



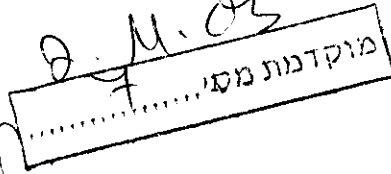
A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer

E.MAIL : levana.eshed@newmail.net

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליזוי פרויקטים
שמאי מקרקעין

רח' זנגוויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 פקס. 03-5442974 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

ת"א, 1.7.03
1960-D



החשבו
מס' 7

לכבוד

מר קיריל קוזיוול

מנהל מחלקת תכנון ואדריכל העיר

עיריית הרצליה

א.ג.,

הנדון: תכנית מתאר הר/1960, שינוי לתכנית מתאר הר/253 א' ו- הר /1274'

לוחות הקצאה וטבלאות איזון

נתבקשנו לערוך לוחות הקצאה וטבלאות איזון לחלקות וחלקי החלקות הכלולים בשני מתחמים, המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בתכנית שבנדון, וזאת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

הטבלה הוכנה על בסיס הנתונים הבאים:

* תשריטים ותקנוני התכנית הקודמת שחלה על המיתחם;

* תשריט ותקנון התכנית המוצעת, לרבות נספח בינוי;

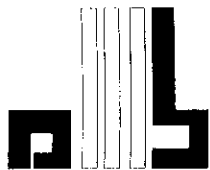
* נתונים פיסיים מתוך סיור בשטח;

* מחירי מקרקעין בסביבה, בהתאמה לנתוני החלקות והמגרשים נשוא ההקצאה.

יצויין כי לוח ההקצאה והאיזון, המתייחס למיתחם מס' 2, עודכן, ע"פ החלטת הועדה המחוזית מיום 2.6.03.

1. רקע כללי:

התכנית חלה על מיתחם קרקע בלתי מפותח, בשטח כ - 130 דונם, המצוי מדרום לרח' הבריגדה היהודית וממזרח לרח' כנפי נשרים, בהרצליה.



A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer

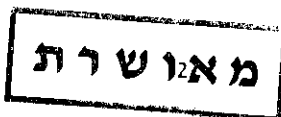
אינג' אהרן ח. רוט - לבנה אשד

מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליווי פרויקטים

E.MAIL : levana.eshed@newmail.net

רח' זנגוויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 TEL. פקס. 03-5442974 Fax. 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

ת"א, 1.7.03
1960-D



חלק משטח התכנית, מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

השטח, המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מצוי, ברובו, באיזור המזרחי של מיתחם הקרקע, ממזרח לרח' מלכי יהודה (מתוכנן). השטח מתחלק לשני מתחמי איחוד וחלוקה, לפי הפירוט הבא :

מתחם 2

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
6536	225	500
6536	226	500
6536	227	500
6536	228	500
6536	235	504
6536	236	500
6536	237	500
6536	238	500
6536	749	764

מתחם 1

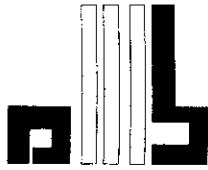
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
6536	1	17,527
6536	2	8,201
6536	3	2,298
6536	5	8,491
6536	7	10,704
6536	76	* 4,907
6536	77	* 2,105
6536	867	* 2,552
6536	756	991

* חלק משטח החלקה כלול בתחום התכנית.

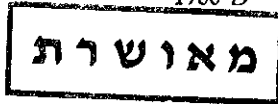
חלקות 76, 77, 867, 756, 749, בבעלות ציבורית ואינן משתתפות באיזון.

2. מצב תכנוני:

2.1 בעבר נכללו החלקות הנדונות בתחומה של תכנית המתאר הר/ 253 א', שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.61. החלקות סומנו ביעוד חקלאי.



ת"א, 1.7.03
1960-D



3

2.2 תכנית הר/1960, המוצעת, כוללת מספר מטרות, כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- ב. קביעת חלק משטח התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לבניית יחידות הדיור במתחם.

בתכנית נקבעו הוראות בניה מפורטות לכל אחד מהמגרשים הכלולים בתחומה, לרבות מספר יחידות הדיור, שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

בנוסף, התכנית כוללת נספח בינוי ובו תאור הבינוי המוצע ואופן העמדת הבנינים במגרשים. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הבנינים במגרש ואופן העמדתם.

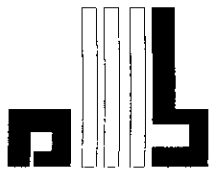
2.3 יצויין כי שיעור ההפרשות לצ"צ עומד על 50%. מהחלקות הכלולות במתחם 2 שבעבר בוצעו הפקעות משטחיהן, הושלמה ההפרשה לצ"צ במסגרת התכנית עד לשיעור של 50%.

3. עקרונות ההקצאה והאיזון :

- 3.1 כל אחד משני מתחמי האיחוד וחלוקה מהווה יחידה עצמאית לענין ההקצאה והאיזון.
- 3.2 הובאו בחשבון העקרונות בדבר ההקצאה והאיזון, כפי שנקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.
- 3.3 שווי החלקות במצב קודם, מחושב ע"פ ייעודן החקלאי.
- 3.4 בחישוב שווי המגרשים במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים, הבינוי המוצע, ופרמטרים שמאיים מקובלים (צורת הבינוי, צפיפות, קירבה לצירי תנועה, קירבה לשצ"פ וכיוצ"ב).
- 3.5 תשלומי האיזון הכספיים הינם בעלי ערכים שוליים והומרו בזכויות בניה שוות ערך.

בכבוד רב,


לבנה אשד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 198



A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer

אינו' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליווי פרויקטים

E.MAIL : levana.eshed@newmail.net

רח' זנגויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 TEL. פקס. 03-5442974 Fax. 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

ת"א, 1.7.03
1960-D

4

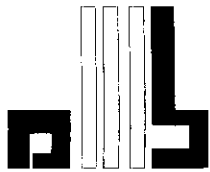
מאשרת

טבלת החקצאות ואיזון - תכנית הר/1960 - מתחם 1

תשלומי איזון	מצב חדש					מצב קיים					
	שווי יחסי	שטח עיקרי ממוצע ליחיד	מס' יחיד אקוי	מס' יחיד	מס' מגרש	שווי יחסי	שטח כלול בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס'
אין	0.174	116	28.5	40	107	0.371	17,527	17,527	1	6536	1
	0.137	116	22.5	26	108						
	0.060	117	9.7	14	109						
תשלומי	0.371										
	0.174	114	28.5	36	106	0.174	8,201	8,201	2	6536	2
	0.049	119	7.9	9	105	0.049	2,298	2,298	3	6536	3
איזון	0.087	115	14.3	14	104	0.180	8,491	8,491	5	66536	4
	0.093	115	15.3	15	102						
	0.180										
	0.121	115	19.7	20	103	0.227	10,704	10,704	7	6536	5
	0.106	115	17.4	15	101						
	0.227										
				שצ"פ	301		2,180	2,552	867	6536	
				שצ"פ	302		2,002	4,907	76	6536	
				שצ"פ	303		1,570	2,105	77	6536	
				שצ"פ	304		991	991	746	6536	
				שצ"פ	305/3						
				שצ"פ	306/2						
				שב"צ	401/1						
				שב"צ	402/1						
				שב"צ	403/1						
				דרכים							

הערה : חלקות 867, 76, 77, 746 בבעלות עיריית הרצליה ; יתר החלקות בבעלות פרטית .

לבנה אשד
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 98



A.H. ROUSSO - L. ESHED
Land Valuer Land Valuer
Civil Engineer

אינג' אהרן ח. רוטו - לבנה אשד
מהנדס בנין - שמאי מקרקעין
הערכה ייעוץ וליווי פרויקטים

E.MAIL : levana.eshed@newmail.net

רח' זנגוויל 3, תל אביב 62599 טל. 03-5465404 פקס. 03-5442974 3 zangwill st. TEL AVIV 62599

ת"א, 1.7.03



5

טבלת איזון - תכנית הר/1960 - מתחם 2

מס'	מצב קיים			מצב חדש			תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שווי יחסי	מס' מגרש	מס' יחיד	
1	6536	225	500	0.1249	110	22	אין תשלומי איזון
2	6536	226	500	0.1249			
3	6536	227	500	0.1249			
4	6536	228	500	0.1249			
5	6536	235	504	0.1257			
6	6536	236	500	0.1249			
7	6536	237	500	0.1249			
8	6536	238	500	0.1249			
9	6536	749	764		313	שצ"פ	
					314	שצ"פ	

הערה : חלקה 749 - בבעלות עיריית הרצליה ; יתר החלקות - בבעלות פרטית .

לבנה אשד
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 198

