

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
REFAEL KONFORTI	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	רפאל קונפורטי
HAIM BEN-DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
GALIT GREENBERG	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלנית ושמאית	גלית גרינברג
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעיו
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
FELIX SHUFMAN	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	פליקס שופמן
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי

24 בספטמבר, 2003

דו"ח 15472/03 בי

ועדת המקומית לתכנון ורבייה

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"

הוד-השרון

19. 11. 2003

נותקבל

טבלאות הקצאה ולוח איזון

תכנית מפורטת מס' הר/מק/42/346

1. כללי

- 1.1 תכנית מפורטת מס' הר/מק/42/346 (להלן: "התכנית") חלה בתחום חטיבת קרקע בשטח של כ- 46.34 דונם בדרום הוד-השרון, אזה"ת נוה נאמן א'. מנספת הבינוי עולה כי בתחום התוכנית מתוכנן פרויקט המשלב מסחר ומשרדים כך שהשימושים במגרשי הבניה משלימים זה את זה.
- 1.2 בהתאם להוראות סעיף 7.1 לתקנון התכנית נקבע כי בתחום התכנית יבוצע אחד וחלוקה מחדש של המגרשים, ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 1.3 חלק מהחלקות הנכללות בתוכנית בבעלות פרטית ואילו חלק אחר בבעלות קק"ל ובחכירה מהוונת לדורות (חכירה רשומה). להלן מצבת הזכויות המשפטיות בחלקות הנכנסות:
 - 1.3.1 חלקות 116, 117 - בבעלות קק"ל מוחכרות עד ליום 20/7/2018 עם אופציה להאריך את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, דמי חכירה מהוונים שולמו.
 - 1.3.2 חלקה 126 - בבעלות פרטית.
 - 1.3.3 חלקה 127 - בבעלות קק"ל, מוחכרת עד ליום 14/12/2051 עם אופציה להאריך את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, דמי חכירה מהוונים שולמו.

פיקס

93. M03

2. להלן עקרונות כללים המנחים בעריכת טבלת ההקצאה

- 2.1 במצב קודם החלקות מיועדות לתעשייה, מסחר, הייטק ושרותים. שווי החלקות נערך בהתאם לעסקאות במגרשים שבנדון.
- 2.2 במצב תכנוני חדש מיועדות החלקות לתעשייה (מגרש 2002 כולל זכות לתחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18), מסחר הייטק ושרותים. היתר בניה במגרשי התעשייה מותנה בהכנת תוכנית מפורטת והריסת המבנים אשר יבנו בתחום מגרש 2001. שווי הזכויות נערך ביחס לשימושים המותרים במצב תכנוני חדש תוך הפעלת מקדמים בגין דחיה עד לאפשרות מימוש של כל הזכויות.
- 2.3 חלקה 135 ביעוד ש.צ.פ לתעלת ניקוז וחלק מחלקה 128 נכנסות לתוכנית ויוצאות ביעודים "ציבוריים" של שצ"פ והרחבת דרך. לפיכך החלקות הנ"ל לא נכללות בתחשיב האיזון ונרשמו "מתחת לקו".
- 2.4 התכנית שבנדון הינה תוכנית בסמכות ועדה מקומית ללא שינוי ביעודי הקרקע. לפיכך יעוד מגרשי התמורה ללא שינוי ביחס למצב תכנוני קודם.
- 2.5 חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בעל - לרבות חוכר לדורות". לאור הנ"ל כללנו בטבלאות ההקצאה גם את פרטי החוכרים.
- 2.6 במצב תכנוני יוצא תשמר במגרשי התמורה מצבת הזכויות המשפטיות (בעלות, חכירה, תקופת החכירה ותנאי החכירה) כפי שהיתה במצב תכנוני קודם.
- 2.7 איזון הזכויות נערך תוך התייחסות לכלל בעלי הזכויות בתוכנית (שמטן, פריכוז וממ"י).

21-8

23, 1103

2.8 הקצאת הזכויות

- 2.8.1 מגרש 2001 מוקצה לקק"ל בכפוף לחכירה עד ליום 14/12/2051 בהתאם לתנאי הסכם החכירה החל כיום בחלקה 127.
- 2.8.2 מגרש 2003 מוקצה לקק"ל בכפוף לחכירה עד ליום 20/7/2018 בהתאם לתנאי הסכם החכירה החל כיום בחלקות 116, 117.
- 2.8.3 מגרש 2002 יוקצה לבעלים פרטיים.
- 2.8.4 שמטן ופריכוז יהיו שותפים בזכויות בכל אחד ואחד מהמגרשים בהתאם לחלקם היחסי בתוכנית.
במגרשים בבעלות פרטית - הבעלות תהיה במושע.
במגרשים המוחכרים - השותפות תרשם בהסכם החכירה מבלי לפצל את ההסכם או לשנות תנאי מתנאי החכירה.
- 2.8.5 לאור האמור לעיל, הזכויות המוקצות, בחלופה זו, מאוזנות ללא תשלומי איזון.

מצ"ב: טבלת הקצאה ולוח ואיזון (1 עמוד)

בכבוד רב,
פליקס שופמן
כלכלן ושמאי מקרקעין



Handwritten signature/initials.

