

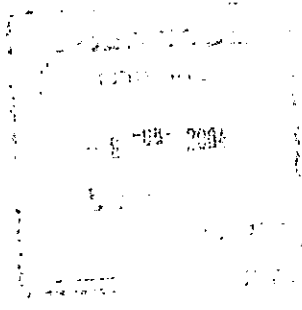
AMIKAM YATZIV, M.Sc
ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

עמיקם יציב, M.Sc
מהנדס ושומאי מקרקעין

הע - 02561 א

26 - נוב - 02

נבדק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המחוזית
מיום 31.3.01
תאריך 12.8.04
מחבר דניאל דרור
מחבר מנחם מנחם



חוות דעת מקצועית

לוח הקצאות וטבלת איזון, גוש 6583, חלקות 135, 192,

תוכנית מתאר עם הוראות למפורטת רע/ 537/1,

רחובות בן גוריון, הרצוג, ברנדס, רעננה.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס.
התכנית מאושרת מכה
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 31.3.04
יו"ר הועדה המחוזית

מס' תכנון 537/1
מס' תכנון 200204
מס' תכנון 01.09.02
מס' תכנון 1-704

נובמבר 2002

הוד השרון

150' AKALATON STREET,
HOD HASHARON 45207

FAX. 09-7445228

TEL. 09-7418952

רחוב עקלתון 15א'
הוד השרון 45207

הע - 02561 N

תאריך: 26 - נוב - 02

לכבוד
מר דב קינמוני,
צוקי השרון יזום (96) בע"מ,
רחוב רוטשילד 43,
כפר סבא,
א.נ.

הנדון: חוות דעת מקצועית
לוח הקצאות וטבלת איזון, גוש 6583, חלקות 135, 192,
תוכנית מתאר עם הוראות כמפורטת רע/ 537/1,
רחובות בן גוריון, הרצוג, ברנדס, רעננה,

בהתאם להזמנתך סקרתי חיצונית ביום 1/10/02 את הנכס הנדון ולאחר שראיתי מסמכים רלוונטיים וקיבלתי ההסברים הדרושים, להלן חוות דעתי:-

1. נושא חוות דעת זו היא חטיבת קרקע הכוללת שתי חלקות, הנכללות במסגרת תוכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' רע/ 537/1 וחנמצאות ברחובות בן גוריון, הרצוג, ברנדס, רעננה.

החלקות הנכללות בתוכנית - חלק מחלקות 192, 135 (מס' מגרש זמני 2001, 2002 על פי תוכנית רע/ 277/1).

סה"כ שטח התוכנית - 1.271 דונם.

המגרשים הנכללים בתוכנית נובעים משטח רשום של 1.801 דונם הכולל את שתי החלקות הנדונות.

2. מטרת חוות הדעת - חלוקת הזכויות של הבעלים הרשומים בחלקות 135, 192 - הנכללות במסגרת תוכנית מתאר עם הוראות כמפורטת רע/ 537/1, באיחוד ללא הסכמת הבעלים - על פי לוח הקצאות מצורף.

3. תאור האזור והנכסים נשוא השומה:-

א. האזור בו נמצא הנכס הנדון משתרע במרכזו של רעננה, דרומית ובסמוך לרחוב אחוזה, מזרחית ובסמוך לבית יד לבנים.

ב. האזור - בניה מעורבת למגורים ומבני ציבור. הבניה למגורים - בחלקה ישנה צמודת קרקע ובחלקה בניה רוויה מתקופות שונות. הבניה הציבורית כוללת בין היתר בקרבת הנכסים נשוא השומה - בית יד לבנים, ובית כנסת.

הע - 02561 N

תאריך: 26 - נוב - 02

ג. רחוב בן גוריון בקטע הנדון - סלול כולל אי תנועה במרכזו ועם פיתוח מלא.
הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי בניצב לאחוזתו ותנועת הרכב בו ערה כל שעות
היום והערב.

ד. הבניה לאורך הרחוב מתאימה לאזור ולאופיו, כולל קומת קרקע מסחרית
בבניה שבסמוך לאחוזתו ומדרום ובסמוך לבית יד לבנים.

ה. רחוב ברנדס מקביל ממזרח לרחוב בן גוריון. הרחוב שקט יחסית והבניה
לאורכו היא למגורים בלבד, למעט הבנינים שבפינת ברנדס ואחוזתו. הרחוב
סלול ועם מדרכה ופיתוח מלא.

ו. רחוב הרצוג ניצב לרחובות ברנדס ובן גוריון. בקטע הנדון רחוב הרצוג טרם
נסלל וטרם בוצע הפיתוח. ביום הסקר שימש תוואי הרחוב כמו גם חלקה
המערבי של חלקה 192 לחניה ציבורית פתוחה.

