

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין

מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין

דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין

אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

ועדה מרחבית לשרון ורח' -

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432-41 09-8616741 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

תאריך: 03.02.2005

תיק מס': 6375/2005 ב'

20-09-2005

נרדק

מחלקת תכנון

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"

הנדון: חלקה 161 בגוש 8024

טבלת איזון והקצאה

תכנית הצ/מק/1-1/212/ב'

אבן - יהודה

נתבקשתי להכין טבלת איזון וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, הכוללת הקצאת המגרשים בין הבעלים בחלקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, במסגרת תכנית מוצעת הצ/מק/1-1/212/ב' באבן יהודה, כפי שיפורט להלן. להלן פרטי החלקה ומגרשי התמורה והקצאה בין הבעלים.

1. תאור החלקה והמגרשים:

תכנית מוצעת הצ/מק/1-1/212/ב חלה על שטח של 4,964 מ"ר הכולל את מגרשים מס' 376, 377, 380-386, שהוקצו במסגרת תכנית הצ/מק/1-1/212 בתמורה לזכויות הבעלות בחלקה מקורית 161 בגוש 8024 (חלק) באבן יהודה.

המגרשים ממוקמים בחלק הדרום מזרחי של תחום תכנית הצ/מק/1-1/212. המגרשים משתרעים ממזרח לרח' אוכמניות, מדרום ומצפון לפינת רח' אדמונית, ומיועדים לבניה צמודת קרקע. המגרשים הוקצו בשטח החלקה המקורית.

הסביבה, אזור מגורים בהליכי הקמה, לאחר ביצוע עבודות פיתוח, בחלק המערבי של אבן יהודה.

המגרשים שבנדון ממוקמים בקבוצת המגרשים שממזרח לרח' העצמאות ומצפון לרח' השרון הקיימים, בסמוך לבניה קיימת במושבה.

ועדה מרחבית - שרונים

אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/212/ב'

הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 605 ביום 20/09/05

חבר ועדה

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

2

2. פרטי הזכויות:

בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3.2.05, חלקה 161 בגוש 8024 בשטח רשום של 10,480 מ"ר, וזכויות הבעלות בחלקה רשומות כדלקמן:

1/5	(שהרבני) שרון (אליס) אלי
4/5	ללינה שינה

ביום 6.3.2002 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעי' 5, 7.

3. פרטי תכנון עיר:

א. בהתאם לתכנית המתאר הצ/122, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2389 מיום 24.11.1977, חלק החלקה הכולל בתכנית החדשה מסווג באזור חקלאי, כאשר רצועה בגבול החלקה הצפוני ומגבולה הדרומי מסווגת לדרך.
בפינה הצפון מזרחית של החלקה מסומן מגרש מס' 160/2 המסווג למגורים, מגרש זה לא נכלל במסגרת האיחוד והחלוקה בתכנית הצ/1-212/1.

ב. בהתאם לתכנית הצ/1-212/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4993 מיום 12.6.2001, נכלל שטח של 10,030 מ"ר מהחלקה המקורית במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, ובתמורה לזכויות הבעלות בשטח זה הוקצו הזכויות במגרשי בניה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח המגרש	יעוד
376	689 מ"ר	מגורים א' מיוחד
377	660 מ"ר	מגורים א' מיוחד
380	660 מ"ר	מגורים א' מיוחד
381	444 מ"ר	מגורים א'
382	448 מ"ר	מגורים א'
383	447 מ"ר	מגורים א'
384	424 מ"ר	מגורים א'
385	453 מ"ר	מגורים א'
386	428 מ"ר	מגורים א'
389	773 מ"ר	מגורים א' מיוחד

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

3

ניצול הזכויות באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימלי	:	400 מ"ר
מס' יחידות למגרש	:	1
ניצול הבניה	:	50%
מס' קומות	:	2
תכסית מירבית	:	30%
שטחי שירות	:	30 מ"ר + 20 מ"ר חניה מקורה ליחידה.

ניצול הזכויות באזור מגורים א' מיוחד:

שטח מגרש מינימלי	:	650 מ"ר	או	500 מ"ר
מס' יחידות למגרש	:	2		2
ניצול הבניה	:	55%		60%
מס' קומות	:	2		2
תכסית מירבית	:	35%		36%
שטחי שירות	:	20 מ"ר + 20 מ"ר חניה ליחידה.		

ג. בהתאם לתכנית המתאר הצ/1-100/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4799 מיום 29.8.99, הותרה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע, בגובה פנים 2.40 מ'.

תכנית מוצעת הצ/מק/1-212/ב: 4.

תכנית הצ/מק/1-212/ב חלה על מגרשים מס' 376, 377, 386-380 בתכנית הצ/1-212 וחלק ממגרש 433 (דרך), שטח התכנית 4,964 מ"ר.
מטרת התכנית, איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלי הקרקע, וקביעת הוראות בנייה בתכנית, וזאת בסמכות ועדה מקומית על פי סעי' 62 א (א)(5) לחוק.
התכנית אינה משנה את גבולות המגרשים, את ייעודם או את ניצול הבניה בהם ונועדה לאפשר הקצאת המגרשים בין בעליהם המשותפים.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

4

5. עקרונות ההקצאה:

- מצ"ב טבלת ההקצאה של המגרשים בתכנית המוצעת הצ/מק/1-212/ב בין הבעלים, אשר נערכה על פי העקרונות כדלקמן:
- א. הקצאת הזכויות בין הבעלים בחלקה המקורית 161 בגוש 8024, על פי חלקם היחסי בבעלות, על מנת לפרק את השיתוף ולהקצות לעל אחד מן הבעלים מגרשים בנפרד.
- ב. מגרש מס' 389 שהוקצה לבעלים במסגרת תכנית הצ/מק/1-212 אינו נכלל במסגרת תכנית הצ/מק/1-212/ב, ואינו מוקצה במסגרתה לבעלים.
- ג. בהקצאת המגרשים נקבעו מקדמי שווי על פי בינוי, מיקום ופינה.
- ד. הקצאת הזכויות לכל אחד מן הבעלים במגרשים בשלמות, לכן ההקצאה אינה מאוזנת, וכוללת תשלומי איזון.
- ה. הפרשי השווי בערכים דולריים הנכונים למועד הכנת טבלת האיזון.

6. טבלת ההקצאה:

להלן טבלת ההקצאה של מגרשי התמורה בתכנית בין קבוצות הבעלים:

הבעלים	מגרשים מוקצים	סווג המגרשים
אלי שרון	377	מגורים א' מיוחד
	384	מגורים א'
ללינה שינה	380, 376	מגורים א' מיוחד
	381, 382, 383, 385, 386	מגורים א'

בכבוד רב,



דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין

