

ENG. JOSEPH SARNITZKY
 CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
 מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
 TEL-AVIV 65201, ISRAEL

TEL . 03-5281652 ט.ל.
 FAX . : 03-6200137 פקס.

רחוב מונטיפיורי 39
 תל-אביב 65201

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN-DAVID	M sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן עדים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעי
RON SARNITZKY	LLM & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LLM & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאית	אסתר כהן
JACOB ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	יעקב אשור
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	אבי דבי
BARAK BARUCH	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	ברק ברוך

מרחב ותכנון מקומי רמת השרון
תכנית בנין עיר מס' רש/מק/1000
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - נוסח סופי

1000 מק/מס
 רש/מק/1000
 11.8.11

הועדה המקומית **מ"מ**
 אישור תכנית מס' **1000**
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
13.10.10
 ביום **13.10.10**
 מנהל עיריית רמת השרון
 ומועצה מקומית רמת השרון
 לתכנון ובנין - ימ"ת השרון

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201, ISRAEL

טל. 03-5281652
פקס. 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN-DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית	אסתר כהן
JACOB ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי	יעקב אשור
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי	אבי דבי
BARAK BARUCH	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי	ברק ברך

21 בנובמבר, 2010

ד"ח 19930/10

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית רמת השרון

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית בנין עיר מס' רש/מק/1000

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים – נוסח סופי

1. מטרת חוות הדעת
הננו מגישים בזאת טבלאות הקצאה ואיזון במסגרת תכנית בנין עיר רש/מק/1000, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
2. תכנית רש/מק/1000 משתרעת על פני שטח של כ- 367 דונם, מתוכם כלול השטח לאיחוד וחלוקה של כ- 352¹ דונם.
3. התוכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים: 6602, 6603, 6604, 6605, 6612 ו-6613.
4. טבלת ההקצאות נערכה על בסיס העיקרון הקבוע בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, "שוויו של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים התזשים שנוצרו על-ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".
5. הזכויות המוקצות מאוזנות ללא תשלומי איזון.

¹ להסבר הפרש השטחים הכלולים בקו הכחול לשטחים המשתתפים בתוכנית, ראה סעיפים 11.1 ו-11.2 מטה.

6. הקצאת המגרשים בוצעה תוך שמירה על עקרונות ייחוד הבעלות והקטנת השיתוף (מושאע) במקרקעין, ככול שהתאפשר.
7. טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לתוכנית רש/מק/1000 כיחידה אוטונומית ללא התייחסות למתחמים הידועים א', א-1 ו-ב'.
8. לאור העובדה כי החלוקה הינה לבעלויות במבננים, אשר בשלב מאוחר יותר יחולקו למגרשים. הובא בחשבון כי השיתוף שנוצר במבננים, ימצא את פתרונו בתכנון המפורט.
9. שטח החלקות וחלקי החלקות ב"במצב קיים" ושטחי מגרשי התמורה במצב ה"מוצע", הינם לפי מפת מדידה אנליטית.
10. זכויות הבניה נגורו לפי 175% משטחי המבננים, כפי שהוצגו במפת המדידה האנליטית.
11. להלן ריכוז מקדמים והפרשות נדרשות:
 - 11.1 הופרשו 5,702 מ"ר מחלקה 11 בגוש 6605, הפרשה נדרשת מתכניות קודמות.
 - 11.2 השטחים המצויים בתחום כביש מספר 2, הממוקמים בתחום הקו הכחול, בשטח כולל של 9,528 מ"ר, לא נכללו בתחום האיחוד וחלוקה (חלקי חלקות 4 ו-10 בגוש 6605).
 - 11.3 הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.7 עבור החלקות הממוקמות מחוץ למתחם הראשי (חלקות ה"זנב" המסומנות ב-II).
 - 11.4 עבור השטחים ביעוד מסחרי הובא בחשבון מקדם אקו' של 1.5.
 - 11.5 עבור חלקות הרשומות כ"מתרוכה" הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.9.
12. שיעור ההפרשה לצרכי ציבור הינו אחיד לכל התוכנית, ואחיד בכל המבננים.

² בהתאם למפת המדידה האנליטית המפורטת בסעיף 9 שטח מחלקה 4 בגוש 6605 אשר תחום בגבולות הקו הכחול וממוקם בגבולות כביש מס' 2 (אינו משתתף באיחוד וחלוקה) 7,901 מ"ר. שטח מחלקה 10 בגוש 6605 אשר תחום בגבולות הקו הכחול וממוקם בגבולות כביש מספר 2 (אינו משתתף באיחוד וחלוקה) 1,627 מ"ר.

להלן טבלה המרכזת את התפלגות שטחי התוכנית:

שטח במ"ר	ייעוד	מספר סידורי
157,051	תעסוקה ומסחר	1
6,390	שצ"פ	2
45,415	מבני ציבור	3
108,956	דרך	4
49,396	דרך	5
367,208	סה"כ שטח תוכנית (כלול בתחום הקו הכחול)	6
(9,528)	כביש מספר 2	7
(5,702)	הפרשה מחלקה 11 בגוש 6605	8
351,978	סה"כ שטח משתתף בתכנית (נושא זכויות בתחום הקו הכחול)	9
57.2311%	הפרשות לצרכי ציבור משטח התוכנית	10
55.3806%	הפרשות לצרכי ציבור משטח המשתתף בתוכנית	11

בכבוד רב,
 יוסף זרניצקי
 מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

³ שטחים ביעוד דרך הממוקמים מערבית לכביש מספר 20 בהתאם למפת המדידה האנליטית.
⁴ שטחים ביעוד דרך הממוקמים מזרחית לכביש מספר 20 (המסמן ב-II) בהתאם למפת המדידה האנליטית.
⁵ שטחים אשר הופקעו בעבר ואינם מהווים חלק נושא זכויות בתכנית.
⁶ הפרשה נדרשת מתכניות קודמות.
⁷ Sum(2-5)/6
⁸ (Sum(2-5)-(7+8))/9

ENG. JOSEPH SARNITZKY
 CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
 מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
 TEL-AVIV 65201, ISRAEL

טל. 03-5281652
 פקס. 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
 תל-אביב 65201

ריכוז הערות:

הערה 1	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י פיתוח יהודה בע"מ
הערה 2	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י פיתוח יהודה בע"מ
הערה 3	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י חב' חלקה 4 בגוש 6605 בע"מ
הערה 4	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 5	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 6	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 7	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 8	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 9	נרכש במכר מלא עפ"י הסכם ע"י אח' חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ
הערה 10	חכירה - מדיזדה שקורולה, מדיזדה פרידה, דיין יוסף, דיין אהרון, דיין דוד, דגילומנד מלקאירן
הערה 11	חכירה - וינקלר איסר, וינקלר שמואל
הערה 12	חכירה - וינקלר איסר, וינקלר שמואל
הערה 13	חכירה - אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
הערה 14	חכירה - אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
הערה 15	חכירה - אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
הערה 16	חכירה - אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
הערה 17	חכירה - פרדס מילשטיין בגוש 6604 בע"מ
הערה 18	חכירה - אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
הערה 19	רישום הערת אזהרה לטובת גפני יהודה ויצחקי יוסף
הערה 20	רישום הערת אזהרה לטובת גפני אביעם
הערה 21	חכירה - י.פ. (פרדס 469) בע"מ
הערה 22	רישום הערת אזהרה לטובת גפני יהודה

