

4017381
EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT – LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן

GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER

גיל קידר - שמאי מקרקעין

URI BADASH – LIC. REAL ESTATE VALUER

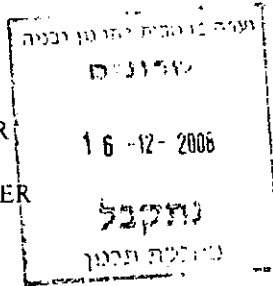
אורי בדש - שמאי מקרקעין

AVRAHAM ZIV – LIC. REAL ESTATE VALUER

אברהם זיו (רם) - שמאי מקרקעין

DANIEL YISRAELI – LIC. REAL ESTATE VALUER

דניאל ישראלי - שמאי מקרקעין
12/15/2008 3:18 PM



תאריך: 15 דצמבר 2008

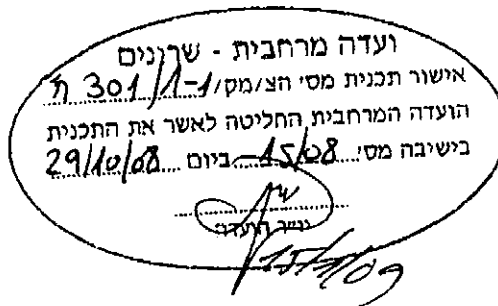
סימנו: טא/119

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.ג.



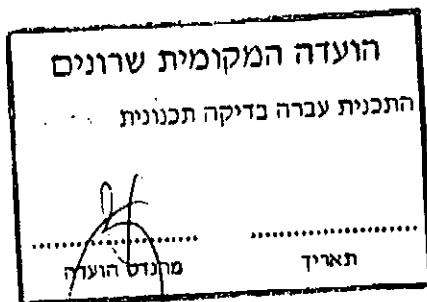
חוות דעת בגין תוכניות מתאר מקומיות

הצ/מק/1-1/301'ח

גושים 8013 חלקות 28-23, 63

8014 חלקות 112-109

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה



רחוב זרחין 8 ת.ד. 3013 רעננה 43665

טל. 09-7458001 פקס. 09-7458002 Email: efraim@efmargalit.co.il

1. כללי

שטח בתוכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
13,434	13,434	23	8013
11,221	11,221	24	
13,450	13,450	25	
13,557	13,557	26	
15,743	15,623	27	
15,743	15,743	28	
1,167	2,525	63	
1,013	1,013	109	8014
1,010	1,010	110	
1,024	1,024	111	
1,014	1,014	112	
89,614	89,614		



2. הבעלויות כדלקמן:

חלק בנכס	בעלים	חלקה	גוש
1/2	בגירנו אהרון	23	8013
1/2	בגירנו מלכה		
11/12	גיל רחל	24	
1/12	טרייזר ארנסט אדגר		
11/24	ברצקי אברהם	25	
11/24	ברצקי לוטי		
1/12	טרייזר ארנסט אדגר		
1/2	הורויץ נעמה	26	
1/4	פלד רות		
1/4	פלד עמנואל		
1/9	כספי גיא	27	
1/9	כספי דן		
1/9	כספי יריב		
1/9	כספי שרון		
1/9	כספי אסף		
1/9	איזמן עלמה		
1/9	בורוביץ מיכל		
1/9	איזמן גילה אריאלה		
1/9	איזמן רנה		
1/1	מדינת ישראל	63	



חלק בנכס	בעלים	חלקה	גוש
1500/15743	שחק מאיר	28	8013
2000/15743	אטשטיין יצחק		
1000/15743	שירזי יהושע		
500/15743	כהן אריה		
500/15743	כהן גילה		
4000/15743	גוטר שולמית		
1581/31486	ציוני אילן		
1581/31486	ציוני סיגלית		
375/15743	טנדלר עמיחי		
375/15743	טנדלר אהובה		
750/15743	מסיקה ציון		
9486/62972	רוקח רחל		
1581/125944	בן הרוש אילן		
1581/125944	בן הרוש אורנה		
1581/62972	ציוני עופר		
1/1	הורוביץ ענת	109	8014
1/1	הורויץ רות	110	
1/1	הורויץ בועז	111	
1/1	הורויץ נעמה	112	



3. מיקום החלקות

החלקות שבנדון מהוות חטיבת קרקע הממוקמת בחלק המערבי של הישוב אבן יהודה. ממערב המושב כפר נטר, מדרום שטחים בלתי מבונוים ותחום ת.ב.ע הצ/1-1/212, ממערב המושך רחוב פאר גנים. הסביבה מאופיינת עי שטחים חקלאיים ברובם בלתי מבונוים לצד בניה צמודת קרקע. השטח הנכלל התוכנית הינו מבונה ברובו כיום.

4. מצב תכנוני

4.1 מצב תכנוני קודם:

עפ"י תוכנית הצ/122 סווגו החלקות שבנדון ביעוד חקלאי.

4.2 מצב תכנוני חדש:

4.2.1 עפ"י תכנית מאושרת הצ/במ/1-1/301 המאחדת ומחלקת את החלקות מחדש, נוצרו

מגרשים בסיווג מגורים, מבני ציבור וש.פ.פ.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינם כדלקמן:

האזור	גודל מגרש מינימאלי	שטח בניה מקסימאלי ברוטו	תכנית	שטח מרבי למ. עזר	מס' יחיד	שטח מרתף ליחיד
מגורים א'	450 מ"ר 750 מ"ר	40% בכל הקומות יחד	30%	5%	1 2	עפ"י הוראות ת.ב.ע
מגורים א' מיוחד	1,000 מ"ר או כמסומן בתשריט	עד 50% בשתי הקומות יחד ועד 5% עבור מ. עזר - הכל בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית כיסוי קרקע מרבי 30%			4 יחיד לדונם. במגרשים 2516,2517 6 יחיד בכ"א במגרשים 2273,2272,2077 8 יחיד בכ"א. במגרשים 2090,2538 - 3 יחיד כ"א	הצ/100/1 1
מגורים ב'	1,000 מ"ר	30% בכל קומה ועד 60% בשתי קומות יחד וכן 23 מ"ר בקומת גג לכל דירה עליונה, כולל מ. עזר פרט לחניה הכל בהתאם לתוכנית בינוי באישור ועדה מקומית.			6 יחיד לכל דונם נטו.	עבור מקלט, ח. מכונות ומחסנים בלבד
מסחר	450 מ"ר	30% בקומת קרקע + 5% מ. עזר בפרימטר הבניין			-----	עבור מקלט, ומחסנים בלבד.
מ. ציבור	עבור גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, בתי כנסת, וכיו"ב בהתאם לתוכנית בינוי באישור ועדה מקומית, אך לא יותר מ- 40% לקומה אחת או 60% בשתי קומות.					
שטח ציבורי פתוח	אסורה כל בניה.					

הערות

1. שטחי השרות יהיו בפרמטר בניין המגורים,
2. היתר בניה באזור מגורים א' מיוחד יוצא רק למבנן שלם הכולל את כל יחיד המותרות באותו מגרש.



4.2.2 לפי תכנית מאושרת הצ/1-1/301 א' המאחדת ומחלקת את החלקות מחדש, נוצרו

מגרשים בסיווג מגורים, ש.פ.פ, ודרכים.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינם כדלקמן:

האזור	גודל מגרש מינימאלי	שטח בניה מקסימאלי ברוטו	תכסית	שטח מרבי למ. עזר	מס' יחיד	שטח מרתף ליחיד
מגורים א'	450 מ"ר	40% בכל הקומות יחד	30%	25	1	עפ"י הוראות ת.ב.ע הצ-/100/1 1
	750 מ"ר			מ"ר לכל יחיד	2	
מגורים א' מיוחד	1,000 מ"ר או כמסומן בתשריט	עד 50% בשתי הקומות יחד ועד 25 מ"ר עבור מ. עזר ליחיד		כיסוי קרקע מרבי 30%	3 יחיד לדונם.	

הערות

1. שטחי השרות יהיו בפרמטר בניין המגורים,
2. היתר בניה באזור מגורים א' מיוחד יוצא רק למבנן שלם הכולל את כל יחיד המותרות באותו מגרש.



4.2.3 לפי תכנית מאושרת הצ/1-1/301 המאחדת ומחלקת את החלקות מחדש, נוצרו

מגרשים בסיווג מגורים, ש.פ.פ, ודרכים.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינם כדלקמן:

האזור	גודל מגרש מינימאלי	שטח בניה מקסימאלי ברוטו	תכסי ת	שטח מרבי למ. עזר	מסי יח"ד	שטח מרתף ליח"ד
מגורים א'	620	160 מ"ר	115	30 מ"ר	2	עפ"י הוראות ת.ב.ע הצ/1-100/1
	750 מ"ר	לכל יח"ד בכל הקומות יחד	מ"ר לכל יח"ד	לכל יח"ד	3 במגרשים 2116, 2109, 2130	
מגורים א' מיוחד	1,000 מ"ר או כמסומן בתשריט				3 יח"ד לדונם.	
שטח למבני ציבור	1,000 מ"ר	60%	40%	10% בקומות 10% + במרתף		
שטח ציבורי פתוח	אסורה כל בניה פרט לגדרות, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, שבילים וגינות.					

הערות

1. שטחי השרות יהיו בפרמטר בניין המגורים,
2. היתר בניה באזור מגורים א' מיוחד יוצא רק למבנן שלם הכולל את כל יח"ד המותרות באותו מגרש.
3. היתרי הבניה לאזור למבני ציבור עפ"י תוכנית בנינו באישור הועדה המקומית.



5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

5.1 טבלת ההקצאות הצ/מק/1-301/1 ח' הינה טבלה המשקפת מצב קיים לצרכי רישום בלבד, ללא איזונים בין הבעלים של תוכניות הצ/מ/1-301/1, הצ/1-301/1 א', הצ/1-301/1 ג'.

5.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:

- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
- יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן ובהתחשב בהתאמות המתבקשות.
- מבנים שנכנסו לתוכנית הוקצו לבעליהם ולכן לא הובאו בטבלת האיזון.

5.3 באומדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:

- צורת המגרשים.
- מיקום המגרשים.
- יעוד במגרשים עפ"י הת.ב.ע. התקפה.

5.4 דרכים שיעודן לא השתנה לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון.

5.5 לא נערכו חיובי תשלומי איזון לאור העובדה כי הטבלה משמשת לרישום בלבד לאישור מצב קיים.

5.6 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י תכניות כשרות לרישום (תכנית אליפסה 1488/04, 1487/04)



להגן טבלת האיזון 6.

		מצב קודם																			
ייעוד	שטח מגרש עפ"י מפת מדידה	מצב חדש		מצב קודם		שטח מגרש עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש עפ"י ת.ב.ע. הצ"1-1/301)	מגרש תמורה (חלק במגרש עפ"י ת.ב.ע. הצ"1-1/301)	חלק מקצה	חלק רשום	בעלים	שטח לאיחוד וחלוקה (מ"ר)	חלקה	גוש							
		שטח מגרש עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש עפ"י ת.ב.ע. הצ"1-1/301)	מגרש תמורה (חלק במגרש עפ"י ת.ב.ע. הצ"1-1/301)	חלק מקצה																
מגורים	753 מ"ר			2099	2100	451 מ"ר	2011	1/2	1/2	1/2	בזרנו אהרון בזרנו מלכה	13,434	23	8013							
															752 מ"ר	2100	451 מ"ר	2012	1/2		
															751 מ"ר	2102	451 מ"ר	2013			
															755 מ"ר	2108	451 מ"ר	2014			
															465 מ"ר	2109	451 מ"ר	2016			
																	450 מ"ר	2031			
																	451 מ"ר	2032			
																	451 מ"ר	2033			
																	451 מ"ר	2034			
																	450 מ"ר	2041			
מגורים	751 מ"ר 1004 מ"ר 754 מ"ר 232.5 מ"ר			2101	2006	451 מ"ר	2015	1/1	1/1	11/12	גיל רחל	11,221	24								
															1004 מ"ר	2006	451 מ"ר	2017			
															754 מ"ר	2106	451 מ"ר	2035			
															232.5 מ"ר	2109	452 מ"ר	2036			
																	450 מ"ר	2037			
																	451 מ"ר	2038			
																	451 מ"ר	2046			
																	450 מ"ר	2047			
																	450 מ"ר	2048			
																	451 מ"ר	2049			
		451 מ"ר	2050																		
		451 מ"ר	2039																		

* המגרשים המסומנים בכוכבית (*) ירשמו ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה מתוקף הסכמים עם הבעלים.



EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

ייעוד	מצב חדש				מצב קודם				גוש		
	שטח מגרש	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע.	שטח מגרש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע.	שטח מגרש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע.	חלק מוקצה	חלק רשום		שטח לאיחוד וחלוקה (במ"ר)	חלקה
מגורים	776 מ"ר	הצ/1-1/301/ג	2103	301/1-1/301/ג	451 מ"ר	2019	1/2	11/24	13,450	25	8013
					452 מ"ר	2020	1/2	11/24	ברצקי אברהם ברצקי לוטי		
					451 מ"ר	2021					
					450 מ"ר	2022					
					450 מ"ר	2023					
					450 מ"ר	2024					
					450 מ"ר	2025					
					450 מ"ר	2026					
					450 מ"ר	2027					
					450 מ"ר	2028					
					451 מ"ר	2029					
					453 מ"ר	2030					
					451 מ"ר	2051					
206.75 מ"ר	2018 (חלק)	1/1	1/12	טרייזר ארנסט אדגר	26						
18.75 מ"ר	2018 (חלק)	1/1	1/2	נעמה הורוץ							
750 מ"ר	2076	1/1	1/2	2074 2083 2084 2085 13/16) 2073 חלקים)	1/4 1/4	רות פלג עמואל פלג					
751 מ"ר	2077										
790 מ"ר	2078										
790 מ"ר	2088										
90 מ"ר	2073 (3/16) חלקים)										
704 מ"ר	2110	1/1	1/4	2074 2083 2084 2085 13/16) 2073 חלקים)	1/4 1/4	רות פלג עמואל פלג					
450 מ"ר	2111										
709 מ"ר	2112										



רחוב הגדה 3 בית המלונים ת.ד. 3013 רענה 43665
טל. 09-7458001 פקס. 09-7458002 e-mail=efram@margalit.co.il

EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

ייעוץ	מצב חדש				מצב קודם				שטח לאיחוד וחלוקה (במ"ר)	חלקה	גוש
	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	חלק ודטום	בעלים			
מגורים	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	שטח מגורש מוקצה עפ"י מפת מדידה	מגרש תמורה (חלק במגרש) עפ"י ת.ב.ע. הצ"ג-1/1-301	חלק ודטום	בעלים	15,623	27	8013
	726 מי"ר	2123					1/9	כספי גניא			
	726 מי"ר	2124					1/9	כספי דן			
	726 מי"ר	2125					1/9	כספי יריב			
	726 מי"ר	2126					1/9	כספי שרון			
	726 מי"ר	2127					1/9	כספי אסף			
	1019 מי"ר	2130					1/9	איזמן עלמה			
	691 מי"ר	2131					1/9	כספי מיכל			
	621 מי"ר	2132					1/9	איזמן ניליה אריאכה			
	620 מי"ר	2133					1/9	איזמן רנה			
	621 מי"ר	2134					1/9				
	620 מי"ר	2135					1/9				
	755 מי"ר	2069					1/2	1581/31486	ציוני אילן	15,743	28
375.5 מי"ר	2092 (1/2 חלקים)					1/2	1581/31486	ציוני סיגלית			
752 מי"ר	2070					1/2	1581/125944	בן הרוש אילן			
751 מי"ר	2071					1/2	1581/125944	בן הרוש אורנה			
375.5 מי"ר	2080 (1/2 חלקים)					1/2	1581/125944	גטר שולמית			
375.5 מי"ר	2080 (1/2 חלקים)					1/1	4000/15743				
751 מי"ר	2093					1/1	2000/15743	אטשטיין יצחק			
757 מי"ר	2081					1/2	750/15743	מסוקה ציון			
755 מי"ר	2082					1/4	375/15743	טנדלר עמוסי			
751 מי"ר	2091					1/4	375/15743	טנדלר אהובה			
375.5 מי"ר	2092 (1/2 חלקים)					1/1	1500/15743	שחק מאיר			
1202 מי"ר	2116					1/1	9486/62972	קיקוב רחל נוריקה רחל			
726 מי"ר	2116					1/6	500/15743	כהן אריה			
726 מי"ר	2124					1/6	500/15743	כהן גילה			
726 מי"ר	2125					1/3	1000/15743	שירזי יהושוע			
726 מי"ר	2126					1/9	1581/31486	ציוני אילן			
1019 מי"ר	2130					1/9	1581/31486	ציוני סיגלית			
691 מי"ר	2131					1/9	1581/62972	ציוני עופר			

* המגרשים המסומנים בכוכבית (*) ירשמו ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה מתוקף הסכמים עם הבעלים.





ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין

