

**מאשרת**

**אברהם כץ** <sup>1</sup> מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך  
❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



9-2-04  
מוקדמת מסי.....

**לוח הקצאות וטבלת איזון**

**תכנית הר/1874 ב'**

**הרצליה**

ינואר 2004



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' אבן גבירול 192, תל-אביב 62032 טל. 03-5441412 פקס. 03-5441284



## תוכן הענינים

### דף מס'

1. פרטי התכנית ..... 3
2. מטרת ההערכה ..... 3
3. תאור הנכס והסביבה ..... 4
4. מצב תכנוני קיים ..... 4
5. מצב תכנוני חדש ..... 5
6. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה ..... 6
7. לוח הקצאות וטבלת איזון ..... 7



תל-אביב, 13.1.2004  
תיק מס', 13-13210

לכבוד  
עיריית הרצליה - אגף מהנדס העיר  
הרצליה

הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית הר/1874ב' - הרצליה

מעודכן ע"פ החלטות הועדה המחוזית  
מתאריך 20.1.2003 ו- 24.11.2003

1. פרטי התכנית

מיקום: הרצליה

גושים: 6524, 6526

חלקות: שונות, כמפורט בתקנון התכנית

שטח התכנית: כ-206 דונם

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי להכין לוח הקצאות וטבלת איזון, כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לתכנית הר/1874ב'.  
התכנית כוללת בתוכה שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.



### 3. תאור הנכס והסביבה

- 3.1 תכנית הר/1874 ב' חלה על מתחם בצורת "ר" המצוי בין הרחובות אלטרמן, ז'בוטינסקי, הנדיב, רש"י, יהודה אלקלעי ודוד שמעוני, בשוליים המערביים של מרכז העיר.
- 3.2 מדרום לרח' הנדיב מצוי בית העלמין של הרצליה, ממערב ומצפון למתחם - שטחים פתוחים, מדרום לרח' יהודה אלקלעי - שטחי ציבור ושכונת מגורים צמודת קרקע.
- 3.3 המתחם הנדון הינו אזור חקלאי, אשר לא קיים בו פיתוח, למעט הרחובות המקיפים את המתחם.
- 3.4 לוח ההקצאות וטבלת האיזון כוללים את השטחים המסומנים בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

### 4. מצב תכנוני קיים

- ע"פ תכנית המתאר 253 א' מסווגות החלקות שבתחום האיחוד והחלוקה מחדש, ביעוד "אזור חקלאי א'", למעט חלקה 39 המסווגת כ"שטח בניני ציבור".
- ע"פ התכנית -
- אזור חקלאי א' - שטח מגרש מינימלי 10,000 מ"ר.
- הבניה אסורה פרט לבניני עזר - 50 מ"ר לנספח, לפי הדרוש למטרה חקלאית.
- "שטח בניני ציבור" - שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- גובה - 3 קומות.
- אחוזי בניה - 30% לקומה.



## 5. מצב תכנוני חדש

5.1 מטרת התכנית הינה בין היתר קביעת הנחיות מפורטות לשימושי הקרקע השונים בהתאם לרשימת האיזורים וקביעת הנחיות מפורטות למימושם.

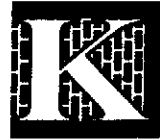
5.2 שטח התכנית המוצעת כולל איזורי תכנון כדלקמן:

- אזור מגורים א' מיוחד;
- אזור מגורים מיוחד;
- אזור מגורים מיוחד 1;
- אזור מגורים מיוחד 2;
- אזור מגורים מיוחד 3;
- שטח ציבורי פתוח;
- שטח למבני ציבור;
- שטח מסחרי;
- דרכים ושבילים.

ע"פ התכנית, שטחי המגורים רוכזו במתחם הרחובות אלטרמן-רש"י-הנדיב-ז'בוטינסקי, ושטחי הציבור - במתחם הרחובות אלטרמן-שמעוני-אלקלעי-רש"י.

5.3 התכנית חלה על שטח של כ- 206 דונם, כאשר מתוך השטח הנ"ל - מתחם בשטח של כ- 181 דונם כולל באזור המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

5.4 זכויות הבניה בכל אחד מאזורי הבניה מפורטות בתקנון, כאשר לוח ההקצאות וטבלת האיזון כולל - לגבי כל מגרש - נתונים בדבר שטחו ומספר יחידות הדיור המותרות בלבד.



## 6. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לערוך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות. הגורמים והשיקולים כדלקמן (שעודכנו בהתאם להחלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מהתאריכים 20.1.2003 ו- 24.11.2003):

- 6.1 לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כלומר:
  - \* שווי המגרש שהוקצה ביחס לשווי סה"כ המגרשים החדשים הוא, כשווי החלקה המקורית ביחס לשווי סה"כ החלקות המקוריות, כך שאין תשלומי איזון.
  - \* המגרשים הוקצו קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם החלקה של מקבל ההקצאה.
- 6.2 לגבי השטח המסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש, חושב השווי היחסי של כל מגרש ביחס לכלל השווי של המגרשים ב"מצב מוצע" וב"מצב קיים".
- 6.3 ב"מצב קיים" כל החלקות מוערכות בשווי יחסי זהה ע"פ שטחן (למעט חלקה 46, לגביה נלקח בחשבון שווי המבנים הקיימים).
- 6.4 בהערכת שווי כל מגרש ב"מצב חדש" נלקחו בחשבון:
  - א. יעוד המגרש ע"פ התכנית.
  - ב. מספר יחידות הדיור במגרש ואופיין.
  - ג. שטחי הבניה המותרים בכל מגרש ואופיים.
  - ד. שטח כל מגרש.
  - ה. גובה הבנין ומספר הקומות הצפוי בו.
  - ו. קירבה לשטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, מגרש מסחרי.
  - ז. קירבה לכבישים ודרכים.
  - ח. גובה הבניינים הצפוי בסביבת כל מגרש.
- 6.5 ההקצאות מתייחסות לכל חלקה כיחידת בעלות אחת (למעט חלקות 46 ו- 47 בגוש 6524 אליהן מתייחסת ההקצאה כיחידת בעלות אחת).



7. לוח הקצאות וטבלת איזון

7.1 לאור האמור לעיל, רצ"ב בנספח לוח הקצאות וטבלת איזון לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש.

7.2 הנני מצהיר בזה כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית ונסיוני.

ולראיה באתי על החתום

א.כ

אברהם כץ

מהנדס, שמאי מקרקעין





3/1/2004

**לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית הר/1874/ב'**  
**על-פי החלטות הועדה המחוזית מתאריכים 20.01.2003 ו- 24.11.2003**

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב קיים					גוש	מספר סידורי
	מספר יח"ד	שטח מגרש מ"ר	יעוד	החלק במגרש	מגרש מספר	שטח ברפרצלציה	שטח רשום	בעלות	חלקה			
	58	4,240	מגורים מיוחד 1	100%	302	9.42%	16,856	*	16,856	36	6526	1
	7	2,310	מגורים א' מיוחד	100%	105							
	65	6550	סה"כ:			9.42%						
	47	3,820	מגורים מיוחד 2	100%	402	6.04%	10,811	*	10,811	37	6526	2
	47	3820	סה"כ:			6.04%						
	28	4,240	מגורים מיוחד	100%	204	3.51%	6,284	*	6,284	38	6526	3
	28	4240	סה"כ:			3.51%						
	38	4,660	מגורים מיוחד	100%	201	11.11%	19,880	*	19,880	40	6526	5
	48	3,350	מגורים מיוחד 2	100%	401							
	86	8010	סה"כ:			11.11%						
	10	2,960	מגורים א' מיוחד	100%	101	20.88%	37,766	*	37,766	43	6524	6
	58	2,070	מגורים מיוחד 3	100%	503							
	57	2,070	מגורים מיוחד 3	100%	504							
		2,700	מסחרי	100%	620							
	125	9800	סה"כ:			20.88%						
	5	1,410	מגורים א' מיוחד	100%	102	11.10%	19,859	*	19,859	45	6524	7
	79	6,410	מגורים מיוחד 1	100%	303							
	84	7820	סה"כ:			11.10%						
	7	1,870	מגורים א' מיוחד	100%	108	5.07%	6,480	*	6,480	46	6524	8
	55	1,940	מגורים מיוחד 3	100%	505	3.62%	6,476	*	6,476	47	6524	
	62	3810	סה"כ:			8.69%						
	38	4,470	מגורים מיוחד	100%	203	5.04%	9,019	*	9,019	59	6524	9
	38	4470	סה"כ:			5.04%						
	38	5,460	מגורים מיוחד	100%	202	5.04%	9,019	*	9,019	60	6524	10
	38	5460	סה"כ:			5.04%						
	3	1,000	מגורים א' מיוחד	100%	104	2.40%	4,287	*	5,004	64	6524	11
	6	1,650	מגורים א' מיוחד	100%	106							
	9	2650	סה"כ:			2.40%						
	21	2,220	מגורים מיוחד 1	100%	301	16.77%	30,027	*	30,027	65	6524	12
	56	2,130	מגורים מיוחד 3	100%	501							
	56	2,070	מגורים מיוחד 3	100%	502							
	133	6420	סה"כ:			16.77%						
			סך הכל -			100.00%						
		2,350	שטח לבנייני ציבור	100%	601		2,688	*		44	6524	13
		210	שטח לבנייני ציבור	100%	602		164	*		40	6524	13
		18,300	שטח לבנייני ציבור	100%	603		821	*		41	6526	13
		18,820	שטח לבנייני ציבור	100%	604		1,184	*		39	6526	4
		160	באר מים	100%	610							
		78,731	שטח ציבורי מתוח, דרכים									
		181,621	סה"כ:				181,621					

איזון תשלומי איזון

ראו רשימת בעלויות מצ"ב -

הערה: בכל סעיף עם מספר סידורי משלו, הבעלויות ב"מצב מוצע", זהות לבעלויות ב"מצב קיים".







לוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית הר/1874/ב

רשימת בעלויות (ע"פ נסחים מחודש 5/2000)

חלק בבעלות	שם הבעלים	שטח (מ"ר)	חלקה	גוש
בשלמות	חברת חלקה 36 בגוש 6526 בע"מ	16,856	36	6526
3/12	מולכה עופר	10,811	37	6526
5/12	רשל אריאלה			
4/24	נשרי נוסיה			
4/24	זולטריוב אריה			
7/24	ביצוקי אפרימה	6,284	38	6526
5/24	בר-תור אפרת (אפרימה)			
1/6	בן אליעזר אורי			
1/6	גורדין עירית			
1/6	ניצן מיכל			
בשלמות	עירית הרצליה	1,184	39	6526
20/100	כדורי אברהם	19,880	40	6526
25/100	גנאל אברהם			
15/100	גניני יעקב			
1488/19880	גניני יחזקאל			
1488/19880	גניני משה			
1488/19880	גניני אליהו			
1488/19880	גניני יעקב			
2000/139160	גניני שושנה			
2000/139160	סלמאן זמירה			
2000/139160	מאירי אבלין			
2000/139160	קשפיץ נילי			
2000/139160	מאירי אספירונס			
2000/139160	גנאל (כתון) שרה			
2000/139160	מנצור צביה			
בשלמות	עירית הרצליה			



חלק בבעלות	שם הבעלים	שטח	חלקה	גוש
בשלמות	עיריית הרצליה	164	40	6524
7766/37766	גרוס דניאל	37,766	43	6524
2000/37766	שפירא אסתר			
500/37766	יניב ניסן			
1625/37766	אפל דוד			
1625/37766	אפל בת שבע			
1237/37766	ברזילי שרונה			
13/37766	ברזילי יצחק			
2228/37766	זילברמן בנימין			
22/37766	זילברמן צופיה			
542/37766	פלג יצחק			
541/37766	פלג רונן			
542/37766	אפי חברה לבנין סחר והשקעות בע"מ			
542/37766	בילבסקי אברהם			
500/18883	רזין יצחק			
500/18883	רזין אמנון			
500/18883	רזין אליהו			
500/18883	רזין רפאל			
542/37766	עמית הילה			
1200/37766	שכטר נחום			
4600/37766	שקד אשר			
2200/37766	אפל דוד			
350/37766	שנקר סנדרה			
350/37766	בריאר עדי			
1300/37766	ב.ס. שחק נכסים ובנין בע"מ			
541/75532	נוריאלי יהודה			
541/75532	נוריאלי רחל			
125/37766	רחמני שולמית			
125/37766	רחמני רוית			
125/18883	שמש יצחק			
200/18883	שפירא גד			
200/18883	שפירא עמוס			
200/18883	בורג אורה			
200/18883	שפירא יוסף			
200/18883	היישטין שפירא טליה			
500/18883	רזין יצחק			



**אברהם כץ** ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

חלק בבעלות	שם הבעלים	שטח	חלקה	גוש
בשלמות	עיריית הרצליה	2688	44	6524
1/30	נוה ישמח א' בע"מ	19,859	45	6524
1/30	נוה ישמח ב' בע"מ			
14/30	נוה ישמח א' בע"מ			
14/30	נוה ישמח ב' בע"מ			
בשלמות	קינן דוד	6,480	46	6524
בשלמות	קינן דוד	6,476	47	6524
40/100	עמנואל אריה	9,019	59	6524
40/100	עמנואל יעקב מרדכי			
10/100	וייל דוד			
5/100	הון יוסף			
5/100	הון יפה			
1/2	דרעי יונתן			
1/2	אדרי אברהם			
בשלמות	קוצנוק אשר	5,004	64	6524
1/12	קוק תמימה	30,027	65	6524
1/12	וינברגן רחל			
1/4	וינברגן רחל			
1/4	קוק תמימה			
29/100	גני שמריהו בע"מ			
13/1800	טופור ארז			
13/1800	טופור דניאלה			
13/1800	טופור איריס			
	סופר יוסף			

משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 2574  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב  
 ביום 24.11.03  
 5.1.04  
 י"ג  
 19.2.04

5.01.04 אישור מס' 895 מ"א

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה  
 תכנית בנין ערים מס' 2574  
 העברה ל-  
 התכנית הומלצה ע"י וע. המקומית  
 21.10.01  
 ישיבת משנה/מליאה מס' 339 מיום  
 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה  
 המחוזית בישיבתה מס' 220 מיום  
 24.11.03  
 י"ד  
 הועדה המקומית לבניה ותכנון מרחב הרצליה