

2006/11/5

מש-טא-הצ-מק-5-1-214-11-5-06.doc

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
07-09-2008
נתקבל
מהיקפת תכנון

תאריך : 19 בנובמבר 2006

סימנו : מש/טא/הצ/מק/5-1-214/11/5-06

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

א.ג.נ.,

הנדון: חוות דעת בגין ת.ב.ע. הצ/מק/ 5-1/214 איחוד וחלוקה ללא
הסכמה
לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה
תל מונד

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/ 5-1-214
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי: 12/08 ביום 27/8/08
יו"ר הועדה



מש-טא-הצ-מק-5-1-5-214-11-06.doc

1. כללי

להלן פירוט החלקות והמגרשים הנכללים בתחום השטח שלאיתוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה במסגרת תוכנית מוצעת הצ/מק/5-214/1

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח לאיתוד וחלוקה	יעוד	בעלים	חלק בבעלות
9049	134	1,791	1,791	מגורים א'2	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	149	2,000	2,000	מגורים ב' מיוחד	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	5	203	203	ש.פ.פ	אטבליסמנט סמונד	בשלמות
	151	161	161	שצ"פ	מועצה מקומית תל מונד	בשלמות
	152	1,568	1,568	שצ"פ	מועצה מקומית תל מונד	בשלמות
	155 ח"ח	4,037	4,037	שצ"פ	מועצה מקומית תל מונד	בשלמות
	42 ח"ח	801	43	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	46 ח"ח	799	43	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	107 ח"ח	843	691	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	100	842	842	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	101	839	839	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	102	838	838	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	103	838	838	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	104	840	840	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	105-106	1,686	1,686	מגורים א'	הדרים תל מונד בע"מ	בשלמות
	161	1,011	1,011	שביצ	מועצה מקומית תל מונד	בשלמות
162 ח"ח	15,590	5,353	דרך	מועצה מקומית תל מונד	בשלמות	

הערה : ייחוד הבעלויות המופיעות בטבלה לעיל נעשו עפ"י הסכמי מכר והסכמי שיתוף שהוצגו

בפנינו ע"י יזם התוכנית ועפ"י נסחי רישום.



2. תאור המקרקעין והסביבה

מיקום המקרקעין שבנדון בחלק המרכזי של הישוב תל מונד, מזרחית לרחוב הדקל, בסמוך מדרום לרחוב הראשונים.

הסביבה מאופיינת ע"י שטחים בלתי מבונים ובניה צמודת קרקע.
השטח שבנדון עם פיתוח חלקי בסמוך למתחם הנ"ל קיימים מבנים בהליך בניה.



מ-ש-ט-א-ה-צ-מ-ק-5-1-214-1-5-06-11-doc

3. מצב תכנוני

עפ"י ת.ב.ע. הצ/במ/5-193/1 מסווגות החלקות בתחום האיחוד וחלוקה ללא הסכמה ביעוד חקלאי דרכים ש.צ.פ., ש.ב.צ., ש.פ.פ. ומגורים. להלן החלקות הכלולים בתוכנית.

קו בניין	תכנית מקס'	שטחי שדות	שטח בניה עיקרי	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימאלי	יעוד	מס' מגרשים	
קדמי – 5 אחורי – 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט	30%	35% כולל מרתף ומ. עזר	60%	4	1,200 מ"ר	מגורים א' 2	134	
קדמי – 5 אחורי – 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט	30%	25% כולל מרתף ומ. עזר	50%	4 לדונם (בקרוב אריטמטי)	2,000 מ"ר	מגורים ב' מיוחד	149	
קדמי – 5 אחורי – 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט	30%	35% כולל מרתף ומ. עזר	60%	2	660 מ"ר	מגורים א'	39,434,2,46,107,100,101,102,103,104,30-34,6-18,20-29,48,49,43-45,38-41,105-106	
ש.פ.פ.								5
ש.צ.פ.								151,154,152 ח"ח 155
אחורי – 6 קדמי וצדדי עפ"י תשריט	30%	30% בכל קומה בשתי קומות ועפ"י תוכנית בינוי.		-----	1,000 מ"ר	ש.ב.צ.	161	
דרך								162,168 ח"ח



מש-טא-הצ-מק-5-1-214-5-11-06.doc

עפ"י תכנית מוצעת הצ/מק/1-214/1 שמאחדת ומחלקת חלק מהחלקות הנ"ל, נוצרו מגרשים בשטח לאיחוד וחלוקה ביעוד מגורים א', מגורים ב' מיוחד, מגורים א', ש.פ.פ, ש.צ.פ, דרכים, ושב.צ עפ"י תקנות התכנית אפשרויות הניצול הינן כדלקמן:

