

B. ASSODY
BSc. MARINE ENG. & REAL ESTATE APPRAISER

בנימין אסודי
מהנדס ושמאי מקרקעין

30 בנובמבר 2003
ב.א. / 1717 / בי

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.07.2005
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת מקומית הר/מק/329/3/1
לוח איזון והקצאות – רשימת בעלויות
גוש: 6412 חלקות: 172, 173

הוכן על פי בקשת היזם
עבור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "הדרים"

ע"י בנימין אסודי, מהנדס ושמאי מקרקעין

נובמבר 2003

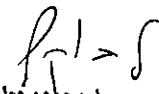
ז-אקף
הגדרו מקומית לתכנון ולבנייה
"הדרים"
18.4.05



תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת _____ 3
2. פרטי המקרקעין _____ 4
3. ביקור בנכס _____ 4
4. תיאור הסביבה והמקרקעין _____ 5
5. תכנון קודם _____ 6
6. תוכנית מוצעת _____ 8
7. בעלויות וזכויות _____ 9
8. עקרונות השומה _____ 12
9. סיכום חוות הדעת _____ 14

נספח א': טבלת איזון והקצאות


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד הט"ק"



1. מטרת חוות הדעת

- 1.1 במסגרת תכנית הר/מק/3/329/י מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום להיום את שוויין היחסי של החלקות והזכויות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבנייה ועל פי הלכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

5-10
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השלישי"
18.4.05

2. פרטי המקרקעין

2.1 הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות:

גוש: 6412

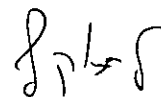
חלקות: 173, 172

2.2 שטח התכנית: 2,506 מ"ר

הכתובת: רחוב האהבה פינת דרך מגדיאל, הוד השרון

3. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס וסביבתו, על ידי בנימין אסודי – מהנדס ושמאי מקרקעין,
ביום שישי, 28 לנובמבר 2003.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

18.4.05



4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה הוא מגרש בשטח של כ- 2,500 מ"ר בקרן הרחובות דרך מגדיל ורח' אהבה שבהוד השרון. במגרש 2 חלקות, פונה בחזית מזרחית שאורכה כ- 45 מטר לרחוב אהבה ובחזית שאורכה כ- 56 מטר לכיוון דרום לדרך מגדיל.

דרך מגדיל היא עורק תחבורה חשוב החוצה את הוד השרון ממערב למזרח ומחבר את מרכז עם כיכר מגדיל ומזרח העיר. רחוב אהבה חולף מדרום לצפון ותחילתו בסמוך לנכס.

על המגרש מספר מבנים ישנים הכוללים בית כנסת באגף הצפוני, דירות, חנויות ומחסנים. במפרש פועל גם גן-ילדים.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים רבי קומות במערב, עם בתים ותיקים צמודי קרקע.

בסמוך לנכס נמצאת כיכר מגדיל המחברת את הרחובות: חנקין, סוקולוב ודרך מגדיל ומאופיינת בבתי מגורים ומסחר.

הסביבה המיידית נחשבת לאיזור מגורים וחנויות המשרתות בעיקר את השכונה וסביבתה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות ברמה טובה.

א-א

מקומות לתכנון ו...

הנדס בנימין אסודי
18.4.05



5. תכנון קודם

על הנכס נשוא השומה חלות התוכניות הבאות:

תוכנית תג"פ 3/329 פורסמה למתן תוקף ביום 10.6.1965 בילקוט הפרסומים מספר 1190.
בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת כאיזור מגורים ג'. בקטע הפונה לרחוב דרך מגדיאל חזית מסחרית ובחלק גם בחזית הפונה לרחוב אהבה.
בהתאם להוראות הבנייה בתוכנית, ניתן לבנות בית מגורים ומסחר במעורב 30% לקומה ב- 3 קומות מעל לקומה מפולשת, פרט לחזית מסחרית.
שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.
בקומה המפולשת יותרו שימושי מבני עזר משותפים ומחסנים בשטח של 1.5 מ"ר ליח"ד. בקומה המסחרית עומק החנויות לא יעלה על 10 מטר וגובהן עד 3.25 מטר.
ניתן לבנות קולונדות או גגונים בעומק 3 מטר לפחות.

תוכנית הר/160/ת/4 שפורסמה למתן תוקף ביום 21.8.1988 בילקוט הפרסומים מספר 3578, המתירה בניית מרתפים לשימוש חניות, מחסנים ובנייני עזר.
הקצבה למחסנים דירתיים משטח המרתף לא תעלה על 3 מ"ר ליח"ד.
מתחת לאיזור המסחרי ניתן לבנות מרתפים בשטח של 25% מחנות ששטחה עולה על 40 מ"ר, גנבה מקסימלי למרתף 2.3 מטר.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

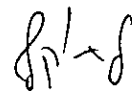
"הודו השדון"

18.4.05



תוכנית הר/160/ת/3/א פורסמה למתן תוקף ביום 4.3.1990 בילקוט הפרסומים מספר 3748.
בהתאם לתוכנית, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה.
שטחים אלה יכללו במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.
שטח חדר לא יעלה על 15 מ"ר.

תוכנית מפורטת הר/329/י/3 פורסמה למתן תוקף ביום 10.7.2003 בילקוט הפרסומים מספר 3748.
בהתאם לתכנית נקבע איזור מגורים ג', שטח פרטי פתוח, שטח לבניין ציבורי (בית כנסת) והרחבת דרך קיימת.
התכנית קובעת הוראות בדבר זכויות בנייה בכל איזור התכנית, לרבות מספר יחידות דיור בכל מגרש, מספר קומות ואחוזי בנייה מותרים.
התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
סה"כ מותר לבנות 190% ב- 6 קומות ו- 32 יחידות דיור.
בנכס חזית מסחרית לבניית חנויות.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הו"ד המזרחי"

18.4.05



6. התוכנית המוצעת – הר/מק/3/329/י

התוכנית מושא השומה – הר/מק/3/329/י מהווה שינוי לתכנית מפורטת הר/
3/329/י שבתוקף.

מטרת התכנית

- קביעת הוראות בדבר טבלאות איזון והקצאה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות בדבר הוצאות הכנת התכנית

ס-1/ק
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

17.4.05

7. בעלויות וזכויות

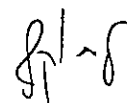
בהתאם לנסח רישום מרוכז שמספרו 2026 מיום 5 באפריל 2003, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, עולים הפרטים הבאים:
 חלקה 172 בגוש 6412 רשומה ביחד עם חלקה 173 על פי צו תיקון (מס' 3) לתקנון בתים משותפים, כרכוש משותף בשטח של 2,506 מ"ר, תיק ב"מ 151/96 ומסומנת כתת-חלקה 11.

חלקת משנה מס' 1

בשטח של 234.46 מ"ר קומת קרקע + קומה א'.
 החלק ברכוש המשותף 167/772.
 שטח ההצמדה 437 מ"ר ותיאורו שטח קרקע.
הבעלות רשומה על שם בית הכנסת הוד יוסף.

חלקת משנה מס' 2

בשטח של 11.31 מ"ר.
 החלק ברכוש המשותף 91/772.
 שטח ההצמדה 1,060.54 מ"ר ותיאורו שטח קרקע.
הבעלות רשומה על שם סיטי יוסף ת.ז. 0205049.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

184.05



חלקת משנה מס' 3

בשטח של 87.33 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 105/772.

שטחי ההצמדות: 331.53 מ"ר קרקע, 77 מ"ר חניה ו- 38.91 מ"ר קרקע.

הבעלות רשומה על שם שמש אהרון ת.ז. 346710.

חלקת משנה מס' 4

בשטח של 58.12 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 117/772.

שטחי ההצמדות: 296.41 מ"ר קרקע ו- 38.91 מ"ר קרקע.

הבעלות רשומה בחלקים שווים על שם:

▪ וולצינסקי יאיר ת.ז. 003109204

▪ רואש אליהו ת.ז. 6798194

חלקת משנה מס' 5

בשטח של 20 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 21/772.

שטח ההצמדה 63.68 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם וולצינסקי יאיר ורואש אליהו בחלקים שווים.

חלקת משנה מס' 6

בשטח של 20 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 20/772.

שטח ההצמדה 60.92 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם וולצינסקי יאיר ורואש אליהו בחלקים שווים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

18.4.05



חבר לשכת שמואי
מקרקעין בישראל

חלקת משנה מס' 7

בשטח של 36 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 29/772.

שטח ההצמדה 70.09 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם וולצינסקי יאיר ורואש אליהו בחלקים שווים.

חלקת משנה מס' 8

בשטח של 20 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 20/772.

שטח ההצמדה 60.92 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם יוסף סיטי.

חלקת משנה מס' 9

בשטח של 91.95 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 111/772.

שטח ההצמדה 1,060.54 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם יוסף סיטי.

