



7.7.97
3239.95
(1-95)

4-10335

ועדה המיילדת לתכנון ובניה
מס' 5 סל. 615402
21-07-1997
תוקבל
תאריך: 5 1997

מרחב תכנון מקומי : "שרונים"

תכנית מס' : הצ/מק/5-117/1

שינוי לתכנית מתאר מס' : הצ/5-0/1 ולמפורטת - הצ/5-17/1
תכנית חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

מחוז	-	המרכז
נפה	-	השרון
מקום	-	תל מונד
גושים וחלקות	-	<u>גוש</u> 7788 <u>חלקה</u> 7
שטח התכנית	-	1,996 מ"ר.
בעל הקרקע	-	דרור יהודאי ת.ז. 05465931-3 רחוב ארלוזורוב 111 תל אביב, טלפון - 03-6917191 וגב' דם מרי לואיס מנד.
יוזמי התכנית	-	דרור יהודאי ת.ז. 05465931-3 רחוב ארלוזורוב 111, תל אביב.
המתכנן	-	אדריכל יואב מסר ת.ז. 5465708/5 מרחוב הנביאים 21 ת"א טל' -03-5285794.

תאריך

ינואר 1996. ועדה מקומית "שרונים"

אישור תכנית מס' הצ/מק/5-117/1...
הועדה המקומית החליטה לגשר את התכנית

בישיבה מס' 3/97.. ביום 18/3/97

צ'יטו

.....
י"ר הועדה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מס' הצ/מק/5-117/1.
2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:-
 - א. 6 דפי הוראות התכנית.
 - ב. גליון תשריט.
 - ג. טבלת איחוד וחלוקה, ולוח הקצאות.
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות : על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן הצ/5-0/1 ; הצ/5-17/1 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרת התכנית :
 1. חלוקת שטח התכנית ל-3 מגרשי בניה.
 2. קביעת הוראות בניה להקמת 4 יחידות דיור על השטח הנדון. שני מגרשים כ"א ליחידת דיור אחת ומגרש אחד לשתי יחידות דיור במבנה אחד.
 3. "חלוקה חדשה" לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת בעלים.
7. שמוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן :

8. רשימת תכליות :

8.1. אזור מגורים 'א' - שמש לבנית מבני ועדה מקומית "שרונים" מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים בהתאם אישור תכנית מס' הצ/מק/ג.א.117/1....
להוראות סעיף 9 להלן
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 3/18 ביום 18/2/97

בנימין

8.2. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: - תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

9. תנאים לבניית מגורים : על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן :-

- 9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- 9.2 מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי הקבוע בטבלא.
- 9.3 מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בנוסף למרתף ועלית גג.
- 9.4 גובה הכנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית, אשר לא יעלה במרכז המגרש ביותר מ-0.8 מ' מעל המישור המחבר את צירי הכבישים הגובלים.
- 9.5 בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- 9.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית. בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.

9.7 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח

האזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת

בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום

מרווחי הבניה, למעט מבני עזר עפ"י לוח

האזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/5-1/117
הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3197 ביום 18/2/97 1.4 מ'
נימוק
ק"ר הועדה

10. פיתוח השטח : כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים.

10.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.

10.2 מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

11. חניה : על פי תקן החניה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבניה, 2 מקומות לפחות ליחידת דיור. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור במסגרת ההיתר (עפ"י המופיע בתשריט התכנית).

12. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

13. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם הרשום המקומית בדרך אחרת.

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מסי הצ/מק/5-1/117
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 3197 ביום 18/3/94
צ"מ
יו"ר הועדה

14. תקופת ביצוע : התכנית תכוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. חתימות ואישורים :

1/12/97



ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מסי הצ/מק/ 5-11/97
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 297 ביום 18/3/97
צחיאל
יו"ר הועדה



18.2.97
3586.97
(3239.95)

ח ו ר ת ד ע ת

תכנית מס' מק-הצ/5-117/1

ועדה מקומית "שרונים"
נספח א' - לוח הקצאות וטבלת אגרות
תכנית מס' הצ/מק/5-117/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3192 ביום 18/3/92
3192
יו"ר הועדה

1. כללי

תכנית מק/הצ/5-117/1 חלה על חלקה 7 בגוש 7788 בתל מונד. מטרתה חלוקת שטח החלקה ל-3 מגרשי בניה וקביעת הוראות לבנית 4 מבנים צמודי קרקע על החלקה הנדונה.

שטחה של החלקה 1,996 מ"ר. משטח זה 451 מ"ר מיועדים לצרכי ציבור ויתרת השטח 1,545 מ"ר מיועדים לחלוקה ולהקצאה לשני בעלי החלקה.

2. עקרונות חוות הדעת

בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - החוק), נקבעו העקרונות להכנתה ואישורה של תכנית הכוללת גם "חלוקה חדשה".

ב"חלוקה חדשה" - שלא הושגה לגביה הסכמתם של כל הבעלים - יחולו הוראות מיוחדות - המפורטות בסעיף 122 לחוק, ובתקנות בבנין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאחוד מגרשים) תשכ"ט - 1958 (להלן - ההוראות).



- 2 -

פרוט ההוראות

- א. בתמורה לכל חלקה במצב התכנוני הקודם (להלן - חלקה מקורית) יוקצה מגרש במצב התכנוני החדש (להלן - מגרש חדש).
- ב. כל מגרש חדש - שיוקצה בתמורה לחלקה מקורית, יוקצה קרוב ככל האפשר, למקום החלקה המקורית.
- ג. בשלב זה יש להכין טבלה ובה מפורטים שוויה של כל חלקה מקורית ושווייה של כל מגרש חדש.
- ד. לאחר שניקבע שווי לכל אחת מהחלקות המקוריות (או חלקן) הכלול בשטח המיועד בתכנית ל"חלוקה חדשה", וניקבע שווי לכל אחד מהמגרשים החדשים - מסכמים את שווים של כל החלקות המקוריות ואת שווים של כל המגרשים החדשים. סך שווים של כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שוויה של התכנית.
- ה. שווי החלקה המקורית, ביחס לסך שווי החלקות המקוריות - מהווה שווי יחסי של החלקה המקורית.
- ו. שווי המגרש החדש, ביחס לשווי התכנית - מהווה שווי יחסי של המגרש החדש.
- ז. השווי היחסי של המגרש החדש, יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי של החלקה המקורית.
- ח. לא היתה אפשרות לשמור על השווי היחסי כאמור - ייקבעו בטבלת איזון תקבולי/תשלומי איזון - על פיהם מקבל מגרש חדש ששווי היחסי גבוה משוויה היחסי של חלקתו המקורית - ישלם תשלומי איזון לבעל מגרש חדש - ששווי היחסי נמוך משוויה היחסי של חלקתו המקורית.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 3 -

כל האמור והמפורט בסעיפים א' עד ח' לעיל, מפרט את האמור בחוק ובתקנות, המחייבים לענין עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתכניות הכוללות גם "חלוקה חדשה".
בנוסף - קימות הלכות מנחות, שנפסקו ע"י בית המשפט העליון, (האחרונה שבהן, הידועה בשם "הילכת אירני") והפרקטיקה הנוהגת.
בפרקטיקה הנוהגת - מנסים מתכנן התכנית ושמאי המקרקעין - להקצות את המגרשים החדשים כך שלא יוצרו בתכנית תשלומי איזון.

3. טבלת ההקצאות והאיזון

בטבלה מס' 1 - מפורטים המגרשים החדשים, שטחם והשטחים המבונים (שטח עיקרי ושטחי שרות) שניתן לבנות בכל מגרש.

על בסיס הזכויות, לאחר קביעת מקדם יעוד ומקדם המיקום - נקבע שטח מבונה אקווילנטי ושווי יחסי (משווי התכנית) של כל אחד מהמגרשים במצב החדש.

טבלה מס' 2 - שהיא גם טבלת הקצאות ואיזון - מחולקת למצב קודם ולמצב חדש:-

במצב הקודם - מפורטים בעלי החלקה וחלקם היחסי במגרש וכנגזר מכך שוויים היחסי.

במצב החדש - המגרש (מספרו) בו מוקצות הזכויות החדשות.

- שווי יחסי של הזכויות במצב החדש.



- 4 -

4. גורמים ושיקולים בחוות הדעת

- א. חלוקת הזכויות תבוצע על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - ללא הסכמת בעלים.
- ב. בין יתר הגורמים והשיקולים לקביעת שוויה של הקרקע במצב התיכנוני החדש - הובא בחשבון מיקום המגרשים, שיטחם, אחוזי הבניה. כמו כן הובא בחשבון כי מגרש 7/4 הינו פינתי ומיועד ל-2 יחידות דיור בקיר משותף.
- ג. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור תרשם ע"ש הרשות המקומית - ללא תמורה.



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 5 -

5. טבלאות שווי, הקצאה ואיזון

טבלא מס' 1

שוי יחסי	שווי במ"ר מבונה אקו.	שיתוף	מקדם מיקום פינה	מס' יחידות	שטח שירות כולל מרתף	שטח עיקרי	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש כתב"ע
0.25	199	1	1	1	150	154	385	7/2
0.25	199.4	1	1	1	150	154.4	386	7/3
0.5	395.6	0.9	1.1	2	300	309.6	774	7/4
	794							סה"כ

טבלא מס' 2

איזון	מצב - חדש			מצב - קודם		
	שווי יחסי	שווי מגרש במ"ר מבונה אקו	מס' מגרש מוקצה	שווי יחסי	שטח כבעלות במ"ר	שם הבעלים
תשלומי איזון	0.25	199.4 מ"ר	7/3	0.25	499	דס מרי לואיס מנד
אין תשלומי איזון	0.75	199 מ"ר	7/2	0.75	1497	יהודאי דרור, ת.ז. 054659313
	0.75	395.6 מ"ר	7/4			



פנינה אבן חן - שמאית מקרקעין
דורית פריאל - אדריכלית ושמאית מקרקעין

- 6 -

6. מסקנות חוות הדעת

על רקע האמור והמפורט לעיל, ולאחר בדיקת ההקצאות והאיזון, הגעתי למסקנה כי התכנית מאוזנת ואין חשלומי איזון בעקבות אישורה.

ובאתי על החתום,

פנינה אבן-חן,
שמאית מקרקעין

פאח/דש