

20 20080201

8

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומוודד מוסמך

שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



23/11/08
28/12/08
מתכנת המחוז

נבדק וניתן להקדים להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית
9/1/10
משרד הפנים
מחוז מרכז
04.08.2010
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
11.04.2010
נתקבל
תיק מס':

עקרונות שומה
ללוחות הקצאות וטבלאות איזון -
תכנית מפורטת מס' הר/453/4
"אזור התעסוקה גיל עמל"
הוד השרון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 4/453/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.11.08 לאשר את התוכנית
מיוזמת מנהל המחוז
יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 2005

א. א. א.

ועדה מחוזית לתכנון ולבניה

השרון

24.3.10



רח' אבן גבירול 192, תל-אביב 62032, טל. 03-5441412, פקס. 03-5441284



תל-אביב, 14.12.2005

תיק מס', 6-13486

עקרונות שומה ללוחות הקצאות וטבלאות איזון -
תכנית מפורטת מס' הר4/453
"אזור התעסוקה גיל עמל", הוד השרון

1. פרטי התכנית

מיקום: אזור התעשייה גיל עמל, הוד השרון

גוש: 6653 ; 6657

חלקות: שונות, כמפורט בתקנות התכנית.

שטח התכנית: כ- 72.6 דונם.

2. מצב תכנוני קיים

בהתאם לתשריט התכנית הנדונה, החלקות שבתכנית מסווגות ביעודים תעשייה, מסחר שכונתי, שטח חקלאי, בית קברות, דרכים וש.צ.פ.

8-10

ועדון מקומית לתכנון ולבניה
מנהל תכנון ופיקוח

24.3.10



3. מצב תכנוני מוצע

3.1 ע"פ התכנית המוצעת:

נקבעו 5 מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים:

- 4 מתוכם כוללים (1002 - 1005) כ"א מהם מגרש חדש אחד ומגרשים לשטחי ציבור.

- מתחם אחד כולל 2 מגרשים (1001 ; 1006) ומגרשים לשטחי ציבור.

יתרת שטח התכנית אינו מיועד לאיחוד וחלוקה.

3.2 המגרשים סווגו ביעודים "אזור תעסוקה מיוחד", "שטח פרטי פתוח", דרכים,

ו"שטח ציבורי פתוח".

3.3 זכויות הבניה לכ"א מהמגרשים הינן כמפורט בתקנות התכנית.

ועדון מקומיות לתכנון ולבניה

משרד המרחב והתשתיות

24.3.10



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.

4.2 מצב קיים

4.2.1 המצב הקיים הינו בהתאם לייעוד הקרקע.

4.2.2 השווי היחסי ב"מצב קיים" של כ"א מהחלקות הכלולות באיחוד וחלוקה מחדש, הינו ע"פ שטח הקרקע של אותה חלקה ביחס לסה"כ שטח הקרקע ביעוד תעשייה/מסחר (לפי הענין) הכלול במתחם אליו משתייכת.

4.2.3 המבנים שע"ג החלקות השונות לא נלקחו בחשבון, בהתחשב באופי התכנון.

4.3 מצב מוצע:

במתחמים ב'ה' - 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". במתחם א' כל אחד מבעלי הזכויות קיבל מגרש מוצע בשלמות, ששווי היחסי זהה לשווי היחסי של חלקתו ב"מצב קיים".

5. מצ"ב לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון.

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ

מהנדס, שמאי מקרקעין



ועדון מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

24.3.10

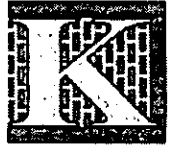


תכנית מפורטת מס' הר34/4 - מתחם א' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			בעלים	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	31.15%	1,440	אזור תעסוקה מיוחד	בשלמות	1006	31.15%	1,511	1,511	רשות הפיתוח	310	6657
	68.85%	1,885	אזור תעסוקה מיוחד	בשלמות	1001	68.85%	3,339	3,339	רשות הפיתוח		
		1,525	דרך + ש.צ.פ.	בשלמות					עיריית הוד השרון		
	100.00%	מ"ר 4,850				100.00%	מ"ר 4,850				סך הכל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 24.3.10

ע"פ נסחי רישום מהתאריכים 14.2.2001 ; 25.6.2003.



תכנית מפורטת מס' הר4/53 - מתחם ב' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים			גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרציה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	
אין תשלומי איזון	28.18%	2,303	אזור תעסוקה מיוחד	2818/10000	1002	28.18%	773	773	274
	20.30%	2,303	אזור תעסוקה מיוחד	2030/10000	1002	20.30%	557	557	
	21.84%	2,303	אזור תעסוקה מיוחד	2184/10000	1002	21.84%	599	599	306
	29.68%	2,303	אזור תעסוקה מיוחד	2968/10000	1002	29.68%	814	814	
		440	דרך	בשלמות					6657
	100.00%	2,743 מ"ר				100.00%	2,743 מ"ר		סה"כ

ע"פ נסחי רישום מהתאריכים 14.2.2001 ; 25.6.2003.

Handwritten signature

24.3.10



תכנית מפורטת מס' הר 4/453 - מתחם ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			בעלים	חלקה	גוש
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול - ברה - פרצלציה (מ"ר)			
תשלומי איזון	22.81%	2,256	אזור תעסוקה מיוחד	2281/10000	1003	22.81%	605	605	רשות הפיתוח	6657
	29.70%	2,256	אזור תעסוקה מיוחד	2970/10000	1003	29.70%	788	788	רשות הפיתוח	
	20.88%	2,256	אזור תעסוקה מיוחד	2088/10000	1003	20.88%	554	554	רשות הפיתוח	
	26.61%	2,256	אזור תעסוקה מיוחד	2661/10000	1003	26.61%	706	706	רשות הפיתוח	
		397	דרך	בשלמות					עיריית חוד השרון	
	100.00%	2,653 מ"ר				100.00%	2,653 מ"ר			סך הכל

Handwritten signature: פול-8

24.3.10

ע"פ נסחי רישום מהתאריכים 14.2.2001 ; 25.6.2003.



תכנית מפורטת מס' הר4/453 - מתחם ד' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע			מספר מגרש	שוי יחסי	מצב קיים			בעלים	חלקה	גוש
	שוי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד			החלק במגרש	שטח כולל ברה-פרצליה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)			
אין תשלומי איזון	57.35%	1,746	אזור תעסוקה מיוחד	5735/10000	1004	57.35%	952	952	רשות הפיתוח	298	6657
	42.65%	1,746	אזור תעסוקה מיוחד	4265/10000	1004	42.65%	708	708	רשות הפיתוח	299	
	100.00%	1,746 מ"ר				100.00%	86	3,772	עיריית חוד השרון	290	
	100.00%	1,746 מ"ר				100.00%	1,746 מ"ר				סך הכל

חוק התכנון והבניה ונשלחה - 1965
 חתמה המסומית לתכנון ולבניה "חוד השרון"
 מס' ח' 4/453
 מס' ת.ת. 4/453
 12.2.02 מיום 20070002
 חתמה: להמליץ לועדה המוטיבית להפקיה
 מהנדס הועדה

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
 מיום 2.11.02 חתימה ל... תאריך 10.11.02

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "חוד השרון"

24.3.06

ע"פ נסחי רישום מחתריכים 14.2.2001 ; 25.6.2003



תכנית מפורטת מס' הר4/53 - מתחם ה' - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע				מצב קיים			בעלים	חלקה	גוש	
	שווי יחסי	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	החלק במגרש	מספר מגרש	שווי יחסי	שטח כלול ברה-פרלציה (מ"ר)				שטח רשום (מ"ר)
אין תשלומי איזון	42.85%	2,038	אזור תעסוקה מיוחד	4285/10000	1005	42.85%	926	926	רשות הפיתוח	278	6657
	57.15%	2,038	אזור תעסוקה מיוחד	5715/10000	1005	57.15%	1,235	1,235	רשות הפיתוח		
		123	דרך	בשלמות					יחזקאל שאול	279	
	100.00%	2,161				100.00%	2,161	2,161	עיריית הוד השרון		
											סך הכל

ועדון מקומית לתכנון ולבניה
 יעוץ וניהול נכסים
 24.3.10

ע"פ נסחי רישום מתוארכים 14.2.2001 ; 25.6.2003 .