

ירון שמבן - שמאי מקרקעין

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

השרד הפנים
מחוז מרכז
2004
נתקבל
תיק מס' :

"איחוד וחלוקה" ללא הסכמת בעלים
בהתאם לפרק ג', סימן ז' "לחוק התכנון והבנייה"
גוש 6455, חלקות 106 (חלק), 384
רח' בן-גמלא 41-39, הוד-השרון

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבנייה נ"שכ"ח - 1965
אישור יעוץ מקצועי
5/19/1004
הועדה הפנים
ביום 14.6.04
מינהל התכנון

נבדק וניתן להפקיז לאשר
14/6/04
מס' 108
מס' 12.9.04
תאריך

נערך ע"י: ירון שמבן - שמאי מקרקעין

Handwritten signature

ירון שמבן - שמאי מקרקעין

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

16 ביולי 2004
מספרנו 6455/384

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 106 (חלק), 384
רח' בן-גמלא 39-41, הוד-השרון

1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות דעתי לשום 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 התו"ב. השומה ערוכה בהנחה כי הזכויות חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכס מושא השומה ריק, חפשי ופנוי.

2. פרטי הרישום

2.1 בהתאם לנסחי רישום מפנקסי המקרקעין מתאריך 15-12-1998:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלים רשום	החלק בזכויות
6455	106	2,133	ליבט צפורה	1/1
				1/3
	384	3,100	מייצמכר מרים רבינוביץ הלינה כהן שולמית	1/3
				1/3

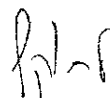
2.2 הערה-מתוך חלקה 106 נכלל בתחום התכנית שטח של 1,056 מ"ר בלבד.

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ בתאריך 29 בדצמבר 1998.

4. תיאור הסביבה

- 4.1 איתור הנכס מושא השומה ברח' בן-גמלא 39-41, הוד-השרון. קטע הרחוב צדדי ומסתעף לצפון מרח' הרשות, ומתחבר בקצהו לרח' התלמיד. הרחוב מקביל ממזרח לדרך השרון.
- 4.2 הסביבה הקרובה מאופיינת בבתיים ישנים צמודי קרקע הניצבים על חלקות קרקע גדולות ושטחים בעיבוד חקלאי.



29.7.04

- 5. תיאור הנכס**
- 5.1 הקרקע מושא השומה מהווה מתחם הכולל את חלקה 384 בשלמות והחלק המזרחי של חלקה 106 וגבולותיו כדלקמן:
ממזרח-רתי' בן-גמלא.
מצפון ומדרום-חלקות שכנות.
ממערב-יתרת שטח חלקה 106.
- 5.2 חלקה 384 מלבנית ופונה בחזית של כ-38 מ' לכוון רתי' בן-גמלא, ועומקה כ-73 מ'. החלקה מישורית, עם שיפוע קל של ירידה מכוון מזרח לכוון מערב.
- 5.3 מבנים הניצבים על החלקה:
- בחזית החלקה-מבנה ישן חד-קומתי הבנוי קירות בלוקים בלתי מטויחים וגג אסבסט. שטח המבנה (עפ"י תשריט מתיק הבניין שבעירייה) כ-35 מ"ר. בקרבתו-מבנה ישן נוסף בסטנדרט דומה ששטחו כ-50 מ"ר.
- בגבול הצפוני של החלקה-מבנה לול עופות. המבנה בנוי שלד עץ, רשת ברזל סביב וגג אסבסט ישן. שטח המבנה (בהתאם לתשריט דלעיל ובהתאמה למצב בשטח)-כ-260 מ"ר.
- במרכז החלקה-בית מגורים חד-קומתי צמוד קרקע, בנוי בבניה קשיחה עם גג רעפים, קירות החוץ מטויחים. שטח המבנה (בהתאם לתשריט דלעיל) כ-115 מ"ר.
לתשומת לב: בביקור במקום לא ניתן היה להיכנס לתוך הבית והוא נסקר חיצונית בלבד.
- 5.4 בעורף החלקה נטועים מספר עצי הדרים. יתרת שטח החלקה מכוסה צמחית בור.
- 5.5 חלקה 106 מלבנית ופונה בחזית של כ-38 מ' לכוון מזרח, ועומקה כ-73 מ'. החלקה מישורית וריקה ממבנים.
- 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 15-4-1992.
- 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.

שקל

29.7.04

מצב תכנוני מוצע-תכנית הר/19/1000

7.1 התכנית פורסמה להפקדה בי"פ 5292 מתאריך 22-4-2004.

7.2 מטרות התכנית.

קביעת ייעודי קרקע לאזור מגורים ג', שצ"פ, שפ"פ, שבי"צ ודרכים.
 קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
 קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב הבינוי.
 קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
 קביעת הוראות למערכות תשתית.
 קביעת תנאים להיתרי בניה.
 הקלה בקו בנין מוצידי כביש 40 עפ"י הוראות תמ"א 3 מ-100 מ' ל-20 מ' עבור המרתפים ו-24 מ' לקומות הקרקע.

7.3 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

עם אישור התכנית ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מו"ד, ע"י יוזם התכנית.

7.4 במסגרת התכנית, חלקה 384 בשלמות וחלק מחלקה 106 יאוחדו למגרש אחד ויחולקו מחדש למגרשים חדשים עם ייעודי קרקע וזכויות בנייה כדלקמן:

הערות	תכנית		קווי בנין (מ') (לא חל על מרתפים)			מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	שטחי שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש זמני
	גינון	בינוי	קד	צד'	אח			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי			
-	לא	עד 80% פחות מ-20% משטח המגרש				73	ק+20	עפ"י הוראות התכנית	2,632	-	7,519	מגורים ג' מיוחד	2,494	6
עפ"י הוראות התכנית												שצ"פ		
עפ"י הוראות התכנית												דרך	537	7
עפ"י הוראות התכנית												שצ"פ	625	8
במקרה של גבול עם חלקה ביעוד צבאי ק"ב יכול שיהיה אפס	לא פחות מ-50%	עד 35%	עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לנו"ב	-			3	עד 2 מרתפים בגבולות המגרש בהתאם להוראות התכנית		100%		שבי"צ	500	8 א'
													4,156	סה"כ

תחשיב מס' יח"ד מבוסס על מספר מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מס' יח"ד תהיה סטייה ניכרת.

ניתן יהיה לבנות מחסן דירתי של עד 6 מ"ר לכל יח"ד במסגרת שטחי השירות בקומות הקרקע ואו קומות מרתף.

תותר מרפסת פתוחה בשטח עד 15 מ"ר לכל יח"ד. מרפסות אשר מהוות גג ליח"ד בקומה שנותחת לא יוגבלו בשטח זה.

29.7.04 חלק

ניתן יהיה להוסיף שטחים לכלל דיירי הבניין עבור לובי כניסה בגובה 4.5 מ', מועדון וחדרי כושר ומחסן כללי, חדר עגלות, חדרי אשפה, חדריים למתקנים הנדסיים בקומה המפולשת שלא יחושבו כשטח עיקרי בבניין.

7.5 מרתפים

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית ע"פ הוראות הבאות:

יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.

פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.

7.5.1 מרתפים באזור מגורים ג'

תותר בניית מרתפים לחניה לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התו"ב.

קו הבניין הקבוע למרתף יהיה קו "אפס" בשלושה כיוונים, ובאחר כמסומן בתשריט אך לא פחות מ-1 מ' בתנאי שיותאם לחתך המנחה. מרתף תחתון יכול שיגיע עד קו אפס בכל הכיוונים.

בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנית המרתפים.

קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה.

7.5.2 מרתפים שב"צ

תותר הקמת קומות מרתפים לשימוש עיקרי ו/או שירות בהתאם לטבלת ייעודי קרקע.

קו הבניין הקבוע למרתף העליון יהיה קו אפס בשלושה כיוונים ובאחר כמסומן בתשריט. מרתפים יכולים להבנות עד קו אפס בכל הכיוונים.

7.5.3 מרתפים שצ"פ

תותר הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית בתכסית של 60% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בניין אפס.

הקמת מרתפים לחניה ציבורית תהיה עפ"י תכנית בינוי מפורטת במסגרת היתר בניה ובאישור הועדה המקומית.

7.5.4 מרתפים שפ"פ

תותר הקמת קומות מרתפים בשטח הפרטי הפתוח הצמוד לשטח מגורים ג' בהתאם לאמור לעיל.

קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים. לא תותר כניסה ברכב משטח השפ"פ למרתפים פרטיים ותשמר רציפות לתנועת הולכי רגל בין השפ"פ לשפ"פ.

8/1-6

29.7.04

7.5.5 מרתפים בתחום הדרכים

תותר הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית בכל תחום הדרך, למעט דרך 40 תותר הקמת 2 קומות חניה תת-קרקעיות. הועדה המקומית רשאית לאשר הוספת קומות מרתף תת-קרקעי לצרכי חניה במסגרת היתר הבניה בכפוף לחכנית בינוי.

תכסית קומות המרתף תהייה עד 100% משטח המגרש, מותר קו "אפס" בכל הכיוונים.

7.6 חניה

בהתאם לתקן המפורט בתקנון.

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

7.8 תנאים להוצאת היתרי בנייה

אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

אישור הועדה המקומית לתו"ב לתשריט חלוקה לצרכי רישום. חתימה על התחייבות לביצוע הרישום וחתימת הסכם להחכרת פני השפ"פ לעיריית הוד-השרון מהווים תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה.

הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה

אישור כל התשתיות ע"י מהנדס העיר

אישור מחלקת גנים ונוף של העירייה על העברת העצים והצמחיה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי.

אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, גודלן וסוגן.

ביחיד תבוצע הכנה להתקנת מוגני אויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אויר, למניעת מעבר רעש ליחיד השונות.

7.9 תשתיות, איכות סביבה-בהתאם לתקנון התכנית.

7.10 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעיף 26 לחוק.

8. איחוד וחלוקה

בסעיף 13.3 לתקנון נקבעה אחת ממטרות התכנית כקביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה. להלן פרטי ההקצאה המוצעת:

מצב תכנוני מוצע-הר/1000/5/19			מצב תכנוני בתוקף-הר/600/במ		
ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' חלקה
מגורים ג' מיוחדים ושפ"פ	2,494	6	מגורים מיוחד אוור מרכז	1,056	106 (חלק)
דרך	537	7		3,100	384
שביצ	500	8 א'			
שצ"פ	625	8			
-	4,156	סה"כ	-	4,156	סה"כ
	4,187	סה"כ משוחזר		4,187	סה"כ משוחזר

מקל

29.7.04

8. גורמים ושיקולים

לצורך עריכתה של טבלת האיזון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1 שטח הקרקע של רחלקות.
- 8.2 ייעודי הקרקע של החלקות וזכויות הבנייה.
- 8.3 מיקום החלקות במתחם.
- 8.4 שטח המגרשים החדשים, צורתם וייעודם.
- 8.5 זכויות הבניה של המגרשים החדשים.
- 8.6 עפ"י התכנית המוצעת, מגרש מס' 6 מיועד לבניין מגורים ובו 73 יחיד ושפ"פ.
- 8.7 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 התו"ב לעניין עריכתה של טבלת איזון.

9. השומה

בהתאם לאמור לעיל להלן טבלת האיזון. הטבלה מאוזנת ואין תשלומי איזון.

תשלומי איזון	מוצב תכנוני מוצע-הר/1000/5/19				מוצב תכנוני בתוקף-הר/כמ/600				מס' חלקה
	שווי יחסי (%)	ייעוד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שווי יחסי (%)	ייעוד	שטח (מ"ר)	בעלים רשום	
אין	25.4	מגורים ג' מיוחד + שפ"פ	2,494	6	25.4	מגורים מיוחד אזור מרכז	1,056	ליכט צפורה	106 (חלק)
תשלומי	74.6	מגורים ג' מיוחד + שפ"פ		6	74.6	מגורים מיוחד אזור מרכז	3,100	מיצמכר מרים רבינוביץ הלניה כהן שולמית	354
איזון	-	דרך	537	7	-	-	-	-	-
	-	שב"צ	500	8 א'	-	-	-	-	-
	-	שצ"פ	625	8	-	-	-	-	-
	-		4,156 מ"ר	-	-	4,156 מ"ר		סה"כ	
	100%		4,187 מ"ר		100%	4,187 מ"ר		סה"כ המשוחזר	



א. א. א.

29.7.04

מס' חלקה: 1000/5/19
 שטח: 600 מ"ר
 מס' מגרש: 3
 שווי יחסי: 2000
 תאריך: 29.7.04

מ"מ ע"ר הוועדה
 בן מרדכי (ויטלי) רפאל

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
 מיום 20/2/04 החימה 29.7.04 תאריך