

גרינברג | אולפינר-שלף

משרד הפנים
 מינחל מחוז מרכז-רמלה
 5-02-2002
נתקבל
 תיק מס':

נסדה וניכר להפקיד / **אשר**
 הודעה / **אשר**
 23.1.02
 13.2.02
 תחנת המידע

עקרונות טבלאות הקצאה ואיון
תוכנית מפורטת מס' הר' / 1000 / 19 / 12
הוד השרון

תיק התכנון והבניה נרשמה-1998
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדר יצחק"
 תכנית מס' 12/19/1000
 1000 / 12 / 19 / 1000
 בישיבה מס' 98015 מיום 2/9/98
 הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
 יושב ראש הועדה
 ת.א.ר.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1948
אישור תכנית מס' 12/19/1000
 הועדה המחוזית לאישור תכניות הבניה
 ביום 6.2.02 (ג') / 12 / 19 / 1000
אורה סר
 סמנכ"ל לתכנון
 נציב העירייה המחוזית

במועדן עמ"ל העדרת שטחים לתוכנית: 30.7.02
 מיום 12.9.00 תחילת ע"מ: 30.7.02

ליגת המבנים לניהול ולתכנון ערים
 4.2.02



22 אפריל, 2001

מספרינו: 3716

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה הדרים

עקרונות טבלאות הקצאה ואיוון

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 12

הוד השרון

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 12, מהווה שינוי לתוכנית מס' הר/ במ/ 600. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה.

1. תחום איחוד וחלוקה מחדש

להלן פירוט החלקות הכלולות בתחום איחוד וחלוקה בתוכנית:

שטח במ"ר	חלקות	גוש
881	137	6455
848	188	
710	189	
1,074	190	
3,513		סה"כ

עמוד 1 מתוך 4



2. נחוני חכנון

2.1 מצב קיים - תוכנית מס' הר/במ/ 600

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3995 מיום 15 באפריל 1992. מטרת התכנית בין היתר:

- לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או לחלק מהם.
- לקבוע הוראות לתכניות המפורטות שתוכנה לכל מתחם ומתחם.
- קביעת צפיפות מגורים.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

היתרי בניה יוצאו רק עפ"י תכניות מפורטות שיוגשו למתחמים שלמים.

יעוד החלקות - אזור מגורים מיוחד, אזור מרכז (מתחם 19)
 צפיפות- 16 יח"ד לדונם נטו.
 זכויות בניה- על פי תכנית מפורטת בלבד.
 הערות- שטחן של 20% מהדירות באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד יוגדרו כדירות קטנות ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר.

תכליות ושימושים באזורי מגורים (בהתאם לתכנית מפורטת בלבד):

- מגורים.
- מבני עזר.
- מרתפים.
- דרכים ושטחי חניה.
- מקלטים ציבוריים.
- מרכזים מסחריים או חזית מסחרית במתחמים 19 ו- 3 לרבות עסקים שענינם בידור, אולם לא אולמי שמחות.
- משרדים במתחמים 3 ו- 19 בלבד.
- בניני ציבור, ש.צ.פ, חזית מסחרית.

עמוד 2 מתוך 4

Handwritten signature and date:
 2007



2.2

מצב מוצע - תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 12

מטרת התוכנית בין היתר:

- קביעת ייעודי קרקע לאזור מעורב- מסחר ומגורים, שטחים לדרכים, דרכים משולבות, חנייה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים. שביל לרוכבי אופניים, שטח פרטי פתוח.
 - קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 - קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
 - קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב הבינוי.
 - קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- במסגרת התוכנית אוחדו החלקות למגרש אחד ולאחר מכן פוצלו ל- 4 מגרשים חדשים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
2	2,096	אזור מסחר ומגורים
3	938	דרך
4	386	דרך
5	93	ש.פ.פ.
סה"כ	3,513	

זכויות הבנייה כמפורט להלן:

מס' מגרש	ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת-קרקעי	מס' קומות	צפיפות
2	מסחר מגורים	700	460	7,026	16 + ק' מסחר	50 יח"ד
3,4	דרכים					
5	ש.פ.פ.					

דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית על/תת קרקעית, תחנת אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שביל לרוכבי אופניים.

מעבר לציבור וגינון, חנייה תפעולית, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים.

עמוד 3 מתוך 4

Handwritten signature and date
4.7.02



3. עקרונות

3.1 הקצאה

הקצאת המגרשים החדשים בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבנייה, סעיף 122 - "כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

3.2 שווי

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".

4. אומדן שווי החלקות והמגרשים

באומדן שווי היחסי ב"מצב הקיים" וב"מצב המוצע" הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

א. ייעוד החלקות.

ב. זכויות הבנייה, עפ"י ייעודם בת.ב.ע.

ג. קירבה לכבישים (כביש ראשי, כביש לא ראשי).

ד. צורת המגרשים.

ה. שטח המגרשים.

ו. עפ"י תוכנית הבינוי המהווה חלק מהת.ב.ע ב"מצב המוצע" מתוכנן על מגרש מס' 2 בניין מגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חנייה.

ז. הובא בחשבון כי מגרש השפ"פ (מגרש מס' 5) אינו תורם זכויות בנייה במסגרת ה"מצב המוצע".

ח. זכויות הבעלים ב"מצב החדש" הוקצאו במושע במגרשים מס' 2 ו-5.

רצ"ב (2 עמודים): לוח הקצאות, טבלת איוון

בכבוד רב

רון כץ

שמאי מקרקעין וכלכלן



עמוד 4 מתוך 4

הנהלת מחוז שומרון
הדרים
52511, סל' 03-6109999 פקס' 03-6135147



הערה: המסמך לניהול ולתכנון ע"מ
הדריש
12.10.20



אולפני-שלף גרינברג

שמות מקרקעין ניהול נכסים ליווי פרויקטים הנדסת בניין
מגדל התאומים 2, רחוב ז'בוטינסקי 35 דמת גן 52511 טל. 6109999 פקס. 6135147

לוח הקצאות - תכנית מפורטת מס' הר' / 1000 / 19 / 12

בעלי זכויות	סה"כ חלק כולל במגרש התמורה	מוצב חדש		מס' מגרש תמורה (זמני)	שטח קרקע מגרש במ"ר	מס' קרקע	מוצב קיים		שטח ברוטו משתתף במ"ר	בעלים רשומים	פרטי המקרקעין	
		שטח קרקע	שטח קרקע יחסי משתתף במ"ר				החלקים	שטח קרקע רשום במ"ר			חלקה	גוש
איזק שושנה	12.54%	2,076	2	441	881	881	50.00%	881	איזק שושנה	137	6455	
איזק שמואל	6.27%			220			25.00%		איזק שמואל			
יצמן עליזה	6.27%			220			25.00%		יצמן עליזה			
מיזל אהובה	14.78%			283			33.33%	848	מיזל אהובה	188		
כהן איה	14.78%			283			33.33%		כהן איה			
פריזט להשקעות ובנין בע"מ	7.39%			141			16.67%		פריזט להשקעות ובנין בע"מ			
אתרי חסון לברה לבנין בע"מ	7.39%			141			16.67%		אתרי חסון לברה לבנין בע"מ			
פטיגור אורה	30.57%			237			33.33%	710	מיזל אהובה	189		
איזק שושנה	12.54%	93	5	237			33.33%		כהן איה			
איזק שמואל	6.27%			118			16.67%		פריזט להשקעות ובנין בע"מ			
יצמן עליזה	6.27%			118			16.67%		אתרי חסון לברה לבנין בע"מ			
מיזל אהובה	14.78%			1,074			בשלמות	1,074	פטיגור אורה	190		
כהן איה	14.78%											
פריזט להשקעות ובנין בע"מ	7.39%											
אתרי חסון לברה לבנין בע"מ	7.39%											
פטיגור אורה	30.57%											
עיריית חוד השרון	זרבים	2,189		3,513				3,513			סה"כ מגורים, מסחר וע"פ"פ	
		938	3									
		386	4									
		1,324		0							סה"כ שטחים ציבוריים	
		3,513		3,513							סה"כ שטח במסגרת לוח הקצאות	



אגף
 7.11.17
 6.2.02

גרנברג אולפיר-שלף

שפוחת מקרקעין, ניהול נכסים, ליווי פרויקטים, הנדסת בנין
 מנול התאמות, ל, רחוב ז'בוטינסקי 35 רמת גן 51511 טל: 6109999 פקס: 6135147

טבלת איזון- תוכנית מפורטת מס' הר' / 1000 / 19 / 12

תשלומי איזון	מבצעים		מבצעים		מבצעים		מבצעים		מבצעים		מבצעים		מטרי התקרקעין	שטח
	סכום שטח	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי	יחסי		
איזון	12.54%	12.40%	12.54%	2,096	2	12.54%	441	50%	איזוק שושנה	881	137	6455		
	6.27%	0.14%	6.27%	93	5	6.27%	220	25%	איזוק שמואל					
	6.27%	6.20%	6.27%	93	5	6.27%	220	25%	ויצמן עליזה					
	6.27%	0.07%	6.27%	2,096	2	6.27%	220							
	6.27%	0.07%	6.27%	93	5	6.27%	220							
איזון	8.05%	7.96%	8.05%	2,096	2	8.05%	283	33.33%	מיזול אהובה	848	188			
	8.05%	0.09%	8.05%	93	5	8.05%	283	33.33%	כרן איה					
	8.05%	7.96%	8.05%	2,096	2	8.05%	283	33.33%	כרן איה					
	4.02%	0.09%	4.02%	2,096	2	4.02%	141	16.67%	פריזס להשקעות ובנין בע"מ					
	4.02%	0.04%	4.02%	93	5	4.02%	141	16.67%	אתרי חסון חברה לבנין בע"מ					
תשלומי איזון	6.74%	6.66%	6.74%	2,096	2	6.74%	237	33.33%	מיזול אהובה	710	189			
	6.74%	0.07%	6.74%	93	5	6.74%	237	33.33%	כרן איה					
	6.74%	6.66%	6.74%	2,096	2	6.74%	237	33.33%	כרן איה					
	6.74%	0.07%	6.74%	93	5	6.74%	118	16.67%	פריזס להשקעות ובנין בע"מ					
	6.74%	3.37%	6.74%	2,096	2	6.74%	118	16.67%	אתרי חסון חברה לבנין בע"מ					
סה"כ בייעוד- מגורים מסחר וש"פ	30.57%	30.24%	30.57%	2,096	2	30.57%	1,074	100%	פסגור אורה	1,074	190			
	100.0%	0.34%	100.0%	93	5	100%	3,513			3,513				
סה"כ דריכים				938	3									
סה"כ דריכים				386	4									
סה"כ דריכים				1,324			0			0				