

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך

❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



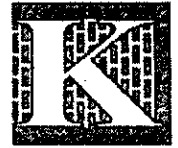
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 32/552
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3/9/06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

**לוחות הקצאות וטבלאות איזון -
תכנית מתאר מקומית נת/32/552
מתחם הרב קוק
נתניה**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אשר
בישיבה מס' 56 מיום 24/3
מחזר העיר
החלטה

נובמבר 2004





תל-אביב, 1.11.2004

תיק מס', 2/13866

עקרונות שומה ללוחות הקצאות וטבלאות איזון -

תכנית מתאר מקומית נת/552/32

"מתחם הרב קוק", נתניה

1. **פרטי התכנית**

מיקום: מתחם הרחובות שלמה המלך - יהודה הנשיא - בורוכוב - הרב קוק, נתניה

גוש: 8267

חלקות: שונות, כמפורט בתקנון התכנית.

שטח התכנית: כ- 34.4 דונם.

2. **מצב קיים**

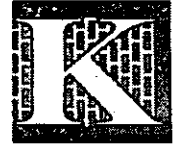
2.1 בהתאם ל"מצב קיים" בתכנית הנדונה, החלקות שבתכנית מסווגות ביעודים "מגורים

ז", דרכים וש.ב.צ.

פירוט המצב הקיים מופיע בתקנון התכנית.

2.2 על כ"א מחלקות 662-669, 749-756 מצוי בנין בן 2 ק' ובו 8 יח"ד.

על חלקה 757 בנויים 5 בנינים בני 2-3 קומות ובהם 108 יח"ד.



3. מצב תכנוני מוצע

- 3.1 ע"פ התכנית המוצעת :
בתכנית 5 מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, כ"א מהם כולל 2 מגרשים חדשים ומגרשים לדרכים וש.צ.פ..
יתרת שטח התכנית אינו מיועד לאיחוד וחלוקה (ש.ב.צ. קיים, דרכים).
- 3.2 המגרשים סווגו ביעודים "מגורים מיוחד" ש.צ.פ, "מגורים משולב", דרכים, ש.ב.צ.
- 3.3 זכויות הבניה לכ"א מהמגרשים הינן כמפורט בתקנון התכנית.



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוחות ההקצאה וטבלאות האיזון

בהכנת לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון, לקחתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

4.1 כללי

4.1.1 לוחות ההקצאות הוכנו בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בכפוף לאמור להלן.

4.1.2 התכנית הינה לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים.

4.1.3 ההקצאות בטבלאות האיזון מאוזנות, כך שאין צורך בתשלומי איזון.

4.1.4 ההקצאה הינה לחלקה מקורית בשלמותה, מאחר ואופי הפרויקט (פינוי-בינוי) הינו כזה המחייב שיתוף פעולה בין כל בעלי הזכויות לצורך מימוש הבניה. שיעור חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות בתוך ההקצאה לחלקתו הינו ע"פ שיעור זכויותיו בחלקה במצב קיים.

4.2 מצב קיים

בכ"א מהמתחמים לאיחוד וחלוקה, השווי היחסי בטבלת האיזון של כ"א אחת מהחלקות במתחם הינו זהה, וזאת בהתחשב באופי הבינוי הקיים של החלקות.

4.3 מצב מוצע:

4.3.1 מאחר ובכ"א ממתחמים א-ד שני מגרשים מוצעים, שיעור חלקה של כ"א מהחלקות בכל מגרש מוצע, זהה לשיעור השווי היחסי של החלקה ב"מצב קיים".

4.3.2 במתחם ה', במצב הקיים קיימת חלקה אחת בלבד ובמצב המוצע 2 מגרשים, לכן הוקצו כ"א ממגרשים אלו בשלמות לחלקה.

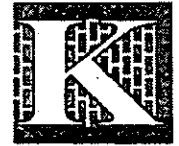
5. מצ"ב לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון.

ולראיה באתי על החתום

א.כ.

אברהם כץ
מהנדס, שמאי מקרקעין



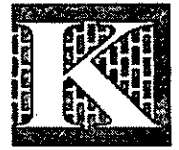


תכנית מס' נת-552/32 - מתחם א' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)		
תשלומי איזון	25%	1,185	מגורים מיוחד	1/4	1	25%	996	996	662	8267
		1,189	מגורים מיוחד	1/4	2					
	25%	1,185	מגורים מיוחד	1/4	1	25%	985	985	663	
		1,189	מגורים מיוחד	1/4	2					
	25%	1,185	מגורים מיוחד	1/4	1	25%	984	984	664	
		1,189	מגורים מיוחד	1/4	2					
	25%	1,185	מגורים מיוחד	1/4	1	25%	983	983	665	
		1,189	מגורים מיוחד	1/4	2					
		1,309	ש.צ.פ.	בשלמות	11					
		265	דרך	בשלמות						
	100%	3,948 מ"ר				100%	3,948 מ"ר			סך הכל



א.כ.
—



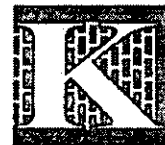
תכנית מס' נת252/32 - מתחם ב' - לוח הקצאות וטבלת איזון

6

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	
אין תשלומי איזון	25%	1,125	מגורים מיוחד	1/4	3	25%	979	979	8267
		1,210	מגורים מיוחד	1/4	4				
	25%	1,125	מגורים מיוחד	1/4	3	25%	987	987	
		1,210	מגורים מיוחד	1/4	4				
	25%	1,125	מגורים מיוחד	1/4	3	25%	986	986	
		1,210	מגורים מיוחד	1/4	4				
	25%	1,125	מגורים מיוחד	1/4	3	25%	1,016	1,016	
		1,210	מגורים מיוחד	1/4	4				
		85	דרך	בשלמות					
		1,548	שצ"פ	בשלמות	12				
	100%	3,968 מ"ר				100%	3,968 מ"ר		
									סך הכל



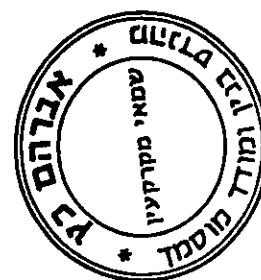
א.כ.א



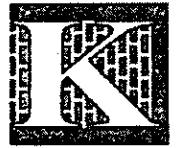
תכנית מס' נת 32/552 - מתחם ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון

7

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)		
תשלומי איזון	25%	1,214	מגורים מיוחד	1/4	5	25%	976	976	749	8267
		1,193	מגורים מיוחד	1/4	6					
	25%	1,214	מגורים מיוחד	1/4	5	25%	1,056	1,056	750	
		1,193	מגורים מיוחד	1/4	6					
	25%	1,214	מגורים מיוחד	1/4	5	25%	1,048	1,048	751	
		1,193	מגורים מיוחד	1/4	6					
	25%	1,214	מגורים מיוחד	1/4	5	25%	998	998	752	
		1,193	מגורים מיוחד	1/4	6					
		1,303	ש.צ.פ.	בשלמות	13					
		368	דרך	בשלמות						
	100%	4,078 מ"ר				100%	4,078 מ"ר			סך הכל



א.כ.ץ



תכנית מס' נת-552/32 - מתחם ד' - לוח הקצאות וטבלת איזון

8

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצליה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	
אין תשלומי איזון	25%	1,287	מגורים מיוחד	1/4	7	25%	1,078	1,078	8267
		1,231	מגורים מיוחד	1/4	8				
	25%	1,287	מגורים מיוחד	1/4	7	25%	1,093	1,093	
		1,231	מגורים מיוחד	1/4	8				
	25%	1,287	מגורים מיוחד	1/4	7	25%	1,106	1,106	
		1,231	מגורים מיוחד	1/4	8				
	25%	1,287	מגורים מיוחד	1/4	7	25%	1,064	1,064	
		1,231	מגורים מיוחד	1/4	8				
		1,314	ש.צ.פ.	בשלמות	14				
		509	דרך	בשלמות					
	100%	4,341 מ"ר				100%	4,341 מ"ר		סך הכל



א.כ.



תכנית מס' נת-552/32 - מתחם ה' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)		
תשלומי איזון	100%	3,736	מגורים מיוחד	בשלמות	9	100%	9,341	9,341	757	8267
		4,000	מגורים משולב	בשלמות	10					
		1,155	ש.צ.פ.	בשלמות	15			4,692	760	
		613	דרך	בשלמות						
	100%	9,504 מ"ר				100%	9,504 מ"ר			סך הכל



א.כ.ץ