

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

מועד החלטה: 11/04/2022
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

לאשר את התוכנית

22/08/2022

תאריך

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

רעננה 04.07.22
דו"ח 2180**טבלת הקצאה ואיזון – נספח לתוכנית שער הפארק
423-0417303****1. רקע כללי**

טבלת הקצאה זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 423-0417303, לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית.

התוכנית חלה על חלקות 44,45 בגוש 6456 בחלק וחלקה 26 בגוש 6456 בשלמות. שטח התוכנית 1.556 דונם. כל החלקות משתתפות בתחום לאיחוד.

עיינתי במסמכים הבאים:

- מסמכי תוכנית בניין עיר 423-0417303 (מועד הפקה 04/07/2022, תדפיס מס' 79¹);
- נסחי רישום מקרקעין;

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו 06.10.2021.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 06.10.2021 ע"י החתום מטה.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6456		
חלקה	:	26	44	45
שטח רשום	:	285 מ"ר	1,225 מ"ר	964 מ"ר
שטח בתוכנית	:	285 מ"ר	733 מ"ר	538 מ"ר
מיקום	:	דרך רמתיים 81 פינת רחוב תרפ"ה, הוד השרון		
ועדת תכנון	:	מקומית – הוד השרון, מחוזית – מרכז;		

¹ עדכון מסמך זה בתקנון (סעיף 1.7) מעדכן את גרסת התוכנית.

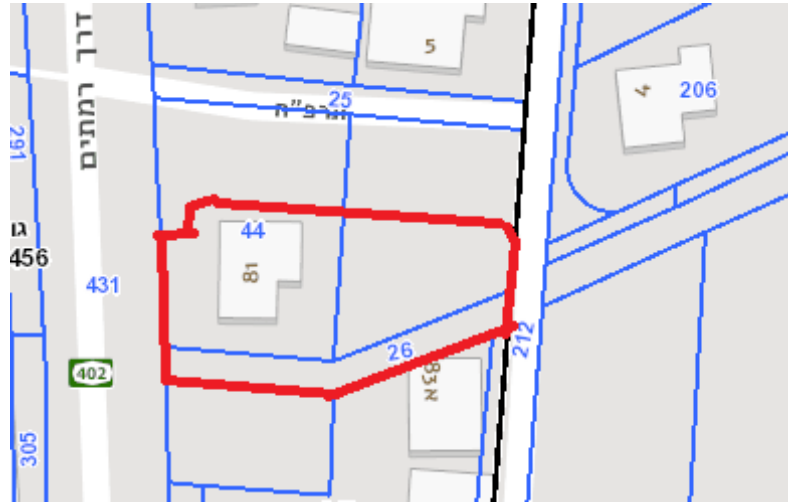




5. תאור המקרקעין ואזור התוכנית

התכנית חלה על חלקה 26 בשלמות וחלקות 44,45 בחלקה בגוש 6456 המצויות בפינת הרחובות דרך רמתיים ותרפ"ב בהוד השרון.

תשריט החלקות והאיזור הקרוב מאתר GOVMAP עם סימון תחום התוכנית



להלן תיאור החלקות והבנוי :

חלקה	כתובת	תיאור
26		חלקה פנויה
44	דרך רמתיים 81	על החלקה קיים חד קומתי ותיק ונטוש ואינו מאוכלס.
45	בן גמלא יהושע 5	חלקה פנויה

נכון למועד הביקור השטח מגודר (ככל הנראה ללא חלקה 26).



6. מצב תכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר תקפות

להלן תוכניות בניין עיר, על פי סדרן הכרונולוגי, החלות על החלקות נושא חוות הדעת:

תוכנית	י.פ.	תאריך	מהות
הר/11/88	1905	23.03.73	התוכנית מסווגת את החלקות כדלקמן : חלקה 44 - ביעוד מגורים ומסחרי מיוחד + הפקעה לדרך. חלקה 45 - אזור מגורים ב' + הפקעה לדרך. חלקה 26 - דרך לביטול יעודים בהתאמה לח' 44 ו-45.
הר/במ/600	3995	15.04.92	מטרות התוכנית : א. לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים מהם. ב. לקבוע הוראות לתכניות המפורטות שתוכנה לכל מיתחם ומיתחם ג. קביעת צפיפות מגורים. ד. קביעת זכויות והוראות בניה. החלקות שבנדון נמצאות במתחם תכנון 19 ביעוד ל"אזור מגורים מיוחד". הזכויות באזור זה הינן על פי תכנית מפורטת. הצפיפות הינה 16 יח"ד לדונם.
הר/1002	5189	27.05.03	מטרת התוכנית לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים.

6.2 להלן היעודים בחלקות :

להלן ריכוז של היעודים בחלקות, כפי שנמסר ע"י עורך התוכנית :

חלקה	ביעוד דרך	ביעוד מגורים מיוחד	סה"כ
26	46 מ"ר	239 מ"ר	285 מ"ר
44	113 מ"ר	620 מ"ר	733 מ"ר
45	29 מ"ר	509 מ"ר	538 מ"ר
סה"כ	188 מ"ר	1,368 מ"ר	1,556 מ"ר

6.3 היתרי בנייה

לא נמצא תיק בנין.



6.4. התכנית 423-0417303 נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרות התוכנית :

חיזוק ועיבוי החזית בדרך רמתיים ע"י שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה, וקביעת זכויות והוראות בניה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה לשם הקמת מגדל בן 16 קומות מעל 7 קומות מרתף בן 22 יחידות דיור.
- ב. קביעת זכויות בניה.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בחלק משטח התכנית.
- ה. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.



הוראות לאזור מגורים מסחר ותעסוקה :

שימושים :

מסחר בקומת קרקע - חנויות, בתי קפה, מסעדות, מוסדות כספיים, מרפאות, סוכנויות לשרותי רכב, אחסנה לעסקי המזון.

בקומות 1-4 יותרו משרדים, כולל תעשיות עתירות ידע, מרפאות ומכונים, מוסדות כספיים.

מגורים בקומות עליונות.

בקומות המרתף - חניה, חדרים טכניים, מעברים, מחסנים.



הוראות בינוי :

א) קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע. יותרו גלריות בקומה זו. ניתן יהיה להמיר את שטחי התעסוקה בקומה 1, כולם או חלקן לשימוש של מסחר. לא תנתן אפשרות המרה של זכויות בניה ממסחר ומתעסוקה למגורים. לעת תכנון מפורט לביצוע ניתן יהיה לייצר "פתחים" נוספים (פסאז') בדופן הדרומית של קומת הקרקע.

ב) תהיה הפרדה בכניסה לשטח התעסוקה וללובי המגורים, לובי ומעליות נפרדות.

ג) תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

ד) שטחי אחסון יוצמדו לעסקי מזון מתוכננים.



מרתפים

א) תותר הקמת 7 מרתפי חניה בגבול המגרש, בתנאי לשמירת פתרונות חלחול מי נגר.

ב) על כל בינוי ועבודה בתת-הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 101/ ב'.

הוראות נוספות כמפורט במסמכי התוכנית.



עמוד 4 מתוך 7



טבלת זכויות והוראות בניה למגרש 100 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

מרפסות בנוסף לעיקרי	קווי בנין	קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל כניסה	מס' יח"ד	תכסית	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	
						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת				
							מתחת לכניסה הקובעת	מרתום			עיקרי
(2) 264	(1)		60	22	40%	3,184	-	908	2,276	1,368	מגורים
			(5)		70%	1,495		(4) 520	(3) 975		מסחר
						85%	4,150		1,000		3,150
	(6) 5				85%	6,800	6,800				חניון
(2) 264		(7) 16	60	22		15,629	6,800	2,428	6,401		סה"כ

(1) כמסומן בתשריט.

(2) 12 מ"ר לכל יח"ד.

(3) כולל שטח לגלריות.

(4) מתוכם 370 מ"ר לשטח הקולונדה.

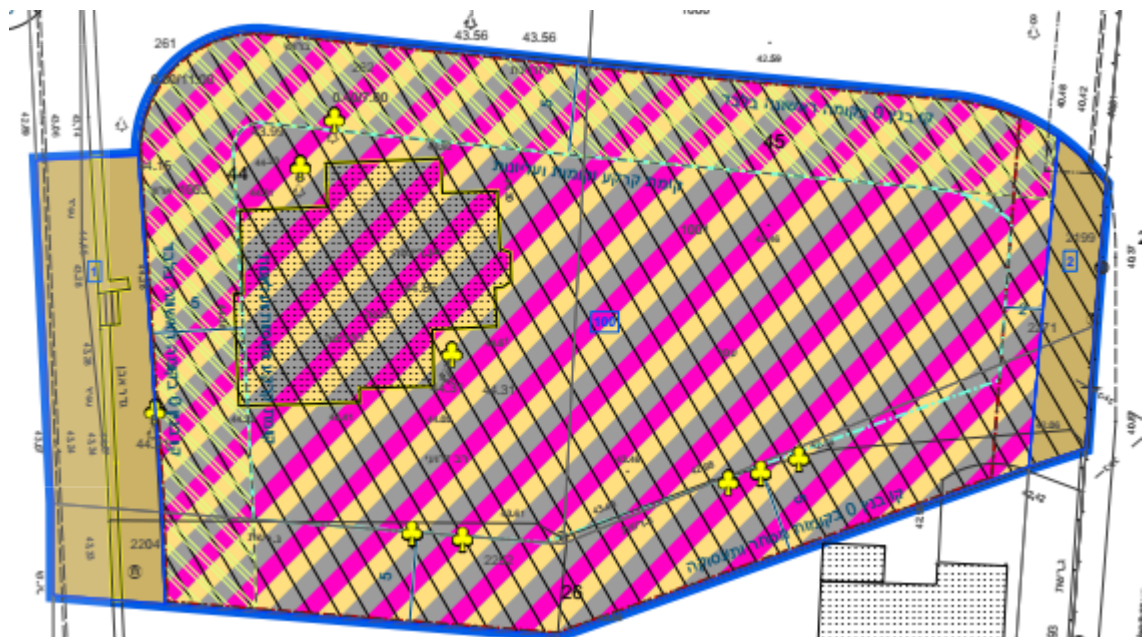
(5) גובה קומת הקרקע יהיה 7 מ'.

(6) א) קו בנין מערבי לדרך רמתיים - 5 מ' עד עומק של 5 מ'. בעומק 5 מ' - 10 מ' - לפי תאום עם נתי"ע ורשות התמרון המוסמכת; מעבר לעומק של 10 מ' - עפ"י מגבלות תת"ל/101/ב; ב) קו בנין מזרחי לרח' בן גמלא - 2 מ'.

(7) ק.ק מסחרית + ק. מסחר/תעסוקה + 3 ק. תעסוקה + 10 קומות מגורים + ח. יציאה לגג



תשריט מצב מוצע (ללא קנ"מ)



עמוד 5 מתוך 7

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין

ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין



7. המצב המשפטי

7.1. נסחי רישום מקרקעין :

עיינתי בנסחי רישום מקרקעין, שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 06.08.18 לחלקה 26 בגוש 6456 ומיום 02.09.18 לחלקות 44 ו-45 בגוש 6456. הפרטים כמפורט בטבלאות.



8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

- החלקות הכלולות בשטח התוכנית מיועדות לאזור מגורים מיוחד עפ"י תוכנית הר/במ/600 המחייבת הכנת תוכנית מפורטת.
- על החלקות קיימים בתי מגורים בבנייה ותיקה שתורמת לשווי זניחה, ועיקר השווי נובע מפוטנציאל עפ"י תוכנית הר/במ/600.
- הבאתי בחשבון מקדם 0.85 לחלקה 26 לאור גודלה וצורתה של החלקה שאינה מאפשרת מימוש זכויות בנפרד והתלות בחלקות משלימות.
- טבלה ערוכה בשווי יחסי.



9. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



04.07.22
תאריך

753
מספר רשיון

בועז הלפרין
חתימת השמאי

בועז הלפרין
שם שמאי המקרקעין



עמוד 6 מתוך 7

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין

ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין



מצב יוצא						מצב נכנס								נתוני המקרקעין				
תשלומי איזון	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' מגרש תמורה	שווי יחסי באחוזים	שטח אקו' (1)	שטח ביעוד מגורים מיוחד (במ/600)	שטח ביעוד דרך	חלק בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד של החוכר	שם הבעלים הרשום	שטח חלקה רשום ומשתתף	שטח רשום	חלקה	גוש	מס' סידורי
אין תשלומי איזון	מגורים ומסחר ותעסוקה	203 / 1,332	1,368		100	15.24%	203.0	239.0	46.0	1 / 1			עיריית הוד השרון	285	285	26	6456	1
	מגורים ומסחר ותעסוקה	620 / 1,332	1,368		100	46.55%	620.0	620.0	113.0	1 / 1		515701191	עומר הוד השרון שער הפארק בע"מ	733	1,225	44	6456	2
	מגורים ומסחר ותעסוקה	509 / 1,332	1,368		100	38.21%	509.0	509.0	29.0	1 / 1		515701191	עומר הוד השרון שער הפארק בע"מ	538	964	45	6456	3
		1,332	1,368				1,332.0	1,368.0	188.0					1,556				סיכום ביניים
	דרך מאושרת		140		1								עיריית הוד השרון					
	דרך מאושרת		48		2													
			1,556			100.00%	1,368.0	188.0					1,556					סה"כ כללי

(1) - בהתחשב בגודל וצורת החלקה, כמפורט בפרק עקרונות השומה.



04.07.22
תאריך

753
מספר רשיון

בועז הלפרין
שם שמאי המקרקעין