע	900/70416
			קריאל גאולה	900/70416

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	חלקים
			בן דוד בנימין אוריאל	900/70416
			בן דוד ינאי אפרת	900/1956
			ברנד אלי	25/1956
			ברנד אילנה	25/1956
			אורט משה	900/70416
			אורט נורית	900/70416
			נאפ רונלד	25/1956
			נאפ אריאלה	25/1956
			אברהמי כורש	25/1956
			אברהמי עופרה	25/1956
			פרלמן ערן	900/70416
			פרלמן אורלי	900/70416
			כהן אלבז שוש	2000/70416
			טטרו גבי	1000/70416
			טטרו פינה	1000/70416
			וכטל לוקץ מעיינה	1800/70416
			רוזן יהושע	900/70416
			רוזן שושנה	900/70416
			יהלומי איל	225/17604
			יהלומי עדי	225/17604
			מרגלית אפרים	550/35208
			מרגלית אפרת	550/35208
			מרגלית עומר	550/35208
			מרגלית עופר	1450/35208
			דנק מיכלינה	25/1956
			דנק הרש יעקב	25/1956
			רוזובסקי איל	2000/70416
			רוזובסקי עדנה	2000/70416
			פקלר משה	900/70416
			פקלר תמר	900/70416

2. תאור המקרקעין והסביבה

מיקום החלקות שבנדון בחלק המרכזי מערבי של המושבה אבן יהודה.
הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה וותיקה ושטחים בלתי
מבונים.

לחלקה 2 צורה טרפזית עם חזית מזרחית לרחוב הנוטר.

לחלקה 52 צורה מלבנית עם חזית מערבית לרחוב הנוטר.

החלקות חולקו למגרשים עפ"י ת.ב.ע. הצ/1-1/303 וברובם מבונים.

3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. הצ/במ/1-1/303 שפורסמה למתן תוקף ביום 9.6.92 חולקו בין היתר

חלקות 2 ו-52 למגרשים ביעוד מגורים א' ולמגרשים ביעוד ציבורי.

במגרשים ביעוד מגורים א' בחלקה 2 מגרשים 1-15 ובחלקה 52 מגרשים 1-19

אפשרויות הניצול הינן כדלקמן:

לפי תקנות התוכנית במגרש מינימלי של 450 מ"ר הותרה בניית יח"ד ובמגרש

מינימלי של 750 מ"ר הותרה בניית 2 יח"ד בשטח מבונה של 30% בקומה ולא יותר

מ-40% ב-2 הקומות + 5% מבני עזר או מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה של 2.2

מ' בתנאי שכל מבני העזר ימוקמו בו.

בחלקה 2 מגרשים מס' 16 ו-17 ובחלקה 52 מגרשים 20-22 לצרכי ציבור ואמורים

להרשם ע"ש הרשות המקומית.

- עפ"י ת.ב.ע. הצ/1-1/100א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4799 מיום 29.8.99 הותרה

הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה של 2.4 מ'.

- עפ"י ת.ב.ע. הצ/מק/1-1/371 איחוד וחלוקה ללא הסכמה שבהכנה נקבע לוח הוראות וזכויות הבניה כדלקמן:

מטרת התוכנית כוללת בין היתר:

1. חלוקת מגרש 64 לשלושה מגרשי מגורים במגרשים 64 א', 64 ג' בכל אחד מהם בית דו משפחתי ביעוד מגורים מיוחד ובמגרש 64 ב' יח"ד אחת.
2. חלוקת מגרש 47 לשני מגרשים (47א', 47ב'), בכל מגרש בית חד משפחתי.
3. שינוי שטח מגרש מינימלי א. במגרש 44 מ-450 מ"ר לשטח של 403 מ"ר לבית חד משפחתי.
ב. בכל אחד מהמגרשים 64 א' ו-64 ג' לבית דו משפחתי מ-750 מ"ר ל-515 מ"ר.
ג. איחוד מגרשים 37 ו-38 למגרש חדש 2389 ואיחוד מגרשים 39 + 40 למגרש חדש 2390.
4. חלוקת מגרש 44 למגרש בניה בשטח של 403 מ"ר, והגדלת חלקה 45- בשטח בו הוקטן מגרש 44, באופן ששטחו של מגרש 45 יהיה 500 מ"ר.

