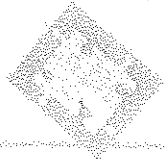


4018571 (ס)

שמות מקרקעין בע"מ כהן אלי



6

בסיס, 13 בדצמבר, 2010

טבלת הקצאה

תוכנית הר / 1000 / 19 / 32

הוד השרון



משרד המכירות מנהל המכרז
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1955
 אישור תכנית מס' 32/19/1000/הר
 תוכנית משרד המכרז
 משרד המכרז
 תאריך: 22/9/2010
 מינהל המכרז

תקן 15-כללי:

תקן 15 הינו התקן הנדרש לטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.
התקן אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/2008.
עפ"י התקן לטבלת ההקצאות יצורף נספח אשר יכלול 11 פרקים בנוסף לטבלת ההקצאה עצמה.
הפרקים יכללו עפ"י הסדר: רקע כללי, מועד קובע, מועד ביקור נכס, פרטי מקרקעין,
תיאור המקרקעין, מצב תכנוני, פירוט התכנית נשוא טבלת ההקצאות, מצב משפטי,
עקרונות גורמים ושיקולים, ערכי שווי בתחום התכנית, הצהרות.

1. רקע כללי:

טבלת ההקצאות ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מסי הר / 1000 / 19 / 32
בהתאם להחלטת הועדה המרחבית לתכנון ובניה הוד השרון לצורך הפקדנה כחלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון כלולה חלקה 108 בגוש 6455 בשלימות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון וההקצאה הינו מועד עריכת הטבלה.

3. מועד הביקור נכס וזהות המבקר:

ביקור נסביבת הנכס נערך ביום 10/12/2010 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין:

גוש: 6455

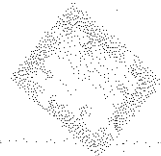
חלקות: 108

ישוב: הוד השרון.

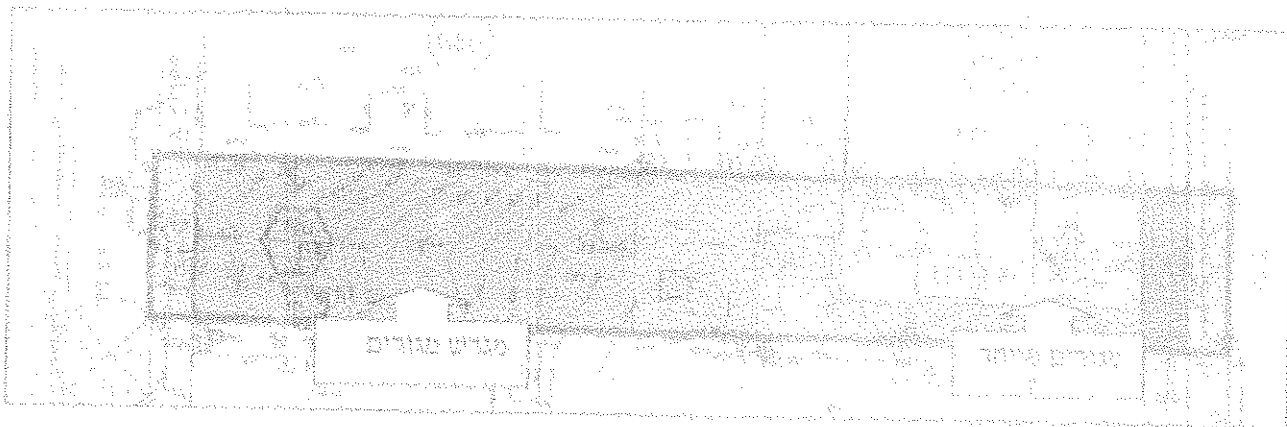
ועדת תכנון: הועדה המרחבית לתכנון ובניה הוד השרון.

5. תיאור המקרקעין:

החלקות מהוות חטיבת קרקע הממוקמת ממערב לדרך רמתיים וממזרח לרחוב ישורון
והכל בצידה הדרומי מרכזי בעיר הוד השרון.



4



הצעה

התוכנית הינה למטרת גידולם לתוכנית הקבוע לצורך תוצאת מטרה כיום
על פי אופן 3 לצדרי המספר לתוכנית, הבינוי המוצע מהווה את שינוי חלק מוכיחות
התוכנית לחלקה א' כאשר הייתה מסוכמת לתכנון בעתיד.

תוצאת המבצע הישם:

המבצע המוצע, המבצע כיום כן 11 יחיד, קבועת המוצאת כיום, סביבתו היחידה כדאי
לצורך המבצע הישם, להבטח סביבתו ולשקט
לפי התוכנית ישנו מגוון של 11 למגורים, מגוון של 11 לתכנון בעתיד והוצאת המספר לצדרי
אזור שינוי השל המבצע כקבועת הישם.

עיצוב תוצאת המבצע המוצע:

- 1. שינוי על - קדמי עמדי המוצאת התוכנית, וזהו קרקעי על 85%
- 2. קבועת של 11 מ
- 3. סביבת 11 יחיד
- 4. קבועת של 11 מ

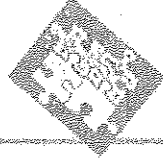
תוכנית המבצע המוצע:

מגוון מודרים - 11

מגוון מודרים - 11

מגוון מודרים - 11,700 מטר

מגוון מודרים - 11



7. המוצג המשפטי:

מעיון גנסה הרישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 13/12/10 עולים הנתונים הבאים:

- 7.1 שטח החלקה - 2,272 מ"ר .
- 7.2 הבעלות - בקלש פרימטה בשלימות, עפ"י פעולת מכר מיום 24/3/1953.

8. עקרונות גורמים ושיקולים:

לצורך עריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים:

- 8.1 ההקצאה נוצעה עפ"י החוק והפסיקה ובין היתר סעיף 122 סימן ז' לחוק התכנון והבניה ולפיו:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל הקצאה.
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- 8.2 הובאו בחשבון שטחי החלקות הנכנסות לתוכנית וכן שטחי המגרשים ויעודן במצב חדש.
- 8.3 הובאו בחשבון יעודי החלקות וזכויות הבניה בשני מצבי התכנון עפ"י טבלת הזכויות.
- 8.4 חוות הדעת הינה בהתעלם מהקיים בנכס ככל שקיים (מבנים, עצים, גדרות וכו').
- 8.5 המועד הקובע הינו מועד עריכת נסמך זה.
- 8.6 הובאו בחשבון הבעלות בחלקות הנכנסות עפ"י נסח הרישום.

9. ערכי שווי ומקדמים מתאימים בתחום התכנית:

9.1 לענין מצב נכס:

הובא בחשבון שווי אחיד לכל שטח המגורים בתוכנית.

9.2 לענין המצב היוצא:

התוכנית זנה במגרש 100 שיעודו מגורים אולם התוכנית כוללת את שטח כל החלקה ובכללה את מגרש התמורה 101 אשר סווג ביעוד לתכנון בעתיד. בייעוד מגורים הובא בחשבון שווי של 620,000 ₪ ליחיד.

לענין שווי החלק ביעוד לתכנון בעתיד:

בהוד השרון אושרו מספר תוכניות מפורטות בסביבה הקרובה ולפיהן הצפיפות לדונם נטו גבוהה מהקבוע בתוכנית הר/ במ / 600.

כך למשל בתביע הר/ 1000 / 19 / 34 אושרה בחלקות 234+448 הקמתן של 50 יח"ד.

שטח התוכנית 2,963 מ"ר ובה הותרה בנייתן של שטחי מסחר + משרדים.

בהתייחס לשטחי המגורים בלבד מדובר בצפיפות של כ-22 יח"ד לדונם נטו.

בתוכנית הר / 1000 / 19 / 1 אשר חלה על חלקות 129 + 130 בגוש 6455 ואשר שטחה ברוטו

הינו 2,433 מ"ר, הותרה בנייתן של 39 יח"ד לשטח נטו של 1,580 מ"ר, משקף צפיפות של

24.6 יח"ד.

תוכנית הר / 1000 / 19 / 8 / 1 אשר אושרה ביום 27/11/2007 וחלה על חלקות 203 +

488 בגוש 6455 + חלקים בחלקות נוספות.

התוכנית התירה בניית 208 יח"ד, ועפ"י טבלת הזכויות הצפיפות היא של 32 יח"ד לדונם/נטו.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון באיזור לתכנון בעתיד צפיפות של 25 יח"ד לדונם נטו.

כ"כ בשל הבינוי הקיים וכן העובדה כי קיים צורך באיחוד המגרש עם המגרש מצפון,

הובאה בחשבון דחיה של 10 שנה.

9.8 לענין תשלומי האיזור:

ההקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון נערכה ללא תשלומי איזון.



10. הצטרפות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

חתימה:

שם: אלי כהן

תאריך: 13/12/2010

מס' רישיון: 635

טבלת הקצאה לתכנית הר / 1000 / 32/19

שם התוכנית	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה
תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה	תוכנית התמיכה
0.662828	0.337171	1.000000	8,050,000.00 ₪	4,100,000.00 ₪	12,160,000.00 ₪	935	473	1,408	100
אין תשלום אגון	אין תשלום אגון								

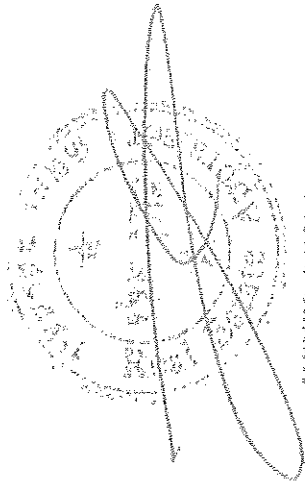
שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה
1.000000	1.848	108	2,272	108	8,455	1			
1.800000	1,848		2,272						

שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה
132	89	205	132	178	203
200	201	202	203	400	401
2,272					

שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה	שם התמיכה
132	89	205	108
2	3	4	

שם התמיכה	שם התמיכה
2,272	1,848

Handwritten signature



תאריך: 3/12/2019

תחנת המידע