



ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, ☎ 077-3000133, 📠 ronens236@zahav.net.il, 📞 09-7434222, 📠 052-5641651



עקרונות שומה וטבלת הקצאות

בהסכמת בעלים

תכנית 415-7354318

גוש: 4373 חלקות: 4,6

רח' סמולנסקין 15-17

רמלה





ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, ☎ 077-3000133, 📠 09-7434222
ronen236@zahav.net.il ☒ 052-5641651 📞

תאריך: 07/03/2022
מספרנו: C - 599-19
סימוכין: 659



לכבוד,

אל שמאלי סמיח

אל שמאלי תייסיר

אל שמאלי הודה

מודיאנס ג.א. יזמות והשקעות בע"מ

רמלה

ג.א.נ. נכבד



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים
תכנית מפורטת 415-00754318
חלקות 6,4 בגוש 4373

להלן המסמך הנלווה לטבלת ההקצאה בהסכמת בעלים

1. רקע כללי:



- 1.1 טבלת הקצאה זו נערכה לחלקות הכלולות בתכנית הנדונה.
- 1.2 התכנית החדשה משנה את זכויות הבניה ומס' יח"ד בקרקע הכלולה בה.
- 1.3 בטבלת ההקצאה משתתפות 2 חלקות ששטחן הכולל הינו 948 מ"ר.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 07.03.22.





ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, 077-3000133, 09-7434222
ronen236@zahav.net.il 052-5641651

3. מועד ביקור בנכס:

ביקור במקרקעין נערך במועדים שונים ובין השאר בתאריך 1.6.20 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין:

התכנית כוללת גושים וחלקות להלן:

גוש	חלקות בשלמות	שטח החלקה
4373	4	575 מ"ר
4373	6	373 מ"ר
סה"כ		948 מ"ר

5. תאור המקרקעין:

- 5.1 המתחם הנדון ממוקם צפון מערבית לרח' סמולנסקין.
- 5.2 גבולות המתחם:

- מצפון חלקה 33.
- מדרום חלקה 8.
- ממזרח חלקות 2-6.
- ממערב רח' סמולנסקין.

מצ"ב תצ"א של החלקות בתכנית וסביבתן:





ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, 077-3000133, 09-7434222, ronon236@zahav.net.il, 052-5641651

6. המצב התכנוני:

בתחום התכנית חלות התכניות להלן:

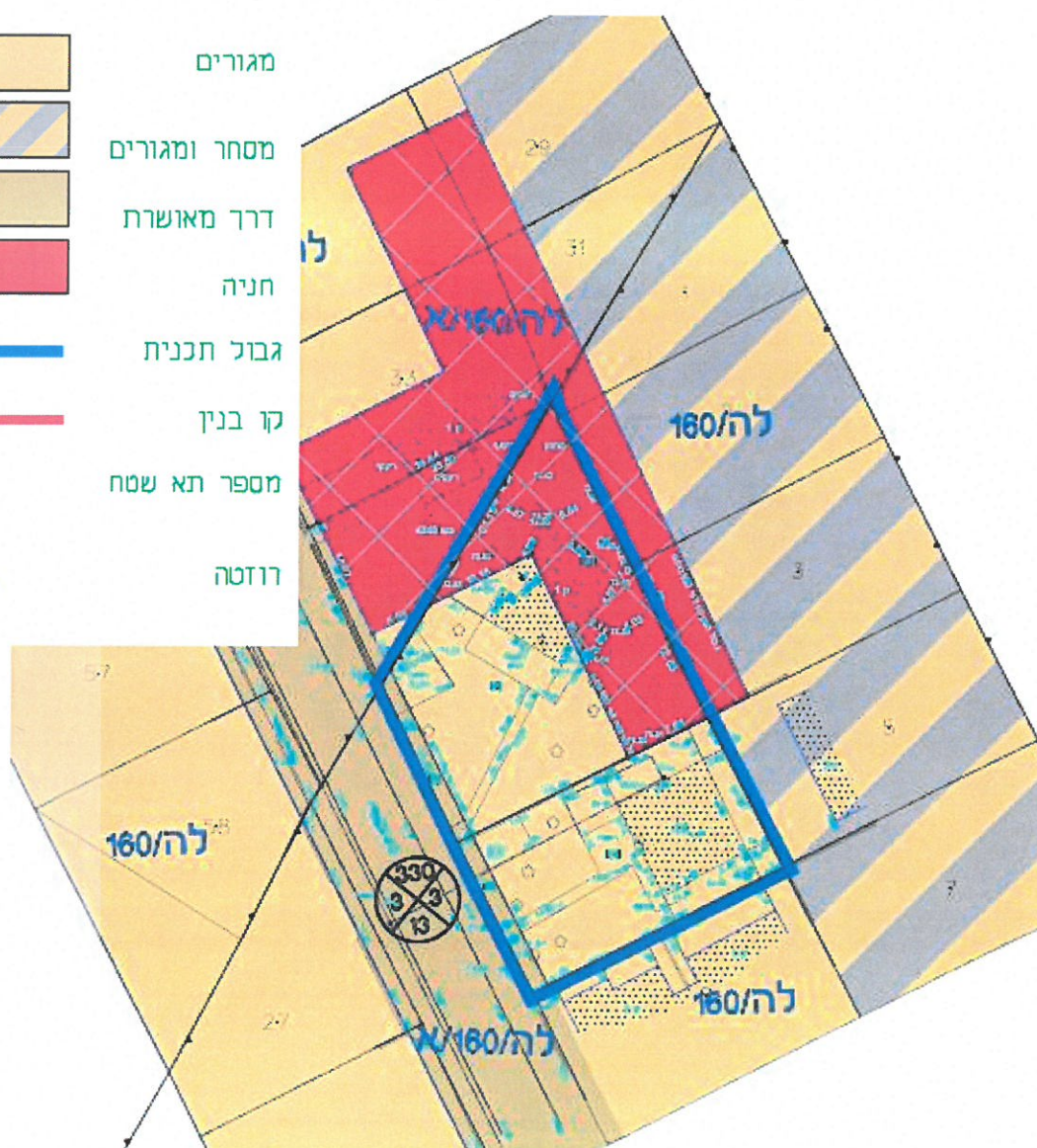
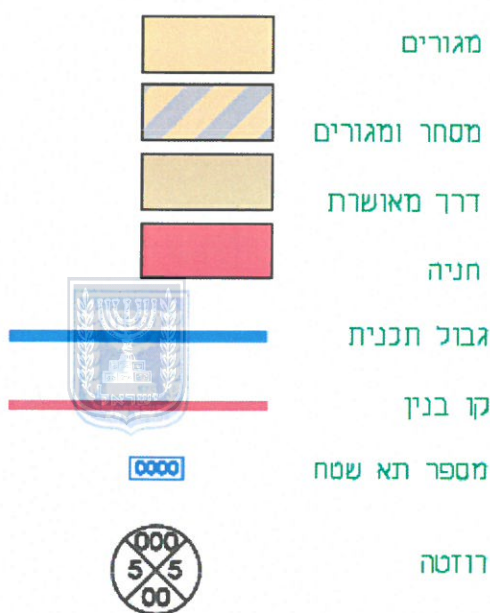
תמ"א 38 על תיקוניה, תמ"א 1, תמ"א 2/4, לה/1000/3, לה/1000/42,

לה/1000/43, לה/1004, לה/160/א'.

עפ"י התכניות לעיל יעוד הקרקע הנדונה דרך מאושרת ומגורים.

להלן תשריט מצב קיים המצורף לתכנית המוצעת:

מקרא





ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, 077-3000133, 09-7434222
ronen236@zahav.net.il 052-5641651

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

7.1 תכנית מס' 415-0756418.

7.2 עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בהסכמה סעיף 62 א (א) (1).
- קביעת קווי בנין סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי בבינוי – תוספת 3 קומות מעבר ל- 4 המותרות, ביטול קומה מפולשת סעיף 62 א (א) (5).
- תוספת 7 יח"ד מעבר ל- 8 יח"ד המותרות סעיף 62 א (א) (4) וסעיף 62 א (א) (15).
- הריסת ובניה מחדש ושימוש בזכויות תמ"א 38. תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
- תוספת זכויות בניה שניתן לאישור בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 16.

7.3 עיקרי הוראות התכנית לאיזור מגורים

התכנית קבעה את תא שטח מס' 1 למגורים בשטח של 653.01 מ"ר.

שטח עיקרי - 1,412 מ"ר.

שטח שירות עילי - 386 מ"ר.

שטח שירות תת"ק - 1,177 מ"ר.

מס' יח"ד - 15 יח'.

מס' קומות - 7 קומות מעל קומת כניסה.

2 מתחת לכניסה הקובעת.

24 מ' מעל לכניסה הקובעת.

180 מ"ר, בנוסף לשטח העיקרי.

התכנית קבעה בנוסף תא שטח מס' 3 לחניון בשטח של 253.08 מ"ר המסמך באדום.

להלן תשריט המצב המוצע:



ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, ☎ 077-3000133, 09-7434222, ✉ ron236@zahav.net.il, 📞 052-5641651

8. טבלת שטחים:

מצב מאושר		
יעד	מ"ר	אחוזים
חניה	296.48	31.23
מגורים	653.01	68.78
סה"כ	949.49	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.39	4.57
חניון	253.08	26.65
מגורים	653.01	68.78
סה"כ	949.49	100

9. הזכויות בנכסים:

הזכויות בנכסים נבדקו עפ"י נסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט מיום

07/03/2022 ורשומות כדלקמן:

נתוני המקרקעין				מצב		נכס			
מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח משתתף בא"ח	הבעלים	תעודת זהות	שיעבודים או זכויות אחרות	החלק בחלקה	יעוד החלקה
1	4373	4*	575	575	מודיאנס ג.א יזמות והשקעות בע"מ	515903078	הערה בדבר את עתיקות מיום 13.10.1983 ומתאריך 24.10.1993 , הערות על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת ועמ"ק לתו"ב רמלה מתאריכים 07.07.20 ו- 09.07.20 (בקשה מיום 24.06.20 (מודנאס ג.א. יזמות והשקעות)	1 / 1	מגורים דרך וחניה
סה"כ			575						
2	4373	6*	373	373	אל שמאלי תייסיר	029156049	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל, הערה בדבר את עתיקות מיום 13.10.1983 ומתאריך 24.10.1993 הערה בגין אי התאמה לפי תקנה 29 מתאריכים 15.12.2002 ו- 18.05.2020 ועמ"ק לתו"ב רמלה	1 / 2	מגורים חניה ודרך מאושרת
					אל שמאלי הודה	026299206			
סה"כ								1 / 2	
סה"כ			373						
סה"כ			948						



ת.ד. 1396, הוד השרון 45112, ☎ 077-3000133, ✉ ronenz36@zahav.net.il, 09-7434222

052-5641651

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 9.1 ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות סעיף 121 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לענין חלוקה בהסכמה.
- 9.2 הערכת שווי החלקות במצב הנכנס בוצעה עפ"י השטח היחסי של החלקות בתכנית.
- 9.3 שטחי המגרשים במצב היוצא נקבעו בהתאם לתקנון התכנית.
- 9.4 השטח המיועד לצרכי ציבור במצב הנכנס ביעוד חניה ודרך מאושרת הינו 296.47 מ"ר וזהה לשטח המוצע במצב המוצע.
- 9.5 השטחים המיועדים לצרכי ציבור המיועדים להפקעה, לא הופקעו בפועל.
- 9.6 השטחים המחושבים במצב היוצא הינם עפ"י מדידה גרפית ומסמכי התכנית, וכי השטחים הסופים יקבעו במפה לצרכי רישום.
- 9.7 הואיל ומדובר בתכנית שבהסכמת בעלים אין משמעות לזכויות הבניה והשווי במצב הקודם ביחס למצב החדש וטבלת איחוד והחלקה.

10. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



[Signature]

07.03.2022

תאריך

1175

מס' רשיון

חתימת השמאי

רזון כהן

שם שמאי המקרקעין





תכנית מט' 415-0753418 ותלוקה בהסכמה

[illegible]

8

הערה:
בתלקות 1-6 השטחים המופקעים במצב הנכנס והיוצא זהים ולא השתנו.
השטחים המצב היוצר הם ע"י מדידה גרפית, השטחים הסופיים יקבעו במפה לצרכי רישום

תאריך: 07.03.2022 מס' רשיון: 1175

שם שמאי המקרקעין: רונן כהן