- עפ"י תקנות התוכנית זכויות הבניה:

זכויות בניה		מספר קומות		סה"כ במגרש		תת קרקעי		על קרקעי		הכסית (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש מזערי במ"ר
גובה במטרים	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	סה"כ במגרש	עיקרי	שרות	עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי בכל הקומות יחד			
עד 8.50 מטר משיא גג הרעפים ועד למפלס הכניסה הראשית	1	הקרקע או מעל מרתף עד 2 מעל	5%	40%	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-1/100א' ראה הערה מס' 1	0	5%	40% למגרש	30%	450	
	2								750		
		2		5%	50%		5%	40% למגרשים 64 א' ו-64 ג' ראה הערה מס' 2	30%	515	

הערות:

1. 1.1 – המרתף אחד בלבד ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת כניסה)

וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

1.2 – קומת המרתף תבנה בקווי הבנין החוקיים ובקונטור הקומה שמעליו, פרט

ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף ואינה חורגת יותר

מ-1.0 מ' מקו הבנין וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע

הסופיים.

1.3 – על אף האמור בסעיף 1.2 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת

קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:

א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.

ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע

הסופית.

ג. ינתן פתרון לניקוז המגרש.

1.4 – במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר

אחד מפני הקרקע הסופית וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום

קוי מגרשים בלבד.

1.5 – המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו המבנה.

1.6 – השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.

1.7 – גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח

המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.

2. במגרשים 64 א' + 64 ב' + 64 ג' - סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה יהיה 40% והתכסית 30%, ללא שינוי מהקיים בתכנית המאושרת, אך חלוקת השטח בין המגרשים לרבות העברת זכויות בניה ממגרש למגרש תהיה בהתאם להחלטת בעלי הקרקע של שלושת המגרשים.

במגרשים 2389 + 2390 - סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה יהיה 40% והתכסית 30%, ללא שינוי מהקיים בתוכנית המאושרת,

אך חלוקת השטח בין המגרשים תהיה בהתאם להחלטת בעלי הקרקע של שני המגרשים.

במגרשים 44 ו- 45 ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש ובלבד שתתקבל לכך הסכמת כל הבעלים של המגרשים 45 ו-46.

4. עקרונות ושיקולים בשומה

בקביעת ההקצאות ותשלומי האיזון הבאתי בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

4.1 בהתייחס להסכם שיתוף וייחוד המגרשים לפיו הוקצו לכל אחד מבעלי הזכויות חלקים מסוימים על כל הנובע מכך, ומכאן החלקים היחסיים הרשומים בנסח טאבו אינם משקפים את השווי היחסי של חלקו של כל בעל זכויות.

4.2 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.

4.3 בחישוב השווי היחסי של החלקות התחשבתי, בין היתר בגורמים הבאים:

- מיקום המגרשים וצורתם בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- גודל השטחים.
- רמת הפיתוח בסביבה.
- המצב התכנוני.

4.4 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות והמגרשים השונים קטנים מ-2% משווין ולכן הושמטו, ולפיכך, ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

4.5 המבנים הקיימים בחלקות ובמגרשים נכללו בתחום המגרשים שהוקצו בפועל לבעלי החלקות והמגרשים הנ"ל, לפיכך ניתן להתעלם משווים בעת עריכת טבלת איזון.

