

2007/05/2

# EFRAIM MARGALIT

REI AL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT  
ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים

## אפרים מרגלית שמאות וניהול מקרקעין

18-06-2006  
נתקבל  
תאריך: 18-06-2007

שרונים  
06-02-2008  
נתקבל  
מחלקת תכנון

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 4.08.2009  
נתקבל  
תיק מס':

סימנו: מש/טא/הצ-410/05/2006

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.07.2008  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.12.2009  
נתקבל  
תיק מס':

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

ג.א.נ.

חוות דעת בגין תוכנית מפורטת הצ/מק/2-410/1 א' איחוד וחלוקה  
לפי סימון פרק ג' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה  
כפר יונה

ועדה מרחבית שרונים  
אישור ומועצה מט. כולן/ג/א/מ/א  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית  
ביום 9/8/07  
08/07/07

הועדה המקומית שרונים  
התכנית עברה בדיקה תכנונית  
אדרי' עמר דואק  
מנהל הועדה  
תאריך



**1. מיקום החלקות**

הקרקע נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע הממוקמת בחלק הצפוני של הישוב כפר יונה, והתחומה כדלקמן:

מצפון, מזרח ומערב - שטחים חקלאיים.  
מדרום - כביש 57.

**2. מצב תכנוני**

**מצב תכנוני קיים**

לפי תוכנית הצ/2-410/1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים נוצרו מגרשים בסיווג מגורים, דיור מוגן, משרדים ומסחר כדלקמן:

חלקה	שטח	מס' יח"ד	יעוד
1	7,891	156	מגורים מיוחד
2	4,509	68	
3	4,873	64	
4	4,527	64	
5	4,141	68	
6	3,058	64	
7	5,343	124	
8	4,118	72	
9	4,781	132	
10	7,532	128	
17	9,940	153	מגורים
18	11,914	153	דיור מוגן מסחר ומשרדים
28	5,866		תכנון בעתיד
29	10,461		



אפשרויות הניצול במגרשים הנ"ל הינם:

יעוד	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח יח"ד ממוצע במ"ר	סה"כ שטחי שרות		סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע	סה"כ שטח מעל הקרקע
תכנון בעתיד							
מגורים מיוחד	940	6-12	116	50,000	60,000	125,750	578
מסחר תעסוקה ומגורים:							
א. מגורים	306	*12	116	7,000	10,000	31,250	250
ב. דיור מוגן	300	*12	50	4,000	8,000	15,000	
ג. מסחר		2		4,000	8,000	6,000	250
ד. משרדים		*12		4,000	8,000	6,000	250

\* מעל לקומות המסחר.



עפ"י טבלת האיחוד והחלוקה שהיוותה חלק מת.ב.ע. זו יוחדו מגרשי התמורה עפ"י הטבלה הבאה:

גוש	חלקה	שטח בתוכנית במ"ר	שטח לאיחוד וחלוקה	יעוד	שם הבעלים	חלק בבעלות	מס' מגרש מוקצה	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	חלק במגרש
8115	5	1,616	1,616	חקלאי	מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופתוח בע"מ חברה 511623605	בשלמות	10	7,532	מגורים	14/128 (במבנה ב)
							29	10,461	לתכנון בעתיד	135/10461
	16	490	490	דרך	עפ"י הערות הפקעה	בשלמות	10	7,532	מגורים	3/128 (במבנה ב)
							28	5,866	לתכנון בעתיד	44/5866
8151	23	9,454	9,454	חקלאי	- סימן טוב אורג' - סימן טוב עטא אוללה	1/4 1/4	10	7,532	מגורים	15/128 (במבנה א)
					- מונס קנאן - סימן טוב רחים	1/4 1/4	7	5,343	מגורים	62/124
							28	5,866	לתכנון בעתיד	1163/5866
	24	9,380	9,380	חקלאי	- סימן טוב אורג' - סימן טוב עטא אוללה	1/4 1/4	7	5,343	מגורים	62/124
					- מונס קנאן - סימן טוב רחים	1/4 1/4	10	7,523	מגורים	15/128 (במבנה א)
							28	5,866	לתכנון בעתיד	1154/5866
	25	9,387	9,387	חקלאי	קרני דתיה	בשלמות	4	4,527	מגורים	בשלמות
							6	3,058	מגורים	10/64
							28	1,156	לתכנון בעתיד	1156/5866
	26	9,381	9,381	חקלאי	קרני דתיה	בשלמות	5	4,141	מגורים	בשלמות
							10	7,532	מגורים	9/128 (במבנה א)
							28	5,866	לתכנון בעתיד	156/5866
	33	6,590	6,590	חקלאי	קרני דתיה	בשלמות	6	3,058	מגורים	54/64
							28	5,866	לתכנון בעתיד	818/5866
8118	34	1,022	347	דרך	עפ"י הערות הפקעה	בשלמות	10	7,532	מגורים	2.1/128 (במבנה ב)
							28	5,866	לתכנון בעתיד	29/5866
	18	3,160	0	דרך						

גוש	חלקה	שטח בתוכנית במ"ר	שטח לאיחוד וחלוקה	יעוד	שם הבעלים	חלק בבעלות	מס' מגרש מוקצה	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	חלק במגרש
8118	30	57,301	57,301	חקלאי	מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופיתוח בע"מ חברה 511623605	בשלמות	2	4,509	מגורים	בשלמות
							3	4,873	מגורים	בשלמות
							8	4,118	מגורים	בשלמות
							18	11,914	מגורים דיור מוגן משרדים מסחר	בשלמות
							10	7,532	מגורים	24/128 (23 במבנה ג)
							29	10,461	לתכנון בעתיד	1) (במבנה ב) 4790/1046 1
31	3,436	1,536	דרך	עפ"י הערות הפקעה	בשלמות	10	7,532	מגורים	9.5/128 (במבנה ב) 132/5866	
						28	5,866	לתכנון בעתיד		
35	1,402	1,402	דרך	עפ"י הערות הפקעה	בשלמות	10	7,532	מגורים	8.7/128 (במבנה ב) 121/5866	
						28	5,866	לתכנון בעתיד		
39		66,147	66,147	חקלאי	מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופתוח בע"מ חברה 511623605	בשלמות	1	7,891	מגורים	בשלמות
							9	4,781	מגורים	בשלמות
							10	7,532	מגורים	21/128 (במבנה ג)
							17	9,940	מגורים דיור מוגן משרדים מסחר	בשלמות
							29	10,461	לתכנון בעתיד	5536/1046 1
41	1,080	1,080	דרך	עפ"י הערות הפקעה	בשלמות	10	7,532	מגורים	6.7/128 (במבנה ב) 93/5866	
						28	5,866	לתכנון בעתיד		



מצב תכנוני חדש

לפי תוכנית מוצעת הצ/מק/2-1/410 א' הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים נוצרו מגרשים בסיווג מגורים, דיור מוגן, משרדים ומסחר עם אפשרויות ניצול כדלקמן:

יעד	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח יח"ד ממוצע במ"ר	סה"כ שטחי שרות		סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע
תכנון בעתיד							
מגורים מיוחד	1,119	ק+14-5	116	51,250	60,000	140,674	576
מסחר תעסוקה ומגורים: א. מגורים	127	ק+14-9	116	5,750	10,000	15,750	250
ב. דיור מוגן	300	*12	50	4,000	6,000	15,000	
ג. מסחר				4,000	8,000	6,000	250
ד. משרדים				4,000	8,000	6,000	250

\* מעל לקומות המסחר

להלן המגרשים בתוכנית:

מס' מגרש	שטח	מס' יח"ד	יעוד
100	6,199	208	מגורים
101	8,397	144	מגורים
102	4,298	30	מגורים
103	4,313	30	מגורים
104	5,617	108	מגורים
105	6,632	208	מגורים
106	3,394	25	מגורים
107	6,440	154	מגורים
108	5,477	212	מגורים
201	2,807	36	מסחר תעסוקה ומגורים
202	8,377		מסחר תעסוקה ומגורים
203	5,675	91	מסחר תעסוקה ומגורים
501	859		שטח פרטי פתוח
502	537		שטח פרטי פתוח
503	3,708		שטח פרטי פתוח
701	5,861		תכנון בעתיד
702	10,466		תכנון בעתיד

