

7

11 מרץ 2009

4018777 (20)

# EFRAIM MARGALIT

ועדה מרחבית לתכנון וביצוע **שרונים**  
REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

## אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGALIT - LIC. REAL ESTATE VALUER 03-01-2010

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן

GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER נתקבל

גיל קידר - שמאי מקרקעין

AVRAHAM ZIV - LIC. REAL ESTATE VALUER מחלקת תכנון

אברהם זיו (רם) - שמאי מקרקעין

KARAGOLA SHULI LIC. REAL ESTATE VALUER

שולי קרגולה - שמאית מקרקעין

DANIEL YISRAELI - LIC REAL ESTATE VALUER

דניאל ישראלי- שמאי מקרקעין

תאריך: 11 מרץ 2009

סימנו: מש/127

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.01.2010  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

נבדק וניתן לחקיד / לאשר 17.5.09  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

שרונים

כא מתבקש המחוז

6.12.10  
תאריך

ג.א.ג.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 148/1-5/הצ.ע. ת.ב.ג.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17.5.09... לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

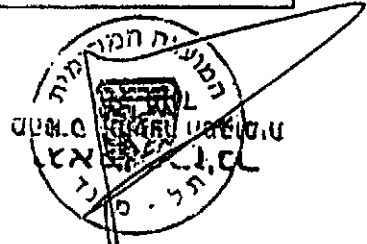
איחוד וחלוקה

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה

תל מונד

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 148/1-5/הצ.ע. ת.ב.ג.  
למתן תוסף.



אדר' ענת גונן  
הנהלת הועדה



רחוב זרחין 8 ת.ד. 3013 רעננה 43665  
טל. 09-7458001 פקס 09-7458002 Email: efraim@efmargalit.co.il

1

1. כללי

שטח המגרשים עפ"י הצ/148	מס' מגרש נכנס עפ"י הצ/148	שטח רשום במ"ר	חלקה מקורית	גוש
1,900	2012	2,710	1,13	7791
842	2011	1,201	2	
12,403	2001,	17,693	10-12, 7, 3-5	
	2007-2005, 2013, 2010, 2009		14,15	
1,507	2003	2,150	9	
2,358	2002	3,364	8,6	

בעלויות:

חלק בנכס	בעלים	מס' מגרש	חלקה	גוש
בשלמות	מטעי אי"י בע"מ	2012	1,13	7791
בשלמות	מוכתר הכפר תל מונד	2011	2	
בשלמות	קרן קיימת לישראל	2001,	10-12, 7, 3-5	
		2007-2005, 2013, 2010, 2009	14,15	
בשלמות	משי מוזס	2003	9	
בשלמות	מילר יעקוב	2002	8,6	



**2. תאור המקרקעין והסביבה**

הנכס שבנדון הינו חטיבת קרקע הממוקמת בחלק הדרומי מזרחי של היישוב תל מונד, בסמוך ממערב ליישוב כפר הס. סביבה מאופיינת ע"י שטחים חקלאיים בלתי מבונים, אשר על חלקם נטועים פרדסים. המתחם גובל ממזרח לשטח המבונה הצפוי של היישוב תל מונד. בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע מצוי מבנה מלאכה המשמש לנגריה.

3. מצב תכנוני

3.1 מצב תכנוני קודם

עפ"י ת.ב.ע. הצ/5-1/148 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3242 ביום 29.8.85 נכללות החלקות שבנדון במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמה ולפיה נוצרו מגרשי הבניה הבאים:

מגרשים	שטח במ"ר	יעוד
2001-2003	18,110	מלאכה
2006,2005		
2009-2013		
2007	900	מסחר
סה"כ	19,010	

לפי תקנות התוכנית, אפשרויות הניצול הינן כדלקמן:

מגרשים ביעוד מלאכה ואחסנה- במגרש מינמלי של 1,000 מ"ר הותרה הקמת מבנה בן 2 קומות בשטח 40% ולא יותר מ- 35% לקומה, בנוסף מבני עזר שבמידה וימוקמו במרתף שטחם לא יעלה על 60% משטח הקומה שמעל.  
מגרש ביעוד מסחרי- במגרש מינמלי של 1,000 מ"ר הותרה הקמת מבנה בן 2 קומות בשטח של 50% ולא יוצר מ- 30% לקומה.  
מגרש ביעוד ש.פ.פ. בשטח של 999 מ"ר ללא זכויות בניה.

3.2 מצב תכנוני חדש

עפ"י תוכנית מוצעת הצ/5-1/148 ד' הכוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, סווג שטח של כ- 15,323 מ"ר ביעוד מגורים א', ואילו יתרת השטח הופרשה לצ"צ.  
זכויות הבניה הינן כדלקמן:

5

# EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

# אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

## טבלת זכויות בניה במגרשי המגורים לתוכנית הצ/5-148/ד'

שטח שרות מ"ר לחייד	שטח שרות מ"ר בת קרקע במדף לחייד	שטח שרות מ"ר על קרקע לחייד	שטח עיקרי מ"ר סה"כ לחייד	שטח עיקרי מ"ר סה"כ לחייד	שטח עיקרי מ"ר + ג	שטח עיקרי לחייד בקומה ב	שטח עיקרי בקומת קרקע	תכנית אחת (מ"ר)	תכנית (מ"ר)	טיפוסי הזירות במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד	מגרש
88	80	8 (מחסן)	168	88	88	80	80	88	(2) 352	A	899	4	2001
88	80	8 (מחסן)	168	88	88	80	80	88	(2) 352	A	884	4	2002
88	80	8 (מחסן)	168	88	88	80	80	88	(2) 352	A	900	4	2003
96	96		96			102	102	96	(2) 324	B	1039	6	2004
102	102		102					102		B1 (1 דירה)			
15 (חדר מדרגות משותף)		15 (חדר מדרגות משותף)	121		96+25=121			96		B2 (1 דירה)			
15 (חדר מדרגות)		127 (משותף)	127		102+25=127			102		B3 (1 דירה)			
15 (חדר מדרגות)		121	121		96+25=121			111		B4 (1 דירה)			
88	80	8 (מחסן)	168	88	88	80	80	88	(2) 352	A	946	4	2005
88	80	8 (מחסן)	168	88	88	80	80	88	(2) 352	A	960	4	2006
88	80	8	150	70		80	80	88	528	A	1467	6	2007
95	80	15 (חניה)	160	80		80	80	80	(2) 160	B	500	2	2008
88	88		88			88	88	88	(2) 404	C	1151	8	2009
99	99		99			99	99	99		C1 (2 דירות)			
15 (חדר מדרגות משותף)		15 (חדר מדרגות משותף)	113			113		88		C2 (2 דירות)			
			124			124		99		C3 (2 דירות)			



# EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

# אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

שטח שדות מ"ר מותר סה"כ ליח"ד	שטח שדות מ"ר על קרקע ליח"ד	שטח שדות מ"ר מותר סה"כ ליח"ד	שטח ניקרי מ"ר ליח"ד	שטח ניקרי מ"ר ליח"ד בגומה ב' + גג	שטח עיקרי מ"ר ליח"ד בקומת קרקע	תכנית (מ"ר)	תכנית (מ"ר)	סיפסי הזיחה במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מגרש
88	88	88	88		88	(2) 404	88	C (2 דירות)	(1) 1167	8	2010
99	99	99	99		99		99	C1 (2 דירות)			
15 (מותר) מ"ר	15 (מותר) מ"ר	113	113	113			88	C2 (2 דירות)			
מ"ר	מ"ר	124	124	124			99	C3 (2 דירות)			
96	96	96	96		102	(2) 324	96	B (2 דירות)	(1) 819	6	2011
102	102	102	102				102	B1 (1 דירה)			
15 (מותר) מ"ר	15 (מותר) מ"ר	121	121				96	B2 (1 דירה)			
מ"ר	מ"ר	127	127				102	B3 (1 דירה)			
15 (מותר) מ"ר	15 (מותר) מ"ר	121	121				111	B4 (1 דירה)			
מ"ר	מ"ר	168	168	88	80	(2) 352	88	A (1 דירה)	1066	4	2012
88	80	96	96		102	(2) 324	96	B (2 דירות)	(1) 827	6	2013
102	102	102	102				102	B1 (2 דירות)			
15 (מותר) מ"ר	15 (מותר) מ"ר	121	121				96	B2 (1 דירה)			
מ"ר	מ"ר	127	127				102	B3 (1 דירה)			
15 (מותר) מ"ר	15 (מותר) מ"ר	121	121				111	B4 (1 דירה)			
מ"ר	מ"ר	168	168	88	80	352	88	A (1 דירה)	899	4	2014
88	80	96	96		80	352	88	A (1 דירה)	900	4	2015
88	80	168	168	88	80		88	A (1 דירה)			
88	80	168	168	88	80		88	A (1 דירה)			



# EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

# אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

שטח שרות מ"ר	שטח שרות מ"ר תת קרקעי במרתף ליחיד	שטח שרות מ"ר על קרקעי ליחיד	שטח עיקרי מ"ר מותר ליחיד	שטח עיקרי מ"ר מותר ליחיד סה"כ ליחיד	שטח עיקרי מ"ר ליחיד בקומת קרקע	תכנית ליחיד אחת (מ"ר)	הכנית (מ"ר)	טיפסי הזירות במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד	מגרש
88	80	88	168	88	80	88	352	A	899	4	2016

## הערות:

יחיד טיפוס A הן יחיד צמודות קרקע.

יחיד טיפוס B הן יחיד קיצוניות במגרש.

יחיד טיפוס B1 הן יחיד מרכזיות בבנין.

2. שטח תכנית כולל שטח שרות מותר על קרקע.

טיפוס B-2 יחיד בקומת הקרקע, יחיד קיצוניות בבנין.

טיפוס B1-1 יחיד בקומת הקרקע, יחיד מרכזיות בבנין.

טיפוס B2-1 יחיד מעל טיפוס B – יחיד קיצוניות בבנין.

טיפוס B3-1 יחיד מעל יחיד טיפוס B1 – יחיד מרכזיות בבנין.

טיפוס B4-1 יחיד מעל יחיד טיפוס B – יחיד קיצוניות בבנין. (עם חדר מדרגות פרטי).

טיפוס C-2 יחיד בקומת הקרקע, יחיד קיצוניות בבנין.

טיפוס C1-2 יחיד בקומת הקרקע, יחיד מרכזיות בבנין.

טיפוס C2-2 יחיד מעל יחיד טיפוס C – יחיד קיצוניות בבנין.

טיפוס C3-2 יחיד מעל יחיד טיפוס C1 יחיד מרכזיות בבנין.



**4. עקרונות ושיקולים בשומה**

- בקביעת ההקצאות ותשלומי האיזון הבאתי בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:
- עפ"י "הלכת אירני", שנקבעה בבית המשפט העליון, שוויים היחסי של המגרשים נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים, ובהתאם לכך חושבו תשלומי האיזון.
  - בחישוב השווי היחסי של החלקות התחשבתי, בין היתר בגורמים הבאים:
    - מיקום המגרשים וצורתם בכ"א מהמצבים התכנוניים.
    - גודל השטחים.
    - רמת הפיתוח בסביבה.
  - תשלומי האיזון בהם חייבים בעלי החלקות והמגרשים השונים קטנים מ- 3% משוויין ולכן הושמטו ולפיכך ניתן לראות את הטבלה כמאוזנת ללא תשלומי איזון.
  - לצורך גיבוש השווי במצב נכנס נלקחו בחשבון שטחי המגרשים במצב נכנס עפ"י טבלת ההקצאה מאושרת ל ת.ב.ע 148.
  - המבנים הקיימים בחלקות ובמגרשים נכללו בתחום המגרשים שהוקצו לבעלי החלקות והמגרשים הני"ל.
  - הובאה בחשבון העובדה כי למבנה בתחום מגרש 2007 ניתן שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.



