

20 במאי 1998
מספרנו: 13943/98

לכבוד
הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה
הרצליה

א.ג.נ.

הנדון: טבלת הקצאות לתוכנית מפורטת הר/1921

1. מטרה:

מטרת הטבלה המצורפת להציג את לוח הקצאת מגרשים וחלקות בתוכנית המפורטת המוצעת - הר/1921.

2. פרטי המקרקעין הנכללים בתוכנית:

גוש : 6668

חלקה מס'	שטח רשום (מ"ר)	בעלות רשומה
1326	816	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1327	756	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1328	751	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1329	750	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1330	753	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1331	805	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1332	746	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1333	748	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1334	743	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1335	744	רזידנס טאוורס בע"מ חברה - 521932923
1336	835	ברנפלד שמואל סילבן ת.ז. - 1644062
1337	874	עיריית הרצליה (שצ"פ)
1338	1,629	עיריית הרצליה (דרך).

3. תיאור ומיקום:

- 3.1 חלקה 1338 הינה רחוב איינשטיין הנמשך ממערב - מרחוב רמת ים, מזרחה.
הרחוב נמצא ממול למלון הצוק בשכונת הרצליה פיתוח.
הרחוב מסתיים ברחבת חנייה - "קיל דה-סק".
- 3.2 חלקה 1326 - 1336 מהוות 11 חלקות עם בנייה צמודת קרקע הסדורות משני עברי הרחוב ואילו חלקה 1337 מהווה גינה ציבורית בקצה הצפון מזרחי של הרחוב.

4. תיכנון:

4.1 תיכנון קיים:

על החלקות חלות הוראות תוכנית המתאר הר/253 א' ותוכניות הר/564, הר/1396, הר/688 ותוכנית הר/2000 מ' למרתפים. בהתאם לתוכניות הנ"ל מסווגות חלקות 1326 - 1336 לאיזור מגורים א' מוגבל.
חלקה 1337 מסווגת בשטח ציבורי פתוח וחלקה 1338 מסווגת כדרך.

4.2 תיכנון מוצע:

תכנית בנין עיר הר/1921
התכנית הופקדה ודבר הפקדתה פורסם בילקוט פרסומים מס' 4506 מיום 23/3/97 ובעתונות היומית בתאריכים 19-21/3/97.

- 4.2.1 תוכנית הר/1921 באה לשנות את ייעוד החלקות 1326 - 1336 מאיזור מגורים א' מוגבל לאיזור מגורים מיוחד.
- 4.2.2 התוכנית מבצעת הליכים של איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התיכנון והבנייה התשכ"ה 1965 בחלקות 1326 - 1335.
ובחלקה 1336 התכנית מסמנת הפקעה של 50 מ"ר ל- שצ"פ.
- 4.2.3 התוכנית החדשה קובעת היקף בנייה של 60 יחידות מגורים בסה"כ בשטח עיקרי ממוצע של 125 מ"ר לכל יחידה.
בנוסף תותר בניית שטחי שירות בהיקף של 20 מ"ר לכל יחידה מעל הקרקע ובהיקף של 100% משטח מגרש / חלקה, מתחת לקרקע.
- 4.2.4 הבנייה תהיה בגובה של 3 קומות כולל דירות גן.
- 4.2.5 רחוב אינשטיין יהפוך לרחוב משולב בו תאסר תנועת כלי רכב למעט רכב אשפה וחירום.
מתחת לרחוב הקיים יוקם מרתף למעבר רכב ותנייה.

5. איחוד וחלוקה:

5.1 חלקות 1326 - 1330 מסומנות בתשריט התוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים 4,1.
חלקות 1331 - 1335 מסומנות בתשריט התוכנית לאיחוד למגרש חדש מס' 2.

5.2 החלקות הנ"ל כולן בבעלות אחת - רזידנס טאורס בע"מ ועל כן האיחוד והחלוקה הוא בהסכמה וללא תשלומי איזון.

5.3 לקביעת מקדם כולל להשוואה בין החלקות עפ"י "מצב-קודם" נקבעו 4 מקדמי השוואה ואלו הם :-

- א. כיוון הנכס מצפון או מדרום לרחוב איינשטיין.
- ב. ריחוק הנכס מרחוב רמת ים.
- ג. סמיכות הנכס לגינה הציבורית.
- ד. מאפייני הסביבה מצפון ומדרום.

5.4 להלן טבלת ההשוואה לחלקות הנכללות בהליך איחוד וחלוקה

מצב חדש			מצב קודם			
מס' יח"ד	שטח מוצע במ"ר	מגרש חדש מס'	חלקה מס'	שטח רשום	שווי * להשוואה	שווי יחסי ב - %
25	3,401	1	1326	816	734.4	20.32
			1327	756	699.3	19.35
			1328	751	713.45	19.74
			1329	750	731.25	20.23
			1330	753	736.06	20.36
				3,826		100%

* שווי להשוואה נתון בניקוד אקוולנטי

5.5 להלן טבלת השוואה לחלקות הנכללות בהליך של איחוד :

מ צ ב ח ד ש			מ צ ב ק ו ד מ			
מס' יחיד	שטח מוצע במ"ר	מגרש חדש מס'	שווי יחסי ב - %	שווי * להשוואה	שטח רשום	חלקה מס'
29	3,786	2	20.22	688.28	805	1331
			19.26	655.55	746	1332
			19.84	675.07	748	1333
			20.22	688.2	743	1334
			20.46	696.2	744	1335
			100%		3,786	

* שווי להשוואה נתון בניקוד אקוולנטי

6. חלקה 1336 :

- 6.1 חלקה 1336 מהווה את החלקה הדרום מזרחית בתוכנית.
6.2 לחלקה מקצה התוכנית החדשה הר / 1921 זכויות ל- 6 יחידות דיור באותן זכויות בנייה של שטח עיקרי ושטח שירות.
6.3 בחלקה, ששטחה הרשום 834 מ"ר מסומנת הפקעה של 50 מ"ר [שצ"פ במגרש חדש מס' 5]. לאחר ההפקעה ירשם ע"ש הבעלים מגרש חדש מס' 3 בשטח 785 מ"ר ובו זכויות ל- 6 יחידות דיור.

7. טבלת הקצאות לתכנית הר / 1921

גוש 6668 מצב קים ע"פ רשום

חלקה מס'	שטח רשום	יעוד	בעלות רשומה
1326	816	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1327	756	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1328	751	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1329	750	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1330	753	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1331	805	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1332	746	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1333	748	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1334	743	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1335	744	מגורים אי מוגבל	רזידנס טאוארס בע"מ
1336	835	מגורים אי מוגבל	ברנפלד שמואל סילבן
סה"כ שטח מגורים	8,447		
1337	874	שטח ציבורי פתוח	עיריית הרצליה
1338	1,629	דרך	עיריית הרצליה
סה"כ שטח ציבורי	2,503		
סה"כ בתכנית	10,950		

מצב מוצע

I - הקצאת מגרש מס' 1 [הליך איחוד וחלוקה]
ללא תשלומי איזון

מגרש חדש מס'	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		בעלות
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
1	3,401	מגורים מיוחד	25	3,125		500	3,401	רוזינס טאוארס בע"מ

II - הקצאת מגרש מס' 2 [הליך איחוד]

מגרש חדש מס'	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		בעלות
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
2	3,786	מגורים מיוחד	29	3,625		580	3,786	רוזינס טאוארס בע"מ

III - הקצאת מגרש מס' 3 [לאחר הפקעה]

מגרש חדש מס'	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		בעלות
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
3	785	מגורים מיוחד	6	750		120	785	ברכפלד שמואל סילבן
סה"כ למגורים	7,972		60	7,500				

IV רישם מגרשים חדשים על - שם העיריה

מגרש חדש מס'	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		ירשם בבעלות
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
4	425	ש.צ.פ.						עירית הרצליה
5	50	ש.צ.פ.						עירית הרצליה

V חלקות רשומות על - שם העיריה

חלקה מס'	שטח נטו במ"ר	יעוד	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		רשום בבעלות
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
1337	874	ש.צ.פ.						עירית הרצליה
1338	1,629	דרך משולבת					1,629	
סה"כ שטח ציבורי	2,978						1,629	עירית הרצליה

VI סיכום

סה"כ בתכנית	10,950 מ"ר	60 יחיד	7,500 מ"ר	1,200 מ"ר	9,601 מ"ר	
----------------	---------------	------------	--------------	--------------	--------------	--

נעל זאת באתי על החתום

מנחם אדר
שמאי מקרקעין



שמאי מקרקעין *
רשיון מס' 211

משרד הפנים
חוק הוויזות והבניה השכ"ח-1965

אישור חבניה מס. 211/1921

הועדה המהוויזת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.98 לאשר את התכנית.

ש"ר

חוקר התכנון

28.7.98