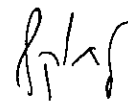
חלקת משנה מס' 10

בשטח של 11.78 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 91/772.

שטח ההצמדה 1,060.54 מ"ר שטח קרקע.

הבעלות רשומה על שם יוסף סיטי.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הו"ד השד"ן"

18.4.05

8. עקרונות השומה

8.1 העיקרון המנחה לצורך עריכת השומה הינו בהתאם לאמור בהלכת אירני ועל פי סעיף 122/1(1) ו-122(2) לחוק התכנון והבנייה.

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך של המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

8.2 סעיף 122(2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבצע את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר במתכונת המשווה כדלקמן:

המצב לאחר החלוקה	=	המצב לפני החלוקה
<u>שווי כל מגרש תמורה</u>	=	<u>שווי כל מגרש בנפרד</u>
שווי גל מגרשי התמורה		שווי כל המגרשים

אסודי

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השדון"

18.4.05



8.3 שווי יחסי במצב הקודם

השווי היחסי במצב הקודם חושב בהתאם לעקרונות, לגורמים ולשיקולים הבאים:
תנאים מקדמיים ובסיסיים מנחים כי שווי זכויות הבעלים בנכס במצב הקודם שהינו למעשה מצב הסטורי ארוך שנים, מתבסס בעיקר על פי תיעוד זכויותיהם ברישומי פנקס בתים משותפים שבלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה.
רישומים אלה נתמכים על פי פסקי דין ועריכה בצו בתים משותפים.
בקרת הרישום מתועד רישום מדויק ומלווה בתשריט בית משותף לגבי כל נכס ומיקומו במגרש הנדון, והבעלות שבו.

8.4 שווי במצב החדש

השווי במצב החדש מתבסס על שוויים של המגרשים והייעודים השונים.

8.5 ההקצאות בשומה בוצעו על פי עיקרון השווי היחסי הנשמר במצב הקודם ובמצב החדש.

8.6 על פי החלטות והוראות הועדה המחוזית, בית הכנסת יירשם כנכס ציבורי על שם הועדה המקומית.
לבית הכנסת אין זכויות-במגרש 4.

א.א.א.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

18.4.05




9. סיכום חוות הדעת**9.1 ריכוז טבלת איזון והקצאות**

מקבל / נותן	הפרשים	הקצאה בפעל \$	תמורה מגיעה \$	שוי יחסי %	בעלים
0.00	אין	1,241,652	1,241,652	51.74	יוסף סיטי
0.00	אין	416,530	416,530	17.36	שמש אהרון
0.00	אין	741,818	741,818	30.90	וולצינסקי רואש
0.00	0.00	2,400,000	2,400,000	100.00	סה"כ

9.2 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות
בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה
האמורה נשמר האיזון ולא נוצרו תשלומי איזון.

ולראייה מאתי על החתום,


בנימין אסודי
מהנדס ושמאי מקרקעין

לוטה: טבלת איזון והקצאות

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

18.4.05



נוספה א': טבלת אידון והקצאות

מצב מוצע						מצב קיים						
תשלומי אידון	שווי \$	שטח קרקע מוקצה	שווי יחסי	שטח המגורשים	מגורשים מס' / יעוד	שווי יחסי	חלקים ברכיש המשותף	שטח במ"ר	חלקות משנה	חלקות	נוש	בגלים
--	1,241,652	1017 מ"ר	0.517355	בנין מגורשים 32 יחידות + דיוור + מסחר	4 אזור מגורשים יע"ו	0.405440	0.117876	11.31	2	172	6412	ליטי יוסף
						0.143782	0.025907	20.00	8	173		
--	416,530	341 מ"ר	0.173554	1966 מ"ר		0.136010	0.136010	87.33	3	172	6412	שמש אהרון
						0.025907	0.025907	20.00	5	173		
--	741.818	608 מ"ר	0.309091	בנין מגורשים ומסחר		0.242228	0.151554	58.12	4	172	6412	וילניסקי + רואש
						0.037565	0.027202	20.00	6	173		
0	2,400,000	1966 מ"ר	1	476 מ"ר	3 ש.ב.צ	0.216321	0.216321	234.36	1	172	6412	בית ננסת
						0.037565	0.025907	20.00	6	173		
		64 מ"ר			2 דרד קיימות	1	1	591 מ"ר	11	2,506 מ"ר		סר"כ

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הווד השרון"
אישור תכנית מס' ה/ה/29/329/15/13
חוקרת המסומנת החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 200705 ביום 12.10.07
מועמס ועיר
יו"ר הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הווד השרון"
18.4.05