תשלומים		מצב תכנוני חדש										מצב תכנוני קודם					גוש
תשלומי תקבולי איוון	שתי יחסי	שטח אקו' מוקצה	הלק' מוקצה	חצר	היקון עדרות	שטח מגרש במ"ר	מגרשים מוצעים	שטח אקו' מוקצה	שטח אקו' מוקצה	מקדום	שטח נכנס 148/ה	מגרשים נכונים עפ"י 148/ה	בעלויות	חלקות מקרקעות	גוש		
0	0	0.066	908	1	908	1,066	2012	0.0994	1900	1	1900	2012	מטע א"י בע"מ	1,13	7791		
0	0	0.032	443	1	443	450	2016/1										
0	0.0988	0.001	8	0.3	28	281	2022										
0	0	0.001	10	0.3	32	321	2023										
0	0.0292	0.029	396	1	396	500	2008	0.0299	572.56	0.68	842	2011	מוכתר הכפר תל מונט	2			
0	0	0.001	9	0.3	29	292	2025										
0	0.1214	0.064	881	1	881	884	2002	0.1233	2358	1	2358	2002	מילר יעקב	6.8			
0	0	0.002	748	1	748	1,039	2004										
0	0	0.002	26	0.8	32	321	2020										
0	0	0.002	29	0.8	37	366	2021										
0	0.0946	0.093	1291	1	1,291	1,467	2007	0.0961	1638.54	1.22	1507	2003	מש/מוס	9			
0	0	0.001	20	0.7	29	292	2025										
0	0	0.064	885	1	885	899	2001	0.6512	12,453	1	12,403	2001	קרו קיימת לישראל	3-5.7.10-12.14.15			
0	0	0.064	885	1	885	900	2003										
0	0	0.066	922	1	922	946	2005										
0	0	0.056	783	1	783	960	2006										
0	0	0.071	978	1	978	1,151	2009			1.05							
0	0	0.071	981	1	981	1,167	2010										
0	0	0.050	694	1	694	819	2011										
0	0	0.051	712	1	712	827	2013										
0	0	0.063	867	1	867	899	2014										
0	0	0.063	867	1	867	900	2015										
0	0	0.032	442	1	442	449	2016/2										
0	0	0.000	6	0.2	32	321	2020										
0	0	0.001	7	0.2	37	366	2021										
0	0	0.001	20	0.7	28	281	2022										
0	0	0.002	22	0.7	32	321	2023										
0	0	0.002	24	1	24	241	2024										
0	0	1.000	13866			17145		1.0000	19122.1		19010				סדר		



# EFRAIM MARGALIT

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

# אפרים מרגלית

שמאות וניהול מקרקעין

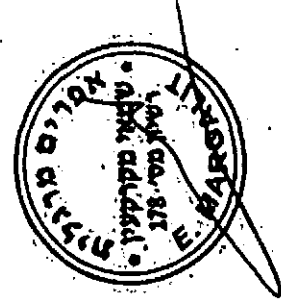
10

תשלומים		מזב תכנוני חדש			מזב תכנוני קודם								
תקבולי איוון	תשלומי איוון	שני יחסי מוצע	שטח אק'	שטח מורש במל"ג	מגרשים מוצעים	שטח יחסי קודם	שני יחסי קודם	מיועד	שטח נכנס עפ"י הצל"ח 148	מגרשים נכנסים עפ"י הצל"ח 148	בעליות	חלקות מקרקעות	גוש
0	0	0		1,764	2204	0.00		דרכים	6,418	2004		1-15	7791
				2,974	2205					2			
				1,353	2206								
				84	2100				1,690	2014			
		0		94	2101								
				84	2102								
				72	2104								
				105	2105								
				317	2106								
				2,587	2202								
				201	2107								
0	0	0		85	2108	0.00		שטח פתוח ושבילים		2008			
0	0	0	9,973	253	2203			מתקן הנדסי					
				27,118									
									27,118				
													סה"כ

ובאתי על החתום

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין



**נספח - רשימת המגרשים בתוכנית + מקדמי שווי**

שטח אקו"י	סה"כ מקדמ	צפיפות/ יח"ד/ שטח מבונה	כביש	מיקום	מקדמ יעוד	תיקון חצר עודמת	מס יח"ד	יעוד	שטח במ"ר	מס מגרש
885	1					885	4	מגורים א'	899	2001
881	1					881	4	מגורים א'	884	2002
885	1					885	4	מגורים א'	900	2003
749	0.87			-13%		860	6	מגורים א'	1,039	2004
897	1					922	4	מגורים א'	946	2005
783	0.87			-13%		900	4	מגורים א'	960	2006
1291	0.88	-6%		-6%		1467	6	מגורים א'	1467	2007
396	0.87			-13%		500	2	מגורים א'	500	2008
978	0.85		2%		13%	1151	8	מגורים א'	1,151	2009
981	0.85		2%		13%	1154	8	מגורים א'	1,167	2010
694	0.85		2%		-13%	817	6	מגורים א'	819	2011
908	0.98		-2%			927	4	מגורים א'	1,066	2012
712	0.87					818	6	מגורים א'	827	2013
867	0.98		2%		-13%	885	4	מגורים א'	899	2014
867	0.98		-2%			885	4	מגורים א'	900	2015
443	1					443	2	מגורים א'	450	2016/1
442	1					442	2	מגורים א'	449	2016/2
32.1	0.1			90%				חניה	321	2020
36.6	0.1			90%				חניה	366	2021
28.1	0.1			90%				חניה	281	2022
32.1	0.1			90%				חניה	321	2023
24.1	0.1			90%				חניה	241	2024
29.2	0.1			-90%				חניה	292	2025
							78			סה"כ



12