ז. חלקה 135 - רחוב ברנדס 10:

(1) חלקה 135 בשטח רשום 876 מ"ר היא חלקה רגולרית, צרה וארוכה עם
חזית כפולה - מזרחית לרחוב ברנדס ומערבית לרחוב בן גוריון. אורך
החזית כ - 15.4 מ'.

(2) על החלקה מבנה מגורים חד קומתי ישן, קונסטרוקציה בטון מזוין, גג
רעפים רב שיפועי, טיח גמר חוץ - שפריץ. מצב הבנין שמיש וביום הסקר,
למרות שהיה סגור, הוא שימש למגורים.

(3) בתיק הבנין שבעיריית רעננה אין כל היתרי בניה לבניה הקיימת בחלקה.

ח. חלקה 192 - רחוב ברנדס 12:

(1) חלקה 192 בשטח רשום 925 מ"ר היא חלקה רגולרית, צרה וארוכה
הממוקמת בצמוד ומדרום לחלקה 135. חלק מהחלקה מיועד להפקעה
ליצירת רחוב הרצוג בקטע שבין ברנדס ובן גוריון כך שליתרת החלקה יש
שלוש חזיתות, הדרומית לרחוב הרצוג, המערבית לרחוב בן גוריון
וחמורחית לרחוב ברנדס.

(2) על החלקה שני מבנים חד קומתיים, קונסטרוקציה בטון מזוין, גג רעפים
רב שיפועי, טיח גמר חוץ - שפריץ.

(3) בתיק הבנין שבעיריית רעננה מצוי היתר בניה אחד - היתר 1294 משנת 58
ועל פיו אושרה תוספת חדר ושתי מרפסות ונוחיות ושינויים לבית
מגורים קיים.

הע - 02561 א

תאריך: 26 - נוב - 02

(4) על פי תשריט חמצורף להיתר, הבניה בחלקה כוללת את השטחים המבונים כדלקמן:

בנין קיים - 58.08 מ"ר.
מחסן חדש - 48.60 מ"ר.
סח"כ - 106.68 מ"ר.

(5) ביום הסקר שימשו שני המבנים את אגודת יש שרה להשאלת ציוד רפואי.

ט. מכיוון שהמבנים לא תורמים לשווי הנכס, לא במצב קודם ולא במצב חדש, לא בוצע בהם סקר פנימי והם לא מובאים בחשבון בשומה זו

4. תוכניות בנין עיר:-

כפי שנמסר לי בע"פ בעיריית רעננה וכפי שעולה מתקנוני ותשריטי תוכניות בנין עיר שהועמדו לעיוני:-

א. על פי תוכנית מתאר רעננה רע/ 1/1 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 4/12/69, החלקות הנדונות נכללות באזור מגורים ג' בו הותרה, על מגרש מינימלי של 750 מ"ר, הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות על עמודים, שטח מותר לבניה - 30% בכל קומה. בנוסף הותרה הקמת 30% מהשטח המבונה - מרפסות. סח"כ יחידות דיור מותרות במגרש מינימלי - עד 9 יח"ד.

ב. על פי תוכנית מפורטת רע/ 15/1 ג' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 מיום 10/8/78, החלקות הנדונות נכללות באזור מגורים ג'. על פי הוראות התוכנית, תחולנה הוראות רע/ 1/1 א' על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות תוכנית זו.

ג. על פי התוכנית, תותר הקמת בנין בן 4 קומות ע"ע. שטחי הבניה יחושבו כך שגודל הדירה בממוצע יהיה 125 מ"ר ברוטו כולל מעלית, מרפסות וחדרי מדרגות. שטחי הבניה ואחוזי הבניה הנם כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שרות וכיו"ב. לא תותר תוספת אחוזים למעט ההקלות הקבועות בחוק.

ד. על פי תוכנית רע/ 196/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2545 מיום 21/6/79, החלקות נשוא השומה נכללות בשטח לתכנון בעתיד ללא סימון רקע. התכנון לפי תוכנית מפורטת ולאחר פתרון בעיית הנגישות והשימוש בקרקע כנגזר מתוכנית המתאר רע/ 2000.

ה. על פי תוכנית בנין עיר רע/ 185/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3368 מיום 3/8/86, החלקות הנדונות נכללות באזור מסחר משרדים ומגורים.

תאריך: 26 - נוב - 02

חע - 02561 א

1. התוכנית מסמנת הפקעה מחלקה 192 ליצירת המשך רחוב הרצוג עד לרחוב בן גוריון.

2. התכליות באזור כוללות מגורים, מוסדות חינוך, בריאות ודת, מסחר קמעונאי, משרדים, בתי מלון, בתי מרחץ, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופנים ומכירתם, מעבדות, מכבסות שאינן פועלות בקיטור, מכונים ליופי ואימון גופני, מועדונים, סאונות ואולמות לשמחות.

