

2018483 (2)



Gersh Toby Ltd גרש טובי בע"מ
Real estate appraisers שמאי מקרקעין



וועדה מקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.10.2010
נתקבל
תיק מס': _____

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית

מפורטת מס' הר/1203

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה ושכיה - 1965
אישור תכנית מס' 1203
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/4/10 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הזכר על ידי טובי גרש - שמאי מקרקעין וכלכלן

18 באוקטובר 2010
י' בחשוון תשע"א
סימ': 700.05.10

לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז
קריית הממשלה
רחוב הרצל
רמלה

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות ושיקולים בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מספר הר/1203
גוש 6411 חלקות 1, 2, 3, 4. הוד - השרון

חריני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות והשיקולים שהנחו אותי בביצוע טבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתכנית שבנדון.

1. תאור החלקות הנכללות באיחוד וחלוקה מחדש

א. כללי

<u>שטח משתתף בתכנית</u>	<u>שטח חלקה רשום</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
14,399 מ"ר	14,399 מ"ר	1	6411
14,421 מ"ר	14,421 מ"ר	2	
4,573 מ"ר	4,573 מ"ר	3	
4,102 מ"ר	4,102 מ"ר	4	

ב. תאור הסביבה

הנכס ממוקם בחלקה הצפון - מזרחי של העיר הוד השרון, בין הרחובות אסירי ציון והנשיאים.

הסביבה מאופיינת, ברובה, בשטחים פתוחים וכן מספר מתחמים למגורים, בחלקם מבוניים ובחלקם בשלבי תחילת בניה.

חטיבת הקרקע הנדונה הינה בצורת טרפז, שבסיסו פונה לצפון, המתוחם כדלקמן:

- מצפון - שטחים פתוחים ובנייה צמודת קרקע.
- מדרום - דרך - רחוב הנשיאים סלולת אספלט ומעברה בנייה רוויה.
- ממזרח - שטחים פתוחים בעיקר ובחלק הדרום מזרחי בנייה רוויה.
- ממערב - שטחים פתוחים.

ג. תאור החלקות

החלקות הנכללות בתכנית איחוד וחלוקה מהוות שטחים פתוחים כמפורט כדלקמן:

- חלקה 1 - חלקה בצורת טרפז ישר זווית.
- חלקה 2 - חלקה בצורת טרפז ישר זווית.
- חלקה 3 - חלקה בצורת מלבן אשר בחלק ממנה תוואי דרך קיימת.
- חלקה 4 - חלקה בצורת טרפז ישר זווית אשר בחלק ממנה תוואי דרך קיימת.

2. העקרונות הקבועים בחוק לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

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

ד. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

3. פסק דין בנושא

בהתאם לפסק הדין בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/91 נקבע שיש להעריך את שווי החלקות והמגרשים בהתאם לייעודם וזכויות הבניה המוקנות בהם.

4. זכויות קנייניות

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אשר הופקו באמצעות האינטרנט מיום 17.12.2009, הזכויות הקנייניות בחלקות הינן כדלקמן:

א. גוש 6411 חלקה 1

סוג מקרקעין - מירי.

שטח חלקה רשום - 14,399 מ"ר.

בעלים	מספר זהות	חלקים בנכס	הערות
פוטש ישי	346423	2 / 1	
שורמץ גאולה	523101	2 / 1	

ב. גוש 6411 חלקה 2

סוג מקרקעין - מירי.

שטח חלקה רשום - 14,421 מ"ר.

בעלים	מספר זהות	חלקים בנכס	הערות
בנק יחזקאל	348930	2 / 1	
בנק מרגלית	321683	2 / 1	

ג. גוש 6411 חלקה 3

סוג מקרקעין - מירי.

שטח חלקה רשום - 4,573 מ"ר.

