

משרד הפנים
מחוז מרכז

18.10.2006

נתקבל

B. ASSODY

BSc. MARINE ENG. & REAL ESTATE APPRAISER

4016295

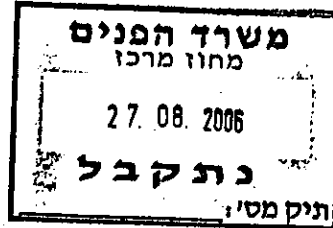
20

בנימין אסודי

מהנדס ושמאי מקרקעין

26 ליוני 2006

ב.א. 1777/2



תכנית מפורטת הר/485/5 ג'

טבלת איזון והקצאה (מסמך ג')

גוש 6444 חלקה 84 (מגרש 7)

הוד השרון

מוגש בזאת מסמך ג' לתכנית מפורטת שמספרה הר/485/5 ג'.

המסמך הוכן על ידי בנימין אסודי, מהנדס ושמאי מקרקעין.

ועדה מקומית "הוד השרון"

פרטי זיהוי

6444

גוש:

1.08.2006

84

חלקה:

מס' 7 (בתכנית מאושרת)

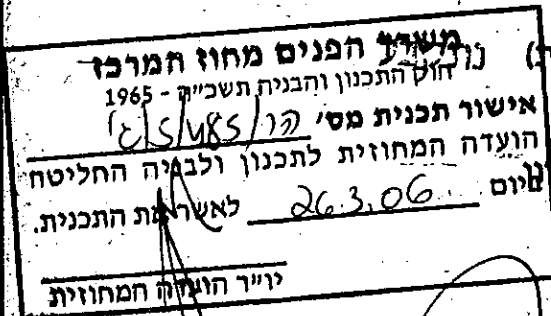
מגרש:

2,401 מ"ר

שטח רשום:

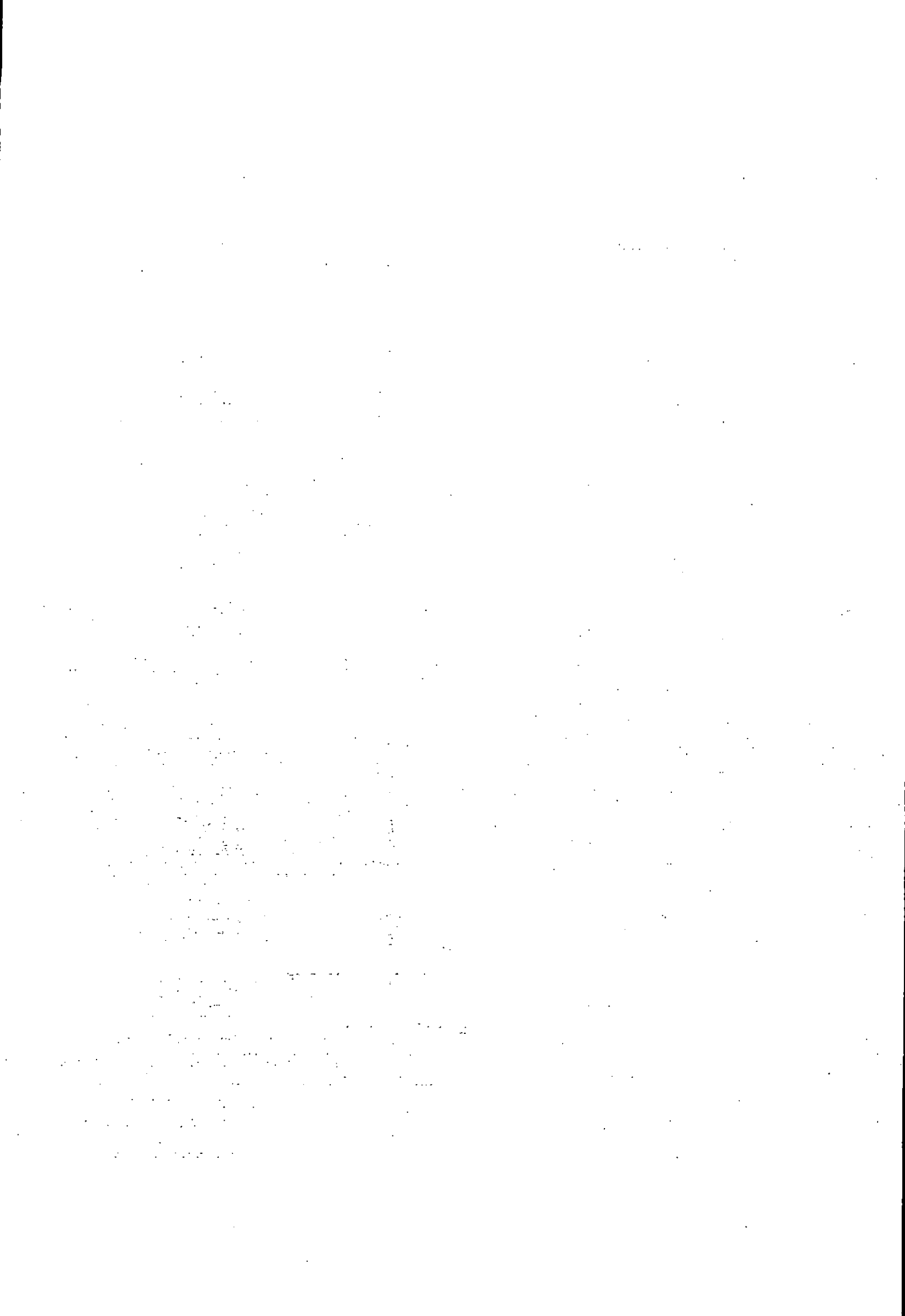
רחוב הגלעד 5 הוד השרון

כתובת:



עמוד 1 מתוך 15

Handwritten signature and initials.



הפרק המשפטי

הוצג בפני הסכם העברת זכות חכירה שנחתם ביום 26.1.1988 בין מינהל מקרקעי ישראל, ה"ה עבודי והחוכרים ה"ה נחומי. מעיון בהסכם החכירה עולים הפרטים הבאים:

