



10 לדצמבר 2014
מספרנו: 80153-3/2013

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-12-2014
תיק מס' נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 9.11.14
(5/3/600) לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

טבלאות איזון והקצאה

ת.ב.ע. ה / 5 / 3 / 600 - הוד - השרון תאריך
שינוי לתכנית הר/במ/3/600 ולתכנית הר/במ/600
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות

מיום 8.11.14 תאריך 9.11.14

חתימה

שם:

טל:

טל:

מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול/מסלול

לתוקף
14.12.2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

דצמבר 2014

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"
תכנית מס' 5/3/600/2014
שינוי 3/600/2014 בקבוצה 600/2014
כשישיבה מס' 2003 מיום 5.3.14
הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדון
יושב ראש הוועדה

1. רקע:

טבלאות איזון והקצאה אלה נערכו לחלקות וחלקי חלקות הכלולות בתחום התכנית שבנדון.
ההתקשרות היא מול עיריית הוד-השרון בחוזה מיום 2.9.2006.

2. מועד קובע:

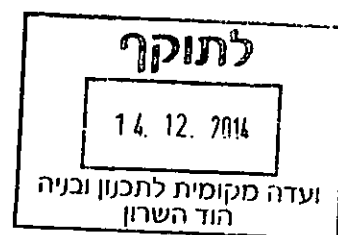
המועד הקובע הינו - 15 למרץ 2012 .

3. ביקורים בשטח:

נערכו מספר ביקורים הן בשטח והן במבנים, ע"י גדעון פרלמן – שמאי מקרקעין וע"י יעקב שלומי – שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6407	30,31,32,78,126,224,225,291	36,37,38,184
6412	82,83,85,90,93,122,146,147,276,327,328,549,785,786 787,860,600	599
שטח כולל	64,400 מ"ר	
ועדה מקומית	הוד השרון	
ועדה מחוזית	מרכז	



5. מיקום ותיאור:

5.1 השטח בנדון נמצא באיזור מגדיאל, בעל צורה כללית של 2 מרובעים צמודים הגובל
מ- 3 עברים בדרכים קיימות; מצפון - הנשיאים
ממזרח - סוקולוב
ממערב - האהבה

5.2 השטח ברובו אינו מבונה.

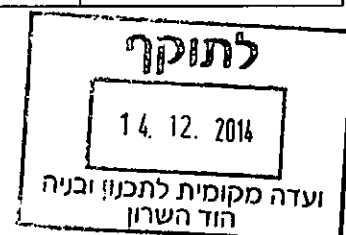
הבינוי הקיים מהווה ברובו מבנים צמודי קרקע ישנים בעלי ערך נמוך ובחלקו במבנים
צמודי קרקע, בחלקם טוריים, ברמה טובה.

6. מצב תיכנוני:

6.1 מצב תיכנוני קיים:

זכויות בנייה [לפי הר/במ/3/600]

מספר יח"ד לדונם נטו	מספר קומות	% בנייה מקסימליים	גודל חלקה מינימלי	ייעוד
4	2	35% בקומה 60% בשתי קומות	כמסומן בתשריט	מגורים ב'
18	8 + ק	30% בקומה 180% בשתי קומות		מגורים ג'
		עומק החנויות לא יעלה על 8 מ', גובה קומה מסחרית יהיה 5.2 מ'		חזית מסחרית
		לפי אישור הוועד המקומית ולא יותר מ- 50%		איזור לבנייני ציבור



6.2 מצב תיכנוני מוצע:

מגורים ג'

14 מגרשים – 314 - 301 , בשטח כולל של 30,660 מ"ר.	
שטח עיקרי כולל	67,045 מ"ר
מס' יח"ד	583
מס' קומות	9 – 7 מעל ק. קרקע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ואחסנה.

בנייני ציבור

מגרשים	-	101	-	10,891 מ"ר
	-	102	-	940 מ"ר
שיעור בנייה	-	80%	עיקרי על קרקעי	
מרתפים	-	75%		

7. הזכויות בשטח:

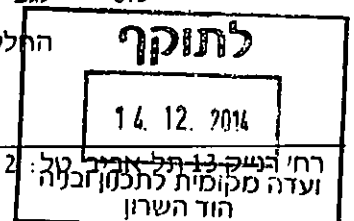
הזכויות בשטח, עפ"י נסחי רישום, הינן בעלות פרטית והרשות המקומית.

8. עקרונות גורמים ושיקולים:

8.1 איזון והקצאה בוצעו, ככל האפשר, בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התיכנון והבנייה לעניין חלוקה שלא בהסכמה ובהתאם לתקנות התיכנון והבנייה [תכנית איחוד וחלוקה] התשס"ט - 2009 ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין ובאילוצים הנובעים מהעובדה שלמעלה מ- 52% יועדו לדרכים וצרכי ציבור.

8.2 ערך השוק לקרקעות במצב נכנס מתבסס על מחירי השוק לקרקעות בלתי מבונות בייעודים דומים בהתאם לזכויות עפ"י התב"ע הקיימת ועפ"י המקדמים המפורטים בסעיף 8.4 בהמשך.

8.3 לגבי חלק מחלקי חלקות פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לעניין הפקעה לצרכי דרך. החלקות רשומות עדיין ע"ש הבעלים הפרטיים אך נרשמו בטבלה כדרכים.



8.4 ערך השטחים במצב מוצע מתבסס על הבינוי המוצע ומחירי השוק תוך מתן מקדמים לגורמים הבאים :

מקדם כבישים :

ההפחתות בגין סמיכות החלקות לכבישים הינן בשיעור של 5% - 10% לפי מידת חשיפת החלקה ואופי הכביש שאליו החלקה פונה.

מקדם ש.ב.צ. :

הבסיס הינו חלקות המרוחקות מבית הספר שמשקלן 1. לשאר החלקות נקבעו מקדמים יחסיים בהתאם למידת קרבתן לש.ב.צ. לפי הפחתה שבגבולות 2% - 4%.

מקדם ש.צ.פ. :

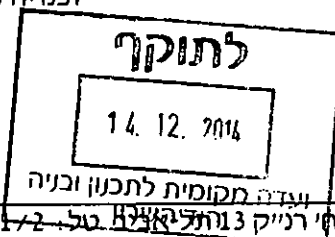
הבסיס הינו חלקות מרוחקות מהש.צ.פ. שמשקלן 1. לשאר החלקות נקבעו מקדמים יחסיים בהתאם לקרבתן לש.צ.פ. לפי תוספת שבגבולות 2% - 5%.

מקדם משוקלל :

חושב עפ"י מכפלת המקדמים הנ"ל.

מו ש ע :

ההתייחסות הינה לערך חלקות שלמות הן במצב יוצא והן במצב נכנס, ערך השלם שווה לערך חלקיו וללא תלות במספר הבעלים, כל בעל זכאי לחלקו היחסי ללא הטבות או הרעות למי שמחזיק רק חלק או שחלקו מאפשר הקצאת חלקות בשלמותן. גם בתקן 15 נאמר "בחלקות שבהן הוקצו זכויות לבעלי זכויות אחרים כאמור, לא יעלה שווי ההקצאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על שווי ההקצאה אילו חושבה לבעלי החלקה כריקה ופנויה מכל זכות .



מבנים: 8.5

בהתאם להוראות תקן 15 והנחיית הוועדה המחוזית נבדקו כל המבנים הקיימים שלגביהם קיים היתר בנייה, וחושב ערכם הפיזי. נלקח בחשבון ערכם של המבנים התורמים לשווי החלקות במצב קיים. ערך המבנים תורגם ליחיד הופחת מסך כל יחיד המיועדות לחלוקה והוסף לבעלים הזכאים מעבר לחלקם היחסי. שטחי המבנים נלקחו מתוך היתרי הבנייה.

8.6 המקור לנתוני השטחים המשתתפים נלקח מתוך הטבלה אשר בתכנית המוצעת לא בוצע שחזור חלקות.

8.7 הטבלה מאוזנת ואין נדרשים תשלומי איזון.

ערכים: 9.

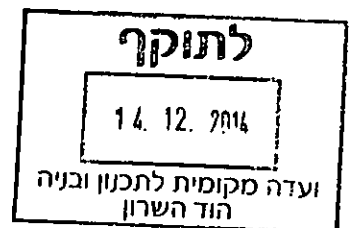
מגורים ג'	-	550,000	ליחידה
מגורים ב'	-	1,600,000	ליחידה
מסחר	-	9,500	שח/מ"ר

הערכים נכונים למרץ 2012 אולם היחסיות ביניהם לא השתנתה.

10. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון וההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התיכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, תקנות התיכנון והבנייה [תכנית איחוד וחלוקה] התשס"ט – 2009, עפ"י תקנות שמאי מקרקעין [אתיקה מקצועית] התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום



לוט: טבלת הקצאה ואיזון.

טבלת הקצאה מרוכזת לצורכי רישום.

טבלת הקצאה מרוכזת לצרכי רישום - תכנית הר5/3/600 (עדכון סופי 12/2014)			
מגרש	בעלים	חלק יחסי במגרש	סה"כ
301	שנקר אריאל	50.000%	100.000%
	שנקר רב	50.000%	
302	חי נעים	50.000%	100.000%
	חי צביה	50.000%	
303	זיו עליזה	34.704%	100.000%
	איסרוביץ שלמה	0.754%	
	אינוניקי חיה	18.994%	
	רחמילביץ רחל לבית אינוניקי	9.954%	
	ארנון (אינוניקי) ישראל	9.954%	
	פרנק חיה	25.640%	
304	דוד גלית	11.120%	100.000%
	לוי שקד	2.136%	
	לוי דב	2.136%	
	לוי איתי	2.136%	
	מימון רחמים ויעקב	48.360%	
	טיגר לאה	12.261%	
	בן חמו מיכל	12.261%	
	גלעדי רחל	2.040%	
	רוטנברג מרים ויהודה	7.550%	
305	גולדברג רחל	5.092%	100.000%
	גולדברג גבי	3.395%	
	טלמציק אתי	7.356%	
	בן ברוך אסתר	28.855%	
	מאירסון חנה	28.855%	
	רוזנברטן אבנר	9.619%	
	רוזנברטן יעקב	9.619%	
	משיח משה	1.201%	
	משיח רויטל	1.201%	
	סרבינסקי ענת	1.201%	
	סרבינסקי יצחק	1.201%	
	גלעדי רחל	2.405%	
306	קובי אברהם	4.044%	100.000%
	קובי מאיר	4.044%	
	קובי גול	3.851%	
	מימון אורי ועמירם	0.120%	
	לפין נפתלי	58.891%	
	טוכמאיר אסף	11.840%	
	טוכמאיר נחמה	2.684%	
	גולדברג קרן	9.010%	
	(אלון) גולדברג הילה	2.758%	
	גולדברג אסף	2.758%	
307	שנקר אריאל	2.025%	100.000%
	קובי אורן	3.205%	
	קובי אלון	3.205%	
	שאואט דניאל וירדנה	11.508%	
	קריב לאה	6.412%	
	שחר משה	0.078%	
	הנדון מתניה	12.260%	
	הנדון ישראל	36.785%	
	רון עדנה	24.522%	
308	חי נעים	13.840%	100.000%
	חי צביה	13.840%	
	גרונמן יובל	12.603%	
	גרמן מיכאל ומרינה	11.234%	
	אורן שמואל	11.234%	
	אלרז בנימין וזהרית	11.234%	
	שמיר מלצר מרדכי	11.234%	
	שמיר מלצר מרדכי	14.781%	
309	איסרוביץ יהודית	56.901%	100.000%
	איסרוביץ יהודית	43.099%	
310	טאומן מרדכי	50.000%	100.000%
	רוטנברג מרים ויהודה	50.000%	
311	איסרוביץ שלמה	89.949%	100.000%
	איסרוביץ יהודית	10.051%	
312	שנקר רב	2.250%	100.000%
	נחמני רמי ועדנה	10.866%	
	ושקובקר יוסף ונינה	12.323%	
	עוזן סיגל ועזי	12.843%	
	אפל קמחי רננית ועמנואל	11.762%	
	אלקלעי זיו והילה	10.866%	
	טאומן מרדכי	8.390%	
	ברכה מיכאל וביאטריס	15.350%	
	אשרוב מתתיהו ונועה	15.350%	
313	שחר משה	44.444%	100.000%
	מימון אורי ועמירם	55.556%	
314	ליפשיץ מרים	6.844%	100.000%
	כחן חנה	6.844%	
	בורשטיין יעקב	10.133%	
	חברת גולדמאיר בנין יזום והשקעות בע"מ	32.533%	
	שם טוב יחזקאל ומרית	21.823%	
	מגדל אלישע	21.823%	



לתוקף

14. 12. 2014

ועדה מקומית לתכנון
הוד השרון