



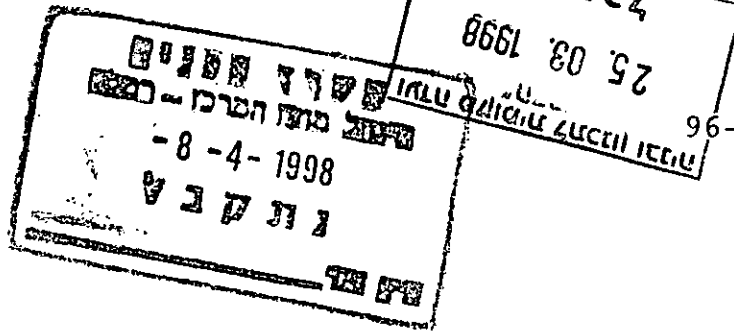
20 4010114

3, BEZALEL STREET,
TEL-AVIV 64683

טל. 5240775
פקס. 5240879

רחוב בצלאל 3,
תל-אביב 64683

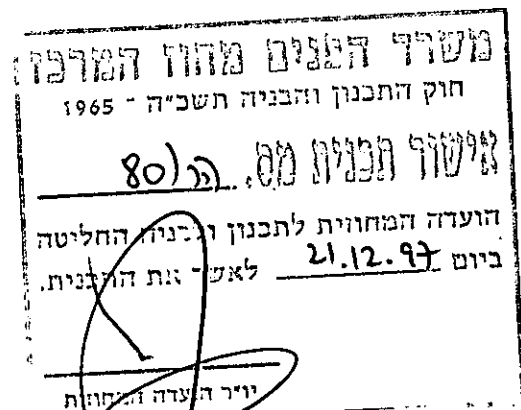
הע-022/44



תאריך: 1-ינו-96

טבלת הקצאות ואיזון

תכנית מפורטת הר/80.



נבדק וניתן להפקיד / אשר
החלטת הועדה המחוזית

ינואר 1996

מתכנן ומתוו

תאריך

תל - אביב



הועדה המקומית לתכנון ולתכנון ערים
הרצליה



3, BEZALEL STREET,
TEL-AVIV 64683

טל. 5240775
פקס. 5240879

רחוב בצלאל 3,
תל-אביב 64683

הע-44/022

2

תאריך: 1-ינו-96

לכבוד
מר צור אבולניק.
הוד השרון
א.נ.

הנדון: טבלון והקצאות ואיזון.
ונכניות מפורטות הוד/80.

1. על פי הזמנתך, ביקתי את הנוגע לונכניות שבנדון וערכתי את טבלת האיזון וההקצאות כמבוקש.
במצורף, הטבלה הערוכה על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק הונכנון והבניה, והעקרונות והערכים שביסוד טבלה זו.

2. תחום האיחוד והחלוקה שבונכניות והונכנון במצב קודם:-

א. החלקות הכלולות בתחום החלוקה החישה שבתכנית הן חלקות 12 ו-151 בגוש 6455, רח' שרת פ' ישורון, הוד השרון.

ב. על פי בדיקת מפת הגוש, השטחים הרשומים של החלקות:-

חלקה 12 - שטח רשום - 3,618 מ"ר.

חלקה 151 - שטח רשום - 1,311 מ"ר.

סה"כ שטח החלקות - 4,929 מ"ר.

ג. החלקות הנדונות נכללות במסגרת תכנית R/6. על פי תקנות התכנית, על מגרש מינימלי של 1 דונם, תותר הקמת 150 מ"ר מבונה סה"כ, ועוד 25 מ"ר מבני עזר.

ד. בפועל, קיימים כיום על חלקה 151 מבנה חד קומתי אחד ועל חלקה 12, שני מבנים חד קומתיים ועוד מבנה מחסן.

לצורך ביצוע טבלת האיזון, לא נכללים המבנים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, אך עובדות קיומם נלקחה בחשבון בקביעת השווי היחסי במצב קודם.



העדה המקומית למינה ולהכנון ע"פ
ה ד ר י



3, BEZALEL STREET,
TEL-AVIV 64683

טל. 5240775
פקס. 5240879

רחוב בצלאל 3,
תל-אביב 64683

הע-022/144

3

תאריך: 1-ינו-96

ה. תכנית הר/149 המאושרת סימנה הרחבה, על חשבון חלקה 151, של רח' שרון.

לצורך ביצוע טבלון האיזון נלקחה בחשבון ההפקעה מהחלקות כפי שהיא מופיעה במפת מרד' שהוצגה בפני דהיינו:

הפקעה מחלקה 12 - מדידה גרפית - כ - 140 מ"ר.
הפקעה מחלקה 151 - מדידה גרפית - כ - 342 מ"ר.

3. התכנון המוצע:

א. על פי מפה מצביות - תשריט חלוקה מיום 30/12/95 שהוכן ע"י מר ציון מלמזדה ושהוצג בפני, יוצרו על ידי החלוקה החושה 7 מגרשים כמפורט להלן:-

7	6	5	4	3	2	1	מס' מגרש
482	528	587	1,081	1,081	720	450	השטח במ"ר
דרך	1	1	2	2	2	1	מס' יח"ד

הערה: לענין מס' יחידות הדיור המפורט לעיל, נתבקשתי להכין החלוקה על בסיס נתונים אלה.

1. סה"כ שטחי בניה - 4,447 מ"ר.
סה"כ יח"ד - 9 יח"ד.

הערה הבקומית לפניה ולתכנון ערים
הדרים



הע-022/44

4

תאריך: 1-ינו-96

ג. על פי תקנון התכנית שהוצג בפניי, נקבע בין היתר:-

אזור	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	אחוזי בניה מירביים לשמוש עיקרי	שטחי שרות נוספים
מגורים א'	2 (קוטג') גובה מקס 9.5 מ'	כמסומן בתשריט	50% לשני מפלסים ולא יותר מ-30% במפלס אחד.	מרתף - בשטח הקומה מעליו 7.5 מ"ר מחסן 18 מ"ר חניה מקורה 36 מ"ר

4. העקרונות הקבועים בחוק:-

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלקמן:-

חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

א. כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

הועדה המקומית לפיה ולהכנון ערים
הדרים





3, BEZALEL STREET,
TEL-AVIV 64683

טל. 5240775
פקס. 5240879

רחוב בצלאל 3,
תל-אביב 64683

הע-022/144

5

תאריך: 1-ינו-96

5. עקרונות נוספים:-

- א. החלקים במצב קודם של הבעלים השונים נקבעו באופן יחסי.
- ב. החלקים במצב חדש, של הבעלים השונים, נקבעו באופן מוחלט לצורך תשלומי ותקבולי איזון ומתבססים על:-
- (1) שווי מגרש בסיסי בשטח 375 מ"ר/יח"ד (מחצית מ"דו משפחתי) בבנוי המוצע, בסך - \$195,000.
 - (2) שווי מגרש בסיסי בשטח 500 מ"ר/יח"ד בודדת, בבנוי המוצע, בסך - \$275,000.
 - (3) שטחים השונים מהשטח הבסיסי הותאמו, כולל מקדמים במידת הצורך כשוליות ופינתיות..

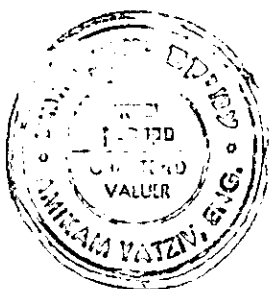
6. בעלויות:-

- א. הבעלויות שנלקחו לצורך הכנת הטבלה מתבססות על נסחי הרישום המצורפות כנספח.
- ב. על פי חוזה רכישה מיום 14/12/88 שהוצג בפני, נרכשו זכויות של דרורה גולדמן ע"י צור וציפורה אבולניק. עקב כך, הוכנסו האחרונים במקומם של דרורה גולדמן, לטבלה.

7. טבלת האיזון

מס' סדורי	גוש	חלקה	שם הבעלים	שטח רשום	חלקים	שווי יחסי מצב קודם	שווי יחסי כולל מצב קודם
1	6455	12	אבולניק צור וציפורה	3,618 מ"ר	3018/3618	0.6055622	0.73512727
-		151	אבולניק צור וציפורה	1,311 מ"ר	655.5/1311	0.12956507	
2		151	גולדשטיין לאה ואלהגן	1,311 מ"ר	655.5/1311	0.12956507	0.12956507
3	12		ציגלר יוסף ופיירה	3,618 מ"ר	600/3618	0.13530766	0.13530766

העדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים





3, BEZALEL STREET,
TEL-AVIV 64683

TEL. 5240775 טל.
FAX. 5240879 פקס.

רחוב בצלאל 3,
תל-אביב 64683

הע-022/144

6

תאריך: 1-ינו-96

מס' סדורי	מס' מגרש	מס' שטח	חלקים	שווי מנ' בחכנון חדש - \$	שווי יחסי כולל	שווי יחסי מגיע כולל חשלום - קבלה +	איוון ב-\$
1	1	450	1	247,500			
1	2	720	1	374,400	0.73533538	0.73512727	-475
1	3	1081	1	527,700			
1	4	1081	1	527,700			
2	6	528	1	294,500	0.12911004	0.12956507	+1,038
3	5	587	1	309,200	0.13555458	0.13530766	-563
דרך	7	482	-	-	-	-	-

8. הנני מצהיר בזה כי המובא לעיל, נערך על ידי על סמך ידיעותי, הבנתי המקצועית ונסיוני, וכי אין לי כל ענין וקשר לנכס הנדון.

ולראיה באתי על חתום

 מהנדס עמיקם יציב
 שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לפיה ולחכנון ע"פ
 ה 677

חוק התכנון והצפייה הטריטוריאלית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהודה-שומרון

חבנית גבעת אגרון מס' 80
 ת"ת 14 / ר"ב 14

בישיבה מס' 9600 סיום 23/11/94

החלטת יושבי ראש ועדה המחוזית להפקדה
 יושב ראש הועדה
