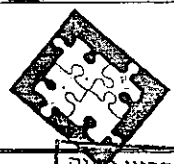


עותק תואם לתוכנית להפקדה / מתן חוקר  
8/11/03 בע"מ שלח ביום

כהן אלי



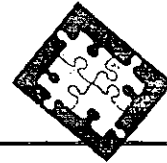
תאריך: 01/09/03  
תיק מס': 5625

שרונים  
04-01-2004  
נתקבל  
מחלקת תכנון

ועדה מרחבית לתכנון ובינה  
שרונים  
12-11-2003  
נתקבל  
מחלקת תכנון

**טבלת איזון וחלוקה**  
**תכנית מפורטת הצ/מק/3-1/90 א'**  
**גוש 8002 חלקה 496**  
**פרדסיה**

ועדה מרחבית שרונים  
אישור תכנית מס' 11/03  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 11/03 ביום 03/12/03  
הממונה על המחוז  
היועדה



לכבוד:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
שרונים

א.ג.נ.,

**הנדון: טבלת איזון וחלוקה – פרדסיה**  
**גוש 8002 חלקה 496**

נתבקשתי על-ידיכם לערוך טבלת איזון בנכס שבנדון וזאת במסגרת הכנת תכנית מפורטת הצ/מק/1-3/90 א' המהווה שינוי לתכנית הצ/38/17/1 ולתכנית הצ/1-3/90.

התכנית מהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**1. נשוא טבלת האיזון:**

נשוא טבלת האיזון הינה חלקה מספר 496 בגוש 8002 בישוב פרדסיה.

**2. המעמד המשפטי:**

2.1 הוצג בפני נסח מעודכן ליום 14/01/02 וממנו עולים הנתונים כדלקמן:

2.1.1 שטח החלקה - 7,912 מ"ר.

2.1.2 בעלויות - מועצה מקומית פרדסיה.

**3. הפרק התכנוני:**

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

**3.1 תכנית מספר הצ/1-3/90:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5087 מיום 20/06/02, מהווה שינוי

לתכנית מספר הצ/38/17/1, התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג'

סימן ז' לחוק.

מעיון בהוראות התכנית עולים הפרטים הבאים:

**3.1.1 מגורים א':**

שטח מגרש מינימלי -

זכויות בניה -

כמסומן בתשריט.

על קרקעי עיקרי - 170 מ"ר.

שירות - 30 מ"ר.

(חניה ומחסן במידה ולא בונים קומת מרתף).

תת קרקעי עיקרי - אין.

שירות - 110 מ"ר.

- |  |  |
|--|--|
| ע"פ הבינוי התשריט.<br>כמסומן בתשריט.<br>קדמי - כמסומן בתשריט, 0 לסככת חניה.<br>צדדי - 0.<br>אחורי - 0. | צפיפות -<br>קווי בניין למבנה העיקרי -<br>למבנה שירות - |
| ע"פ תכנית מספר הצ/3-1/100 א'.  | מרתף -   |

**3.2 תכנית מספר הצ/3-1/90 א':**

התכנית נמצאת בהליכים לקראת אישור.  
 התכנית מהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**4. תיאור הנכס והסביבה:**

- ביקור בנכס נערך ב- 06/07/03 ע"י גדעון ורדי שמאי מקרקעין ולהלן תיאורו:
- 4.1 הנכס ממוקם בחלקו המרכזי של הישוב פרדסיה.
  - 4.2 הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים, מגרשים פנויים.
  - 4.3 הנכס מהווה מתחם הכולל ש.ב.צ, ש.צ.פ ומגורים א'.
  - 4.4 בסביבת הנכס קיים פיתוח חלקי, טרם החלו בסלילת כבישים מדרכות וכו'.
  - 4.5 באגף המזרחי של הנכס הולך ונשלם מבנה "כותר פיס" המיועד לספרייה.

**5. גורמים ושיקולים לטבלת האיזון:**

- בבואי לערוך את טבלת האיזון הבאתי בחשבון את השיקולים והעקרונות כדלקמן:
- 5.1 מיקום הנכס בישוב פרדסיה בכלל ובאזור רח' הכלנית בפרט.
  - 5.2 יעוד הנכס וזכויות הבניה במצב קודם ובמצב חדש.
  - 5.3 הובא בחשבון כי השטח ביעוד מגורים א' קטן בכ- 1.7% ללא שינוי במספר יחיד.
  - 5.4 הובא בחשבון כי השטח ביעוד ציבורי גדול בכ- 1.7%.
  - 5.5 הובא בחשבון כי שווי הנכס בכל יעוד ויעוד ומיקומו ביחס לשטחי ומבני הציבור.

תשלום/תקבול	מצב מוצע				מצב קיים			
	יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מס'	יעוד	יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מס'	יעוד
ללא שינוי	3	863	2580	מג' א'	3	863	2580	מג' א'
	2	718	2581	מג' א'	2	718	2581	מג' א'
	3	687	2623	מג' א'	3	687	2623	מג' א'
	2	504	2624	מג' א'	2	504	2624	מג' א'
	2	501	2625	מג' א'	2	501	2625	מג' א'

\$ 25,000	3	704	2705	מג' א'	2	709	2582	מג' א'
	1	371	2644	מג' א'	2	501	2607	מג' א'

\$-22,050		966	2645	בניני ציבור		868	2579	בניני ציבור
-----------	--	-----	------	-------------	--	-----	------	-------------

ללא שינוי		1,038	סה"כ ש.צ.פ.		1,038	סה"כ ש.צ.פ.	
-----------	--	-------	-------------	--	-------	-------------	--

\$ -2,950		1,438	סה"כ דרך (קיים + מוצע)		1,523	2583	דרך משולבת קיימת
-----------	--	-------	------------------------	--	-------	------	------------------

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום

כהן אלי  
שמאי מקרקעין