

2018581 (20)

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס: 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

21.12.2010

תאריך: 14 ספטמבר, 2010
מספרנו: 15630/2008

משרד הפנים

מחוז מרכז

25.11.2010

נתקבל

תיק מס'

משרד הפנים

מחוז מרכז

18.01.2011

נתקבל

תיק מס'

תוכנית הר/מק/600/3/יא/1

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ולוח איזון

משרד הפנים

מחוז מרכז

07.04.2011

נתקבל

תיק מס'

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
אישור תכנית מס' 1613/600/3/יא/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20.10.10
הממונה על המחוז
יו"ר הועדה המקומית

תאריך



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

17.1.10

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 14 ספטמבר, 2010
מספרנו: 15630/2008

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
הוד השרון**הנדון: טבלת הקצאות ולוח איזון
תוכנית הר/מק/600/3/יא/1**

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים אשר שימשו בהכנת טבלת ההקצאה ולוח האיזון לתוכנית הר/מק/600/3/יא/1 בהתאם להחלטת השמאי הבורר מר אילן ברעם מיום 30.10.2009

1. תחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש

בתחום השטח לאיחוד וחלוקה נכללו החלקות הבאות:

שטח (מ"ר)	מס' חלקה
12,523	70
1,842	71
1,139	242
15,504	סה"כ

2. מצב קיים

2.1 בעת אומדן השווי היחסי הובאו בחשבון הוראות תוכנית הר / במ / 600 (קודם לתוכנית הר / 600 / 3 / י"א - שקבעה זכויות בניה ל- 165 יחידות דיור ב- 3 מגרשים) ויעודי הקרקע על פיה וזאת בהתייחס לחלקה 71 ולמרבית חלקה 70 (11,773 מ"ר מתוך 12,523 מ"ר).

על יתרת חלקה 70 (750 מ"ר) בנויים 2 קוטג'ים בבניה טורית. ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד השרון

2.2 חלקות 70 חלקה ו- 71 הובאו בחשבון כקרקע ביעוד מגורים ב' על פי תוכנית הר / במ / 600.

17.11.10

2.3 בחלק מחלקה 70 בו ממוקמים 2 קוטג'ים הבנויים בבניה טורית, הובא בחשבון שווי הקרקע וכן תרומת מרכיב הבנייה הקיימת על הקרקע על פי החלטת השמאי הבורר מר אילן ברעם.

2.4 באומדן שווי המגרשים הובא בחשבון המקדמים הבאים :
 מקדם מושאע - 0.98
 מקדם מיקום לחזית רחוב סוקולוב - 0.97
 מקדם זמינות (קרקע הקוטג'ים) - 1.25
 שווי קרקע למ"ר - 2,400 ש"ח/מ"ר

2.5 הבעלות והזכויות במקרקעין נקבעו על פי נסחי רישום וחוזי המכר והסכמי השיתוף אשר הוצגו בפנינו.

להלן הבעלויות:

מס' חלקה	שם	החלק בבעלות
70	ברהום שרה	375/25046
	ברהום דוד	375/25046
	שי יוכבד	375/25046
	שי בנימין	375/25046
	רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	2943/12523
	עו"ד אפרת ידידיה (בנאמנות)	2943/12523
	גפן תקווה	350/12523
	גפן עינב	650/12523
	יניב אלימלך	962/12523
	מאיר יצחקי *	1000/12523
	דוד יצחקי *	1000/12523
	אברהם רוזן *	963/12523
	יקותיאל משי *	962/12523
71	המרווה אגודה שיתופית להספקת מים במגדיאל	בשלמות
242	עיריית הוד השרון	בשלמות

* בהתאם לשרטור מכר שהוצג בפני אשר הוגש לרישום.

8-10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"
 17.11.10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

3.1 טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לסעיף 21 בתוכנית הר/3/600/יא ובו נקבע :
 "עם אישורה של תוכנית זו, תוכן תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף
 62 א' (1) לחוק התכנון והבניה, ובה יקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק
 ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה"

3.2 להלן טבלת המגרשים על פי תוכנית הר/3/600/יא והוראות הבניה :

תוספת שטח שירות לאופציית מסחר בלבד	שטחי בניה					מס' מ"ר	יעוד	מס' מ"ר
	שטח להמרה למסחר (עיקרי)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטח שירות מעל הכניסה(מ"ר)			
800	424	8,600	2,400	2,000	4,200	30	מגורים ג' עם חזית מסחרית	1
700	800	18,100	4,800	3,500	9,800	70	מגורים ג' עם חזית מסחרית	2
500	776	16,350	4,000	3,250	9,100	65	מגורים ג' עם חזית מסחרית	3
		6,000	3,000	600	2,400		שטח משולב לבניני צבור ושצ"פ	5
2,000	2,000	49,050	14,200	9,350	25,500	165		סה"כ

הערות :

1. ניתן יהיה להמיר עד 2000 מ"ר משטח המגורים למסחר לפי היחס הבא :
40 מ"ר מסחר = 100 מ"ר עיקרי מגורים.
2. עבור קומת הקרקע ינתן שטח שירות נוסף למסחר שלא יעלה על המצוין
בטבלה לעיל.
3. תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח החנויות.
4. מרפסות בלתי מקורות בשטח 25% משטח הדיר לא יובאו בחשבון בחישוב שטח הדירה.
5. אם בעת מתן היתר הבניה תגדל הדרישה למקומות חניה, יותר להוסיף שטחי שירות
לחניה לפי הצורך.
6. קוי הבנין למרתפים - עד גבולות המגרש.
7. בקומת הקרקע הפונה לרחוב, תותר קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי, קו הבנין לקומת
הקרקע יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו - 0 לצד.
8. במרתפים ניתן להקצות אזורים לשירות, אחסנה ולמתקנים טכניים לטובת הדיירים.
תא תותר סגירה של חניות לשימושים אחרים.

8-11

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

המנהל השטרונק

17.11.10

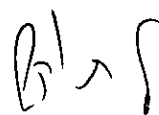
תוספת שטח שירות לאופציית מסחר בלבד	שטח להמרה למסחר (עיקרי)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה		מס' יח"ד	יעוד	מס' מגרש
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
800	424	9,521	2,380	1,961	37	מגורים ד'	1
700	800	17,027	4,480	3,447	65	מגורים ד'	2
500	776	16,502	4,340	3,342	63	מגורים ד'	3
		6,000	3,000	600	2,400	שטח משולב לבניני צבור ושצי"פ	5
2,000	2,000	49,050	14,200	9,350	165		סה"כ

הערות :

1. ניתן יהיה להמיר עד 2000 מ"ר משטח המגורים למסחר לפי היחס הבא :
40 מ"ר מסחר = 100 מ"ר עיקרי מגורים.
2. עבור קומת הקרקע ינתן שטח שירות נוסף למסחר שלא יעלה על המצוין בטבלה לעיל.
3. תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח החנויות.
4. מרפסות בלתי מקורות בשטח 25% משטח הדיר לא יובאו בחשבון בחישוב שטח הדירה.
5. אם בעת מתן היתר הבניה תגדל הדרישה למקומות חניה, יותר להוסיף שטחי שירות לחניה לפי הצורך.
6. קוי הבנין למרתפים - עד גבולות המגרש.
7. בקומת הקרקע הפונה לרחוב, תותר קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי, קו הבנין לקומת הקרקע יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו - 0 לצד.
8. במרתפים ניתן להקצות אזורים לשירות, אחסנה ולמתקנים טכניים לטובת הדיירים. תא תותר סגירה של חניות לשימושים אחרים.

3.2 באומדן שווי המגרשים במצב חדש הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים (על פי חוות דעת השמאי הבורר מר אילן ברעם) :

שווי ממוצע קרקע ליח"ד	320,000 ש"ח
שווי קרקע ליח"ד מגרשים 2-3	322,167 ש"ח
שווי קרקע ליח"ד מגרש 1	312,502 ש"ח


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מ.ה.ה. השדרות
 17.11.0

4. ההקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תוך שמירה על איזון בין השווי היחסי במצב הקודם לשווי היחסי במצב המוצע.
5. הקצאת הדירות בכל בניין שונתה בהתאם לחלקים היחסיים של כל חלקה בתוכנית. הקצאת המגרשים נעשתה תוך שאיפה להקצאת מגרשים סמוך לחלקה המקורית.
6. הקצאת הזכויות נערכה בהתאם להחלטתו של השמאי אילן ברעם תוך ביצוע הקצאת זכויות משנה לקבוצות בעלים בחלקה 70.
7. הובא בחשבון הקצאת זכויות בגין מבנים קיימים בחלקות 70, 71.
8. חלוקת היחידות בקבוצת רותם שני וקבוצת גפן תקוה ואח' (מגרשים 2,3) תוקנה בהתאם להסכמות בין הצדדים.

באתי על החתום,

**שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין**




תעדה מקומית לתכנון ולבנין

י.ה.ה. השרון

17.11.10