מס' מגרשים	יעוד	שטח מגרש מינימאלי	מס' יחיד למגרש	שטח בניה עיקרי	שטחי שרות	תכנית מקסי	קו בניין
2041	מגורים א' 2	1,200 מ"ר	4	60%	35% כולל מרתף ומ. עזר	30%	קדמי - 5 אחורי - 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט
2030, 2031, 2032	מגורים ב' מיוחד	665 מ"ר	4 לדונם (בקרוב אריטמטי)	50%	25% כולל מרתף ומ. עזר	30%	קדמי - 5 אחורי - 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט
2027, 2028, 2048 2035-2040 6-18, 20-29 30-34, 38-41 43-45 48, 49 105-106	מגורים א'	660 מ"ר	2	60%	35% כולל מרתף ומ. עזר	30%	קדמי - 5 אחורי - 5 צדדי 3 או עפ"י תשריט
5	ש.פ.פ						
154, 2029, 2034 2042, 2045 2047	ש.צ.פ						
2044	ש.ב.צ	1,000 מ"ר	-----		30% בכל קומה בשתי קומות ועפ"י תוכנית בינוי.	30%	אחורי - 6 קדמי וצדדי עפ"י תשריט
168	דרך משולבת						
162 ח"ח, 2033	דרך						



מש-טא-הצ-מק-1-5-214-11-5-06.doc

להלן חלקות הנכללות באיחוד וחלוקה

יעוד	שטח לאיחוד וחלוקה	שטח בתוכנית	חלקות	גוש
מגורים א' 2	1,791	1,791	134	9049
מגורים ב' מיוחד	2,000	2,000	149	
ש.פ.פ.	203	203	5	
ש.צ.פ.	161	161	151	
ש.צ.פ.	1,568	1,568	152	
ש.צ.פ.	4,037	4,037	155 ח"ח	
מגורים א'	43	801	42 ח"ח	
מגורים א'	43	799	46 ח"ח	
מגורים א'	691	691	107 ח"ח	
מגורים א'	842	842	100	
מגורים א'	839	839	101	
מגורים א'	838	838	102	
מגורים א'	838	838	103	
מגורים א'	840	840	104	
מגורים א'	1,686	1,686	105-106	
ש.ב.צ.	1,011	1,011	161	
דרך	5,353	15,590	162 ח"ח	

הערה: שטחים ביעוד ציבורי (במצב נכנס) שיעודן נשאר ביעוד ציבורי במצב חדש לא הובאו

בחשבון בטבלת האיזון, האמור מתיחס לשטחים כדלקמן:

יעוד	שטח לאיחוד וחלוקה	שטח בתוכנית	מגרשים	גוש
ש.צ.פ.	161	161	151	7790
ש.צ.פ.	1,568	1,568	152	
ש.צ.פ.	4,037	4,037	155 ח"ח	
ש.ב.צ.	1,011	1,011	161	
דרך	5,353	15,590	162 ח"ח	



EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

מס-טא-הז-מק-1-5-214-11-5 doc.06

4. להלן טבלת ההקצאות ולוח איזון

תשלומי איזון + לקבל - לשלם	עלויה/ירידה בשווי יחסי	שווי יחסי חדש	שטח אקו'	מקדם	שטח מוצע במ"ר	מגרשים מוצעים	שווי יחסי קודם	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר נכנס	חלקות	גוש
0.00	(+)0.0000	0.9946	1,612	0.900	1,791	2041	0.9946	1,582	0.88	1,791	134	9049
			589	0.884	667	2030		1,764	0.88	2,000	149	
			620	0.930	667	2031		43	1.00		42	
			619	0.930	666	2032		43	1.00		46	
			586	0.850	689	2048		587	0.85	691	107	
			683	0.977	699	2035		808	0.96	842	100	
			690	1.018	678	2036		839	1.00	839	101	
			706	1.018	694	2037		838	1.00	838	102	
			726	1.018	713	2038		838	1.00	838	103	
			733	1.018	720	2039		840	1.00	840	104	
			708	1.018	695	2040		1,686	1.00	1,686	105-106	
			1,686	1.000	1,686	105-106						
0.00	(-)0.0000	0.0054	54	0.264	203	5	0.0054	54	0.26	203	5	
0.00	0.00	1			10,568		1			10,654		



רחוב זרחין 8 בית חיים לשיגן ת.ד. 3013 רעננה 43665
 e-mail=efram@margalit.co.il 09-7458002 פקס. 09-7458001 טל.

5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- 5.1 ע"פ פס"ד "עין שרה" (אירני) נקבע בבית המשפט העליון כי החישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
- 5.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית לפי העקרונות והשיקולים הבאים:
- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - הימנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן בכפוף להתאמות המתבקשות.
- 5.3 באומדן השווי היחסי בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:
- צורת המגרשים.
 - מיקום המגרשים.
 - יעוד המגרשים.
- 5.4 המבנים הקיימים בחלקות ובמגרשים נכללו בתחום המגרשים שהוקצו לבעלי החלקות והמגרשים הני"ל, לפיכך ניתן להתעלם משווים בעת עריכת טבלת האיזון.
- 5.5 שטחי ציבור שיעודן לא השתנה לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.

