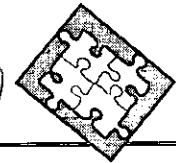


שמות מקרקעין בע"מ כהן אלי



ט"ז בכסלו, תשס"ז
20 בנובמבר, 2007
תיק מספר 10/261 א'

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
05-12-2007
נתקבל
מחלקת תכנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
תאריך: 17.11.07
פרק 17
תיק מס':

תכנית הצ/מק/2-1/101 ב'

טבלת איזון והקצאות ללא הסכמה לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה

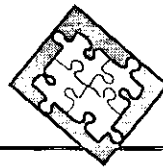
גוש 8153
חלקות 30-33.

כפר יונה

ועדה מרחבית שרונים
הפקדת תכנית מס'
הועדה המרחבית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' ביום
ידי הועדה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' הצ/מק/2-1/101
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' ביום
ידי הועדה

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
תאריך
מנהל הועדה



תיק מספר 10/261 א'

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
שרונים.

הנדון: תכנית הצ/מק/2-1/101 ב' – טבלת איזון וחלוקה ללא הסכמה **גוש 8153 חלקות 30-33 – כפר יונה**

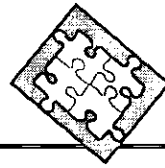
נתבקשתי על ידכם ליתן את חוות דעתי המקצועית לעניין עריכת טבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הוראות תכנית הצ/מק/2-1/101 ב'.

1. החלקות הכלולות בתחום התוכנית:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	חלקים
8153	30	2,010	שחם מאיר	1/1
8153	31	1,992	דרעי מסעוד	1/3
			נאמן אשר	1/3
			סלם שלום	1/6
			אלמליח יהודה	1/6
8153	32	2,011	שרביט מרדכי	1/8
			שרביט מזל	1/8
			דרעי רונית	1337/8044
			דרעי רחמים	1337/8044
			בנדרלי חוה	337/2011
			רגב סיוון	1/4
8153	33	2,013	ענב מטילדה	1/2
			אבישי שלומי	1/8
			אבישי איה	1/8
			גבריאלי שי	1/8
			גבריאלי כהן שירלי	1/8

2. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת הינה לערוך טבלת איזון והקצאות ללא הסכמה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הוראות תכנית הצ/מק/2-1/101 ב' וזאת, לצורך רישום המגרשים הכלולים בתחום התכנית בלישכת רישום המקרקעין.



3. רישום שטחים ציבוריים:

עפ"י הוראות תכנית הצ/מק/2-1/101 ב' השטחים שהוקצו לצרכי ציבור בתחום כביש 57 (מגרשים 2118-2121 שהינם מגרשים מוכרזים, עפ"י פקודת הדרכים ירשמו ע"ש מדינת ישראל), שבילי הגישה והדרכים (2111, 2112, 2117) שבתחום התכנית יירשמו ע"ש הרשות המקומית כפר יונה.

4. הפרק התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

4.1. תכנית מתאר מקומית הצ/150:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2740 מיום 27.8.1981 ולפיה סווג החלקות ביעוד מגורים א', זכויות הבניה כמתואר בטבלה:

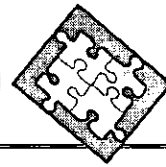
שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה מקסימלי ברוטו	מספר בתים במגרש	מספר יח"ד מקסימלי במגרש	מס' קומות	שטח מבני עזר במ"ר
500	30% בקומה אחת	1	1	קומה אחת	45 מ"ר כולל מוסך פרטי
750	ועד 40% בשתי קומות	1	2	או קוטג'	

4.2. תכנית מפורטת הצ/2-1/101:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4189 מיום 3.2.94, ומהווה שינוי לתכנית מתאר הצ/150 והצ/2-1/34.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר הצ/150 ועל תיקונייהם במידה ולא שונו בתכנית זו.

התכנית בין היתר, מחלקת חלקות למגרשים למגורים א', קובעת דרכי גישה למגרשי המגורים.



4.3. תכנית הצ/מק/2-1/101 ב' – התוכנית המוצעת :

התכנית המוצעת מהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלקות שבתחום התוכנית ויוצרת מגרשי תמורה ביעוד מגורים א' בהתאם לתכנית הצ/2-1/101.

מעיון בתשריט התוכנית עולה כי שטחי המגרשים במצב קודם+מוצע הינו כדלקמן :

מצב קיים			מצב חדש		
יעוד	מגרש מס'	שטח במ"ר	יעוד	מגרש מס'	שטח במ"ר
מג' א'	30/1	739	מג' א'	2097	742
	30/2	739		2098	772
	31/1	731		2099	744
	31/2	732		2100	745
	32/1	744		2101	494
	32/2	745		2102	520
	33/1	772		2103	449
	33/2	742		2104	736
				2105	742
					5,944
סה"כ מג' א'			סה"כ מג' א'		
דרך קיימת/מאושרת	27	315	דרך קיימת/מאושרת	2118	315
	22	316		2119	316
	16	315		2120	315
	11	316		2121	316
	2117	400		2117	400
סה"כ דרך			סה"כ דרך		
שביל גישה צבורי	2	220		2111	220
	3	200		2112	200
סה"כ שביל גישה			סה"כ שביל גישה		
420			420		
טבלת שימושי קרקע			טבלת שימושי קרקע		
יעוד	שטח במ"ר	סה"כ באחוז	יעוד	שטח במ"ר	סה"כ באחוז
מגורים א'	5944	74	מגורים א'	5944	74
דרך קיימת מאושרת	1662	20.7	דרך קיימת מאושרת	1662	20.7
שביל גישה צבורי	420	5.3	שביל גישה צבורי	420	5.3
סה"כ שטח תכנית	8,026	100	סה"כ שטח תכנית	8,026	100

5. תאור הנכס והסביבה :

הביקור בנכס נערך ביום 28/1/07 ולהלן תאורו :

5.1. שטח התכנית נמצא במרכז הישוב כפר יונה.

