

חברת				מגזר				קודים				מגזר			
חשבוני איון	חלק מקבץ לבעלים במאות	יעד	שטח תמורת	מחיר מקבץ	שווי יחסי שווי יחסי	שטח במ"ר	חלקים בבעלות	מחירים בבעלות	מחירים בבעלות	חלק ברכיש המשקע	תח חלקה	שטח במ"ר	שטח במ"ר	חלקה	גוש
א"ר	9.36%	100%	451	1A	1.36%	119.3	3 / 8		3/87	1	8,754	8,754		64	10073
	8.06%	100%	435	2A	0.82%	71.6	9 / 40	(0/953183. ת.ג.)							
	6.84%	100%	407	1A	1.45%	127.2	16 / 40	(00953183. ת.ג.)	18/87	2	8,754	8,754		64	10073
					7.74%	677.3	3 / 8	(0/953183. ת.ג.)							
תשלומי					4.54%	406.4	9 / 40	(00953183. ת.ג.)							
					8.25%	722.4	16 / 40	(00953183. ת.ג.)							
	24.26%		1,293		24.26%	2,124.0									ס"ר"כ
	8.47%	100%	432	4A	13.69%	1,198.5	1 / 2	(246/2867. ת.ג.)	24/87	3	8,754	8,754	64	10073	
איון	11.00%	100%	700	5A	24.18%	2,116.5	1 / 2	(246/2867. ת.ג.)	42/87	4	8,754	8,754	64	10073	
	10.40%	100%	498	6A											
	8.00%	100%	458	10A											
	37.87%		2,088		37.87%	3,315.0									ס"ר"כ
	8.90%	100%	469	3A	13.69%	1,198.5	1 / 2	(223/574. ת.ג.)	24/87	3	8,754	8,754			
	9.70%	100%	436	7A	24.18%	2,116.5	1 / 2	(223/574. ת.ג.)	42/87	4	8,754	8,754			
	10.20%	100%	456	8A											
	9.07%	100%	508	9A											
	37.87%		1,869		37.87%	3,315.0									ס"ר"כ
	100.00%		5,250		100.00%	8,754.0			87/87						ס"ר"כ
		שטח לבע"ר													
	100%	צבור	2,146	1A12		614.0	1 / 1	מעשה מקומית פרט תחת כרמור	ש"צ		614	614	310	10076	
	100%	ד"ר	556	1A19		224	1 / 1	מעשה מקומית פרט תחת כרמור	ד"ר		224	224	311	10073	
	100%	ד"ר	985	1A19											
	100%	ד"ר	254	1A20											
	100%	ד"ר	65	1A16											
	100%	ד"ר	86	1A17											
	100%	ש"ל	208	1A21											
	100%	ש"ל	42	1A22											

**עקרונות שומה
לתכנית איחוד וחלוקה
לוח הקצאות וטבלת איזון
תכנית מס' ש/מק/1246
כרכור**

ינואר 2008

9 בינואר 2008
מספרנו: 40027

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרכור

**הנדון: עקרונות שומה - ללוח הקצאות וטבלת איזון
תכנית ש/מק/1246 בכרכור**

1. המתחם הנדון נמצא במרכז כרכור להלן גבולות המתחם:
בצפון – רח' אחוזה
בדרום – חלקות 333, 331, 330, 332
במערב – חלקות 304 ו- 306
במזרח – רח' המייסדים.
2. המתחם הנדון משתרע על פני שטח של כ- 9.6 דונם, וכולל את חלקה 64 בגוש 10073 וחלקה 310 בגוש 10073 וחלקה 311 בגוש 10073.
3. מטרת תוכנית האיחוד והחלוקה הינה הבטחת זכויות כל הבעלים הרשומים וזאת ע"י הסדרת זכויות הבעלים.
4. התכנית הינה בסמכות אישור הועדה המקומית.
5. לוח ההקצאות וטבלת האיזון ערוכים עפ"י עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965.

6. מצב תכנוני "קודם"

6.1 להלן מניין החלקות המשתתפות בתוכנית איחוד וחלוקה:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח משתתף במ"ר
10073	64	בעלות משותפת	8754	בשלמות
10073	310	מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	614	בשלמות
10073	311	מועצה מקומית פרדס חנה כרכור	224	בשלמות

6.2 על השטח חלות תכניות כמפורט להלן:

עפ"י תכנית ש/18, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1940 מיום 26.8.03, יעוד חלקה 64, אזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור ודרך.

עפ"י תכנית ש/174, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2559 מיום 16.8.79, יעוד חלקה 64, אזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור ודרך.

מטרת התכנית הינה:

שינוי תוואי דרך 36 צפונה – במחצית רוחב הדרך על מנת לאפשר פתוח ובינוי החלקות מדרום לה.
חלוקת השטח לצרכי בינוי, שמירה על עיקרי התכנון הכללי.

עפ"י תכנית ש/276, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3299 מיום 6.2.86, מסומן החלק המערבי של חלקה 64 ביעוד לדרך.
רוחב רח' המייסדים 28 מ'.

עפ"י תכנית ש/320, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3035 מיום 15.8.84, יעוד החלקה, אזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור ודרך.
התכנית חלה על חלקה 64 בגוש 10073.

מטרת התכנית הינה:

תכנון השטח לצרכי פיתוח אגב הפרשה מקסימלית של 40% לצרכי ציבור והתאמה יחסית של מגרשים בתחום התכנית, אגב שמירת היעודים שנקבעו בתכנית ש/174.

סה"כ שטח ביעוד מגורים א' 5,254 מ"ר.

עפ"י הוראות התכנית הותרה באזור מגורים א', בית מגורים בן 2 קומות עם בניה בשיעור של 36% + מבני עזר בשיעור של 5%..

6.3 זכויות הבעלים והחלק היחסי שלהם בחלקה הן עפ"י חלקים בבעלות מהשטח המוצמד כמפורט בנסח הרישום של החלקה.

6.4 בסיס הזכויות לחישוב שווים היחסי של הבעלויות השונות נגזר מזכויות הבניה אשר הן נגזרות משטח הבעלות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור.

6.5 השווי היחסי נגזר משווי כל החלקה.

6.7 שווי החלקה במצב קודם הינו שטח של 5,254 מ"ר ביעוד לאזור מגורים א'.

6.8 שווי החלקה הרשומה מוערך כפנוי מכל מחזיק חוב ושיעבוד.

7. מצב תכנוני "חדש"

7.1 מטרת התכנית

- 7.1.1 איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים.
- 7.1.2 שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית.
- 7.1.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- 7.1.4 שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימלי – בחלקה 64 הקטנת שטח מגרש מינימלי מ- 750 מ"ר ל- 400 מ"ר.
- 7.1.5 הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות – בחלקה 64 11 יח"ד.
- 7.1.6 תוספת עד 6% בשטחי הבניה העיקריים באזור מגורים א' – הגדלת זכויות הבניה מ- 36% לשטח עיקרי ל- 42%.

7.2 שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה. שטח זה הינו נטו לאחר הפרשה לצרכי ציבור.

7.3 חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה עפ"י שווי היחסי של כל מגרש.

7.4 זכויות הבעלים הפרטיים רוכזו במגרשי תמורה נפרדים.

7.5 מגרשי התמורה לבעלים ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום בחלקה עפ"י תשריט בית משותף.

7.6 הובאו בחשבון הוצאות בגין הריסת המבנים הקיימים על החלקה.

7.7 מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי של מגרשי התמורה.

7.8 בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי. אי דיוק זה הינו שולי. לאחר שתוכן מפה לצרכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.

7.9 במגרשי התמורה הובאו בחשבון, בין השאר, מקדמי שווי כדלקמן:

קרבה לש.ב.צ.	1 - 0.9
קרבה לדרך	1 - 0.88
מקדם טופוגרפיה	1 - 0.9
מקדם גודל -	1 - 0.8 (מגרש 5א')

8. ברצוני להבהיר כי בלוח ההקצאות נרשמו השמות עפ"י הרישום בתעודת זהות שכן בנסח רישום מקרקעין נעשה שיבוש בהקלדה בעת הרישום של השם בטאבו.

בכבוד רב,

אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1246-1246
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 654 מיום 28-07-06
 חוה אבנר
 מהנדס הועדה
 ח"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1246-1246
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5870
 מיום 25-11-06 עמוד 451

ועדה מקומית סוללין
 הפקדת תכנית מס' 1246-1246
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 613 מיום 30-10-06
 יוני דרור

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1246-1246
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
 מיום 16-06-06 עמוד 3466