

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

AVRAHAM ZIV - LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וניהול מקרקעין

אבי פרס - שמאי מקרקעין

גיל קידר - שמאי מקרקעין

אורי בדש - שמאי מקרקעין

אברהם זיו (רס) - שמאי מקרקעין

מרחבית לתכנון ובניה

שרונים

04-05-2005

נתקבל

מחלקת תכנון

תאריך: 2 מאי, 2005

סימנו: תל/03/07/78'א

משרד הפנים

מחוז מרכז

10-05-2005

נתקבל

תיק מס:

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.נ.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 14.3.05

אדר' דרון זקוקמו

18.9.05

תאריך

מתכנן משה המרחק

ת.ב.ע. הצ/5-1-205

איחוד וחלוקה

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה

תל מונד

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108 ג' לחוק

מתאריך

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים

תכנית מפורטת / מתאר מס' 205/1-5

למתן תוקף.

יו"ר הועדה המחוזית

מהנדס הועדה



1. כללי

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכנס במ"ר	שטח לאיחוד וחלוקה	יעוד
8210	9	1,177	1,177	1,177	מגורים א'
	10	1,018	1,018		מגורים א'
	59	3,980	225		דרך
	63	1,612	858	858	דרך
			7,787	3,278	2,035

2. זכויות במקרקעין

גוש	חלקה	בעלות בשטח הנכלל בת.ב.ע. המוצעת	הערות
8210	9	קרן קיימת לישראל	
	10		
	59	מועצה מקומית	מכר לפי סעיף 5 לחוק
	63	תל מונד	שיכונים ציבוריים



3. תאור המקרקעין והסביבה

מיקום הנכס שבנדון במרכז הישוב תל מונד.

הסביבה מאופיינת ע"י בתים צמודי קרקע ושטחים בלתי מבוניים ובמסי מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

לחלקה 9 צורה מלבנית חסרה עם חזית צפונית ומזרחית לדרך.

על החלקה ממוקם בית מגורים דו משפחתי.

על החלקה ממוקם בית מגורים.

לחלקה 10 צורה מלבנית חסרה עם חזית דרומית ומזרחית לדרך.

חלקה 59 הינה חלקת דרך הגובלת בחלקות 9 ו-10 מזרם.

חלקה 63 הינה חלקת דרך הגובלת בחלקה 9 ו-10 ממזרח ומצפון.



4. מצב תכנוני

4.1 מצב תכנוני קודם

- עפ"י ת.ב.ע. הצ/ 0/1-5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17.10.91
- סווגו חלקות 9 ו-10 באזור מגורים א'.
- לפי תקנות התכנית במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד אחת ובמגרש מינימלי של 700 מ"ר - 2 יח"ד בבית דו משפחתי.
- אפשרויות הניצול הן 40% ב- 2 קומות + מרתף בתכנית קומת הקרקע או 25 מ"ר מבני עזר לכל יח"ד.
- תכנית הבניה המותרת בקומת הקרקע מסתכמת ב-30%.
- עפ"י הת.ב.ע. שטחי המגרשים בתחום הת.ב.ע. המוצעת הינם כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר
חלקה 9	1,177 מ"ר
חלקה 10	1,018 מ"ר
חלקה 59/1	225 מ"ר
חלקה 63/1	858 מ"ר
סה"כ	3,278 מ"ר

מצב תכנוני חדש 4.2

עפ"י ת.ב.ע. מוצעת הצ/5-205/1 נוצרו מגרשים הבאים:

יעוד	שטח במ"ר	מגרש	חלקה
מגורים א'	1,158	2005	
מגורים א'	1,018	2006	
דרך	43	2007	
דרך	834	2008	
דרך	225		59/1
	3,278	סה"כ	

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרשים ביעוד מגורים א' ל-50% וכן מקטינה את קו הבנין הקדמי לכיוון צפון מזרח ל-3 מ'.

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 התחשבת, בין היתר, בגורמים הבאים:
- יעוד המגרשים וזכויות הבניה.
 - גודל השטחים.
 - רמת הפיתוח בסביבה.
- 5.3 בתי המגורים הקיימים בחלקות נכללים בתחום המגרשים שהוקצו לבעלי החלקה הנ"ל ולפיכך ניתן להתעלם משווים בעת עריכת טבלת האיזון.
- 5.4 תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות קטנים מ - 2% משווי, ולפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

6. טבלת ההקצאות והערכים הכספיים

גוש	חלקה	מגרש	יעוד	שטח באיחוד וחלוקה במ"ר	שווי יחסי נכנס	מגרשים מוצעים	יעוד	שטח מוצע במ"ר	שווי יחסי מוצע	עליה/ירידה בשווי יחסי	תשלומי איזון + לקבל - לשלם
8210	9		מגורים	1,177	0.93190	9	מגורים	1,158	0.93190	0	0
			א'				א'				
	63	63/1	דרך	858	0.06770	2007	דרך	43	0.06770	0	0
						2008	דרך	834			
סה"כ				2,035	1			2,035	1	0	0

