

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

תכנית (ש"ד) 311/3  
מס' 27/19/1000  
שטח 600 / 1000

בישיבה מס' 27/19/1000  
מיום 27.8.01

הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה  
ייעב ראש הועדה

מחנודס הועדה 3.11.13



נבדקע"ל

**גרינברג אולפינר ושות'**

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
10.11.2013

נתקבל  
תיק מס'

טבלת איזון

לתכנית מתאר מקומית מספר תב"ע הר/27/19/1000

רחוב הבנים, עין חי, הוד השרון

*Handwritten signature*

ועדה מקומית לתכנון ובניה

**הוד השרון**

8.10.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
31/13 (27/19/1000)  
לאשר את התכנית

- עדינה גרינברג
- דברת אולפינר
- רון כץ
- מיקי הימלפרב
- גיל בר לב
- ירון דוד ביטון
- גל אלש
- גנאדי רפופורט
- משה אשכנזי
- קראובן דדשב
- ערן רזבסקי
- אורן הוכמן
- כיר אופיר

התכנית לאונקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ד הועדה המחוזית  
תאריך 20.11.13

1.6.2011

מספרנו : 5970-01B

לכבוד

הועדה המקומית "הוד השרון"

טבלת איזון

לתכנית מתאר מקומית מספר תב"ע הר/1000/19/27

רחוב הבנים, עין חי, הוד השרון

לבקשת יזמי התכנית י. פריזט - ש. חסון בע"מ, באמצעות מר שלומי חסון ובהמשך לשומה מוסכמת (עפ"י מינוי של כל בעלי הקרקע הפרטיים בתכנית) שנערכה על ידי ביום 12.10.2010, לעניין תשלומי איזון (לאור הסכם בין הצדדים המפורט בסעיף 4.2), ערכנו טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית מפורטת הר/1000/19/27. המסמכים המוגשים - מסמך העקרונות להכנת טבלאות ההקצאה והאיזון ועמודי הטבלה - ערוכים לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.

**רקע:**

חלקות 167, 173, 175 ו-447 בגוש 6455, מהוות חטיבת קרקע התחומה בין הרחובות הבנים, ישורון ועין חי בהוד השרון (להלן: "המתחם"). בשטח המתחם הוכנה תוכנית בנין עיר הר/1000/19/27 (להלן: "התכנית"), אשר בין מטרותיה: הריסת מבנים הקיימים במתחם והקמת בניין בן 18 קומות הכולל 52 יח"ד, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים.

המועד הקובע לחו"ד - 12.10.2010.

**1. פרטי המקרקעין - תחום התכנית**

6455				גוש
447	175	173	167	חלקות
1,210	824	749	171	שטח קרקע רשום (במ"ר)
2,954				שטח כולל (במ"ר)
בעלות פרטית			ע. הוד השרון	בעלות

*(Handwritten signature and stamp)*  
 173/19/27  
 ת.ח.מ.

8 אוקט  
 ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
**הוד השרון**  
 8.10.13



2.2 תאור החלקות ...

• חלקה 167

בשטח רשום של 171 מ"ר, צורתה רגולארית דמוית מרובע, בעלת חזית ברוחב של כ- 12 מ', לרחוב הבנים.

בהתאם לתשריט תוכנית הר/11/88, בחזית החלקה מסומנת הפקעה, להרחבת רח' הבנים, בשטח של כ- 61 מ"ר (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון).

• חלקה 173

בשטח רשום של 749 מ"ר, צורתה רגולארית דמוית מלבן, בעלת חזית צפונית ברוחב כ- 20 מ', לרחוב עין חי. בהתאם לתשריט תוכנית הר/11/88, בחזית החלקה מסומנת הפקעה, להרחבת רחוב תל חי, בשטח של כ- 97 מ"ר (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון).

על החלקה מבנה חד קומתי נטוש, בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וגג רעפים. בעורף החלקה מבנה חד קומתי, בשטח של כ- 190 מ"ר, בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וגג העשוי מאיסכורית המשמש כחנות לממכר כלים חד פעמיים. מצבם הפיסי תואם את גילם.

• חלקה 175

בשטח רשום של 824 מ"ר, צורתה רגולארית דמוית מלבן, הקטום בחלקו הדרום מערבי, בעלת חזית ברוחב של כ- 16 מ', לרחוב הבנים.

בהתאם לתשריט תוכנית הר/11/88, בחזית החלקה מסומנת הפקעה להרחבת רחוב הבנים, בשטח של כ- 75 מ"ר (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון).

על החלקה קיים מבנה מבנייה ותיקה, חד קומתי, בשטח של כ- 220 מ"ר, בחזית לרח' הבנים, משמש למאפייה. בצידו המערבי, חנות בשטח של כ- 28 מ"ר, משמש למספרה.

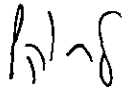
בעורף החלקה רחבה סלולה מבטון משמשת בעיקר לפריקה וטעינה וכחניית מבקרים. המבנים בנויים שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וגג שטוח, מצבם הפיסי תואם את גילם.

• חלקה 447

פינתית, בשטח רשום של 1,210 מ"ר, צורתה דמוית מרובע, הקטום בחלקו הדרום מזרחי. לחלקה חזית ברוחב כ- 35 מ' לרח' הבנים וחזית נוספת ברוחב של כ- 22 מ' לרחוב ישורון (רוחב החזיתות לאחר ההפקעות המסומנות כאמור להלן).

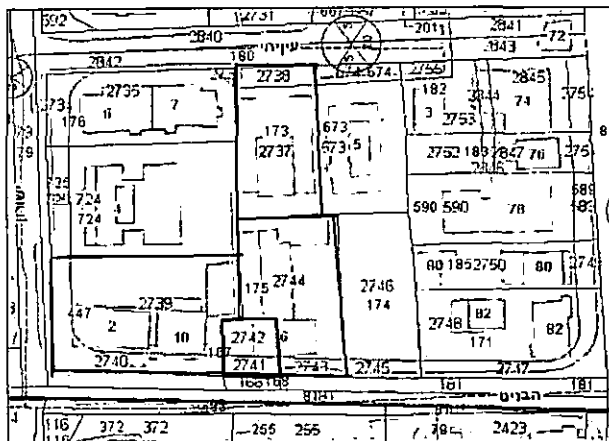
בהתאם לתשריט תוכנית הר/11/88, בחזית החלקה מסומנת הפקעה להרחבת רחובות הבנים וישורון, בשטח של כ- 305 מ"ר (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון).

החלקה גובלת ממזרח בחלקות 175 ו- 167 (מהוות חלק מנשוא חו"ד) ומצפון בחלקה 724 עליה בנוי מבנה מגורים.

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
 9.10.13

- בחלקה בנוי מבנה דו קומתי הכולל:
  - קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ- 234 מ"ר בחזית לרחי הבנים, בחלוקה ל- 5 חנויות.
  - קומה ראשונה, בשטח של כ- 170 מ"ר, משמשת כיום את משרדי עמותת חבי"ד. הבניין בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וגג רעפים, מצבו הפיסי תואם את גילו. בעורף החלקה קיימת סככה בשטח של כ- 100 מ"ר ומגרש חנייה לא סלול המשמש את דיירי הבית וחלק משוכרי החנויות.
  - החנויות מושכרות בין היתר לחנות צילום, גלידרייה, חנות לממכר ירקות ומכולת.
- הערה: נציין כי כל השטחים המפורטים לעיל נלקחו מהסכמי השכירות שהוצגו בפנינו.

תשריט החלקות (תיחום החלקות להמחשה בלבד):



תמונות מאפיינות:



חזית המבנה מכיוון דר' (חלקה 447)



חזית המבנה מכיוון צפ' מז' (חלקה 447)

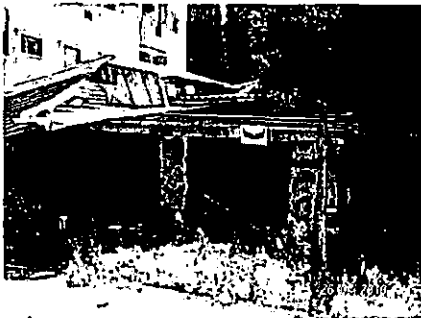
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
הוד השרון  
9.10.13



חלקות 175, 173



עורף המבנה (חלקה 447)



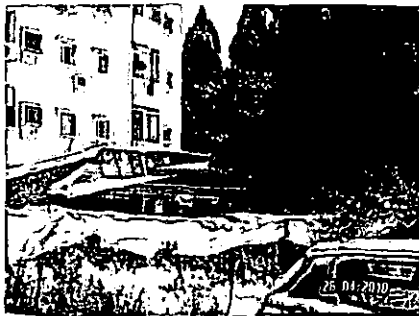
חזית צפונית (חלקה 175)



מבט לכיוון דרומי-מזרחי (חלקה 175)



חזית מסחרית דרומית (חלקה 167)



חזית צפונית (חלקה 175)

א. יקל  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 הודו השרון  
 8.10.13

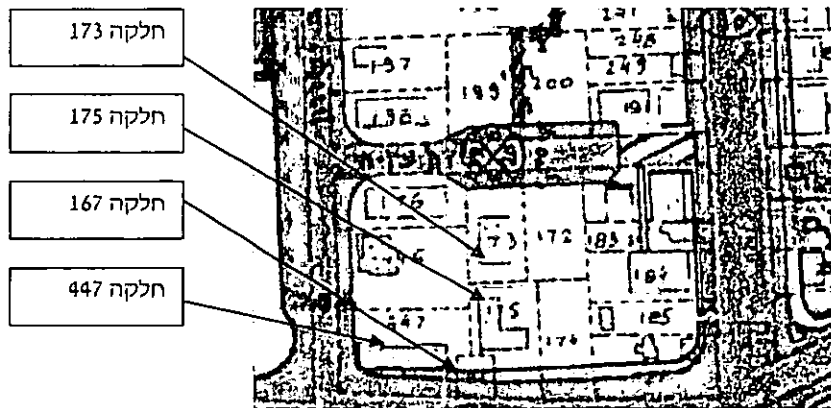
3. מצב תכנוני ...

3.1 תוכנית מנדטורית R/6

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.3.1942. ייעוד החלקה לאזור פיתוח. זכויות הבניה למבנה מגורים הינן עד 150 מ"ר או 15% לחלקה בשטח מינימאלי של 1,000 מ"ר, ועוד מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר שישמש למוסך, חדר כביסה או מחסן.

3.2 תוכנית הר/11/88

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1905 מיום 23.3.1973. מטרת התוכנית לקבוע אזורי מגורים למיניהם, אזורי מלאכה ותעשייה קלה, אזורים מסחריים, חזית מסחרית, בנייני ציבור וכיוצ"ב. התוכנית מסווגת את החלקות נשוא חו"יד כאזור מגורים ג' ומפקיעה חלק משטח החלקות. בחזית לאורך רחוב הבנים מסומנת חזית מסחרית. גודל מגרש מינמלי: 750 מ"ר. זכויות הבנייה: 120%, חזית מסחרית בחלקות לאורך רחוב הבנים. תשריט תוכנית הר/11/88:



3.3 תוכנית הר/11/88 א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2402 מיום 5.1.1978. מטרת התוכנית להוסיף לתקנון מגבלות בנייה כדלקמן: אחוזי בנייה בחזיתות מסחריות לא יעלה על 15% משטח המגרש. מספר הדירות באזור מגורים ג' לא יעלה על 12 יחידות לדונם נטו.

3.4 תוכנית הר/במ/600

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3995 מיום 15.4.1992. מטרת התוכנית הינה לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תוכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים מהם. כמו כן, לקבוע הוראות לתוכניות המפורטות, שתוכנה לכל מתחם

ומתחם לרבות קביעת צפיפות למגורים וקביעת זכויות והוראות בנייה.  
 התוכנית מסווגת את החלקות נשוא חו"ד כחלק ממתחם 19 ביעוד ל"מגורים מיוחד".  
 צפיפות- 16 יח"ד לדונם נטו.

אחוזי הבנייה המרביים וגודל מגרש מינימאלי ייקבעו על פי תוכנית מפורטת בלבד.  
 הוראות נוספות:


- תכלית ושימושים (בהתאם לתכנית מפורטת בלבד): מגורים, מבני עזר מרתפים, מרכזים מסחריים או חזית מסחרית לרבות עסקים שעניינם אולם בידור (לא אולמי שמחות), משרדים, בניני ציבור, ש.צ.פ וחזית מסחרית.
- שטחן של 20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר.
- לא יוצאו היתרי בנייה מכח תכנית זו. היתרי בנייה יוצאו רק על פי תכניות מפורטות.

**3.5 תוכנית בהפקדה – הר/1000/19/27**

התוכנית הופקדה ביום 15.2.2007. התוכנית מהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. מטרת התוכנית:

- הקלה בקו בניין מציר דרך 40 עפ"י הוראות תמ"א 3 מ-100 מ' ל-70 מ'.
- קביעת ייעודי קרקע לאיזור מעורב:
- מסחר, משרדים ומגורים – 52 יח"ד.
- שטחים לדרכים.
- שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.
- שטח ציבורי פתוח.
- טבלת ייעודי קרקע:

שטח במ"ר	ייעוד	מגרש
2,287	מגורים מעורב	2
99	דרך	1
506	דרך	3
62	שצ"פ	4
<b>2,954</b>	<b>סה"כ</b>	

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הו"ד השרון**  
 8.10./3

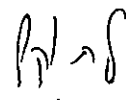


טבלת הזכויות:

תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	יעוד
			מעל	מתחת		
50%	52	18		1,607	5,356	מגורים
					650	משרדים
					565	מסחר
	שטח מגרש 675 מ"ר					ש.פ.פ.
			5,800			מרתפים
	52	18	5,800	1,607	6,571	סה"כ

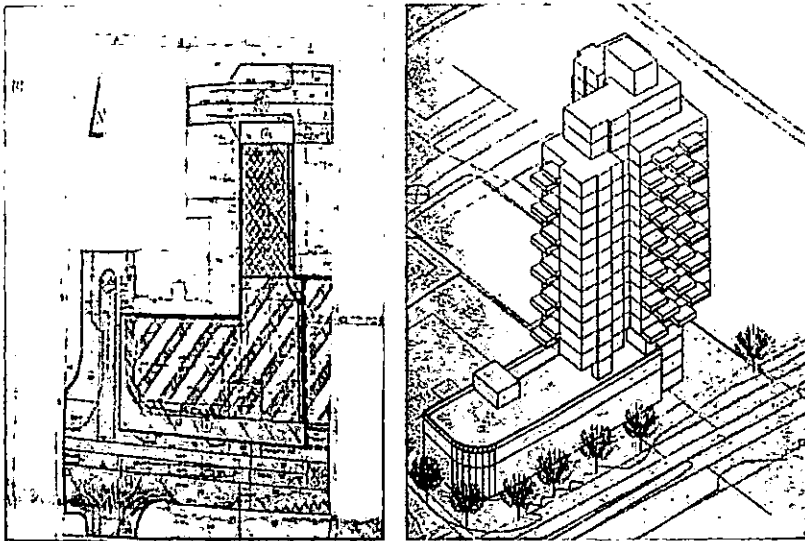
הוראות נוספות, בין היתר:

- קומת הקרקע המסחרית בגובה של עד 6 מ' הכוללת גלריות מסחריות וכן לובי למגורים ולמשרדים. קומה ראשונה הכוללת משרדים, לובי למגורים, קומת ביניים שנייה הכוללת גג מגוון, קומה שלישית עד קומה 18 למגורים, קומת גג – קומה טכנית.
- שימושים באזור מעורב: בקומת הקרקע המיועדת למסחר, לא יותרו שימושים המהווים מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנות בשר, דגים וירקות, שימוש/אחסון בחומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרומיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- בקומה א' יותר שימוש למשרדים ובקומות שמעל המשרדים והמסחר יותרו בתי מגורים משותפים.
- בקומה א', יוקצו זכויות לעיריית הוד השרון למשרדי הוועדה ולשימושה העצמי בלבד, על פי המפורש בלוח ההקצאה ובטבלת האיזון.
- מסמכי התוכנית, כולל נספח הבינוי, יהיו מחייבים לעניין מס' יח"ד, מס' הקומות וקווי הבינוי. כל תוספת לעניין זה תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- הוראות למרתפים: תותר בניית מחסנים למסחר, למשרדים, ולמגורים כחלק משטחי השירות התת-קרקעיים.
- ניתן לנייד שטחי שירות מקומות מסחר ומשרדים לקומות מגורים ולהיפך, עד 10%. ניתן לנייד שטחי שירות בין מסחר ומשרדים ולהיפך. יחס ההמרה יהיה: 1 מ"ר שטח שירות מגורים = 0.35 מ"ר שטח שירות מסחר; 1 מ"ר מגורים = 1 מ"ר משרדים.
- השטח המסחרי כולל 160 מ"ר מסחר הקיים בשטח.

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
 8.10.13

- בקומות המרתף יופרדו החניונים לשימושים השונים: מסחר, משרדים ומגורים. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, למעט בשטח השפייפ בהתאם לטופוגרפיה של המגרש עפ"י התקנות. גובה מעל תקרת הקטע המזרחי של המרתף לא יבלוט מעל הפיתוח הסופי בשצ"פ בנקודה הנמוכה ביותר.
- שטח פרטי פתוח: שטח זה יהווה מעבר לציבור ויכלול גינות, כניסה, מעבר למתקנים הנדסיים וחנייה עילית לכלל הציבור. לא תותר הקמת בריכות שחייה.

נספח בינוי: מבט מכיוון דרום מערב: תשריט תב"ע - "מצב מוצע":



*א. א. א.*  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
 8.10.13

4. הזכויות המשפטיות ...

4.1 נסח רישום מקרקעין

הוצגו בפנינו מידע מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין באתר המשפטים בתאריך 30.5.2011, ממנו עולים הפרטים הבאים:

4.1.1 חלקה 167 בגוש 6455

בשטח רשום של 171 מ"ר, בבעלות עיריית הוד השרון.

4.1.2 חלקה 173 בגוש 6455

בשטח רשום של 749 מ"ר, בבעלות כדלקמן:

- שמש אברהם (מהות הפעולה – מכר מיום 22.12.1960): 1/2
- שמש רוחמה (מהות הפעולה – ירושה מיום 16.3.1999): 1/4
- אושינסקי אורית: 1/20
- שמש יהודה: 1/20
- שמש איל: 1/20
- שמש תומר: 1/20
- שמש שגיא: 1/20
- משכנתאות:

- בתאריך 7.9.2000 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, על כל הבעלים, בסך 275,000 דולר לטובת בנק לאומי לישראל.

- בתאריך 28.2.2002 נרשמה משכנתא מדרגה שנייה, על כל הבעלים, בסך 825,000 ₪ לטובת י. פריזט ש. חסון.

הערות: בתאריך 7.9.2000 נרשמה הערת אזהרה (סעיף 126) על כל הבעלים לטובת י. פריזט ש. חסון.

4.1.3 חלקה 175 בגוש 6455

בשטח רשום של 824 מ"ר, בבעלות "הרהיט" אחים שמש בע"מ בשלמות. משכנתאות:

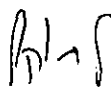
- בתאריך 7.9.2000 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על כל הבעלים בסך 275 אלף דולר לטובת בנק לאומי לישראל.

- בתאריך 28.2.2002 נרשמה משכנתא מדרגה שנייה, על כל הבעלים, בסך 825,000 ₪ לטובת י. פריזט ש. חסון בע"מ.

הערות:

- בתאריך 7.9.2000 נרשמה הערת אזהרה (סעיף 126) על כל הבעלים לטובת י. פריזט ש. חסון בע"מ.

- בתאריך 12.5.2004 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 11 א (1) ו-(2) לפקודת המיסים, לטובת ממונה אזורי נתניה מיסוי מקרקעין (מס שבח) בסך 567,156 ₪ על כל הבעלים.

  
 ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
**הוד השרון**  
 8.10/13

# גרינברג אולפין ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

## 4.1.4 חלקה 447 בגוש 6455...

בשטח רשום של 1,210 מ"ר בבעלות כדלקמן:

יעקובי אורלי: 3/40

גדעון אסתר: 9/80

יום טוב עמנואל: 18/80

גדעון מרדכי: 9/80

יומטוביאן יהודה: 9/80

יצחק זאדה יעקב: 9/80

ג.י.פ - 3 יזמות בע"מ: 1/4

משכנתאות:

• בתאריך 11.12.2002 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 350 אלף דולר ארה"ב, לטובת בנק לאומי לישראל, על הבעלות של יעקובי אורלי; גדעון אסתר; יום טוב עמנואל; גדעון מרדכי; יומטוביאן יהודה; ויצחקזאדה יעקב.

• בתאריך 28.5.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל, ללא הגבלה בסכום על הבעלות של ג.י.פ - 3 יזמות בע"מ בשיעור של 25/100.

הערות: בתאריך 26.10.2008 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית הוד השרון (ראה י.פ. 5781 מיום 28.2.2008 עמוד 2086).

## 4.2 הסכם פשרה

הוצג בפנינו הסכם פשרה מיום 14.7.2009 שנחתם בין אסתר גדעון; עמנואל יום טוב; מרדכי גדעון; אורלי יעקובי; יהודה יומטוביאן; יעקב יצחק זאדה; ג.י.פ - 3 יזמות בע"מ (להלן: "קבוצת גדעון") לבין שמש אברהם; שמש רוחמה; אושינסקי אורית; שמש יהודה; שמש אייל; שמש תומר; שמש שגיא; הרהיט אחים שמש בע"מ (להלן: "קבוצת שמש").  
הואיל וקבוצת גדעון היא הבעלים של חלקה 447 בגוש 6455 והואיל וקבוצת שמש היא הבעלים של חלקות 173 ו-175 בגוש 6455 והואיל והתגלה מחלוקת בעניין טבלת האיזון שערך השמאי מיכה איתן במסגרת התביעה המוצעת לחלקה נשוא הסכם זה (הר/27/19/1000 שהופקדה ביום 9.2.2007) והואיל והצדדים הגיעו לידי פשרה כדלקמן:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
הוד השרון  
8.10.13

מצב מוצע			מצב קיים							
חלק יחסי	שטח במ"ר	מס' מגרש	חלק יחסי	שטח אקו' במ"ר	מקדמי שווי				שטח במ"ר	מס' חלקה
					מבנים	מגורים	מסחר	מושע		
5%	2,296	1001	0.048	143.64	1	0.75	1.12	1	171	167
21%			0.232	687.58	1.2	1	0.85	0.9	749	173
27.50%			0.298	885.96	1.2	0.8	1.12	1	824	175
46.50%			0.422	1,252.35	1.2	0.75	1.15	1	1,210	447
100%	2,296		1	2,970					2,954	סה"כ

הצדדים ימנו בהסכמה ..... את גבי עדינה גרינברג, כשמאי מוסכם ומכריע סופי אשר תקבע את חלוקת הזכויות הסופית בין הצדדים. במהלך הדיון שנערך במשרדינו נמסר כדלקמן:

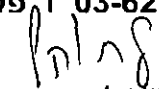
עמוד ראשון לפרוטוקול, סעיף 1: "...תפקידה גם לקבוע תשלומי איזון בין האחוזים שתקבע השמאית לבין אלה העולים מטבלתו של מיכה איתן. טבלת איזון לאיחוד וחלוקה תיערך ל- 95% משטח החלקות (הערת ע.ג. - הכוונה זכויות), לאחר הפרשה של 5% לעירייה..... שווי הקרקע בערכים להיום, בהנחה שהתב"ע מאושרת....."

**5. עקרונות, גורמים ושיקולים**

בבואנו לערוך את טבלת האיזון לתכנית החלוקה הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' וסימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- ב"מצב החדש"- תב"ע מספר הר/במ/600 ו-הר/1000/19/27 מהוות רצף תכנוני אחד, ומהוות את התכניות ב"מצב החדש". חלוקת המגרשים, שטחן, הוראות הבנייה, הכל בהתאם לתכנית הר/1000/19/27.
- ב"מצב הקיים"- הוראות תכניות בניין עיר הר/ 11/88 והר/11/88 א'. שווי החלקות נבחן על פי עקרון השימוש המיטבי (ראה סעיף 8.4 לתקן). הוראות תכניות הר/ 11/88 והר/11/88 א' מייצגות בין היתר, חלק משטח החלקות להרחבת רחובות גובלים. תרומת הבינוי הקיים נבחנה ביחס לכלל זכויות הבנייה המותרות, יעודי הקרקע, מצבם הפיזי של המבנים ומיקומם היחסי בכל אחת מהחלקות על רקע הפקעות לדרכים גובלות. משכך, הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי בכל החלקות הינו כקרקע ריקה ופנויה. ברם, הבאתי בחשבון תרומה חלקית של המבנים, כמניבי הכנסה לתקופת ביניים, עד למימוש זכויות הבנייה.

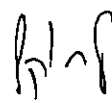
סעיף 8.5 לתקן 15 קובע כי "גודל החלקה או המגרש אשר יילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט".... לאור האמור, הבאתי בחשבון את שטחם הרשום של

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 הוד השרון  
 7.10.13

החלקות.

- קביעת מקדמי שווי ביחס לכל אחת מהחלקות
  - מקדמי יעודי קרקע.
  - הובא בחשבון מיקום יחסי של כל חלקה במתחם.
  - לחלקה 173 בהיותה גובלת ברחוב פנימי, יתרון ביעוד למגורים ביחס לחלקות האחרות, הגובלות ברחוב מרכזי.
  - שטחי המסחר בחלקות 175 ו- 447 הינם לאורך רחוב מרכזי ומבוקש. הובא בחשבון רוחב החזיתות של חלקות 175 ו- 447, כאשר לחלקה 175 חזית צרה ביחס לשטח המסחרי, מגבלה היוצרת חנות עמוקה ואילו לחלקה 447 חזית רחבה.
  - מקדם חלקה מינימאלית: הובא בחשבון כי שטח חלקה 173 קטן מגודל חלקה מינימאלית ולצורך מימוש זכויות הבנייה יש צורך באיחוד עם חלקה גובלת או בקשה להקלה.
  - מקדם פינתיות: הובא בחשבון יתרונה של חלקה 447 בהיותה חלקה פינתית.
  - מקדם הכנסה בתקופת בנייה: הובא בחשבון הכנסה מדמי שכירות מהשטחים הבנויים, לתקופת בנייה עד למימוש זכויות הבנייה ב"מצב חדש".
  - לחן טבלת המקדמים:

מספר חלקה	מקדם שימושים		מקדם פינתיות	מקדם גודל חלקה מינמלי	מקדם מבנה קיים מניב
	מקדם מגורים (חזית/עורף)	מקדם מסחר			
173	1.15	1	1	0.9	1.02
175	1	1.2	1	1	1.06
447	1	2.0	1.1	1	1.08
167	1	1.8	1	0.9	1

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
 8.10.13

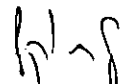
- קביעת שווי :
- שווי הקרקע ליעודים השונים נקבע בהתאם לנתוני השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה.
- במתחם תכנית הר/1200 נרכשה ע"י חברת מגרב קרקע ל 122 יח"ד. הקרקע נרכשה ב- 20.6.2010 העסקה משקפת מחיר של 550,000 ₪ קרקע ליח"ד כולל השבחה ותכנון (שטח עיקרי ליח"ד כ- 130 מ"ר).
- ב- 17.8.2010 נרכשה במתחם תכנית הר/1200 לקבוצת רכישה קרקע ל 34 יח"ד לפי מחיר של 650,000 ₪ קרקע ליח"ד (שטח עיקרי ליח"ד כ- 130 מ"ר).
- בחודש דצמבר 2010 נמכרה חטיבת קרקע במתחם תכנית הר/1203 לפי מחיר ליח"ד של 600,000 ₪ כולל היטל השבחה (שטח עיקרי ליח"ד כ- 130 מ"ר).
- לאור האמור, ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, נקבע שווי מ"ר מגורים בסיסי לפי 5,000 ₪ למ"ר.

#### 6. הצהרות

- אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אני מצהירה, כי אין לי כל עניין בנכס.
- אני מצהירה, כי אני בעלת הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה נערכה בהתאם לתקני הוועדה לתקינה שמאית.
- הדו"ח הוכן ע"פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 וע"פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

רצ"ב (1 עמ'): טבלת איזון.

בכבוד רב,

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
 8.10.13







*[Handwritten signatures and stamps at the top of the page]*

ימני אורג או תעמול  
 אר"י חקת 173+AST  
 רבני  
 נולמו אונה עורכי-דין  
 הר השון 40, הוד-תפוח  
 רשיון מס. 8847

תשלומי איוון		מלני מנרשים סוקצים																	
מספר סילונר	נוט	מסי מנרש לפי התמנית	שם החוכר הרשום	שם הבנלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבורים או זכויות אחרות בחלקה	מסי יהוד או מסטר תאיר	עטח המוקצה במ"ר	חלק יחסי (מילול) במנרש התלש	יעד המנרש	חלק במנרש	שוני מצב יומא	שוני יחסי	בעל זכות יקבל	בעל זכות ישלם				
1	4655	2		ערויות חוד השרון	שמש אברהם	שמש רוזמח	אושונסקי אורית	שמש יחודה	שמש איל	שמש תומר	שמש שניא	114.3500	1,710,900	5.0000%	איון	איון			
				ת.ו 346708	ת.ו 042572669	ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	מסכמתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בעימ. מסכמתא מדרגה שנייה לטובת י. מריזט ש. הסון בעימ. חברה 12366774. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת י. מריזט ש. הסון בעימ. על כל הבנלים.		240.1350	3,592,800	5.2500%	15,398	7,699	
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
				ת.ו 057276249	ת.ו 057981588	ת.ו 059128462	ת.ו 024679300	ת.ו 028772940	21/100	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540	24.0135	359,300	1.0500%	1,540	1,540
2	4655	2		הרזיט אחים שמש בעימ	יעקובי ארלי	נדיעון אסתר	יוס טוב עמנואל	נדיעון מרדכי	יוס טוב עמנואל	יעתק וזדה יעקב	ג.ג.ג - 3 יוסזת בעימ	628.9250	9,409,800	27.5000%	318,223	26,177			
				ת.ו 51-42913 חברה	ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	מסכמתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בעימ. מסכמתא מדרגה שנייה לטובת י. מריזט ש. הסון בעימ. חברה 12366774. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת י. מריזט ש. הסון בעימ. על כל הבנלים.	מנרשים מסערי	79.7591	1,193,300	3.4875%	26,177	39,265
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	239.2774	3,580,000	10.4625%	78,520	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
				ת.ו 17339417	ת.ו 23923834	ת.ו 12274825	ת.ו 24810491	ת.ו 12274979	ת.ו 309641611	חברה 51-3212316	93/200	119.6387	1,790,000	5.2313%	39,265	39,265			
3	4655	1		ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	ערויות חוד השרון	מסלכות	34,217,500	100.0000%	349,020	349,020				
				ת.ו 1	ת.ו 3	ת.ו 4	ת.ו 1	ת.ו 3	ת.ו 4	מסלכות	99	506	62	2,934					
				ת.ו 1	ת.ו 3	ת.ו 4	ת.ו 1	ת.ו 3	ת.ו 4	מסלכות	99	506	62	2,934					
לא משתתף באיוון																			

8.10.13

ועדה מקומית לתכנון ובנין  
 הוד-תפוח

*[Handwritten notes and stamps on the right side of the table]*

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]*

קולמן - אלישע, משרד עורכי-דין

*Coleman - Elisha, Law Office*

ORNA COLEMAN, ADV. & NOTARY

YARON ELISHA, ADV. & NOTARY

NOFAR SHABI, ADV.

דוא"ל: orna@coleman-elisha.co.il

yaron@coleman-elisha.co.il

nofar@coleman-elisha.co.il

office@coleman-elisha.co.il

ארנה קולמן, עו"ד ונוטריון

ירון אלישע, עו"ד ונוטריון

נופר שבי, עו"ד

40 DERECH RAMATAYIM, HOD-HASHARON 45323

P.O.B. 414 HOD-HASHARON 45103

טל: 09-7424240 ,7457666

פקס: 09-7413078

דרך רמתיים 40, הוד-השרון 45323

ת.ד. 414 הוד-השרון 45103

03/12/12

לכבוד

הגב' אפרת פרחי

מתכנתת אזורית צוות מרכז

לשכת התכנון מחוז מרכז

ג.נ.

הנדון: תכנית מתאר מקומית הר/27/19/1000 - אישור חתימות על טבלת האיזון  
חלקות 173 + 175, בגוש 6455

הריני לאשר בזאת כי כל בעלי הזכויות בחלקה 173 ובחלקה 175 גוש 6455 חתמו על טבלת האיזון לתב"ע הר/27/19/1000, שנערכה ע"י השמאית עדינה גרינברג, מיום 1/6/2011.

בכבוד רב,  
ארנה קולמן, עו"ד

עדה מקומית לתכנון ובניה  
הוד השרון

8.10.13

# דוד יצחקי משרד עורכי דין David Yitzhaki Law Office

David Yitzhaki, Adv.	(dudi@yitzhakid-law.com)	דוד יצחקי, עו"ד
Orly Adam, Adv.	(orly@yitzhakid-law.com)	אורלי אדם, עו"ד
Dan Moyal, Adv.	(dan@yitzhakid-law.com)	דן מויאל, עו"ד
Shay Yitzhaki, Adv.	(shay@yitzhakid-law.com)	שי יצחקי, עו"ד
Yechiel Weksler, Adv.	(yechiel@yitzhakid-law.com)	יחיאל וקסלר, עו"ד

14 Shenkar St. (Nolton House), Herzelia Pituach רח'י שנקר 14 (בית נולטון) הרצליה פיתוח  
 Zip code: 46 725 מיקוד: 46725  
 P.O.B. 12213, Zip code 46733 ת"ד מס' 12213, מיקוד 46733  
 Tel: 09-9566664 : טלפון (רב קווי):  
 Fax : 09-9566011 , 050-8966854 : פקס  
 Email address: [mazkira@yitzhakid-law.com](mailto:mazkira@yitzhakid-law.com) דואר אלקטרוני

תאריך: 3/12/12

לכבוד:  
 הוועדה המחוזית לתו"ב מתוז מרכז  
 לידי מתכנתת האזורית  
 הגב' סיגל פרחי  
 ג.נ.

הנדון: אישור חתימות גוש 6455 חלקה 447 הוד השרון  
הר/1000/19/27

לבקשותי הנני לאשר בזאת כי כל בעלי הזכויות במקרקעין שבנדון חתמו על טבלת האיזון לתב"ע שבנדון בפני, בין בעצמם ובין על פי יו"כ שצורפו גם הם.

בכבוד רב ובב"ח  
 דוד יצחקי עו"ד



ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 הוד השרון  
 8.10.13