

### ירון שמבן - שמאי מקרקעין

רח' התע"ש 20, פתח-תקו 44 425, טלפון 09-7676693, פקס' 09-7673610

כבוד וניתן להגיש  
 החלטת הועדה המחוזית  
 מיום 13.1.02 : 30.8.01  
 תאריך 17.1.02  
 שם: שרית

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 1000/19/02  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ההליטה  
 ביום 13.1.02 לאשר את: תכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

**"איחוד וחלוקה" ללא הסכמת בעלים**  
**בהתאם לפק"ג, סימן ז' "לחוק התכנון והבניה"**  
 גוש 6455, חלקות 126, 127, 128  
 דרך השרון, הוד-השרון

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 5-03-2002  
 נתקבל  
 תיק מס' :

אם זה אשתי הנתק 1/9  
 מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית  
 מיום 13/1/02 חתימה נ"ע תאריך 25/2/02  
 30/8/02

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"  
 תכנית מס' 1000/19/02  
 1000/19/02  
 בשיבה מס' 99004 מיום 24/2/99  
 הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה  
 יושב ראש הועדה  
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"הדרים"**  
 25.2.02

# ירון שמבן - שמאי מקרקעין

רח' התע"ש 20, כפר-סבא 44 425, טלפון 09-7676693, פקס' 09-7673610

27 בפברואר 2002  
מספרנו 6455/126/3

לכב'  
מר ש. חסון  
חברת "אתרי חסון"  
דרך השרון 43  
הוד-השרון  
א.נ.,

"איחוד וחלוקה" ללא הסכמת בעלים  
בהתאם לפרק ג', סימן ז' "לחוק התכנון והבנייה"  
גוש 6455, חלקות 126, 127, 128  
דרך השרון, הוד-השרון

## 1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות דעתי היא לשום להיום את השווי היחסי של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה למטרת עריכתה של "טבלת איזון" עבור הליך "איחוד וחלוקה" ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' "לחוק התכנון והבנייה".  
השומה ערוכה בהנחה כי הזכויות חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכס מושא השומה ריק, חפשי ופנוי.

## 2. פרטי הרישום

להלן פרטי החלקות המשתתפות בהליך "האיחוד והחלוקה" ללא הסכמת בעלים בהתאם לנסחי רישום מפנקסי המקרקעין (מתאריך 19-4-01):

החלק בזכויות	בעלים ושם	שטח השום (מ"ר)	חלקה	גוש
1/8	בהט אודי	1,000	126	6455
1/8	בהט נתן	1,000	127	6455
1/8	בלומנקרנץ רעיה			
1/8	חזן אביבה			
1/6	איזיקוביץ דן			
1/6	שמואלי אסתר			
1/6	להב אילן			
1/1	יעקבי רחים	1,000	128	6455

## 3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ בתאריך 23 באפריל 2001.

## 4. תיאור הסביבה

4.1 הנכסים מושא השומה נמצאים בדרך השרון, הוד-השרון. הרחוב מהווה ציר התנועה הראשי החוצה את העיר מדרום ומתחבר לצומת רעננה.

4.2 הסביבה הקרובה מאופיינת בבתים ישנים בבניה צמודת קרקע בני 1-2 קומות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הדרים"  
25/2/02

5. תיאור הנכס
- 5.1 החלקות דלעיל מהוות מתחם קרקעי רציף הגובל כדלקמן:  
מערב-דרך השרון  
מזרח, דרום-חלקות שכנות  
צפון-סמטת בית-הבד
- 5.2 כ"א משלוש החלקות בעלת צורה כללית של מלבן הפונה בחזית של כ-12 מ' לדרך השרון ועומק כ"א כ-80 מ' (מידות גרפיות מתשריט).  
פני הקרקע מישוריים.
- במועד הביקור, חלקות 126, 127 מגודרות בגדר פח ובעורף 2 מבנים חד קומתיים ישנים.  
על חלקה 128 ניצבים 2 מבנים ישנים.
6. מצב תכנוני בתוקף-תכנית הר/במ/600
- 6.1 בביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" נמסר לי כי על הנכס חלה תכנית המתאר תכנית הר/במ/600.  
התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 3995 מתאריך 15-4-92.
- 6.2 יעוד החלקות-אזור "מגורים מיוחד-אזור מרכז"
- 6.3 שטח מגרש מינימלי-ייקבע בתכנית מפורטת.
- 6.4 צפיפות הבנייה-16 יח"ד לדונם נטו. 20% מהדירות תהינה דיור בשטח עד 85 מ"ר.
- 6.5 התכליות המותרות-מגורים, מרתפים, מרכזים מסחריים או חזית מסחרית, לרבות עסקים שעניינם בידור (אולם לא אולמי שמחות), משרדים.
- 6.6 זכויות הבנייה-יקבעו על פי תכנית בנין עיר מפורטת.
7. מצב תכנוני מוצע-תכנית הר/1000/4/19
- 7.1 ביזמתם של הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" ובעלי הקרקע, הוכנה תכנית מתאר חדשה הר/1000/4/19
- 7.2 מטרת התכנית:  
קביעת ייעודי קרקע, הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, הפקעות, הוראות עיצוב ובינוי, תחבורה, חניה, תחבורה ותשתיות, תנאים למתן היתרי בניה, פתרונות אקוסטיים, שלבי ביצוע.
- 7.3 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:  
התחום לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה יחול על חלקות 126, 127, 128 בלבד.  
עם אישור התכנית יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית.  
כל השטחים שיוקצו לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הדרים"  
25/2/02

7.4 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

7.5 במסגרת התכנית, החלקות מושא השומה יאוחדו למגרש אחד ויחולקו מחדש ל-5 מגרשים חדשים עם ייעודי קרקע וזכויות בנייה כדלקמן:

מס' מגרש זמני	שטח (מ"ר)	אזור	שטחי שירות (מ"ר)		שטח עליקאי על קרקעי (מ"ר)	מס' קומות מרבי	מס' יחיד	% תכסית למסחר ומגורים	
			תת קרקעי	על קרקעי					
1	100	שפ"פ	מעבר לציבור וגינון, חנייה תפעולית, כניסה למעבר ומתקנים הנדסיים וכניסה לחניון						
2	395	דרך	דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שביל לרוכבי אופניים						
3	1,848	מעורב (מגורים)	4,900	989	3,296	11	32	60% (**)	
		מעורב (מסחר, משרדים)		מסחר ומשרדים 903 (*)	מסחר-500 משרדים-1,366	+קומות מסחר +קומות משרדים +חדר על הגג			
4	116	שצ"פ	גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה ממחצית השצ"פ, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/על קרקעיים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ככל האפשר, ניקון, חניה ציבורית תת קרקעית, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים, בתי שימוש ציבוריים, בתי קפה						
5	541	דרך	דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שביל לרוכבי אופניים						
								סה"כ	3,000 מ"ר

(\*)-כולל שטח של 250 מ"ר מעבר לציבור (קולונדה).

(\*\*)-שטחי מעבר לציבור אינם כלולים בתכסית.

7.6 מרתפים

באזור מעורב תותר בניית מרתפים לחניה לרכב פרטי, למסחר ולמשרדים (כפוף ליצירת הפרדה בין החניות למסחר ולמשרדים לבין החניה לרכב פרטי לדירות המגורים) לאחסנה ושטחי שירות בהתאם לשטחים כמפורט בטבלת ייעודי הקרקע. קו הבניין הקבוע למרתף ומרתפי החניה יהיה עד 4 מ' מזכות דרך השרון וקו בניין "אפס" בכל הכיוונים. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות, כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים. קומת מרתף תהיה חלקית מעל לקרקע בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הדרים"  
25/2/02

בשצ"פ תותר הקמת מרתפים לחניות ציבוריות עפ"י תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.

בשצ"פ תותר הקמת מרתפים בשצ"פ הצמוד לשטח מעורב בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיף זה ובאישור הועדה המקומית. קומות המרתף תהינה כולן מתחת לפני הקרקע.

7.7 החניה תהיה תת-קרקעית עפ"י תקן כמפורט בתקנון.

7.8 הבנייה תבוצע לפי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.9 היתרי בנייה יוצאו לאחר:  
אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום וחתימה על התחייבות לביצועו.  
אישור תכנית בינוי ועיצוב  
הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה  
בדיקת היחידה לאיכות הסביבה של השימושים המבוקשים באזור המעורב וקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.  
אישור כל התשתיות ע"י מהנדס העיר (לא יוצא היתר ללא אישור).  
אישור יועץ אקוסטי לגבי עמידת הפרויקט בתקנים להורדת מפלס הרעש למבנים על דרך רמתיים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.  
רישום הע"א בטאבו לזיקת הנאה לציבור בשטח הקולונדה הצמוד למסחר.  
הכנת נספח ניקוז ונספח סביבתי עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
ביח"ד תבוצע הכנה להתקנת מיזוג אויר בכפוף לתקנון.

7.10 תשתיות-כפוף להוראות התקנון.

בסעיף 12 לתקנון נקבע כי אחת ממטרות התכנית היא לקבוע הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה. להלן פרטי ההקצאה המוצעת:

מצב תכנוני מוצע-ה/1000/19			מצב תכנוני בתוקף-ה/600/מ		
ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' חלקה
שפ"פ	100	1	מגורים מיוחד-אזור מרכז	1,000	126
דרך	395	2		1,000	127
מעורב	1,848	3		1,000	128
שצ"פ	116	4			
דרך	541	5			
	3,000			3,000	סה"כ

#### 8. גורמים ושיקולים

לצורך עריכתה של טבלת האיזון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1 שטח הקרקע של החלקות.
- 8.2 ייעודי הקרקע של החלקות וזכויות הבנייה.
- 8.3 מיקום החלקות במתחם.
- 8.4 שטח המגרשים החדשים, צורתם וייעודם.
- 8.5 מגרש מס' 1 בייעוד שפ"פ אינו מוסיף זכויות בנייה במצב התכנוני החדש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הדרים"  
25/2/02

8.6 היות ובשני מצבי התכנון הרלבנטיים, ייעוד הקרקע הוא לבניה רוויה-אין שימוש למבנים הניצבים על החלקות ולכן שווים לא הובא בחשבון בשומה.

8.7 הוראות פרק ג', סימן ז' "לחוק התכנון והבנייה" לעניין עריכתה של טבלת איזון.

9. השומה

בהתאם לאמור לעיל הטבלה מאוזנת ואין תשלומי איזון.

טבלת האיזון ולוח ההקצאות מצורפים בנספח לחוות דעת זו.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הדרים"  
25/2/02

מצב חדים				מצב קיים				פרטי המקרקעין		
בעלי הזכויות	חלק נולד	שטח מגרש	מס' מגרש	שטח קרקע	החלק	שטח ברוטו	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
התמורה		מ"ר	תמורה	מ"ר	ברכויות	נללל	רשום	מ"ר		
ברט אודי	8.33%	100	1	125.00	12.50%	1,000	ברט אודי	1,000	126	6455
ברט נתן	8.33%			125.00	12.50%		ברט נתן			
בלומנקרניץ רעיה	8.33%			125.00	12.50%		בלומנקרניץ רעיה			
חזן אביבה	8.33%			125.00	12.50%		חזן אביבה			
איזיקוביץ דן	11.11%			166.67	16.67%		איזיקוביץ דן			
שמואלי אסתר	11.11%			166.67	16.67%		שמואלי אסתר			
להב אילן	11.11%			166.67	16.67%		להב אילן			
יעקבי רחים	33.33%	1,948		3,000		3,000	יעקבי רחים	1,000	128	6455
עיריית		395	2							
הוד		116	4							
משרון		541	5							
		1,052								סה"כ דרכים וש"פ
		3,000		3,000						סה"כ שטח באיחוד וחלוקה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הדרים"  
 25/2/02

תשלומי	מצב חדש			מצב קריים				פרטי המקרקעין						
	שטח מגרש	מס' מגרש	מס' תמורה	שטח קרקע	יחס משותף	יחס	החלק	בזכויות	בעלים	רשום	שטח רשום	חלקה	גוש	
אין	8.33%	100	1	125.00	מ"ר	4.17%	12.50%	בהט אודי	בהט אודי	1,000	126	6455		
		1,848	3	125.00		4.17%	12.50%	בהט נתן						
	8.33%	100	1	125.00		4.17%	12.50%	בלומנקרנץ רעיה						
		1,848	3	125.00		4.17%	12.50%	חזן אביבה						
	8.33%	100	1	125.00		4.17%	12.50%	חזן אביבה						
		1,848	3	125.00		4.17%	12.50%	חזן אביבה						
	11.11%	100	1	166.67		5.56%	16.67%	איזיקוביץ דן						
		1,848	3	166.67		5.56%	16.67%	שמואל אסתר						
	11.11%	100	1	166.67		5.56%	16.67%	להב אילן						
		1,848	3	166.67		5.56%	16.67%	להב אילן						
תשלומי				125.00		4.17%	12.50%	בהט אודי		1,000	127	6455		
				125.00		4.17%	12.50%	בהט נתן						
				125.00		4.17%	12.50%	בלומנקרנץ רעיה						
				125.00		4.17%	12.50%	חזן אביבה						
				166.67		5.56%	16.67%	איזיקוביץ דן						
				166.67		5.56%	16.67%	שמואל אסתר						
				166.67		5.56%	16.67%	להב אילן						
				1,000		33.33%	100.00%	יעקבי רחיים		1,000	128	6455		
				1,848		33.33%	100.00%							
				1,948		100.00%	3,000				3,000			
איזון	100	1	3	3,000		100.00%								
	395	2												
	116	4												
	541	5												
	1,052													
	3,000			3,000										

הרעדה המקומית לחנוך ולבני  
 "הדלים"  
 25/2/02