בעלים	מספר זהות	חלקים בנכס	הערות
יריב אופיר	55673099	12 / 3	הערות על משכנתאות לטובת בעלים שונים הערה על קיומו של הסכם שיתוף
יריב אורנה	58768789	12 / 3	
נגאר חמאמה	42499814	9146 / 280	
נגר רחלה	51873123	9146 / 280	
נגאר דורון	9772251	9146 / 280	
נסים ישראל	29058013	9146 / 280	
דאי שחר	25358193	9146 / 840	
בן פורת משה	27887405	9146 / 280	
ויצברג הנריקה	13870852	9146 / 560	
קפלן גיא	28028603	6146 / 280	
פסקוס מיכאל	28589331	9146 / 280	
טל מאיר	24200552	9146 / 93	
יחזקאל מנחם	71012595	9146 / 280	
רוגוזינסקי גיל	24572059	9146 / 280	
גרינברג ערן	27147578	9146 / 280	
זמיר דוד	30556369	9146 / 280	

ד. גוש 6411 חלקה 4

סוג מקרקעין - מירי.

שטח חלקה רשום - 4,102 מ"ר.

בעלים	מספר זהות	חלקים בנכס	הערות
יריב אופיר	55673099	8204 / 1551	רשומה חכירה שכירות על כל הבעלים ל- 900 שנים. רשומות מס' הערות אזהרה
יריב ארנה	58768789	8204 / 1551	
בהרי יונה	72775141	8204 / 1960	
נדלסט'צ'ר איילת	57687378	8204 / 302	
רז גלעד	28922557	8204 / 280	
בן-אור יוסף	58049131	8204 / 280	
קצמן חיים	50015890	8204 / 280	
לב רונן	23895501	6153 / 500	
בר-לב אברהם	24393886	6153 / 250	
בר-לב מיכל	27895069	6153 / 250	
גוז אירית	27173574	6153 / 250	
גוז עמית	32333270	6153 / 250	

5. זכויות תכנוניות קיימות

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", על הנכס שבנדון, חלות, בין השאר, התכנוניות כדלקמן:

א. תכנית מתאר מס' תגפ/329 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 552 מתאריך 22.8.1957. בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין הנכללים בתכנית מסווגים כדלקמן:

חלקה	ייעוד	הערה
1	חקלאי	
2	חקלאי	
3	חקלאי למחצה דרך מוצעת	דרך מוצעת בשטח של כ - 651 מ"ר
4	חקלאי למחצה דרך מוצעת	דרך מוצעת בשטח של כ - 870 מ"ר

התכנית קובעת, בין השאר, הוראות כדלקמן:

אזור חקלאי

שטח מגרש מינימאלי - 5,000 מ"ר.

שטח מקסימאלי לבניה - 180 מ"ר או 15% הקטן משניהם.

מבני עזר - לפי אישור הועדה המקומית.

גובה מקסימאלי של בניין - קומה אחת.

אזור חקלאי למחצה

שטח מגרש מינימאלי - 2,000 מ"ר.

שטח מקסימאלי לבניה - 180 מ"ר או 15% איזה שפחות.

מבני עזר - לפי אישור הועדה המקומית.

גובה מקסימאלי של בניין - קומה אחת.

ב. תכנית מפורטת מס' הר/102 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 570 מתאריך 5.12.1957.
התכנית מרחיבה את הדרך ברחוב סוקולוב, על חשבון חלק מחלקות 1, 2, 4 בגוש 6411.

ג. תכנית מפורטת מס' הר/329 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1807 מתאריך 24.12.1972.
בהתאם לתקנון התכנית, נקבעו זכויות בניה כדלקמן:

אזור חקלאי

שטח מגרש מינימאלי - 5,000 מ"ר.

שטח מקסימאלי לבניה - 220 מ"ר או 20% הקטן מביניהם.

מבני עזר - לפי אישור הועדה המקומית.

גובה מקסימאלי של בניין - קומה אחת או קוטג'.
אזור חקלאי למחצה

שטח מגרש מינימאלי - 2,000 מ"ר.

שטח מקסימאלי לבניה - 220 מ"ר או 20% הקטן מביניהם.

מבני עזר - לפי אישור הועדה המקומית.

גובה מקסימאלי של בניין - קומה אחת או קוטג'.

ד. תכנית מתאר מספר הר/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מתאריך 27.5.2003.
מטרת התכנית, בין השאר, כדלקמן:

1. לרכז ולאחד הוראות בניה לתדרי יציאה לגג, עליית גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה / חניה ומרתפים.

2. לקבוע הנחיות בניה.

3. להגדיר זכויות בניה.

- התנאים להתרת תדרי יציאה לגג בבניינים משותפים, בין השאר, כדלקמן:
1. היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מדירת המבקש.
 2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
 3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו.
 4. לא יוקם חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף מהקומה שמתחתיו.

פרגולות

לא תותר הקמת פרגולה בודדת במרפסת בניין מגורים משותף, שלא כחלק מתכנית תוספת לכל בניין.

תכליות מותרות למרתפים

שטחי שירות ושטחים נלווים (חניה, מקלט, מעליות וכו'), יותרו מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר ליחיד לכל היותר, במספר שאינו עולה על מספר יחיד בבניין.

הערה

יצוין כי תכנית זו אושרה קודם לאישורה של תכנית מפורטת הר/1203. על כן, עד למועד אישורה למתן תוקף של תכנית מס' הר/1203 לא ניתן היה לממש את זכויות הבנייה על פי תכנית זו.

- ה. תכנית מס' הר/מק/45/329 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5032 מתאריך 15.11.2001. בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין הנכללים בתכנית מסווגים כדלקמן:

<u>חלקה</u>	<u>ייעוד</u>	<u>הערה</u>
1	חקלאי	
2	חקלאי	
3	חקלאי למחצה דרך מוצעת	הרחבת דרך בשטח של 707 מ"ר, סה"כ ביעוד דרך 1,358 מ"ר
4	חקלאי למחצה דרך מוצעת	הרחבת דרך בשטח של 790 מ"ר, סה"כ ביעוד דרך 1,660 מ"ר

6. תכנית מפורטת מס' הר/1203

בין מטרות התכנית שינויי ייעוד מאזור חקלאי לאזור המיועד למגורים "ג", לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולדרכים. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של חלקות 1-2-3-4 בגוש 6411, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

התכנית מסווגת את החלקות ביעודים כדלקמן:

א. אזור מגורים ג'

מגרשים 5 – 1 (סימון צהוב בתשריט) עפ"י הפירוט שלהלן מסווגים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
1	2,850 מ"ר	51
2	2,850 מ"ר	51
3	2,850 מ"ר	51
4	3,020 מ"ר	51
5	3,240 מ"ר	62
סה"כ	14,810 מ"ר	

בהתאם לתקנון התכנית, נקבעו הוראות בניה כדלקמן:

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0 : 266 יח"ד, לפי 120 מ"ר עיקרי לכל יח"ד למגורים + 12 מ"ר ליח"ד למרפסות מקורות.

תוספת יח"ד : תחשב לסטייה ניכרת.

ניוד דירות : ניתן לנייד דירות עד 5% בין מגרש למגרש בתנאי

שמספר היחידות לא תגדל מעל 5% מהקיבולת הניתנת בתכנית זאת באותו מגרש.

שטח שירות מעל מפלס 0.0 : קומה מפולשת לכל בניין בשטח קונטור הבניין (גובהה לא יעלה על 5.70 מ') עד לשטח של 2,700 מ"ר + 45 מ"ר לכל יח"ד למגורים לכל ה-266 יח"ד.

שטחי שירות מתחת למפלס 0.0 : מרתפי חנייה + מחסנים + לובי כניסה.

מחסנים לדיירי הבניין : במרתף החניה ובקומת הקרקע עד 6 מ"ר ליח"ד, במסגרת שטחי השירות המותרים.

גובה שטחי השירות : לא יעלה על 2.20 מ'.

חדר גג : עד 30 מ"ר ליח"ד העליונות במסגרת אחוזי הבנייה, כחלק אינטגרלי מהדירה הצמודה לו ללא כניסה נפרדת, לפי תכנית הר/1002.

- מס' קומות מרבי : עד 13 קומות מעל קומה מפולשת + חדרים על הגג.
תכסית קרקע : עד 35% מעל מפלס 0.0.
תקן חנייה : 1 מקום חנייה ליחיד של עד 75 מ"ר עיקרי.
1.5 מקומות חניה ליחיד בשטח של עד 100 מ"ר עיקרי.
2 מקומות חנייה ליחיד משטח של מעל 100 מ"ר עיקרי.
גובה הבניינים : לא יעלה על 49 מ' מעל פני הים.
מס יחיד מקסימאלי בקומה : עד 6 יחיד בקומה בכל מגרש.

ב. שטח לבנייני ציבור

מגרש מס' 6 בשטח של 6,860 מ"ר (סימון חום בתשריט), לגביו נקבע, בין השאר, כדלקמן:

תכליות ושימושים

- מוסדות חינוך, בית ספר יסודי או כל בניין לשרות הציבור, גינון ומתקני גן, מתקנים הנדסיים ותשתית, חנייה ציבורית (עד 20% משטח השב"צ).
שטחים עיקריים : סה"כ 120%.
קומת קרקע : עד 50% תכסית.
שטחי שירות מעל מפלס 0.0 : 20% מהשטח העיקרי.
שטחי שירות מתחת למפלס 0.0 : מרתף לחניה + חדרים טכניים + מחסנים.
גובה : עד 3 קומות.

ג. שטח ציבורי פתוח

מגרשים מס' 9 ו-10 בשטח כולל של 6,930 מ"ר, לגביהם נקבע בין השאר התכליות הבאות: גינון, פרגולות צל, שבילים להולכי רגל ומתקני גן. מתקנים הנדסיים יהיו תת קרקעיים. חניה ציבורית עד 20% משטח השב"צ. החניה תהיה חניית מטע ביחס של עץ מצל ל-4 חניות. זיקת מעבר לרכב לכניסה למגרשים.

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר
9	5,665 מ"ר
10	1,265 מ"ר
סה"כ	6,930 מ"ר

ד. דרכים

מוצעות וקיימות בשטח כולל של 8,895 מ"ר. בייעוד של כבישים, חניות, איי תנועה, ריהוט רחוב וגינון. מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות. תחנות לתחבורה ציבורית.

שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
8,841 מ"ר	7
54 מ"ר	8
8,895 מ"ר	סה"כ

7. הערכת השווי

להערכת השווי במצב קודם ובמצב המוצע, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

א. להערכת השווי במצב קודם הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

1. הובא בחשבון מיקומן של החלקות, בדגש על אופי הסביבה.

2. הובא בחשבון המצב התכנוני הקיים, כמפורט לעיל.

ב. להערכת השווי במצב חדש, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

1. הובאו בחשבון זכויות הבניה, כמפורט לעיל.

2. הובא בחשבון מיקומם של המגרשים ביחס למרקם הסביבתי בהתייחס, בין היתר, לשיקולים כדלקמן:

א. צורת המגרשים בדגש על מגרש מס' 5 שהינו אי רגולרי.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים ורוחבם.

ג. הקרבה לדרכים ההיקפיות בהתייחס למרחקם כולל שטח ציבורי פתוח אשר מפריד בין הדרך למגרש המגורים.

ד. הקרבה לשטח לבנייני ציבור.

ה. זיקת ההנאה למגרש מס' 2.

ג. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שמאיים מקובלים.

ד. הובאו בחשבון מחירי מכירה של מקרקעין דומים, בהתאמה למיקום ולמאפייני המגרשים, הן במצב התכנוני הקיים והן על פי התכנית המוצעת.

8. עקרונות הקצאת המגרשים לבעלים

א. התחשבתי בעקרון ההקצאה הקרובה, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. ההקצאה מאוזנת, אין תשלומי איזון.

ג. השטחים בייעוד ציבורי ירשמו על שם עיריית הוד השרון, מתוקף מעמדה כרשות מקומית.

ד. לא הובאו בחשבון זכויות חוכרים ו/או דיירים מוגנים, במידה וקיימות. זכויות חוכרים/דיירים מוגנים, במידה וקיימות זכויות, יקבעו בין הבעלים ובין החוכרים/דיירים מוגנים.

ולראיה באתי על החתום,

טובי
גרש
שניאור סקורדנסקי וסלמן

רצ"ב: טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' הר/1203

גורש טובי ג'ורש טובי
 ניהול וניהול

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

טבלאות הקצאה ואיוון לתכנית מס' הר/1203

מספר	מס' הבעלים (י')		מצב קיים										הקצאה מוצעת		תשלומי איוון (י')	
	שם הבעלים	ת.ז.	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל במ"ר	חלק בעלים בחלקה	שטח יחסי במ"ר	שטח ממשל מוגש	חלק בעלים במגוש	שטח מוגש במ"ר	שטח יחסי מוקצה	שווי יחסי מס' י"ב	לקבל	לתת			
1	טוט שי	346423	14,399	14,399	1 / 2	7,200	19.5000%	1	2,850	19.5000%	0.0	0.0				
2	שורצמן גאול	523101	14,399	14,399	1 / 2	7,200	19.5000%	1	2,850	19.5000%	0.0	0.0				
3	בנק יהוקאל	348930	14,421	14,421	1 / 2	7,211	19.5000%	1	1,425	19.5000%	0.0	0.0				
4	בנק מרגלית	321683	14,421	14,421	1 / 2	7,211	19.5000%	1	1,425	19.5000%	0.0	0.0				
5	יריב אפיר	55673099	4,573	4,573	3 / 12	1,143	2.8993%	17	449	2.8993%	0.0	0.0				
6	יריב ארנה	58768789	4,573	4,573	3 / 12	1,143	2.8993%	17	449	2.8993%	0.0	0.0				
7	גאול חמאסה	42499814	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
8	גור רוחלה	51873123	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
9	גאול דרון	9772251	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
10	גסיים ישראל	29058013	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
11	דאי שחר	25358193	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
12	בן שרת משה	27887405	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
13	יעברג חנויסקי	13870852	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
14	קפני גיא	28028603	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
15	משקט מיכאל	28589331	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
16	טל מאיר	24200552	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
17	יהוקאל מנחם	71012593	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
18	ירושלמי גיל	24572059	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
19	גרינברג ערן	27147578	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
20	זמיר דוד	30556369	4,573	4,573	1 / 62	140	0.3550%	29	55	0.3550%	0.0	0.0				
21	יריב אפיר	55673099	4,102	4,102	59 / 660	776	1.9667%	19	305	1.9667%	0.0	0.0				
22	יריב ארנה	58768789	4,102	4,102	59 / 660	776	1.9667%	19	305	1.9667%	0.0	0.0				
23	בהרי יונה	72775141	4,102	4,102	27 / 239	980	2.4853%	19	385	2.4853%	0.0	0.0				
24	גולדסטיין אילת	57687378	4,102	4,102	11 / 632	151	0.3829%	11	59	0.3829%	0.0	0.0				
25	רוז נלעד	28922557	4,102	4,102	1 / 62	140	0.3550%	11	59	0.3550%	0.0	0.0				
26	בן-אור יוסף	58049131	4,102	4,102	1 / 62	140	0.3550%	11	59	0.3550%	0.0	0.0				
27	קצמן חיים	50015890	4,102	4,102	1 / 62	140	0.3550%	11	59	0.3550%	0.0	0.0				
28	לב רונן	23895501	4,102	4,102	1 / 26	333	0.8453%	1	131	0.8453%	0.0	0.0				
29	בר-לב אברהם	24393886	4,102	4,102	19 / 989	167	0.4227%	1	66	0.4227%	0.0	0.0				
30	בר-לב מיכל	27895069	4,102	4,102	19 / 989	167	0.4227%	1	66	0.4227%	0.0	0.0				
31	גור ארית	27173574	4,102	4,102	19 / 989	167	0.4227%	1	66	0.4227%	0.0	0.0				
32	גור עמית	32333270	4,102	4,102	19 / 989	167	0.4227%	1	66	0.4227%	0.0	0.0				
33	ערויית חוד השרון								6,870	6,870						
34	יוקנו								9,201	9,201						
35	לערייה								54	54						
36	מוקף מעמדה								5,295	5,295						
37	כרשות מקומית								1,265	1,265						
									37,495	37,495						

(י') הלח משוון, אין תשלומי איוון
 (י') זכויות החרים, במידה וקיימות, יקבע בין בעלי הזכויות במקרקעין ובין החוכרים.

ולראיה באתי על החתום,

ג'ורש טובי
 יו"ר