

20 4019458

AMIKAM YATZIV, M.Sc
ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

עמיקם יציב, M.Sc
מהנדס ושומאי מקרקעין

הע - 07773

7 - אפר - 08

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.09.2012
נתקבל
תיק מס'

טבלאות הקצאה ואיזון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית קבלת ביום:
31/5/09
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית
184/1/5/מק/הצ

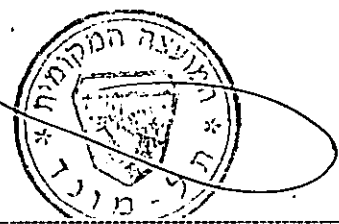
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
נפת השרון
תוכנית הצ/182/1/א
שינוי לתוכנית מתאר הצ/0/1/5 ושינוי לתוכניות הצ/מק/199/1/5, הצ/מק/184/1/5
איחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלי הקרקע
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965
המקום: תל-מונד
גוש: 7790

חלקות בשלמות: 26, 27, 28, 29, 30, 35, 67, 78, 52 (קודם חלק מחלקה 31)
היוזם: המועצה המקומית תל-מונד
רח' הדקל 52 תל-מונד.

- בעלי הקרקע: 1. אטבליסמנט סמונד ודוו, ע"י סטנלי סבה
בזל 22 הרצליה טל. 09-9572357 פקס. 09-9586592
2. מורט קלאודיה קריסטין ופאראנס דניאל דוריאן.
ע"י עו"ד קנטור אלחנני וטל
רוטשילד 76 תל אביב, טל. 03-7140400 פקס. 03-7140401.
3. מועצה מקומית תל-מונד
רח' הדקל 52 תל-מונד.
עורכי התוכנית: ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ. מס' רשיון 05173
שד' חן 20 תל-אביב 64166, טל. 03-6955793 פקס. 03-6910560
שטח התוכנית: 101.220 ד.



יגאל קרוזנר
מהנדס המועצה המקומית
תל-מונד



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה,
שרונים
א.ג.נ.,

1. התוכנית שבנדון חלה על מספר חלקות המהוות יחד חטיבת קרקע רצופה אחת הממוקמת דרומית מערבית לצומת דרך הראשונים עם הכביש למושבי חרות ומשמרות.

2. החלקות הנכללות בחטיבת הקרקע הנדונה הן:

בעלים רשום	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
אטבליסמנט סמונד ודוה.	25,038	26	7790
אטבליסמנט סמונד ודוה.	16,644	27	
אטבליסמנט סמונד ודוה.	3,287	28	
אטבליסמנט סמונד ודוה.	7,285	29	
אטבליסמנט סמונד ודוה.	18,585	30	
מורס קלאודיה קריסטין. פאראנס דניאל דוריאן.	11,438	35	
מועצה מקומית תל מונד	1,422	52	
אטבליסמנט סמונד ודוה.	15,433	67	
מועצה מקומית תל מונד	2,088	78 (31 לשעבר)	
-	101,220	-	
			סה"כ

3. על פי תוכנית הצ/5-1/0 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17/10/91, כל החלקות למעט 52 ו- 78 מסומנות כחקלאיות. חלקות 52 ו- 78 (שבבעלות המועצה המקומית תל מונד) מסומנות כדרך.

4. תוכנית מאוחרת יותר - הצ/5-1/184 מייעדת חלק מחלקות 30 ו- 67 לרחוב מכיוון שהטבלה מתבססת על שטחים ברוטו רשומים, ומתעלמת משטחים המסומנים להפקעה במסגרת תוכנית, שטרם מומשה, לא הובא שינוי יעוד זה בחשבון.



הע - 107773

7 - אפר - 08

5. על פי תקנות התוכנית החדשה, נוצרו במצב המוצע יעודים שונים כמפורט להלן:

יעוד	מגרשים בתוכנית	שטח בדונם	%
רחוב	517-520 418-420	16.105	15.9
רחוב משולב	417,421 512-516	14.626	14.5
שטח ציבורי פתוח	422 502-511	11.501	11.4
שטח לבנייני ציבור	501	0.361	0.3
מגורים א - מיוחד	201-315 401-415	58.627	57.9
סה"כ שטח תוכנית	-	101.220	100.0

6. בין היתר קובע לוח האזורים בתוכנית החדשה לעניין אזור מגורים א' מיוחד:

יעוד האזור	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	תכסית כולל שטחי שרות	זכויות בניה			
			על קרקעי עיקרי	על קרקעי שרות	תת קרקעי עיקרי	תת קרקעי שרות
מגורים א מיוחד	380	45%	80% בשתי הקומות יחד כולל בקומת הגג	עד 30 מ"ר לכל יחיד	50 מ"ר	מרתף בהתאם להוראות הצ/5-1/100
						2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף+קומת גג
						מס' קומות
						מס' יחיד במגרש
						גובה במ' הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית.



7. עקרונות הטבלה:

- א. טבלת ההקצאות מתבססת על העקרונות שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- ב. ההקצאות נעשו על בסיס חלקות שלמות, ללא התייחסות לחלוקה הפנימית בין הבעלים השונים בכל חלקה.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור - הן במצב הקודם והן במצב החדש - נכנסים ויוצאים מהטבלה "תחת הקו". כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור במצב החדש, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.
- ד. הטבלה נעשתה בערכים יחסיים ולא מוחלטים.

ה. התאריך הקובע הוא תאריך חוות דעת זו.

ו. המגרשים שהוקצו לכל אחד מהבעלים במסגרת הטבלה, עומדים בדרישות החוק מבחינת מיקום. בנוסף, בחינת יחס שטחי המגרשים המוקצים לכל אחד מהבעלים מחד, ויחס יחידות הדיור שהוקצו להם מאידך, מעלה כי בשני פרמטרים אלה, החלוקה תואמת בשברי פרומיל את המצב הנכנס כשהוא מתבסס על שטחים רשומים ברוטו.

ז. בהתאם לכך נעשתה הקצאת המגרשים במצב החדש על בסיס מיצוע של שני פרמטרים אלה. אין מקום וצורך להביא נתוני תכנון יחסיים בין המגרשים השונים שכן נתונים אלה ספציפיים ונובעים מכל חלקת מקור כאשר כל אחד מהבעלים נשאר עם חלקות המקור שלו במצב החדש, על יתרונותיהן וחסרונותיהן. בשל כך, בנסיבות אלה, שווי המגרשים המוקצים לכל אחד מהבעלים משקף את השווי היחסי של אותם בעלים במצב הקיים.

ח. איזון של שברי פרומיל הוזנח ולא הובא בחשבון. בהתאמה, אין תשלומי איזון.

8. טבלת ההקצאות והאיזונים מצורפת כנספח.

9. הנני מצהיר בזה כי המובא לעיל, נערך על ידי על סמך ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני וכי אין לי כל עניין וקשר לנכס הנדון.

ולראית באתי על החתום.
מהנדס עמיקם יציב
שומאי מקרקעין



ת.א	אזור - פ"ר אק	מספר	מסל	מספר

שנת תחילת	שנת סיום	מצב חדש				מספר	
		מקום	תקד	תקד	מספר - שטח - מטר		
		471.7	1.0	א. פונד	2	471.7	201
		427.7	1.0	"	2	427.7	202
		407.3	1.0	"	2	407.3	203
		589.9	1.0	"	3	589.9	204
		462.5	1.0	"	2	462.5	205
		400.0	1.0	"	2	400.0	206
		397.6	1.0	"	2	397.6	207
		423.6	1.0	"	2	423.6	208
		400.0	1.0	"	2	400.0	209
		404.2	1.0	"	2	404.2	210
		400.0	1.0	"	2	400.0	211
		400.0	1.0	"	2	400.0	212
		418.1	1.0	"	2	418.1	213
		599.0	1.0	"	3	599.0	214
		400.0	1.0	"	2	400.0	215
		400.0	1.0	"	2	400.0	216
		401.3	1.0	"	2	401.3	217
		398.2	1.0	"	2	398.2	219
		400.0	1.0	"	2	400.0	219
		400.0	1.0	"	2	400.0	220
		400.0	1.0	"	2	400.0	221
		593.4	1.0	"	3	593.4	222

ש.א	ש.א	ש.א	ש.א	ש.א	ש.א	מצב קיימים				מספר	מספר
						מספר	מספר	מספר	מספר		
88.29%	25,038	1.0	תקלה	25,038	25,038	24	7790				
	16,644	1.0	"	16,644	16,644	27	"				
	3,287	1.0	"	3,287	3,287	28	"				
	7,285	1.0	"	7,285	7,285	29	"				
	18,585	1.0	"	18,585	18,585	30	"				
	15,433	1.0	"	15,433	15,433	67	"				

מספרים אלו אינם כוללים את המספרים שהוצגו בפרק 1

ש"ס	ש"ס	ש"ס		מקום	ע"ר	מ"ב ק"י"ם		מ"ב ק"י"ם
		מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם			מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם	
		407.1	1.0	2	407.1	223		
		400.0	1.0	2	400.0	224		
		400.0	1.0	2	400.0	225		
		408.1	1.0	2	408.1	226		
		419.2	1.0	2	419.2	227		
		500.6	1.0	3	600.6	228		
		400.0	1.0	2	400.0	229		
		400.0	1.0	2	400.0	230		
		405.1	1.0	2	405.1	231		
		404.8	1.0	2	404.8	232		
		947.7	1.0	5	947.7	233		
		384.0	1.0	2	384.0	234		
		384.0	1.0	2	384.0	235		
		390.6	1.0	2	390.6	236		
		445.0	1.0	2	445.0	237		
		400.0	1.0	2	400.0	238		
		400.0	1.0	2	400.0	239		
		400.0	1.0	2	400.0	240		
		459.7	1.0	2	459.7	241		
		466.0	1.0	2	466.0	242		
		407.1	1.0	2	407.1	243		
		402.5	1.0	2	402.5	244		
		397.9	1.0	2	397.9	245		
		393.3	1.0	2	393.3	246		

ש"ס	ש"ס	ש"ס		מקום	ע"ר	מ"ב ק"י"ם		מ"ב ק"י"ם
		מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם			מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם	
		407.1	1.0	2	407.1	223		
		400.0	1.0	2	400.0	224		
		400.0	1.0	2	400.0	225		
		408.1	1.0	2	408.1	226		
		419.2	1.0	2	419.2	227		
		500.6	1.0	3	600.6	228		
		400.0	1.0	2	400.0	229		
		400.0	1.0	2	400.0	230		
		405.1	1.0	2	405.1	231		
		404.8	1.0	2	404.8	232		
		947.7	1.0	5	947.7	233		
		384.0	1.0	2	384.0	234		
		384.0	1.0	2	384.0	235		
		390.6	1.0	2	390.6	236		
		445.0	1.0	2	445.0	237		
		400.0	1.0	2	400.0	238		
		400.0	1.0	2	400.0	239		
		400.0	1.0	2	400.0	240		
		459.7	1.0	2	459.7	241		
		466.0	1.0	2	466.0	242		
		407.1	1.0	2	407.1	243		
		402.5	1.0	2	402.5	244		
		397.9	1.0	2	397.9	245		
		393.3	1.0	2	393.3	246		

ש"ס	ש"ס	ש"ס		מקום	ע"ר	מ"ב ק"י"ם		מ"ב ק"י"ם
		מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם			מ"ב ק"י"ם	מ"ב ק"י"ם	
		407.1	1.0	2	407.1	223		
		400.0	1.0	2	400.0	224		
		400.0	1.0	2	400.0	225		
		408.1	1.0	2	408.1	226		
		419.2	1.0	2	419.2	227		
		500.6	1.0	3	600.6	228		
		400.0	1.0	2	400.0	229		
		400.0	1.0	2	400.0	230		
		405.1	1.0	2	405.1	231		
		404.8	1.0	2	404.8	232		
		947.7	1.0	5	947.7	233		
		384.0	1.0	2	384.0	234		
		384.0	1.0	2	384.0	235		
		390.6	1.0	2	390.6	236		
		445.0	1.0	2	445.0	237		
		400.0	1.0	2	400.0	238		
		400.0	1.0	2	400.0	239		
		400.0	1.0	2	400.0	240		
		459.7	1.0	2	459.7	241		
		466.0	1.0	2	466.0	242		
		407.1	1.0	2	407.1	243		
		402.5	1.0	2	402.5	244		
		397.9	1.0	2	397.9	245		
		393.3	1.0	2	393.3	246		

