

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.06.2007
נתקבל
תיק מס':

תכנית
2607 התקנת גז
34/548 מסי תכנית
מסי תיק

לוחות הקצאות וטבלאות איזון -
תכנית מתאר מקומית נת/34/548
מתחם הלפרין
נתניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
ביש/בה/מס' 53 מיום 15/10/07
מהנדס העיר

נבדק וניתן למפקד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11.2.07
תאריך 31.10.07
מחננת המחוז

אוקטובר 2004

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי 34/548/נת
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.2.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית





תל-אביב, 25.10.2004

תיק מס', 2-13855

עקרונות שומה ללוחות הקצאות וטבלאות איזון -
 תכנית מתאר מקומית נת/34/548
"מתחם הלפרין", נתניה

1. פרטי התכנית

מיקום: רח' הלפרין, נתניה

גוש: 8259

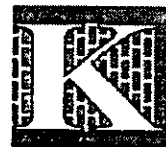
חלקות: שונות, כמפורט בתקנון התכנית.

שטח התכנית: כ- 11.5 דונם.

2. מצב קיים

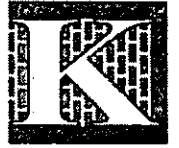
2.1 בהתאם ל"מצב קיים" בתכנית הנדונה, החלקות שבתכנית מסווגות ביעודים "מגורים ד", דרך וש.ב.צ.
 פירוט המצב הקיים מופיע בתקנון התכנית.

2.2 על כ"א מחלקות 103-100, 112-109 בנוי בנין בן 2 קומות ובו 8 יח"ד.



3. מצב תכנוני מוצע

- 3.1 ע"פ התכנית המוצעת:
בתכנית 4 מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, כ"א מהם כולל מגרש חדש אחד ומגרשים לדרכים.
יתרת שטח התכנית אינו מיועד לאיחוד וחלוקה (ש.ב.צ. קיים).
- 3.2 המגרשים סווגו ביעודים "מגורים מיוחד + ש.פ.פ.", דרכים, "ש.ב.צ. + ש.פ.פ.".
- 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:

מאחר וכ"א מהמתחמים מהווה מגרש מוצע אחד, שיעור חלקו של כ"א מהבעלים במגרש המוצע, זהה לשיעור השווי היחסי של חלקתו ב"מצב קיים".

5. מצ"ב לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון.

ולראיה באתי על החתום

א.כ

אברהם כץ

מהנדס, שמאי מקרקעין





תכנית מס' נת 34/548 - מתחם א' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע						מספר מגרש	שווי יחסי	מצב קיים			גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בשלמות	ייעד	החלק במגרש	החלק			שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	
תשלומי איזון	50%	1,893	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	1	50%	962	962	8259	100		
	50%	1,893	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	1	50%	1,056	1,056	101	101		
		210	דרך	בשלמות			85	85		105		
	100%	2,103 מ"ר				100%	2,103 מ"ר		סך הכל			



א.כ.



תכנית מס' נת 34/548 - מתחם ב' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע										גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בשלמות	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	
אין תשלומי איזון	50%	1,898	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	2	50%	991	991	102	8259	
	50%	1,898	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	2	50%	1,032	1,032	103		
		210	דרך	בשלמות			85	170	106		
	100%	2,108 מ"ר				100%	2,108 מ"ר			סך הכל	



א.כ.ץ



תכנית מס' נת 34/548 - מתחם ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר) בשלמות	יעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצליה (מ"ר)		
תשלומי אין איזון	50%	1,869	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	3	50%	968	968	8259
	50%	1,869	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	3	50%	1,020	1,020	
		204	דרך	בשלמות			85	170	106
	100%	2,073 מ"ר				100%	2,073 מ"ר		סך הכל



א.כ.



תכנית מס' נת34/548 - מתחם ד' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר) המגרש (מ"ר) בשלמות	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרצלציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)		
אין תשלומי איזון	50%	1,936	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	4	50%	1,011	1,011	111	8259
	50%	1,936	מגורים + מיוחד + ש.פ.פ.	1/2	4	50%	945	945	112	
		20	דרך	בשלמות						
	100%	1,956 מ"ר				100%	1,956 מ"ר			סך הכל



א.כ.ץ