



# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

**תוכנית 418-0494120**

**רנ/מק/271**

**טבלת איזון והקצאות**

**גוש-5494 חלקה 13 (חלק)**

**גוש 5507 חלקה 48**

**הגליל 5,7**

**ראש העין**



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)



# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין



עמוד	תוכן העניינים
3	כללי
4	תיאור הסביבה והנכסים
5-6	המצב התכנוני
6	הזכויות בנכס
6	עקרונות גורמים ושיקולים
7	הצהרות



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)



# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

08/01/2023

**הנידון: תוכנית 418-0494120 טבלת איזון הקצאות גוש 5494 חלקה 13 (חלק) גוש 5507 חלקה 48 הגליל 5,7 ראש העין**



## 1. מטרת חוות הדעת

1.1. במסגרת תכנית 418-0494120 מוצע לבצע בחלקות שבנדון איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי סימן ז', פרק ג', סעיף 121 לחוק התכנון והבניה 1965.

## 2. מועד ביקור בנכסים

2.1. ביקור בנכסים נערך על ידי החתום מטה בתאריך 18/7/19.



## 3. המועד הקובע לחוות הדעת

3.1. המועד הקובע לחוות הדעת הוא מועד חתימתה.

## 4. פרטי זיהוי הנכסים

4.1. גוש :	5494	חלקה :	13 (חלק)
4.2. גוש :	5507	חלקה :	48
4.3. כתובת :	הגליל 5,7		
4.4. מיקום :	ראש העין.		



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)





# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

## 5. תיאור הסביבה והנכסים

5.1. הנכסים נשואי השומה נמצאים ברחוב הגליל 5 ו- 7 ראש העין.

5.2. ממערב לנכסים רחוב רש"י, מדרום רחוב הגליל, ממזרח דרך מנחם בגין.

5.3. חלקה 48 בגוש 5507 שטח החלקה 1,361 מ"ר, חלקה בעלת צורה לא רגולרית, על החלקה מס' מבנים ישנים.

5.4. חלקה 13 בגוש 5507 שטח החלקה 51,134 מ"ר, חלקה ציבורית צרה וארוכה, החלקה לא רגולרית.



חלקה 13

חלקה 48



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)





# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

## 6. המצב התכנוני

על הנכסים נשואי השומה חלות תוכניות בניין עיר הבאות:

6.1. תוכנית בניין עיר אפ/2000 התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 22/4/90 י.פ.

3760 הוראות התוכנית:

6.1.1. אזור הנכס מגורים א' 2.

6.1.2. שטח בניה בקומה 30%.

6.1.3. סה"כ שטחי בניה מקסימאליים 60%.

6.1.4. מספר קומות מקסימאלי 3, בקומה השלישית או במפלס התחתון

המנצל את שימושי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30

מ"ר לדירה בנוסף ל- 60%.

6.1.5. מס' יחידות דיור לדונם נטו 4.

6.1.6. מותר סככה למכונת בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.

6.2. תוכנית בנין עיר רנ/מק/2000. התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 11/6/02

י.פ. 5083, התוכנית קובעת גודל מגרש מינימאלי להקמת יח"ד אחת 240

מ"ר.

6.3. תוכנית בנין עיר רנ/מק/20. התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 8/9/03 י.פ.

4059 הוראות התוכנית:

6.3.1. תוכנית איחוד וחלוקה, התוכנית מחליפה בין שטחי מגורים א' 2 לשטחי

שצ"פ לצורך יצירת מגרש בעל גיאומטריה שתאפשר תכנון סביר, כל זה

ללא שינוי בשטח המגרש.

6.3.2. התוכנית אינה משנה זכויות בניה ע"פ אפ/2000.



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)





# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

6.4. תוכנית בנין עיר מוצעת 418-0494120 רנ/מק/271 הוראות התוכנית:

6.4.1. שטח התוכנית 1,468 מ"ר.

6.4.2. שטח מחושב מגורים א' 1356.01 מ"ר.

6.4.3. שטח מחושב שצ"פ 107.01 מ"ר.



## טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

מס' קומות	מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מ"ר	תא שטח	ייעוד	
			ממתח לכניסה הקובעת	ממתח לכניסה הקובעת				עיקרי
1	1	2 + חדר על הגג	50 מ"ר ליח"ד למרתף	45 מ"ר לכל	152.8	304	481	מגורים א'
	2			יח"ד מחסן, חניה, ממ"ד	305.5	376.5	482	
	2				468.3	680.5	483	



הערה- שטח עיקרי 60% לפי אפ/2000+ 50 מ"ר מכוח תוכנית זו

## 7. הזכויות בנכס

על פי נסח רישום טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28/7/19:

גוש	חלקה	שטח חלקה	בעלות	חכירה	ת.ז.	החלק בנכס
5507	48	1361 מ"ר	רשות הפיתוח בשלמות	אלירימי עזרי	071618532	1/2
				יצהרי אילה	022307342	1/8
				יצהרי מתן	022615512	1/8
				צבי מנשה	5327115	1/4
5494	13	51,134 מ"ר		הערה על הפקעה הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין		בשלמות



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)





# יעקב שפיר- שמאי מקרקעין

## 7.1. הצהרות

7.1.1. אני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכסים או במזמין חוות הדעת וכי חוות דעת זו נערכה על סמך מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי.



ולראיה באתי על החתום  
יעקב שפיר  
שמאי מקרקעין



הכוכב 32 רעננה, מיקוד: 43568 טלפון: 077-7007497, 09-7710911 נייד 054-2101082  
פקס' 153-542101082 דוא"ל: [jshafir8@gmail.com](mailto:jshafir8@gmail.com) אתר: [jshafir.co.il](http://jshafir.co.il)

