

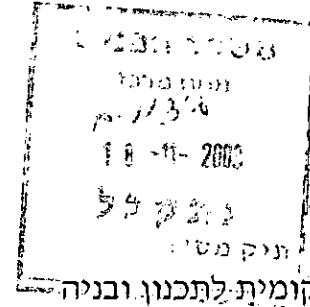
EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER
AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER
GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER
URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
29-09-2003
נתקבל
מחלקת תכנון

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

תאריך: 29 בספטמבר 2003

סימנו: תל/02/3/29



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.נ.

ת.ב.ע. הצ/מק/5-1/104 א'
איחוד וחלוקה
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה
תל מונד

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/5-1/104 א'
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מסי 103 ביום 13/11/03
י"ד הועדה

-2-

1. כללי

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	מגרש	שטח מגרש נכנס במ"ר	יעוד
7792	29	27,876	2025	750	מגורים א'
			2026	750	מגורים א'
			2027	1,229	ש.צ.פ

2. זכויות במקרקעין

גוש	חלקה	מגרש	בעלות בשטח הנכלל בת.ב.ע מוצעת	חלקים	הערות
7792	חלקה 29	2025	רבין אלינוער	3569/6069	
		2026			
		2027			
				3569/6069	עפ"י י.פ. 5070 מיום 29.4.02 נרשמה הערה לפי סעיפים 5 ו-7 על הפקעת המגרש

3. תאור המקרקעין והסביבה

מיקום הנכס שבנדון במרכז הישוב תל מונד.

הסביבה מאופינת ע"י בתים צמודי קרקע ושטחים בלתי מבונים ובמס' מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

למגרש 2025 צורה מלבנית עם חזית מערבית לרחוב וחזית מזרחית חלקית לדרך משולבת.

למגרש 2026 צורה מלבנית עם חזית מערבית לרחוב וחזית מזרחית חלקית לדרך משולבת.

למגרש 2027 צורה מלבנית חסרה עם חזית מערבית ודרומית לרחוב, והינו גובל עם שטח

מסחרי ממזרח.

המגרשים בלתי מבונים.

4. מצב תכנוני

4.1 מצב תכנוני קודם

עפ"י ת.ב.ע. הצ/5-104/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.99 נוצרו המגרשים נשוא השומה מחלקה 29 בגוש 7792 כדלקמן:

יעוד	מגרש	חלקה
מגורים א'	750	2025
מגורים א'	750	2026
ש.צ.פ.	1,229	2027

לפי תקנות התוכנית ביעוד מגורים א' במגרש מינימלי של 750 מ"ר ניתן לבנות 3 יח"ד בשטח של 70% ב- 2 קומות כולל עלית גג בשטח 23 מ"ר עם תכסית של 45% + מרתף בשטח 20% ולא יותר מ- 50 מ"ר ליח"ד + מבני עזר בשטח 15%.

עפ"י ת.ב.ע. הצ/5-100/1 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4800 מיום 7.9.99 הותרה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע בגובה של 2.4 מ'.

4.2 מצב תכנוני חדש

עפ"י ת.ב.ע. מוצעת הצ/מק/104/1-5א' הכוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה, נוצרו מגרשים הבאים:

יעוד	מגרש	חלקה
מגורים א'	750	2085
מגורים א'	750	2086
ש.צ.פ.	1,229	2087

זכויות הבניה נותרה ללא שינוי.

קו בנין אחורי הוקטן מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

השטח המיועד לש.צ.פ. מיועד לנטיעות וגינון בלבד.

לא תותר כל בניה מעל מתקני בידור ונופש, ספסלים, סככות צל, מתקני ספורט ומשחק

לילדים, מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

הכל עפ"י תוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 5.1 עפ"י "הלכת אירני" שנקבעה בבית המשפט העליון, נקבע כי ההקצאה החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- 5.2 בחישוב השווי היחסי של המגרשים התחשבתי, בין היתר, בגורמים הבאים:
- יעוד המגרשים וזכויות הבניה.
 - גודל השטחים.
 - רמת הפיתוח בסביבה.
- 5.3 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות קטנים מ - 2% משווין, ולפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

6. טבלת ההקצאות והערכים הכספיים

גוש	חלקה	מגיש	יעוד	שטח	שווי	מגרשים	שטח	שווי	עליה/	תשלומי
				נכנס	יחסי	מוצעים	מוצע	יחסי	ירידה	איזון
				במ"ר	קודם	במ"ר	במ"ר	מוצע	בשווי	+ לקבל
									יחסי	- לשלם
7792	29	2025	מגורים	750		2025	750			
			א'							
		2026	מגורים	750		2026	750			
			א'							
			סה"כ							
		2027	ש.צ.פ.	1,229	0.1409	2027	1,229	0.1409	0	0
			סה"כ	2,729	1		2,729	1	0	0



ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין