

4-15602 (20)

EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית
שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT - LIC. REAL ESTATE VALUER	ועדה מרחבית לתכנון ובניה	אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן
AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER	שרונים	אבי פרס - שמאי מקרקעין
GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER	25-07-2005	גיל קידר - שמאי מקרקעין
URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER	נתקבל	אורי בדש - שמאי מקרקעין
AVRAHAM ZIV - LIC. REAL ESTATE VALUER	מחלקת תכנון	אברהם זיו (רם) - שמאי מקרקעין

תאריך: 21 יולי 2005

סימנו: כפי/04/08/61

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
29-08-2005
נתקבל
מחלקת תכנון

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

א.ג.נ.,

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.09.2005
נתקבל
תיק מס'

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק

התכנון והבניה - תשכ"ה

תוכנית מפורטת

הצ/מק/2-1/149א'

גוש 8147

מגרשים 2103-2133, 2234, 2148, 2149

כפר יונה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' הצ/מק/2-1/149א'
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 505 ביום 16/05
הועדה



1. כללי

להלן פירוט המגרשים הנכנסים שנוצרו מחלקות מקוריות 30, 58 ביעוד חקלאי, וחלק מחלקה 59 שיעודה דרך, בת.ב.ע. הצ/1-149/2.

בעלים	שטח	מגרש	גוש	
כוכבי דוד	518	2104	8147	
	520	2105		
	520	2106		
	520	2107		
	521	2108		
	520	2109		
	520	2110		
	520	2111		
	506	2112		
	511	2113		
	530	2114		
	קרן קיימת לישראל	535		2115
		545		2116
		545		2117
551		2118		
471		2119		
487		2120		
539		2121		
539		2122		
558		2123		
485		2148		
שטחים ציבוריים	312	2124		
	2043	2125		
	897	2126		
	142	2127		
	80	2128		
	1155	2129		
	3007	2130		
	399	2131		
	482	2132		
	22	2133		
413	2134			

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.

המגרשים בלתי מבונוים.



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 מאושרת, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, נוצרו מגרשי הבניה הבאים ביעוד מגורים א' מיוחד :

מגרש מס'	שטח במ"ר	מס' יח"ד
2104	518	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2105	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2106	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2107	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2108	521	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2109	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2110	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2111	520	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2112	506	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2113	511	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2114	530	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2115	535	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2116	545	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2117	545	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2118	551	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2119	471	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2120	487	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2121	539	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2122	539	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2123	558	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2148	485	2 יח"ד בבית דו משפחתי
2149	485	2 יח"ד בבית דו משפחתי
סה"כ	11446	



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 אחת 25 מ"ר	300 מ"ר ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי
		15 מ"ר למבנה לחניה מקורה ועוד 10 מ"ר למחסן ביתי בתחום הבנין העיקרי, כפוף להוראות סעיף מסי 22.	



עפ"י תוכנית הצ/מק/2-149/1א' 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	מס יח"ד	יעוד
2168	506	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2169	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2170	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2171	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2172	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2173	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2174	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2175	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2176	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2177	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2178	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2179	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2180	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2181	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2182	508	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2183	500	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2184	516	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2187	533	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2188	533	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2189	558	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2148	485	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
2149	485	2 יח"ד בבית דו משפחתי	מגורים א' מיוחד
סה"כ	11,228		

לוח הזכויות והוראות הבניה באזור מגורים א' מיוחד עפ"י ת.ב.ע. הצ/2-149/1



4. עקרונות ושיקולים בשומה

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

4.2 מגרשים שנכנסו במצב קודם ביעוד ציבורי ויעודן לא שונה עפ"י התכנון המוצע, לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.
האמור מתייחס למגרשים והחלקות הבאים:

שטח חלקה	מס' מגרש
312	2124
2043	2125
897	2126
142	2127
80	2128
1155	2129
3007	2130
399	2131
482	2132
22	2133
413	2234

- 4.3 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות, נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:
- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן.
- 4.4 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות קטנים מ-2% משווין ולכן הושמטו, לפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.
- 4.5 שטחי המגרשים במצב נכנס עפ"י מדידה סופית השונה מהשטחים שצוינו בתוכנית הצ/2-149/1 אשר נעשו עפ"י מדידה גרפית.



5. טבלת הקצאות

מס' חלקה	שטח במ"ר	מגרש נכנס	שטח במ"ר	שווי יחסי נכנס	מגרש מוצע	שטח במ"ר	שווי יחסי יוצא	עליה/ בשווי	תשלומי איזון
30	9,993	2104	518	0.499675	2168	506	0.499675	0	0
					2169	508			
					2170	508			
					2171	508			
					2172	508			
					2173	508			
					2174	508			
					2175	508			
					2180	508			
					2181	508			
					2182	508			
					סה"כ	5,586			
					סה"כ	5,706			
58	10,006	2115	535	0.500325	2176	508	0.500325	0	0
					2177	508			
					2178	508			
					2179	508			
					2183	500			
					2184	516			
					2187	533			
					2188	533			
					2189	558			
					2185	485			
					2186	485			
					סה"כ	5,642			
					סה"כ	5,740			
סה"כ	19,999	11,446	1	11,228	1	0	0		



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

ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין