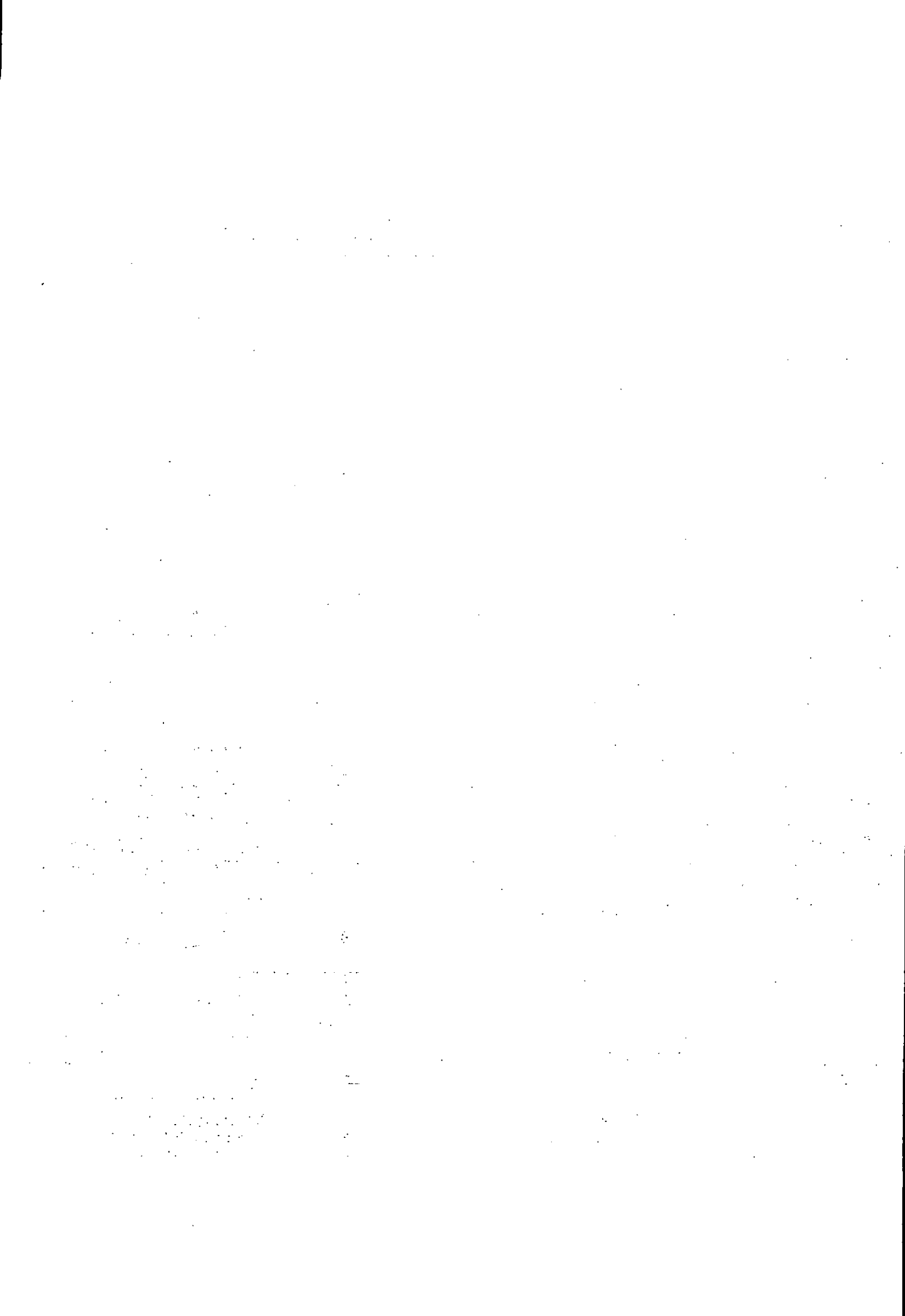
- הסכם החכירה רשום בתיק מינהל שמספרו 209702 במשרדי מינהל מקרקעי ישראל בתל אביב.
- נשוא ההסכם הוא זכויות חכירה למגרש למטרת בניית בית מגורים אחד, מגרש הידוע גם כמגרש מספר 7 בגוש 6444, בשטח של 2,200 מ"ר לערך, ברמת הדר.
- תקופת החכירה מיום 1.10.1960 ל- 49 שנים, עד ליום 30.9.2009. החכירה הועברה על שם ה"ה נחומי.
- קיבולת הבנייה המותרת – השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.
- דמי החכירה השנתיים הם 0.7% מערך הקרקע.

עמוד 2 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

השירות
8.8.06





B. ASSODY

BSc. MARINE ENG. & REAL ESTATE APPRAISER

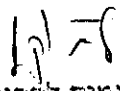
בנימין אסודי

מהנדס ושמאי מקרקעין

הוצג בפנינו אישור המופנה לרשם הקרקעות במשרד ספרי האחוזה בפתח תקווה מיום 29.8.1986, חתום על ידי ראש המועצה המקומית בהוד השרון.

בהתאם לאישור שולמו בנכס כל ההיטלים והאגרות, כולל היטל השבחה עד ליום 31.7.1986.

עמוד 3 מתוך 15


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

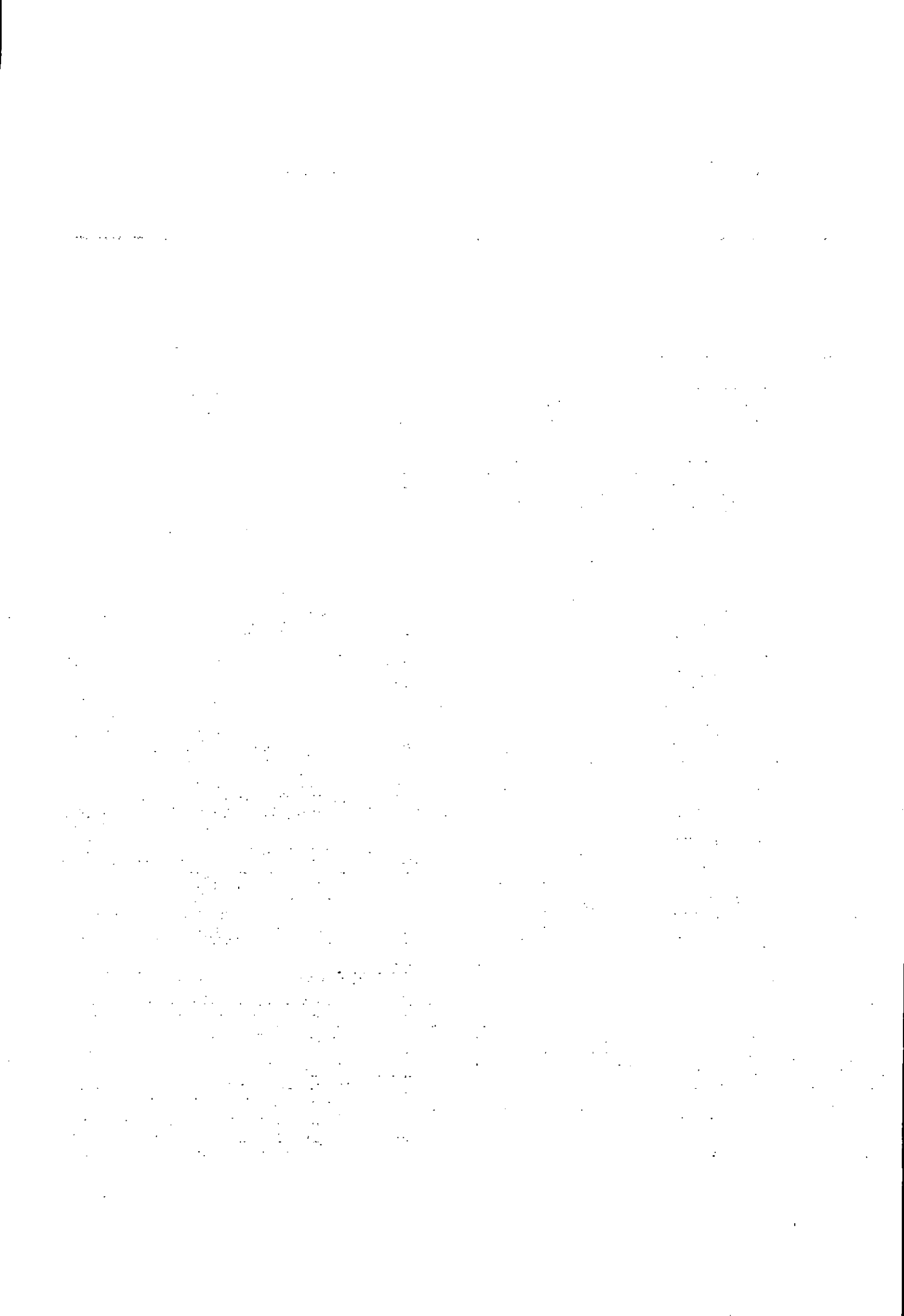
"הוד השרון"

ת.ד. 496 רעננה 43104 טל. 09-7724149 פקס. 09-7714558 נייד. 054-6862920 assodben@oiz.net.il

9-8.06



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



הפרק התכנוני

על הנכס נשוא השומה חלות התכניות הבאות:

תכנית מס' מק/1001/1 המתייחסת לשינויים בתכנון ובבינוי, פורסמה לתוקף ביום 19.10.1999 בילקוט הפרסומים מס' 4812.

תכנית מס' מק/160/ת/8/ב' להוראות הקמת בריכות שחיה פרטיות, פורסמה לתוקף ביום 26.8.1993 בילקוט הפרסומים מס' 4798.

תכנית מס' מק/160/ת/8/א' ותכנית **מק/ת/8/ב'** עניינן שינוי קווי בניין בבריכות שחיה פרטיות באיזור מגורים א' ומגורים ב' בבניה צמודת קרקע. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 28.5.1996 בילקוט הפרסומים מס' 4413.

תכנית מס' 1001 מאפשרת התקנת רשת חשמל תת-קרקעית. התכנית פורסמה לתוקף ביום 15.3.1996 בילקוט הפרסומים מס' 4391.

תכנית מס' הר/1002 מיום 27.5.2003 (י.פ. 5189) מתירה בניית מחסנים בשטח של 10 מ"ר ליחיד. חדרים על הגג בשטח של עד 30 מ"ר כולל היטל חדר מדרגות. חניות מקורות 36 מ"ר ומרתפים בשטח קונטור הקומה שמעל.

תכנית מס' 160/ת/4 עניינה הקמת מרתפים באיזורי מגורים א', אושרה למתן תוקף ביום 21.8.1988, ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3578.

עמוד 4 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הו"ד השטח"

2.8.0



תכנית מס' 5/485 המהווה שינוי לתכנית מפורטת הר/5/485, פורסמה למתקן תוקף ביום 24.2.1980 בילקוט הפרסומים מס' 2607. זוהי התכנית הבסיסית המקנה זכויות במקרקעין ועל פיה נקבע מגרש מס' 7 נשוא חוות דעת.

בהתאם לתכנית זו, החלקה מסווגת באזור מגורים כפרי, ונתמכת על פי תכנית מתאר מופקדת שמספרה הר/160.

מספר יחידות הדיור המותרות במגרש הן שתי יחידות דיור. שטח בנייה מקסימלי בקומה 200 מ"ר ובסה"כ בשתי קומות 300 מ"ר. קו קניין קדמי 5 מטרים. קו בניין אחורי 6 מטרים. קווי בניין צדדיים 4 מטרים. שטח מגרש מינימלי נקבע ל- 2,000 מ"ר. רוחב חזית מינימלית 20 מטרים או כמופיע בתשריט.

הוראות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קובעות כי לפני כל בקשה לבנייה יש להכין מפת מדידה מצבית טופוגרפית מעודכנת שתוכן על ידי מודד מוסמך. יש לסמן את קווי הבניין התקניים.

לנכס הוגשה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית שמספרה הר/5/485/ג', שינוי לתכנית מס' הר/5/485, הר/מק/160/ת/8/ב', ו- הר/1002, הנתמכת בעקרונות תכנית המתאר להוד השרון הר/160.

התוכנית מהווה תוכנית חלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

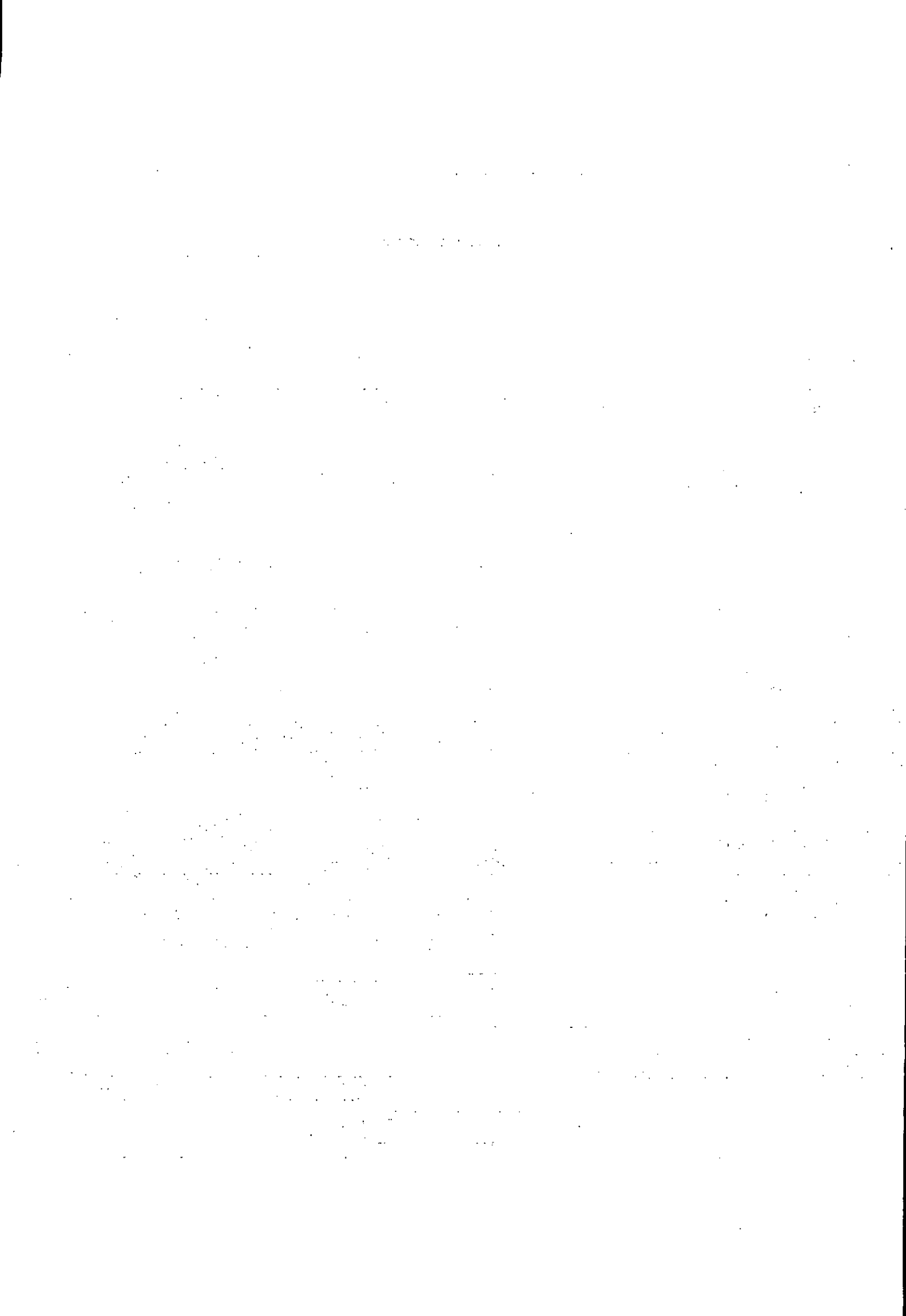
עמוד 5 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

"הוד השרון"

2.8.06





מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים כפרי לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת הוראות בדבר חלוקת החלקה למגרשים.
- ג. קביעת הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי, זכויות בניה המותרות ומספר יח"ד לכל מגרש, סה"כ עד 4 יח"ד.
- ד. קביעת הוראות בדבר בינוי, טיפוסי בתים, גובה מבנים ומס' קומות.
- ה. שינוי הוראות בדבר קווי בניין.
- ו. שינוי הוראות בדבר קווי בניין לבריכות שחיה.
- ז. קביעת אזור ציבורי פתוח. (ש.צ.פ.).
- ח. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.

המסמך הנדון מהווה מסמך ג' שעניינו טבלת איזון והקצאה.

עמוד 6 מתוך 15

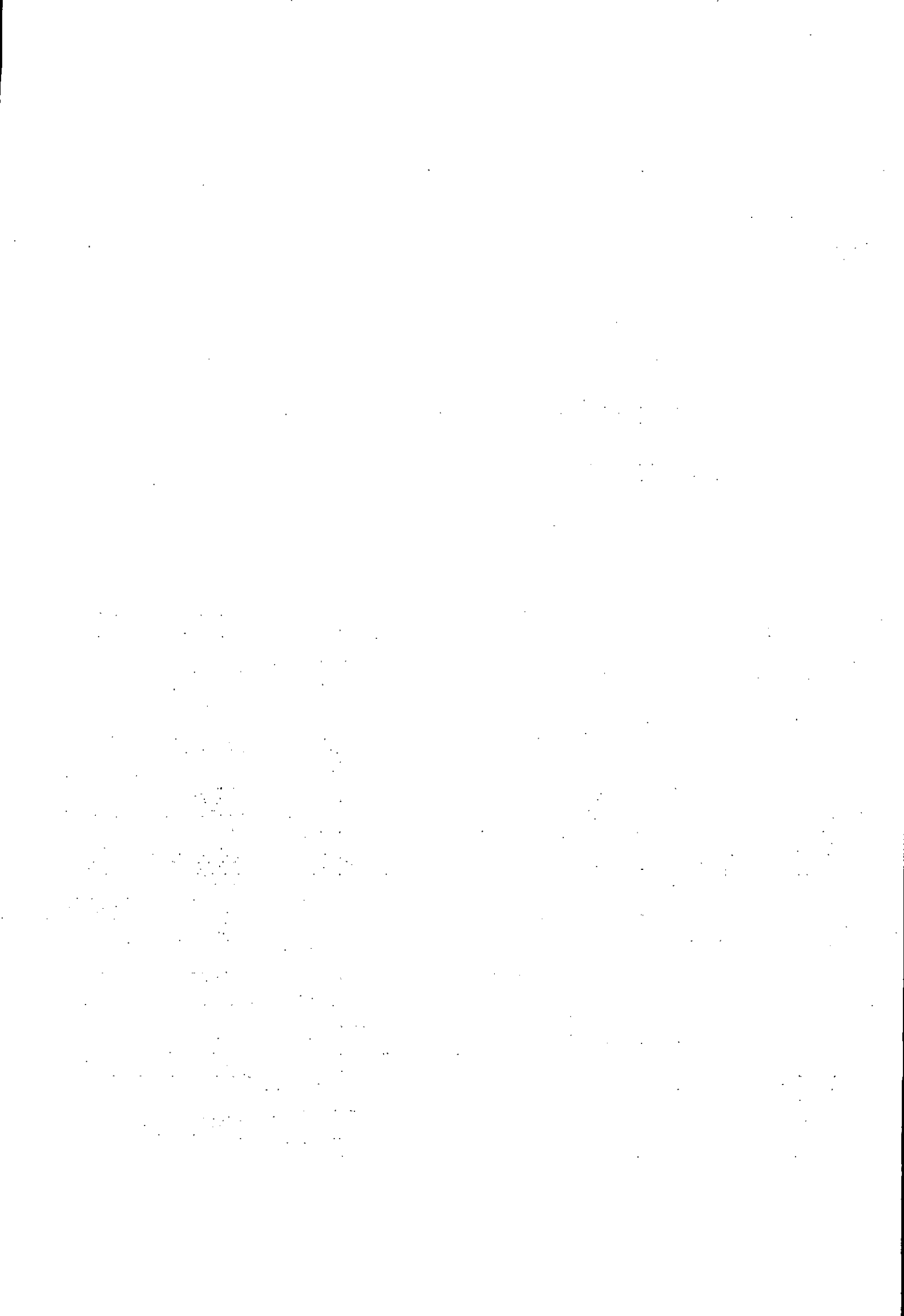
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"ד תשס"ו

2.8.06



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



טבלת אזורים : מצב קיים

האזור	צבע האזור	שטח מגורש מינימלי	מספר יחידות דיוור	עיקריים % בניה	שטחי בניה נוספים (שטחי שירות)	גובה בניין או מס' קומות	קווי בניין למגורים		
							אחורי	צדדי	קדמי
מגורים כפרי	קווקו ירוק על רקע כתום	2000 מ"ר או כמופיע בתשריט	2 יחידות דיוור במבנה אחד על החלקה	300 מ"ר לכל המפלסים גם יחד ולא יותר מ-200 מ"ר במפלס	מתחת למפלס 0.00+ מרתף בהיקף הקומה שמעליו לכל יחיד.	קומה אחת או קוטג' עלית גג ולא יותר מ-9.0 מ' גובה בכל נקודת דיקור ממפלס 0.00 של הבניין	למגורים 4 מ' למגורים 2 מ' או 10" למבנה עור או חקלאי בהסכמת השכן	למגורים 6 מ' למגורים 4 מ' או 10" למבנה עור או חקלאי בהסכמת השכן	כמסומן בתשריט

2.8.06
 "התזת השטחים"
 וצדה מקומית לתכנון ולבניה

עמוד 7 מתוך 15



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

טבלת אזורים : מצב מוצע

האזור	עבע האזור	שטח מגוש מינומלי	מספר יחידות	% בניה עיקריים		שטח שירות		גובה בניין או מס' קומות	קווי בניין למגורים			האזור
				מתחת למפלס	מעל למפלס	מעל למפלס	מתחת למפלס		קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים 'א'	בתום	500	יחידת דיוור אחת לכל מגרש סה"כ 4 יח"ד	0.00	עפ"י תכנית 1002/הר	30 מ"ר לייחידת דיוור	7.50 מ"ר לכל יח"ד + שטחים לפי 1002/הר	2 עד קומות	5 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינון)	1 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינון)	4 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינון)	מגורים 'א'
שטח ציבורי מתוח	יורק			0.00	50% משטח המגרש לכל המפלים	מ"ר 8 של עד 8 מ"ר	חדר מכוונות לבריכה	הבנין				
				40%	עד שטחי שירות על קרקעיים							

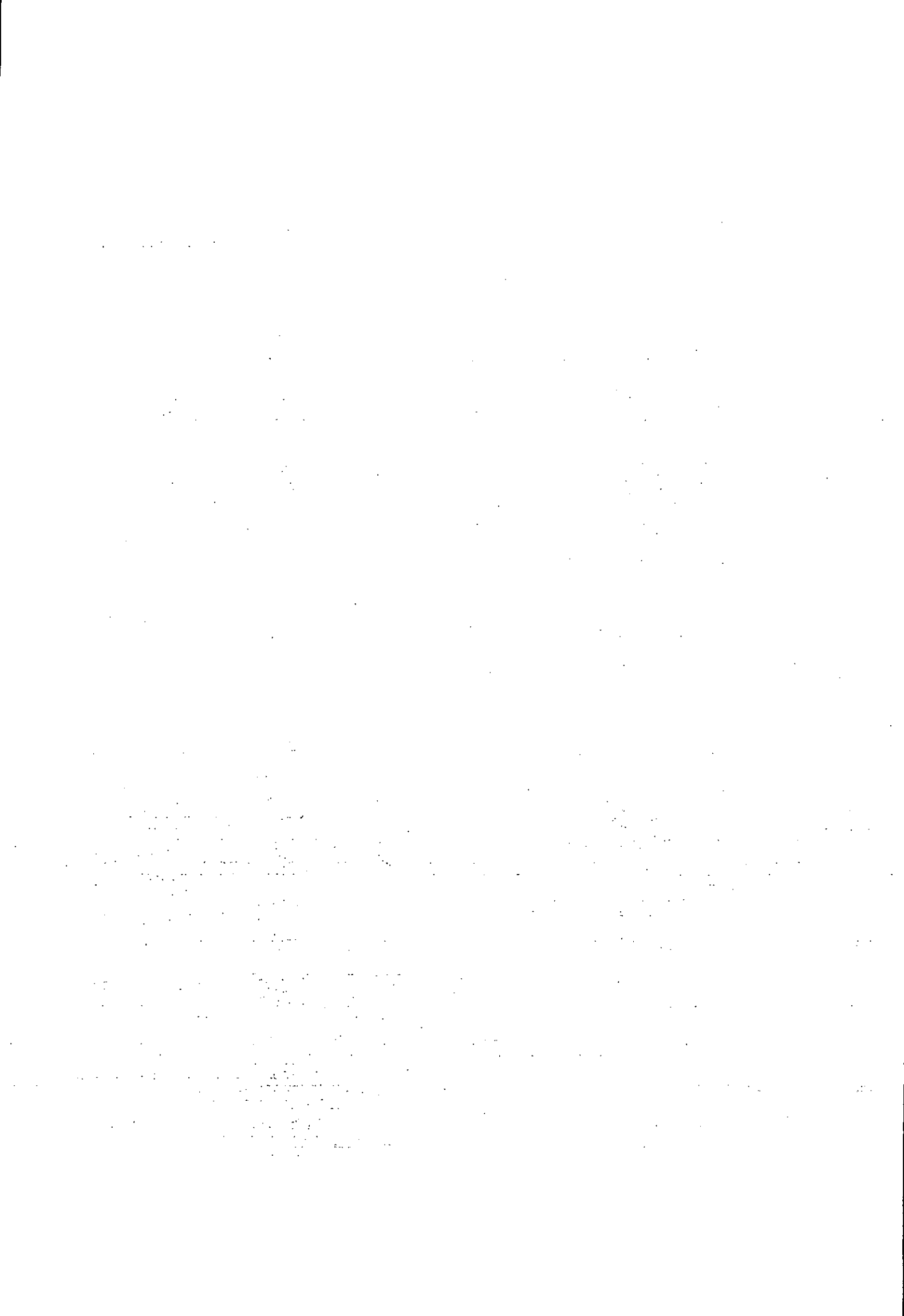
שימושים והוראות עפ"י סעיף 11 (א) 2

עמוד 8 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 י"תודו השרותי
 9.8.06



חבר לשכת שמואי
 מקרקעין בישראל



הערות:

- א. יותר להקים יחידות מגורים בודדות חד משפחתיים על מגרש של 500 מ"ר או יותר.
- ב. תכנית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש – כולל שטח עיקרי ושירות.
- ג. חניות מקורות לפי תכנית הר/1002.
- ד. קווי בניה של המרתף לא יחרגו מקונטור הקומה שמעליו.
- ה. לא יותרו ניודי שטחים ממטרות חניה למטרות שרות אחרות.
- ו. יותר להקים חדר מכונות לבריכת שחיה בקו בניין "0" ולא יותר מ-8 מ"ר ולא יעלה על 2.30 מ' מפני הקרקע.
- ז. קווי בניין לבריכת שחייה במגרש לא יהיו 1 מטר מגבול המגרש.
- ח. יותרו חצרות אנגליות ברוחב 1.20 נטו לצורך הכנסת אור ואוורור למרתף.
- ט. חדר על הגג בגג שטוח יבנה במרחק לא פחות מ-1.80 מ' מהמעקה וגובהו לא יהיה יותר מ-2.50 מ' נטו. זכות מעבר לחניה כפי שמסומן בתשריט.
- י. תותר בניית פרגולה עד מרחק של 1 מטר מגבול המגרש.
- יא. גובה שטחי שירות יהיה 2.20 מר.

8-8

עמוד 9 מתוך 15

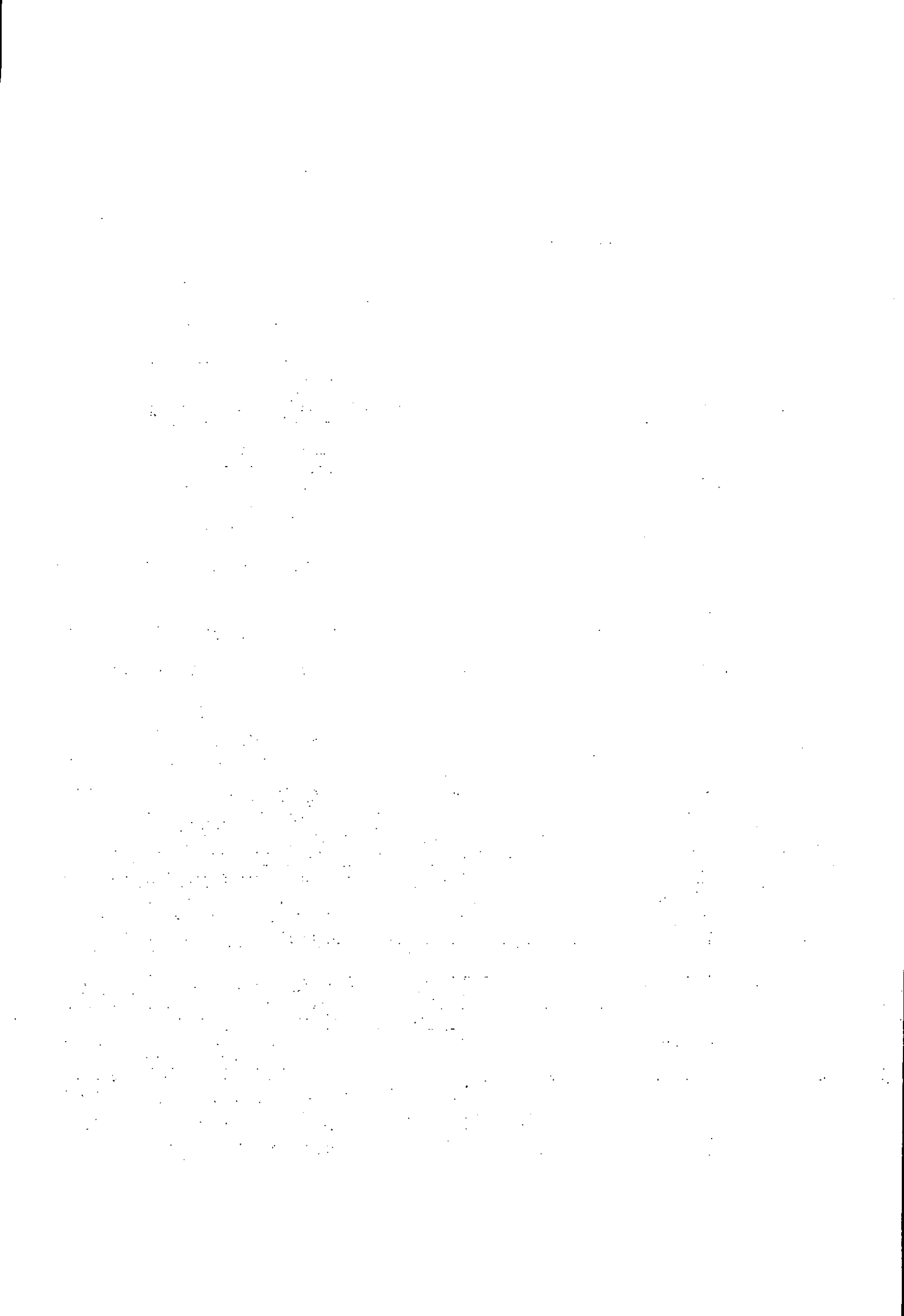
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

יחידת השטחים

9.8.06



חבר לשכת שמואי
מקרקעין בישראל



מעיון בתשריט התכנית עולים הפרטים הבאים:

- שטח התכנית 2,401 מ"ר.
- התכנית מתייחסת למגרש מס' 7, חלקה 84 בגוש 6444 ברחוב הגלעד 5 בהוד השרון.
- התכנית מחלקת את המגרש לארבעה מגרשים שסימונם הארעי: 7א', 7ב', 7ג' ו-7ד'.
- מגרש מס' 7א' בשטח של 814 מ"ר ועליו הבית הוותיק בחזית החלקה. בהמשך צפונה שאר המגרשים בשטח של 500 מ"ר כל אחד.
- מגרש מס' 7ה' מיועד לשטח ציבורי פתוח בעורף החלקה ושטחו 87 מ"ר.

להלן השתלשלות מתן היתרי הבנייה בבית הבנוי במגרש:

לנכס ניתן היתר בנייה מס' 179 ביום 5.8.1962 החתום על ידי יו"ר הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, וכן חתום על ידי המועצה המקומית רמת הדר.

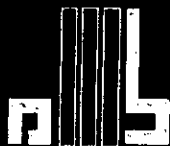
בהתאם להיתר, הותר לבנייה בית מגורים בשטח של 49 מ"ר, מחסן וסככה בשטח של 15 מ"ר.

עמוד 10 מתוך 15

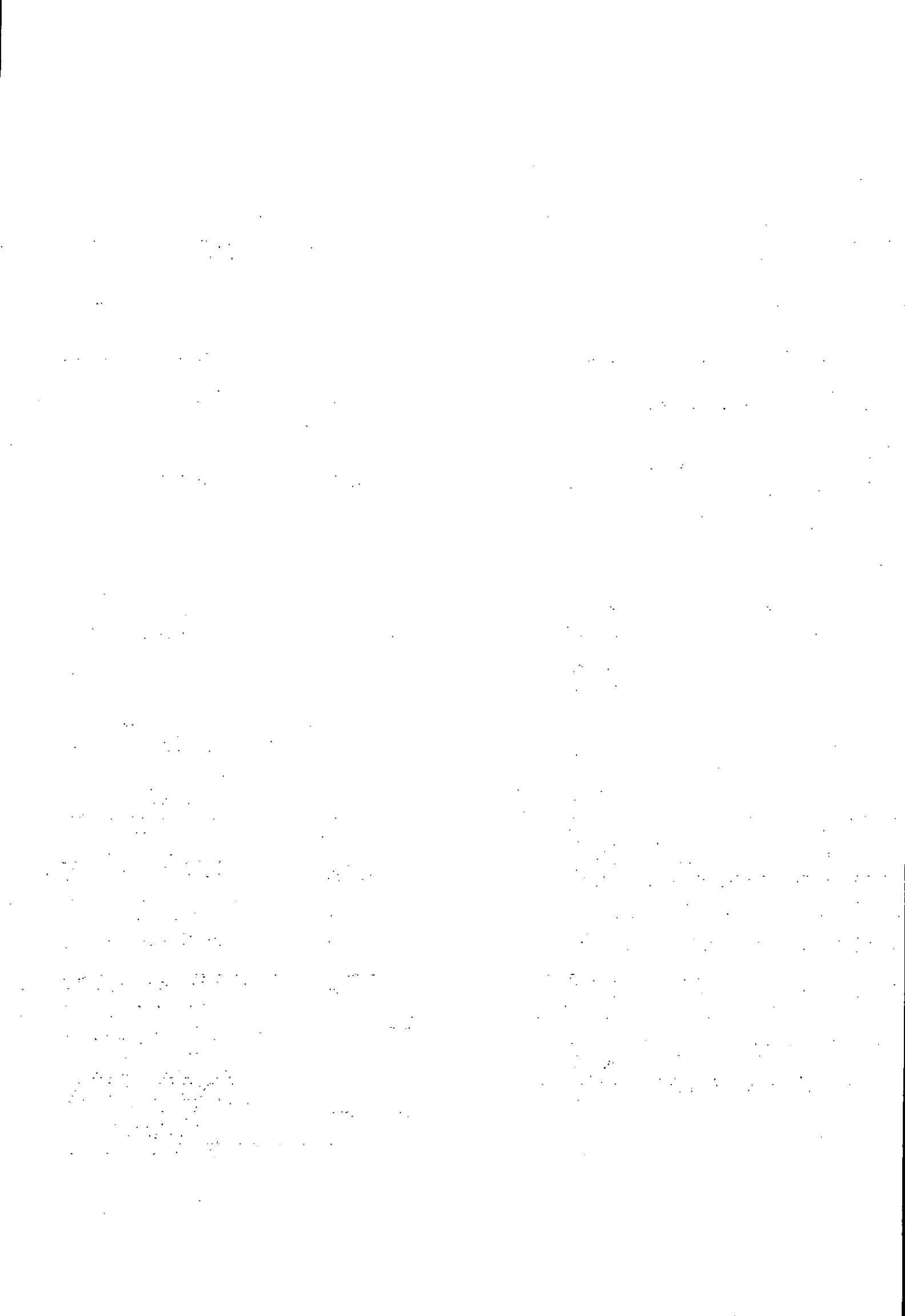
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השדוקי"

2.8.06



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



B. ASSODY

BSc. MARINE ENG. & REAL ESTATE APPRAISER

בנימין אסודי

מהנדס ושמאי מקרקעין

ביום 4.10.1964 ניתן היתר בנייה מס' 694 לתוספת בנייה ובסה"כ אושרו לבנייה 86.75 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף מרפסת בשטח של 22 מ"ר.

ביום 7.12.1964 ניתן היתר בנייה מס' 1260 להרחבה נוספת לשטחים הבאים:

- 136.64 מ"ר - שטח עיקרי לבית
- 15.00 מ"ר - מבנה עזר
- 19.20 מ"ר - תוספת מוסך
- 9.00 מ"ר - מקלט
- בסה"כ שטח הבית ברוטו - 178 מ"ר.

8-1/8

ועדה מקומית לתכנון ותכנון

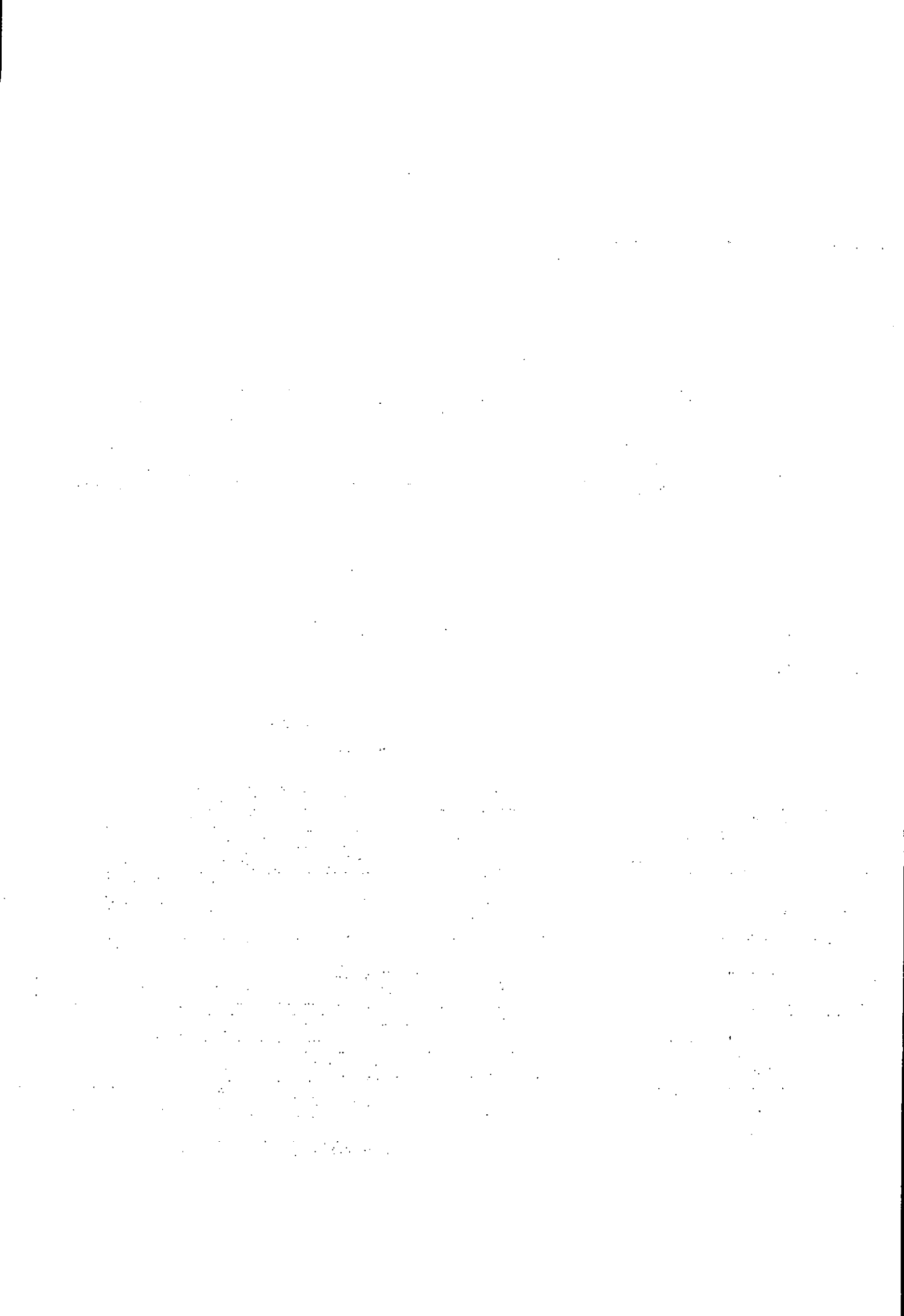
עמוד 11 מתוך 15

"הוד השדוק"

9.9.06



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת הוא מגרש מלבני מאורך ובחזיתו בנוי בית מגורים וותיק בן קומה אחת.

המגרש משתרע בשכונת רמת הדר ברחוב הגלעד 5 בהוד השרון, ובגדר הצפונית של הרחוב, עם חזית עיקרית פונה לכיוון דרום מערב.

הנכס ידוע גם כמגרש מסי 7 בתב"ע מאושרת, חלקה 84 בגוש 6444 ובשטח של 2,401 מ"ר. הקרקע רשומה במינהל מקרקעי ישראל במחלקה החקלאית כמשק עזר ביעוד מגורים כפרי.

למגרש צורה הנדסית טרפזית, מאורך בכיוון דרום-מערב לצפון-מזרח עם זווית חדה בפינה הצפון-מערבית, וחזית מקבילה לרחוב גלעד. אורכו הממוצע של המגרש כ- 100 מטרים ורוחבו כ- 24 מטרים.

בחזית המגרש בנוי בית מגורים בשטח ברוטו של כ- 180 מ"ר בנוי במפלס אחד וברמת בנייה סטנדרטית. מצבו הפיסי – סביר. בעורף המבנה בנוי מחסן עם גג אסבסט.

הבית כשלעצמו בנוי מקונסטרוקציית בטון מזויין, קירות ומחיצות מבלוקים, גג רעפים משופע, וקירות חוץ מחופים בטיח מותז.

עמוד 12 מתוך 15

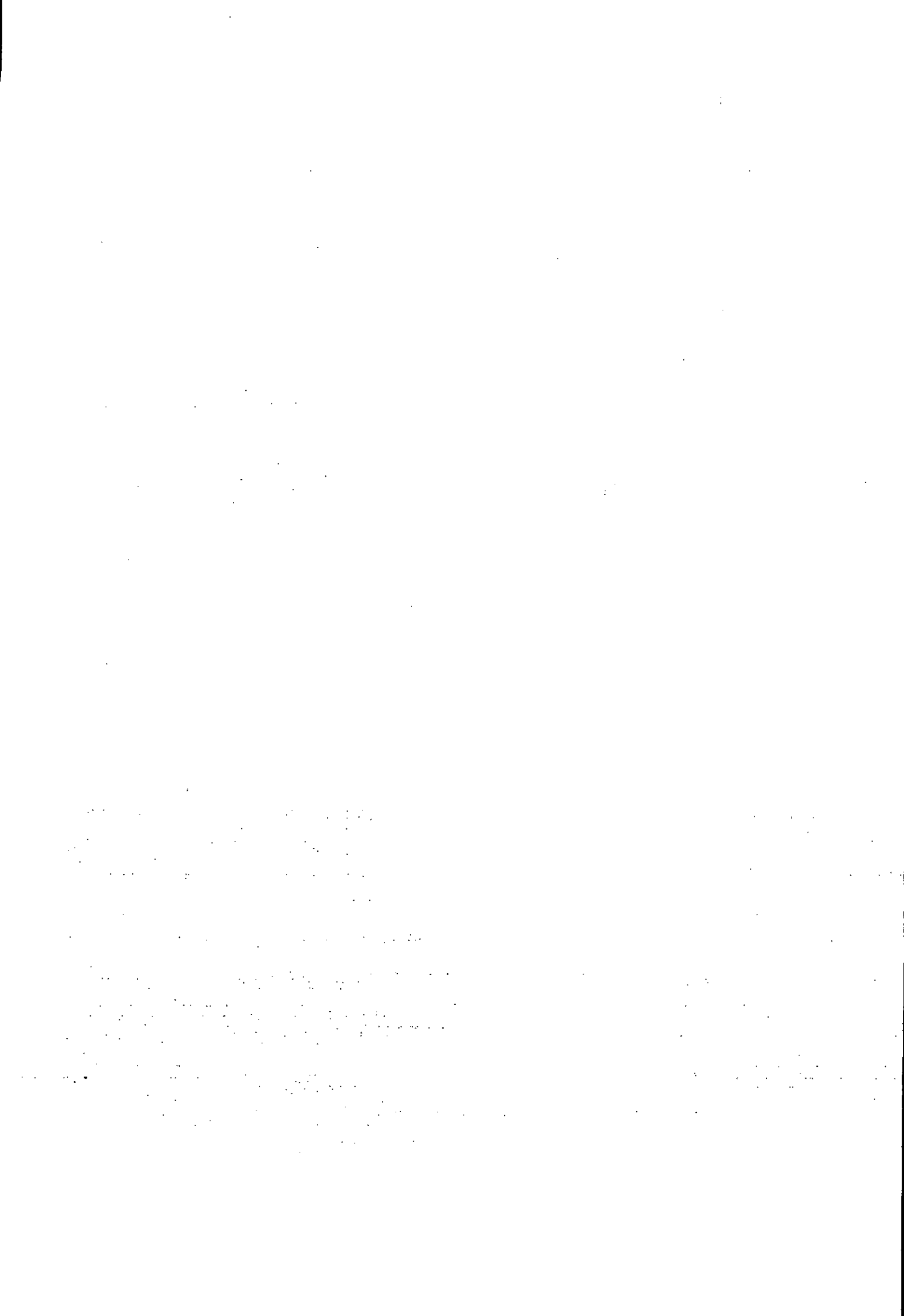
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.8.06



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



B. ASSODY

BSc. MARINE ENG. & REAL ESTATE APPRAISER

בנימין אסודי

מהנדס ושומאי מקרקעין

הסביבה בכללותה היא שיכון רסקו ג' לשעבר. ממול הבית מדרום משתרע רחוב הכרמל וחורשת אורנים עם גן משחקים. בסביבה מבני ציבורי וגני ילדים. הבתים ברובם בתים וותיקים במאפיין מיושן.

רמת הדר ושכונת רסקו ג' הרלוונטית לענייננו משתרעת מדרום-מזרח להמשכו של רחוב ז'בוטינסקי ובחלק המערבי של הוד השרון. רחוב הגלעד הוא רחוב קשתי המתבר את הרחובות האשל ממזרח וז'בוטינסקי ממערב. מצפון לשכונה בנויות השיכונים גני צבי ושיכון גיורא. ממערב כביש מס' 4 במרחק לא רב. ממזרח שכונת מגורים חדשה – רמות מנחם, פארק ארבע העונות, קניון מרגלית השרון וכביש מס' 402 דרך רמתיים.

הסביבה בכללותה נחשבת לסביבה שקטה, כפרית, רחוקה ממרכזים אורבניים חדשניים, ללא תשתיות מפותחות.

עמוד 13 מתוך 15

הנדה מקומית לזכרון ולבניה

השד"ר השד"ר

2. 8.06



חבר לשכת שומאי
מקרקעין בישראל

עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת החלוקה, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

- אופי הבעלות והזכויות בנכס הנדון.
- מיקום הנכס, מצבו התכנוני, שטחו וצורתו ההנדסית.
- רמת הביקוש לנכסים במאפיין זהה, שווי עסקאות השוואה רלוונטיות והתאמות נדרשות לשם הערכת שווי המגרשים המתוכננים בחלקה הנדונה.
- שווי החלקה במצב הקודם בתוספת הבית הבנוי ושווי מגרשי הבנייה במצב החדש.

עמוד 14 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ייעוץ הנדסי

8.8.06



חבר לשכת שמואי
מקרקעין בישראל