5. להלן טבלת האיזון

עליה וירידה בשווי	שווי יחסי יוצא	חלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש מוקצה	שווי יחסי נכנס	יעוד	חלקים	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
0	0.02254	50%	מגורים א'	911	2389	0.02254	מגורים א'	452/11787	שפונדר מיכל	11,787	2	8015
0	0.02259	50%	מגורים א'	911	2389	0.02259		452/11787	שפונדר יהושע			
0	0.02244	50%	מגורים א'	906	2390	0.02244		452/11787	שפונדר דוד			
0	0.02244	50%	מגורים א'	906	2390	0.02244		452/11787	שפונדר ליאורה			
0	0.01117	50%	מגורים א'	403	44	0.02234	מגורים א'	452/11787	קורן יעקב			
	0.011195	50%	מגורים א'	500	45							
	0.01117	50%	מגורים א'	403	44	0.02239		452/11787	קורן איכונה			
	0.011195	50%	מגורים א'	500	45							
0	0.02249	100%	מגורים א'	454	41	0.02249	מגורים א'	452/11787	גלזר משה			
0	0.01059	25%	מגורים א'	855	36	0.04236	מגורים א'	70/3929	ברומר אריה			
	0.01059	25%	מגורים א'	855	36			70/3929	ברומר חנה			
	0.01059	25%	מגורים א'	855	36			70/3929	רוגן ישעיהו			
	0.01059	25%	מגורים א'	855	36			70/3929	רוגן זלדה			
0	0.01231	50%	מגורים א'	497	66	0.02462	מגורים א'	247/11787	וייס יוסף			
	0.01231	50%	מגורים א'	497	66			247/11787	וייס חנה			
0	0.01117	50%	מגורים א'	451	43	0.02234	מגורים א'	226/11787	כהן רון			
	0.01117	50%	מגורים א'	451	43			226/11787	כהן רויטל			

עליה וירידה בשווי	שווי יחסי יתא	חלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש מוקצה	שווי יחסי נכנס	יעוד	חלקים	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
0	0.011195	50%	מגורים א'	452	42	0.02239	מגורים א'	226/11787	חפץ צבי			
	0.011195	50%	מגורים א'	452	42			226/11787	חפץ צפורה			
0	0.012735	50%	מגורים א'	514	67	0.02547	מגורים א'	511/23574	בועז עובד			
	0.012735	50%	מגורים א'	514	67			511/23574	מרים עובד			
0	0.012015	50%	מגורים א'	485	68	0.02403	מגורים א'	493/23574	לוי נעמי			
	0.012015	50%	מגורים א'	485	68			493/23574	לוי מנחם			
0	0.00983	100%	ש.צ.פ.	1,323	70	0.00983	ש.צ.פ.	7562/23574	לוי מנחם			
	0.01205	100%	דרך	2,432	17	0.01205	דרך					
0	0.01885	50%	מגורים א'	761	65	0.03770	מגורים א'	380/23574	שדה משה			
	0.01885	50%	מגורים א'	761	65			380/11787	שדה שרה			
0	0.0104425	25%	מגורים א'	843	35	0.04177	מגורים א'	420/23574	ברדוש ייל			
	0.0104425	25%	מגורים א'	843	35			420/23574	מאירי (ברדוש) רטה			
	0.0104425	25%	מגורים א'	843	35			70/3929	סגל דב			
	0.0104425	25%	מגורים א'	843	35			70/3929	סגל בהירה			
0	0.01115	50%	מגורים א'	450	60	0.02230	מגורים א'	900/70416	קריאל יהושע	17,604	52	8015
	0.01115	50%	מגורים א'	450	60			900/70416	קריאל גאולה			
0	0.01122	50%	מגורים א'	453	63	0.02244	מגורים א'	900/70416	בן דוד בנימין			
	0.01122	50%	מגורים א'	453	63			900/70416	אוריאל בן דוד ינאי אפרת			

עליה יורדה בשווי	שווי יחסי יחסי	חלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש מוקצה	שווי יחסי נכנס	יעוד	חלקים	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
0	0.011195	50%	מגורים א'	452	51	0.02239	מגורים א'	25/1956	ברנד אלי			
	0.011195	50%	מגורים א'	452	51			25/1956	ברנד אילנה			
0	0.011115	50%	מגורים א'	450	55	0.02230	מגורים א'	900/70416	אורט משה			
	0.011115	50%	מגורים א'	450	55			900/70416	אורט נורית			
0	0.011117	50%	מגורים א'	451	58	0.02234	מגורים א'	25/1956	נאפ רונלד			
	0.011117	50%	מגורים א'	451	58			25/1956	נאפ אריאלה			
0	0.011115	50%	מגורים א'	450	59	0.02230	מגורים א'	25/1956	אברהמי כורש			
	0.011115	50%	מגורים א'	450	59			25/1956	אברהמי עופרה			
0	0.011117	50%	מגורים א'	451	50	0.02234	מגורים א'	900/70416	פרלמן ערן			
	0.011117	50%	מגורים א'	451	50			900/70416	פרלמן אורלי			
0	0.025935	100%	מגורים א'	503	47 א'	0.05187	מגורים א'	2000/70416	כהן אלבו שוש			
	0.025935	50%	מגורים א'	505	47 ב'			1000/70416	טטרו גבי			
	0.025935	50%	מגורים א'	505	47 ב'			1000/70416	טטרו פינה			
0	0.022230	100%	מגורים א'	450	57	0.02230	מגורים א'	1800/70416	וכטל לוקאז מעיינה			
0	0.011115	50%	מגורים א'	450	54	0.02230	מגורים א'	900/70416	רוזן יהושע			
0	0.011115	50%	מגורים א'	450	54		מגורים א'	900/70416	רוזן שושנה			

עליה וירידה בשווי	שוי יחסי יחצא	חלק במגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש מוקצה	שוי יחסי נכנס	יעוד	חלקים	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
0	0.011195	50%	מגורים א'	452	48	0.002239	מגורים א'	225/17604	יהלומי איל			
	0.011195	50%	מגורים א'	452	48			225/17604	יהלומי עדי			
0	0.02578	100%	מ. א' מיוחד	500	64 ב'	0.07734	מגורים א'	1450/35208	מרגלית עופר			
	0.01289	50.3%	מ. א' מיוחד	515	64 ג'			550/35208	מרגלית אפרת			
	0.01289	53.1%	מ. א' מיוחד	556	64 א'			550/35208	מרגלית עומר			
	0.01289	49.7%	מ. א' מיוחד	515	64 ג'			550/35208	מרגלית אפרים			
	0.01289	46.9%	מ. א' מיוחד	556	64 א'							
0	0.01117	50%	מגורים א'	450	56	0.02234	מגורים א'	25/1956	דנק מיכלינה			
	0.01117	50%	מגורים א'	450	56			25/1956	דנק הרש יעקב			
0	0.025295	50%	מגורים א'	1021	46	0.05059	מגורים א'	2000/70416	רוזובסקי איל			
	0.025295	50%	מגורים א'	1021	46			2000/70416	רוזובסקי עדנה			
0	0.01663	100%	ש.צ.פ	2238	75	0.01663	ש.צ.פ	3427/8802	אחוזת שומשום			
	0.00916	100%	ש.צ.פ	1233	76	0.00916	ש.צ.פ					
	0.01646	100%	דרכים	3322	22 ארועי	0.01646	דרכים					
0	0.01122	50%	מגורים א'	453	49	0.02244	מגורים א'	25/1956	לוי יעקב			
	0.01122	50%	מגורים א'	453	49			25/1956	לוי פנינה			
0	0.01122	50%	מגורים א'	459	53	0.02244	מגורים א'	900/70416	פקלר משה			
	0.01122	50%	מגורים א'	459	53			900/70416	פקלר תמר			

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	חלקים	יעד	שווי יחסי נכס	מס' מגרש מוקצה	שטח במ"ר	יעד	חלק במגרש	שווי יחסי יוצא	עליה וירידה בשווי
			בוקר ויקטור בוקר ירדנה דולברג לאה	1350/70416 1350/70416 2700/70416	מגורים א' מגורים א' מגורים א'	0.03384 0.03339	61 61 62	683 683 674	מגורים א' מגורים א' מגורים א'	50% 50% 100%	0.01692 0.01692 0.03339	0 0 0

בכבוד רב

עמית אהרונ

שמואל מקוקעין