5.2. גבולות התכנית : צפון – רח' העצמאות,

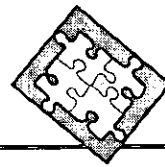
דרום – רח' החרוב,

מזרח – ש.צ.פ.,

מערב – מגרשי מגורים.

5.3. מגרשי התכנית בחלקם בנויים וחלקם פנויים.

5.4. באזור פיתוח סביבתי מלא.



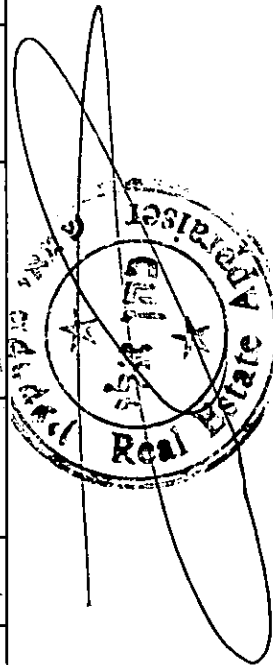
6. עקרונות ושיקולים בחוות הדעת:

- בקביעת החלוקה וההקצאות למגרשים הובאו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים:
- 6.1. בחישוב השווי היחסי של החלקות במצב היוצא הובא בחשבון בין היתר המצב התכנוני, מיקום המגרשים ושטחם.
 - 6.2. המבנים הקיימים בחלקות ובמגרשים נכללו בתחום המגרשים שהוקצו בפועל למחזיקים במבנים ולפיכך התעלמתי מהם.
 - 6.3. הובא בחשבון בין היתר סעיף 122 (1) לחוק התכנון והבניה לפיו " כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - 6.4. הובא בחשבון בין היתר סעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה לפיו "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".
 - 6.5. הובא בחשבון שטחי המגרשים במצב נכנס ובמצב יוצא עפ"י האמור בתשריטי התכניות.
 - 6.6. הובא בחשבון שטחי החלקות עפ"י נסחי הרישום.
 - 6.7. הובא בחשבון הסכמי השיתוף ומיקום הבעלים בפועל כפי שנמסר לי.
 - 6.8. לענין חלקה 33 הובא בחשבון הסכם המכירה מיום 24/8/03 למכירת מגרש דרומי (33/3) לה"ה שירלי + שי גבריאלי.



טבלת איזון והקצאות לתוכנית מס' הצ/מק/101 ב'

מצב יוצא															חלקות מקור									
תשלומי איזון	שווי יחסי יוצא	חלק במגרש	שטח במ"ר	מגרש מוקצה	בעלים	שווי יחסי נכס	שטח במ"ר	נכנס	מגרש	חלקים	חלקה	שטח רשום	שטח	גוש										
תשלומי איזון	0.1238	1/1	736	2104	שחם מאיר	0.1243	739	30/1	1/1	1/1		2,010	30	8153										
	0.1248	1/1	742	2105	שחם מאיר	0.1243	739	30/2																
	0.2487		1,478			0.2487	1,478							סה"כ										
תשלומי איזון	0.0875	1/2	520	2102	דרעי מסעוד	0.1230	731	31/1	1/3	1/3	31	1,992		8153										
	0.0755	1/2	449	2103	נאמן אשר	0.1231	732	31/2	1/3	1/3														
	0.0831	1/2	494	2101	דרעי מסעוד				1/6	1/6														
	0.2461	1/2	1,463		נאמן אשר				1/6	1/6														
תשלומי איזון	0.1253	1/4	745	2100	שרביט מרדכי	0.1252	744	32/1	1/8	1/8	32	2,011		8153										
		1/4			שרביט מול	0.1253	745	32/2	1/8	1/4														
	0.1252	2674/8044	744	2099	רגב סיוון				1337/8044	1337/8044														
		2674/8044			דרעי רונית				1337/8044	1337/8044														
תשלומי איזון	0.2505	2696/8044			דרעי רחמים				337/2011	337/2011				סה"כ										
			1,489		בנדרלי חוה	0.2505	1,489																	
	0.1248	1/1	742	2097	ענב מטיילדה	0.1299	772	33/1	1/2	1/2	33	2,013		8153										
תשלומי איזון	0.1299	1/4	772	2098	אבישי שלומי	0.1248	742	33/2	1/8	1/8														
		1/4			אבישי איה				1/8	1/8														
		1/4			גבריאלי שי				1/8	1/8														
תשלומי איזון	0.2547	1/4	1,514		גבריאלי כהן שירלי	0.2547	1,514			1/8				סה"כ										
	1.0000		5,944			1.0000	5,944							סה"כ										



כהן אלי
שמואל מקרקעין