

ועדה מקומית "הוד השרון"

עומר גוגנהיים

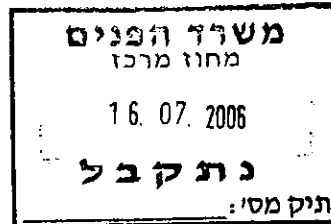
שמאי מקרקעין וכלכלן

רחוב דיזינגוף 147/2 תל-אביב

טל. 5236408-03 נייד. 7699154-050

27.06.2006

27.06.2006



לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הדרים"

רחוב בני ברית 7

הוד השרון

א.ג.נ.,

הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון תכנית מתאר מקומית הר/17/485 ד'

1. רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית בניין עיר הר/17/485 ד' (להלן: "התכנית") המכילה בהוראותיה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. התכנית כוללת את חלקות 58 ו-225 בגוש 6445, בשלמות בין הרחובות המייסדים, האגודה וקישון. התכנית נערכה על ידי אדריכל אסף אביאל ושטחה 4,196 מ"ר.

3. לוח ההקצאות נערך עפ"י העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

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

ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי 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 משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

4. העקרונות המנחים בקשר להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון אשר לפיהם הוכנו הטבלאות להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון נקבעו בבג"ץ אירני, רון נ. שר הפנים (בג"ץ 4914/91 ו-5063/91) אשר קבע כי בעת ביצוע חלוקה חדשה המשלבת בתוכה גם שינויים תכנוניים נוספים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

7.5.06

ובכללם שינויים ביעודי השימוש של המגרשים יש להתחשב ביעוד המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש ולשמור על השווי היחסי של החלקות.

5. בהתאם לעקרונות הנ"ל ולהגדרות החוק הנ"ל למונח "מגרש" נקבע שווי המגרשים הנכנסים לאחד וחלוקה על פי שווים במצב פינני ובהתחשב ביעודי קרקע וזכויותיה.

בהתאם לנ"ל, מתבצעת החלוקה החדשה באופן שכל אחד מהבעלים בתחום החלוקה החדשה מכניס למאגר את הקרקע שבבעלותו ומוציא ממנה את המגרש המיועד לו על בסיס הנוסחה:

$$\frac{\text{שווי המגרש במצב החדש}}{\text{שווים של סך המגרשים במצב החדש}} = \frac{\text{שווי המגרש במצב הקודם}}{\text{שווים של סך המגרשים במצב הקודם}}$$

6. סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה קובע כלהלן: שעבוד, שהיה ערב תחילת תקופה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

בסעיף זה "שעבוד" - משכנתא וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

7. במצב קודם נכללת זכות חכירה לטובת גרייזמן רלה לתקופה של 999 שנים, בשטח של 216 מ"ר, במגרש מס' 225/1 בתכנית הר/17/485.

8. במצב החדש נכללת זכות החכירה האמורה לעיל, במגרש תמורה 4, ועוברת יחד עם זכות הבעלות של מר שפילמן.

9. קיים איזון בין השווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקות, לבין השווי היחסי של מגרשי התמורה, ולפיכך – אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בחלקות הנכללות בתכנית הר/17/485.

בכבוד רב,

עומר גוגנהיים

שמאי מקרקעין

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"הוד הנ"ל

7.5.06

תכנית ה/17/485

**תכנית שינוי לתכנית ה/17/485
טבלת הקצאה ואיזון**

מב חדש										מב קיים										כלי	
תשלומי איזון	שטח המגרש במ"ר	זכויות בנס	בעלים/חוכרים	ייעוד	מספר מגרש בתכנית ה/17/485	שטח המגרש במ"ר	זכויות בנס	בעלים/חוכרים	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש בתכנית ה/17/485	שטח חלקה	רשום במ"ר	חלקה	גוש						
אין	44.94%	1,715	בעלות	שפילמן	אחוד	מגורים א'	1	40.87%	1,715	בעלות	אחוד	מגורים א'	1,931	225/1	3,195	225	6445				
	13.16%	502	בעלות	אחוד	מגורים א'	2	5.15%	216	מכירה	שפילמן	אחוד	מגורים א'	502	225/2							
	13.16%	502	בעלות	שפילמן	אחוד	מגורים א'	3	11.96%	502	בעלות	שפילמן	אחוד	מגורים א'	502	225/3						
	23.09%	881	בעלות	גרייזמן רלה	מגורים א'	4	11.96%	502	בעלות	אחוד	שפילמן	דרך	מגורים א'	260	225/4						
תשלומי איזון	5.66%	216	מכירה			0.00%	280	בעלות	אחוד	משולבת	881	58/1	1,001	58	6445						
	100.00%	3,816		רשות	דרך	סה"כ	881	בעלות	גרייזמן רלה	מגורים א'	881	58/1	1,001	58	6445						
		260		מקומית	משולבת	5	0.00%	94	בעלות	גרייזמן רלה	דרך	94	58/2								
		120		רשות	דרך	6	0.00%	26	בעלות	גרייזמן רלה	דרך	26	58/3								
	380					סה"כ	4,186				4,186		4,186								
	4,186				סה"כ כלי											סה"כ					

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מחוז חשדון
27.04.2006

א. במגרש 225/1 זכות הבעלות הרשומה הינה של שפילמן אחוד בשלמות.
ב. על הבעלות של שפילמן אחוד בחלקה 225 בגוש 5445, רשומה מכירה לתקופה של 999 שנים על שטח של 216 מ"ר לטובת גרייזמן רלה (בתחום מגרש ה/17/485).
ג. מגרש תמורה 4 בתכנית ה/17/485 כולל 216 מ"ר עוברת יחד עם זכות המכירה של גרייזמן למגרש תמורה מספר 4.
ד. הבעלות של מל שפילמן על שטח של 216 מ"ר עוברת יחד עם זכות המכירה של גרייזמן למגרש תמורה מספר 4.
ה. שטחי המיבוי יופקעו ולא יירשמו על שם הרשות המקומית.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מחוז חשדון
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית חתמה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 906/06 ביום 27.04.2006
מחמס העז
יו"ר הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מחוז חשדון
27.04.2006