3. חלקות שהיו מגורים ג' מקבלות את הזכויות על פי מגורים ג' החדש. חישוב הזכויות הינו עפ"י הפקעה באזור מגורים ג'.

4. אחוזי הבניה באזור מגורים מסחר ומשרדים - סה"כ 120%, 8 יח"ד לדונם נטו. לא יותרו מגורים ומשרדים באותה קומה, כן לא יותרו קומות משרדים מעל קומות מגורים. 30% מתוך 120% כללי יועדו למסחר והיתרה למגורים בצפיפות של 8 יח"ד לדונם נטו.

5. חישוב אחוזי הבניה יהיה עפ"י חישוב שטח חמגרש נטו לאחר הפקעה. במידה ואחוזי החפקעה יעלו על 25% ינדל מס' יחידות הדיור כמפורט בת.ב.ע.

6. במידה ויבוצע חניון תת קרקעי יהיו זכויות תמסחר 40% מתוך 120%.

7. על פי תוכנית רע/ 277/1 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3565 מיום 12/6/88, החלקות הנדונות נכללות באזור מ.ע.ר - מסחר משרדים ומגורים. כמו כן נכללות החלקות הנדונות באיחוד וחלוקה מחדש.

8. הוראות הבניה בתחום התוכנית:

האזור	הסימן בתשרים כצבע	רחוב חזית מינימלי	שטח חגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה מקסימליים בשומה	מס' קומות מקסימלי	סה"כ % בניה	קווי בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
מער	אפור	עפ"י התשרים	עפ"י התשרים	30	5 + ק"ע + מסחר	128	עפ"י תוכנית הבנייה			10 יח"ד לדונם

9. הוראות תוכנית מתאר רעננה רע/ 1/1 א' על תיקוניה יחולו על שטח תוכנית זו בנוסף להוראות תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה תקבענה הוראות תוכנית זו. בנוסף - הוראות תוכנית זו תהיינה עדיפות על הוראות רע/ 185/1.

הע - 02561 N

תאריך: 26 - נוב - 02

טו. על פי טבלת השטחים לאיחוד וחלוקה מחדש בתוכנית:

הערות	סה"כ שטח בנוי 128%	מס' יחיד	שטח למגורים	שטח למשרדים	שטח מסחרי קומת חקרקע	שטח מוצע במ"ר	מס' מגרש מוצע	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה רשומה
איחוד וחלוקה מחדש וקידום משותף עם חלקה 192	820	6	577	-	192	641	2001	876	135
איחוד וחלוקה מחדש וקידום משותף עם חלקה 135	806	6	567	-	189	630	2002	925	192

טז. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו ויהיו כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכדומה, למעט השטח הבנוי בקומת עמודים וכן מרפסות גג בלתי מקורות.

יז. באזור מ.ע.ר. תותר בניה בקומת העמודים בשיעור 8% משטח המגרש לשטחי עזר לכלל דיירי הבית.

יח. התוכנית כוללת בין היתר הוראות בינוי, שלבים בביצועה והוראות שונות לענין חניה ופיתוח.

יט. על פי הוראות תוכנית רע/ 2000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8/11/90, החלקות הנדרגות נכללות באזור מגורים, מסחר ומשרדים במ.ע.ר. אחוזי הבניה המירביים בשטח המגרש - 120%, שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

כ. על פי תוכנית רע/ 292/1 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 6/1/99, נקבעו הוראות לענין חדרי יציאה לגג בשיעור חדר יציאה אחד לכל יחידת דיור בקומה העליונה של הבנין. השטח המירבי של חדר היציאה לגג הוא 25 מ"ר בתנאים המפורטים בתוכנית וחוא יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתוכניות קיימות.

כא. ביום 2/9/02 החליטה ועדת משנה בישיבה 2002014 להפקיד בתנאים את תוכנית רע/ 277/1 א'.. מטרת התוכנית:

(1) קביעת בינוי.

(2) קביעת זכויות בניה.

הע - 02561 א

תאריך: 26 - נוב - 02

כב. לוח זכויות להוראות בניה - מצב קיים:

קווי בנין	מס' קומות	סה"כ שטח בנוי 128%	מס' יחיד	שטח למגורים במ"ר	שטח מסחרי בקומת הקרקע	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה זמני	מס' חלקה רשום
עפ"י תשריט	5 ק.ע. + מסחרי	820	6	577	192	641	2001	135
		806	6	567	189	630	2002	192
		1626	12	1144	381	1271		סה"כ

כג. לוח זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות	מס' יחיד	שטח שרות מתחת הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע מ"ר	שטח עיקרי למגורים	שטח מסחרי בקומת קרקע	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה מוצע	מס' חלקה רשום
עפ"י תשריט	עפ"י נספח בינוי	24	200	800	2900	-----	1271	4	135,192 (זמני 2001, 2002)

כד. שטחי השרות אינם כוללים - מרתפי חניה בגבולות המגרש, קומת עמודים מפולשת וחניות בקומת הכניסה וקולונדה.

כה. מרפסות ללא גג אינן כלולות בשטחים העיקריים ובשטחי השרות.

כו. על פי נספח הבינוי, יוקם על החלקה המאוחדת בנין שיכלול חניון תחתון בו תהיה זכות מעבר לחניון חלקה 134 שמצפון, קומת כניסה, קומת קרקע, ומעליה חמש קומות ועוד חדרי יציאה לגג. סה"כ 24 יחיד, 4 יחיד לקומה.

כז. האמור לעיל הוא ציטוט חלקי מתקנון. פרוט מלא של הוראות התקנון מופיע בתקנון התוכנית המצורף כנספח למסמך זה.

כח. כפי שנמסר לי על ידך, שונה שמה של תוכנית רע/ 277/1 /א' לרע/ 537/1, ללא כל שינוי בתוכנה. חוות דעת זו מתייחסת איפה לשם החדש.

5. רישום ובעלות:

א. על פי העתקים מנסחי רישום בפנקס הזכויות, מיום 13/8/02, שהוצגו בפני, חלקות 135, 192 רשומות בלישכת רישום מקרקעין פתח תקוה בבעלות פרטית כמפורט להלן:

ב. חלקה 135 בשטח רשום 876 מ"ר - שטנאי רות - בשלמות.

הע - 02561 N

תאריך: 26 - נוב - 02

ג. חלקה 192 בשטח רשום 925 מ"ר - צוקי השרון יזום והשקעות (97) בע"מ - בשלמות. על הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

ד. בחלקה 192 רשומה הערה על הפקעה בשטח 453 מ"ר - סעיפים 5 ו-7, מוטבי ההערה - חועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (י.פ. 4970 מיום 12/3/01).

6. הנחיות כלליות:-

א. כפי שנמסר לי על ידך, הסכימו הבעלים בינם לבין עצמם לחנחות השמאי לערוך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון כך שחלקם היחסי בשווי הנכס במצב קודם יקבע על בסיס שטחי הבניה, מקדמי אקווילנטיות ראויים בין מסחר ומגורים ועקרונות שומה מקובלים.

ב. במסגרת השומה ועל בסיס ההנחיה דלעיל, יקבע חלקו של כל אחד מהבעלים במצב הקודם על בסיס חלקו היחסי בסך הכל השווי האקווילנטי של שתי החלקות הנדונות. בטבלה יופיעו ערכים יחסיים בלבד.

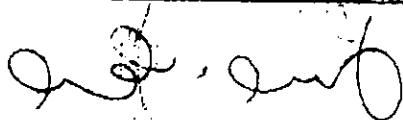
ג. בהקצאה במצב החדש, תיוחדנה לכל אחד מהבעלים זכויות במשותף עם הבעלים האחר. שוויו של החלק היחסי במגרש שיוקצה לבעלים כל שהוא, ביחס לשווי האקווילנטי של המגרש שנוצר על ידי החלוקה במצב חדש יהיה כחלקו של אותו בעלים בסח"כ השווי האקווילנטי של החלקות במצב קודם.

ד. המגמה היא להמנע מתשלומי איזון. מכיוון שכך לא יבוצע איזון כספי.

7. לוח ההקצאות וטבלת האיזון מצורפים כנספח.

8. הנני מצהיר בזה כי המובא לעיל, נערך על ידי על סמך ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני וכי אין לי כל ענין וקשר לנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום.



מהנדס עמיקם יציב
שמאי מקרקעין.

הע - 02561 N

תאריך: 26 - נוב - 02

נספח א'

מרחב תכנון מקומי "רעננה"

תוכנית מפורטת מס' רע/ 537/1

לוח הקצאות וטבלת איזון

חלקות מקוריות 135, 192 בגוש 6583

מצב חדש						מצב קודם			
תשלומי איזון	שווי יחסי מוקצה סח"כ ב - %	יעוד	חלק מוקצה במגרש	שטח המגרש במ"ר	מגרש תמורה	שווי יחסי סח"כ ב - %	חלק בחלקה 192 (זמני 2002)	חלק בחלקה 135 (זמני 2001)	בעלים
0	0.50417	מגורים	0.50417	1271	(4)	0.50417	-	1	שטנאי רות
0	0.49583	מגורים	0.49583	1271	(4)	0.49583	1	-	צוקי חשורון יוסף חשקשה (97) בע"מ