**3. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון**

1. עפ"י פס"ד "עין שרה" (אירני) נקבע בבית המשפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ייעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
2. הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית עפ"י העקרונות והשיקולים הבאים:
  - הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
  - הימנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.
  - יצירת הפקע אחידה ככל שניתן ובהתחשב בהתאמות המתבקשות.
3. באומדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:
  - צורת המגרשים
  - מיקום המגרשים
  - יעוד המגרשים עפ"י הת.ב.ע. התקפה.
4. תשלומי האיזון בהן חייבות החלקות הינם זעירים, פחות מ- 1% משווי כל החלקה ולכן הושמטו, לפיכך ניתן לראות את טבלת האיזון מאוזנת.

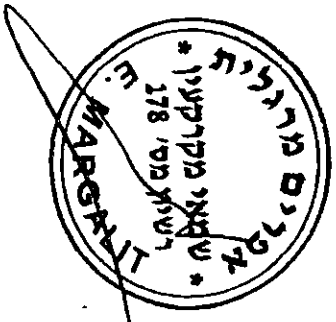


4. להלן טבלת הקצאות ולוח איזון – תוכנית הצ/מק/1-2/410/1

תשלומים/תקבולים	שווי יחסי יוצא	חלק במגרש/ (מבנה-ראח נוסף)	שטח מגרש במ"ר	מגרשים מוצעים	שווי יחסי נכס	חלק במגרש/ (במבנה)	שטח	מגרש נכס	חלק במעלות	בעלים	שטח לאחודת ותלוות נכס	חלקה	גוש
0	0.72436		6,199	100	0.72436		7891	1	1	מגדלי דוד משה	1,616	5	8115
			8,397	101		1	4509	2		בירוטלים - יזום	57,301	30	8118
			4,298	102		1	4873	3		(פתוח בע"מ)			
			4,313	103		1	4118	8		חברה 511623605			
			5,617	104		1	4781	9					
			6,632	105		1	11914	18			66,147	39	
			2,807	201		59/128	7532	10					
			8,377	202		(במבנה ביזוג)							
			5,675	203		1	9940	17					
			859	501		1	10461	29					
			537	502									
			5,861	701									
			10,466	702									
0	0.10909		6,440	107	0.10909	1	5343	7	1/4	סימן טוב אורג	9,454	23	8151
			10,466	702		30/128	7532	10	1/4	סימן טוב עטא	9,380	24	
						(במבנה א')	5866	28	1/4	מיונס קאן			
						2317/5866			1/4	סימן טוב רחיים			
									1	קריני דתיה	9,387	25	
0	0.14687		5,477	108	0.14687	1	4527	4			9,381	26	
			3,708	503		1	4141	5			6,590	33	
			10,466	702		1	3058	6					
						9/128	7532	10					
						(במבנה א')	5866	28					
						2130/5866							



תשלומים/תקבולים	שווי יחסי יומא	חלק במגרש/ (במבנה) - ראה נספח	שטח מגרש במ"ר	מגושים מועלים	שווי יחסי נכס	חלק במגרש/ (במבנה)	שטח	מגרש נכס	חלק בבניית	בעלים	שטח לאחוד וחלוקה עפ"י	חלקה	גוש
0	0.00199	2.5/25	3,394	106	0.00199	3/128 (במבנה ב')	7532	10		עפ"י הערות הפקעה	490	16	8115
0	0.00623	8/25	3,394	106	0.00623	44/5866 (במבנה ב')	5866	28		עפ"י הערות הפקעה	1,536	31	8118
0	0.00141	1.8/25	3,394	106	0.00141	9.5/128 (במבנה ב')	7532	10		עפ"י הערות הפקעה	347	34	
0	0.00568	7.2/25	3,394	106	0.00568	132/5866 (במבנה ב')	5866	28		עפ"י הערות הפקעה	1,402	35	
0	0.00438	5.5/25	3,394	106	0.00438	29/5866 (במבנה ב')	7532	10		עפ"י הערות הפקעה	1,080	41	



בכבוד רב,  
אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין

