

4011766 (2)

AMIKAM YATZIV, M.Sc
ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

מ.ס.ע יציב, M.Sc
מהנדס ושומאי מקרקעין

מכ - 30424X

13 - ספט - 99

ועדה מקומית להיתר ובניה
19.06.2000
נתקבל

14.06.2000
משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
10-09-2000
נתקבל
תיק מס'

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים",
רח' בני ברית 7,
הוד השרון.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (ה) 6/א/4
הרעדה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.3.00 לאשר את התכנית.

טבלאות איזון והקצאות,
תוכנית מתאר מקומית הר/ 600 / 11א' / 4,
הוד השרון.

1. תוכנית מתאר מקומית הר/ 600 / 11א' / 4, שינוי לתוכנית מתאר מקומית
הר/ 600 / 11א' תוכנית באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
בסמכות הועדה המחוזית.

2. התוכנית כוללת את חלקה 86 (בשלמות) בגוש 6413.
סה"כ שטח התוכנית - 10,248 מ"ר.

3. עקרונות הטבלאות:-

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית
ביום 5.3.00
מחוז המרכז

א. שווים של סך כל המגרשים החדשים שיוקצה לכל אחד מבעלי החלקה, ביחס
לשווים של סך הכל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה כחלקו
של מקבל ההקצאה בבעלות על החלקה.

ב. על פי התוכנית, חלק מהמגרשים במצב החדש נכללים באזור מגורים ב' וחלק
באזור מגורים ב' מיוחד.

ג. ההקצאה באזור ב' מיוחד תעשה במושע, על פי חלקו של המקבל בבעלות על
החלקה. מכיוון שכך, אין כל צורך בתשלומי איזון בגין מגרשים אלו.

ד. בכל מגרש באזור ב' יבנה בית מגורים דו משפחתי. זכויות הבניה זהות לכל
המגרשים כמפורט בתקנון התוכנית.

ה. לצורך חלוקת הזכויות במגרשים באזור מגורים ב', בין הבעלים השונים,
חולקו מגרשי הבניה למחציות מגרשים המיועדות כל אחת ליחידת דיור אחת
(להלן תתי החלקות) כמפורט בתשריט המצורף כנספח לטבלאות האיזון
וההקצאות שלהלן.

ו. כדי להמנע מתשלומי איזון כספיים, בוצע האיזון בשטחי קרקע באחד
מהמגרשים שנכללים באזור מגורים ב'.



מכ - 30424 א

13 - ספט - 99

4. שווי יחסי של תתי החלקות באזור ב' :-

א. השווי היחסי באזור מגורים ב' נקבע בהתייחס לתתי החלקות, על פי מקדמים אקווילנטיים כמפורט להלן.

ב. מקדמי אקווילנטיים נלקחו בגין :-

(1) תתי החלקות הגובלות בכביש ראשי או הגובלות ברחוב הולנדי פנימי וש.צ.פ - מקדם שבין 0.9 ל - 1.05.

(2) אי רגולריות - מקדם של 0.975.

(3) שכנות למגרשי ב' מיוחד - מקדם שבין 0.95 ל - 1.0.

(4) תתי החלקות במגרש ששטחו מעל 500 מ"ר - מקדם של - 1.02.

ג. המקדם האקווילנטי הכללי הוא סה"כ מכפלת המקדמים בהתאמה.

5. זכויות משפטיות :-

א. על פי נסח רישום מקרקעין מיום 25/10/98, זכויותיהם של בעלי החלקה הם כדלקמן :-

אורלין שרה - 1/3

קופלוביץ אסתר - 1/3

גוראלי מלכה - 1/9

גור אלי צבי - 1/9

טולמן שולמית - 1/9

ב. החלוקה תתבסס על הזכויות המפורטות לעיל.

ג. הזכויות במגרשים באזור ב', על פי טבלת ההקצאות לצורכי רישום שבסעיף 8 להלן, הינן בכפוף לחלוקה הפנימית כמפורט בטבלה שבסעיף 6 להלן.



מכ - 30424א

13 - ספט - 99

**6. טבלת הקצאות ואיזון, תוכנית מתאר מקומית הר / 600 / 11א' / 4.
מגורים ב'.**

סה"כ משקל יחסי לבעלים	סה"כ משקל המגרש יחסי בשווי החדש במגורים ב'	החלק במגרש	מספר מגרש חדש	חלק יחסי באחוזים	חלק יחסי	שם הבעלים
33.333%	9.630% 10.650% 10.380% 2.673%	100.00% 100.00% 100.00% 30.24%	א86/1 א86/4 א86/4 א86/5	33.333%	1/3	אורלין שרה
33.333%	9.630% 9.800% 10.570% 3.333%	100.00% 100.00% 100.00% 37.71%	א86/1 א86/2 א86/2 א86/5	33.333%	1/3	קופלוביץ אסתר
11.111%	9.310% 1.801%	100.00% 20.38%	א86/5 א86/5	11.111%	1/9	גוראלי מלכה
11.111%	10.460% 0.651%	100.00% 7.36%	א86/3 א86/5	11.111%	1/9	גור אלי צבי
11.111%	10.730% 0.381%	100.00% 4.31%	א86/3 א86/5	11.111%	1/9	טולמן שולמית



מכ - 30424א

13 - ספט - 99

**7. טבלת הקצאות ואיזון, תוכנית מתאר מקומית הר/ 600 / 11א' / 4.
מגורים ב' מיוחד.**

שם הבעלים	חלק יחסי	חלק יחסי באתוונים	מספר מגרש חדש	החלק במגרש	סה"כ משקל יחסי לבעלים
אורלין שרה	1/3	33.333%	86/6 86/7 86/8 86/9	1/3 1/3 1/3 1/3	33.333%
קופלוביץ אסתר	1/3	33.333%	86/6 86/7 86/8 86/9	1/3 1/3 1/3 1/3	33.333%
גוראלי מלכה	1/9	11.111%	86/6 86/7 86/8 86/9	1/9 1/9 1/9 1/9	11.111%
גור אלי צבי	1/9	11.111%	86/6 86/7 86/8 86/9	1/9 1/9 1/9 1/9	11.111%
טולמן שולמית	1/9	11.111%	86/6 86/7 86/8 86/9	1/9 1/9 1/9 1/9	11.111%



מכ - 30424א

13 - ספט - 99

8. טבלת הקצאות לצורכי רישום, תוכנית מתאר מקומית הר/ 600 / 11א' / 4.

שם הבעלים	חלק יחסי עיפנסה	מספר מגרש חדש	החלק במגרש
אורלין שרה	1/3	86/1	1/2
		86/4	1.0
		86/5	15120/100000
		86/6	1/3
		86/7	1/3
		86/8	1/3
		86/9	1/3
קופלוביץ אסתר	1/3	86/1	1/2
		86/2	1.0
		86/5	18855/100000
		86/6	1/3
		86/7	1/3
		86/8	1/3
		86/9	1/3
גוראלי מלכה	1/9	86/5	60190/100000
		86/6	1/9
		86/7	1/9
		86/8	1/9
		86/9	1/9
גור אלי צבי	1/9	86/3	1/2
		86/5	3680/100000
		86/6	1/9
		86/7	1/9
		86/8	1/9
		86/9	1/9
טולמן שולמית	1/9	86/3	1/2
		86/5	2155/100000
		86/6	1/9
		86/7	1/9
		86/8	1/9
		86/9	1/9



