

6

4-13004

20

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אנדרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

התאחדות להכרזת נכסים

26.01.2003

נתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-02-2003
נתקבל
תיק מס':

איחוד וחלוקה

חלקות שונות בגוש 6455

רחוב ישורון, הוד השרון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 27/19/1000
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 27.11.03
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המשומית להכנון ולבניה "הדרים"
תכנית מס. 27/19/1000
שטח 600/22
בישיבה מס' 27/2/2003 מיום 26/1/2003
תחליט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
יושב ראש הועדה
מ"ר הועדה

נחמה בוגין
ועדה המקומית לבניה ולהכנון ערים
הדרים
27/1/2003



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

תאריך: 4 ביולי 2001
מספרינו: 3582/07/00 א.

לכבוד,
אינג' בוגומילסקי

**איחוד וחלוקה
חלקות שונות בגוש 6455
רחוב ישורון, הוד השרון**

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לענין שבנדון. ביקרנו במקום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", סקרנו נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

איחוד וחלוקה למקרקעין שבנדון, הכלולים בתוכנית בנין עיר מוצעת מס' הר/2/8/19/1000, עפ"י הגדרת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

2. פרטי המקרקעין:

מהות: מקרקעין המשמשים למגורים

גוש: 6455

חלקות: שונות

מיקום: רחוב ישורון, הוד השרון



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

2

3. תאור הסביבה והמקרקעין:

3.1 המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בצדו המזרחי של רחוב ישורון בהוד השרון. מצפון רחוב משה שרת; מדרום רחוב דוד בן גוריון; ממזרח דרך רמתיים. רחוב ישורון הינו דו סיטרי.

3.2 סביבת המתחם שבנדון משמשת ברובה למגורים, מאופיינת במבנים בני 3-5 קומות מבנייה חדשה וותיקה לצד בתים חד משפחתיים וותיקים.

3.3 המתחם שבנדון בעל צורת דמויית טרפז, בשטח רשום כולל של 3,291 מ"ר, מורכב משש חלקות כדלקמן:

חלקה 654 - בעלת צורה דמויית האות "ר", פונה בחזית מערבית בת כ- 30 מ' לרחוב ישורון, שטחה הרשום 2,210 מ"ר (עפ"י מפת גוש), שטחה המשוחזר 2,437 מ"ר (עפ"י טבלת זכויות למתחם 19 שהכין השמאי אשר שולמן עבור ועדה מקומית הדרים).

בתחום החלקה ממוקם בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע ותיק בנוי שלד בטון מזויין וקירות בלוקים בשטח של כ-150 מ"ר, בעורף החלקה מחסן ששטחו כ-31 מ"ר וסככה ששטחה כ-13 מ"ר (עפ"י היתר בנייה מיום 5.12.68).

חלקה 652 - בעלת צורה דמויית טרפז, פונה בחזית מערבית בת כ- 23 מ' לרחוב ישורון, שטחה הרשום 746 מ"ר (עפ"י מפות גוש), שטחה המשוחזר (עפ"י טבלת זכויות למתחם 19 שהכין השמאי אשר שולמן לוועדה מקומית הדרים).

בתחום החלקה ממוקם בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע ותיק בנוי שלד בטון מזויין וקירות בלוקים בשטח של 163.64 מ"ר, בחזית החלקה סככת רכב ששטחה 27.30 מ"ר, בעורף החלקה מחסן ששטחו 18.36 מ"ר (עפ"י היתר בנייה מיום 6.2.75).



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

3

- חלקה 272- בעלת צורה דמויית טרפז, שטחה הרשום 56 מ"ר משמשת חלק מרחוב ישורון.
- חלקה 480- בעלת צורה דמויית מלבן, שטחה הרשום 115 מ"ר, משמשת חלק מרחוב ישורון.
- חלקה 482- בעלת צורה דמויית מלבן, שטחה הרשום 108 מ"ר, משמשת חלק מרחוב ישורון.
- חלקה 490- בעלת צורה דמויית טרפז, שטחה הרשום 56 מ"ר, משמשת חלק מרחוב ישורון.



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

4

4. המצב התכנוני

כפי שנמסר במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" חלות במקרקעין שבנדון התוכנית כדלקמן:

4.1 תכנית מפורטת מס' הר/148, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1362 מיום 25.5.67 (חלה רק בחלקה 654), עפ"י התכנית:

יעוד החלקה: אזור מגורים ב"י

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

אחוזי בניה: 25% למגורים

5% מבני עזר

גובה הבנין: שתי קומות מעל קומה מפולשת

4.2 תוכנית מס' הר/2/198, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3494 מיום 25.10.87 לפיה:

יעוד החלקות: אזור "מגורים ב"י

משטח חלקה 654 מיועדים להפקעה 39.86% (כ-881 מ"ר).

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

מס' יח"ד לדונם: 4

שטח בניה מקסימלי: 60%



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

5

מס' קומות מקסימלי: 2 מעל קומת עמודים מפולשת

שטח בניה מקסימלי בקומה: 30%

4.3 תוכנית מס' הר/2/198א', שדבר אישורה פורסם בעיתונות בתאריך 2.4.92
(חלה רק בחלקה 654) לפיה:

יעוד החלקה: 1,600 מ"ר אזור "מגורים ב"

440 מ"ר אזור "ש.ב.צ"

160 מ"ר "דרכים"

הוראות הבניה באזור מגורים ב' הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

מס' יח"ד לדונם: 4

שטח בניה מקסימלי: 60%

מס' קומות מקסימלי: 2 מעל קומת עמודים מפולשת

שטח בניה מקסימלי בקומה: 30%

נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

6

4.4 תוכנית מתאר מקומית הר/במ/600, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3995
מיום 15.4.92.

מטרת התוכנית:

- א. לקבוע מיתחמי תכנון המאפשרים הגשת תוכנית מפורטת לכל מיתחם או חלקים מהם.
- ב. לקבוע הוראות לתוכניות המפורטות שתוכנה לכל מיתחם ומיתחם.
- ג. קביעת צפיפות מגורים.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.

התכנית מייעדת את החלקות שבנדון ל"אזור מגורים מיוחד".
עפ"י טבלת הוראות הבניה גודל מגרש מינימלי, אחוז בניה בקומה, אחוז בניה מירבי, מס' הקומות וקווי בנין יקבעו עפ"י תכנית מפורטת.
מס' יחידות הדיור לדונם נטו הינו 16.

4.5 תכנית מוצעת- הר/1000/19/2/8

מטרות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור מגורים ג'.
 - ב. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים.
 - ג. שטחים להרחבת דרכים, פתחים משולבות; חנייה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים.
 2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
 3. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב הבינוי.
 4. קביעת הוראות לתחבורה וחנייה.
 5. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
 6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
 7. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 8. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

תכליות ושימושים מותרים:

1. מגורים ג' - בניין דירות משותף, מרתפי חנייה ואחסון לדיירים.
2. שטח ציבורי פתוח - גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה ממחצית השטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, רצף שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ככל האפשר, חנייה ציבורית תת קרקעית, מתקני ספורט, בתי שימוש ציבוריים.

נחמה בוגין, אנדרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

3. שטח לדרכים-

דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חנייה ציבורית, חניונים עלתת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב.

להלן טבלה המסכמת את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית:

קווי בניין במטרים		תכסית	מס' יחיד	מס' קומות	שטח שירות	שטח עיקרי	אזור	
צדדי	קדמי						מגורים	בסיס
8 מ'	5 מ'	40%	2+ 42 קיים	עד 18	1,360 מ"ר	4,532 מ"ר	ג'	תמריץ בגין זרוז
			11		340 מ"ר	1,133 מ"ר		

הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים לחנייה, לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.

אזור מגורים ג'-

תותר הקמת קומות מרתפים לחניות ציבוריות בתכסית 60% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בניין אפס. הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית תהיה עפ"י תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.

שטח ציבורי פתוח-

4.6 חלקות 272, 480, 482, ו-490 הופקעו לצורכי ציבור.



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלז, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

5. המצב המשפטי

הוצגו בפנינו נסחי רישום מקרקעין מיום 3.7.01, לפיהם החלקות הנדונות רשומות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה כדלקמן:

גוש	חלקה	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	הערות
6455	654	1.5.79	חלוקה	בלובשטיין משפחה	בשלמות	הערת אזהרה מיום 26.3.00 לטובת לרמן-בוגומילסקי שותפות רשומה על כל הבעלים
6455	652	29.6.97	מכר	רותם מחשבים תכנון ובנייה בע"מ	בשלמות	
6455	272	11.3.86	התאמה ורישום	מדינת ישראל	בשלמות	
6455	480	26.9.94	תקון	עיריית הוד השרון	בשלמות	
6455	482	26.9.94	תקון	עיריית הוד השרון	בשלמות	
6455	490	31.5.67	מכר ללא תמורה	המועצה המקומית הוד השרון	בשלמות	



נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

6. עקרונות ושיקולים בשומה:

- 6.1 נתבקשנו, כאמור, לערוך לוח איחוד וחלוקה למיתחם שבנדון עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 6.2 לאור כל האמור לעיל נערכה טבלת האיחוד והחלוקה המצורפת לחו"ד זו, כדלקמן:
- 6.2.1 ראשית, נאמד שווי השוק של כל אחת מחלקות הרישום הקיימות ב"מצב נכנס" כפוף ליעודם, עפ"י המחיר שהיה מתקבל בין קונה מרצון למוכר ברצון.
- 6.2.2 אומדן השווי חושב בעזרת מקדמים המבטאים את צורת החלקות שטח ומיקומן.
- 6.2.3 עפ"י האומדן לעיל נקבע השווי היחסי של כ"א מהחלקות כפי שמפורט בטבלת האיחוד והחלוקה.
- 6.2.4 בשלב שני נאמד שווי של המגרש המוצע בתוכנית החדשה, תוך התחשבות בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום
ב. שטח הקרקע וצורתה
ג. היעוד וזכויות הבניה
ד. רמת הפיתוח הסביבתי
ה. זכויות בעלות
ו. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה




נחמה בוגין, אגרונומית ושמאית מקרקעין
אודית גלן, גאוגרפית ושמאית מקרקעין
גיל סיטון, מתכנן אורבני ושמאי מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A., שמאית מקרקעין

חוות הדעת: 7.

לוח הקצאות להליך האיחוד וחלוקה שנערך עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל
מצורף לחוו"ד זו.

ולראיה באתי על החתום,


נחמה בוגין
אגרונומית ושמאית מקרקעין

