

20 408739



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט
עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

רענן דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין
שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד
מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית ציציאן
שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

מוריאל ינאי
שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

אלי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

15 במרץ 2011
מספר: 33662.1/30.338
משרד הפנים
מחוז מרכז
10.08.2011
נתקבל
תיק מס'

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"
רחוב בני ברית 7
הוד השרון

א.ג.נ..

**תכנית מתאר מקומית הר/מק/55/346 -
לוח הקצאה וטבלת איזון**

1. טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מתאר מקומית הר/מק/55/346 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לצורך אישורה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות וחלקי חלקות, ששטח הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 2.1 ד' המהוות את שטח תכנית מתאר מקומית הר/מק/55/346 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.

בטבלת ההקצאה והאיזון 11 חוכרים ועיריית הוד השרון שבבעלותה חלקת דרך ושצ"פ בלבד.

2. המועד הקובע לעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת חוות הדעת.

3. ביקור בנכס נערך ביום 01.03.2011 ע"י הגב' שרית ציציאן, שמאית מקרקעין ממושרדי.

4. פרטי המקרקעין הכלולים בתכנית הנדונה:

שטח משתתף בתכנית	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
1,197	1,197	248	6661
704	704	199	6574
267	8,867	280	6574
2,168	10,768		סה"כ

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מ"הוד השרון
18.7.11

5. תאור המקרקעין

הסביבה היא אזור מגורים בחלק הדרומי - מזרחי של הוד השרון הידועה כשכונת "נווה נאמן".

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני קומה אחת ושתי קומות בבניה צמודת קרקע.

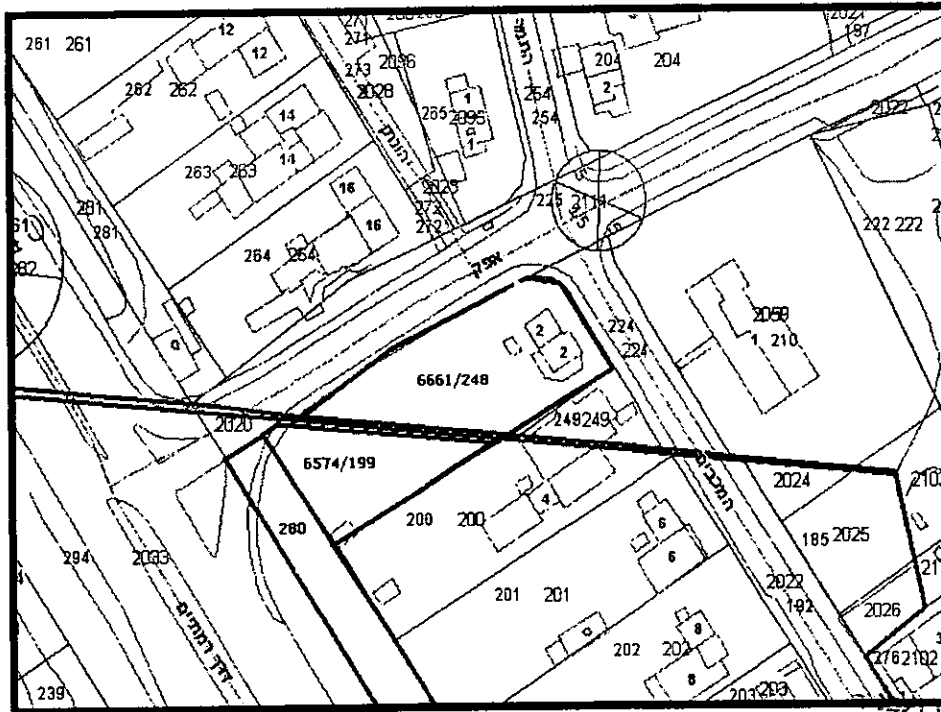
החלקות הנדונות נמצאות בצידו הצפוני מערבי של רחוב המכבים, בפינת הרחובות המכבים ואפק.

לחלקות הנדונות צורת מרובע הדומה למלבן עם חזית צפונית מזרחית באורך של 25 מ' הפונה לרחוב המכבים וחזית צפונית באורך של כ- 70 מ' הפונה לרחוב אפק.

בחזית חלקה 248 הנדונה (לרחוב המכבים), בנוי בית מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי בשטח כולל של כ- 92 מ"ר.

חלקה 199 הנדונה, ריקה ממבנים ועליה עשביה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

קטע ממפת גוש עם סימון החלקות הנדונות

עדה מקובלית עותכנית
ג' תמוז ה'תשפ"ג
1977-11

6. המצב התכנוני**א. תכניות בנין עיר מאושרות**

• תכנית מתאר הר/10/346/א', שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס 2829 מיום 24.06.1982. סווגה את החלקות הנדונות באזור מגורים א', שצ"פ והרחבת דרך.

עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות על מגרש מינימאלי בשטח של 600 מ"ר יחידת דיור אחת עם בניה בשיעור של 50% בשתי קומות וכן 30 מ"ר מבני עזר ליחידת דיור.

במגרשים מעל 900 מ"ר הצפיפות נקבעה ל- 2 יח"ד במגרש.

• תכנית הר/160/ת/4, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס 3578 מיום 21.08.1988. התירה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחידת דיור.

• תכנית הר/160/ת/8, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.07.1989. התירה הקמת בריכה על מגרש בגודל מינימאלי של 750 מ"ר.

גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

• תוכנית הר/מק/33/346, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5100 מיום 08.08.2002, הגדילה את מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים הנתונים בתכנית הר/10/346/א'.

בהוראות התכנית נקבע כי במגרשים שגודלם 1,500 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של שתי יח"ד על שתי היחידות הקיימות. כמו כן, נקבע כי במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה, תותר תוספת יח"ד אחת על יחידות הדיור הקיימות.

• תכנית הר/1002, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5189 מיום 27.05.2003. ריכזה ואיחדה הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה חניה ומרתפים.

עפ"י הוראות התכנית בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עקרי בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו. כמו כן קבעה התכנית כי בבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ג' הודו השטרות
17.7.11



ב. תכנית מופקדת הר/מק/55/346

תכנית מתאר מקומית הר/מק/55/346, שהודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6134 מיום 07.09.2010, מטרתה הסדרת צומת אפק ותוספת של 4 יח"ד במסגרת אחוזה הבניה הקיימים וכן תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6%.

להלן פירוט זכויות הבניה:

שטח (במ"ר)	מס יח"ד	תכנית	גובה	שטח הבניה (במ"ר)					מגדל מגרש מיתמי (במ"ר)	מגרש	מס
				סה"כ	מתחם לכניסה הקובעת	מפל פניסה קובעת	שירות	שירות			
1,778	8	40%	10 מ'	99.99%	1,777	320	280	1,177	1,778	A	מגורים
										B	א'

* שטח עיקרי - 950.5 מ"ר (50% מ- 1,901 מ"ר) + 106.68 מ"ר (הקלה) + 120 מ"ר ח. על הגג (4x30 יח"ד).

** שטח שירות יכללו חניה מקורה, ממ"ד ומחסן - עפ"י הוראות הר/1002.

7. המצב המשפטי

- עפ"י העתק מנסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט חלקה 248 בגוש 6661 וחלקה 199 בגוש 6574, רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות.

כמו כן, רשומות חכירות כמפורט להלן:

בן ישראל סיסי	1/12 חלקים
אושר לימור	1/12 חלקים
אליאס שרון	1/12 חלקים
אליאס ירון	1/12 חלקים
מאור סימונה	1/12 חלקים
אליאס כדורי	1/12 חלקים
אליאס אילן	1/12 חלקים
אליאס תמיר	1/12 חלקים
אליאס ששון	2/12 חלקים
אליאס אורלי	2/12 חלקים
לויא אספרונס	חלק במקרקעין
	חלק במקרקעין

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עפ"י העתק מנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט חלקה 280 בגוש 6574 רשומה בבעלות עיריית הוד השרון, בשלמות.

19.7.11



Barak Friedman Cohen & Co.
 Economic & Real Estate Appraisal
 Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
 כלכלה ושומאות מקרקעין
 ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

נספח א'
 לוח תפוצת טבלת אזור - תכנית מנאר מקומית בת/ממ/55/346

לוח

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"החוד השרוני"

1876

תשלומי אזור	תיפוד חדר				בעלות רשומה / חוכרים				שטח חלקה בשטח	שטח חלקה משתתף במ"ר	מזב מקום		שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	גוש
	חלק מוקצה במגרש	מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש תמורה	יעד	חלק בבעלות	חלקים / חוכרים	בעלים / חוכרים			בעלות רשומה / חוכרים	בעלים / חוכרים				
אזור תשלומי אזור	100%	4	889 מ"ר	מגרש א' בהתאם לחלוקה הפנימית בנספח רכיני	מגורים א'	מגורים א'	בעלים	חוכרים	בעלים	חוכרים	שטח חלקה משתתף במ"ר	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	גוש
							קוד קיימת לישראל	קוד קיימת לישראל	1,197	704	1,197	248	6661			
אזור תשלומי אזור	100%	4	889 מ"ר	מגרש א' בהתאם לחלוקה הפנימית בנספח רכיני	מגורים א'	מגורים א'	בעלים	חוכרים	בעלים	חוכרים	שטח חלקה משתתף במ"ר	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	גוש
							קוד קיימת לישראל	קוד קיימת לישראל	1,901	704	1,901	267	8,867			
אזור תשלומי אזור	100%	8	1,778 מ"ר	מגרש א' בהתאם לחלוקה הפנימית בנספח רכיני	מגורים א'	מגורים א'	בעלים	חוכרים	בעלים	חוכרים	שטח חלקה משתתף במ"ר	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	שטח חלקה בשטח	גוש
							קוד קיימת לישראל	קוד קיימת לישראל	2,168	704	2,168	280	6574			
		8	2,168													



תחנת השמאי

15/03/2011

232 מספר רישון

ויס ברק שם שמאי המקרקעין

מנדל ב.ס.ר. 1, דרך בן מורין 2 רמת-גן 52573 טל. 03-7553111 פקס 03-7553100 office@kf.co.il
 1 B.S.R Tower, 2 Ben Gurion rd. Ramat-Gan 52573 Israel. tel +972-3-7553111 fax +972-3-7553100

עמוד 1 מתוך 1

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "חוד השרוני"
 55/346/תכ
 אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשייבה מס' 85/510 כיום
 הממונה על המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית