



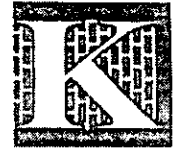
אשרת

תכנית מס' הר/מק/2203
רח' משה
הרצליה
טבלת הקצאה ואיזון

אוקטובר 2011

ועדה מקומית ונהלים
אישור תכנית מס' 2203
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 472 ביום 10/10/11
מוסר הועדה יו"ר הועדה





תוכן העניינים

דף מס'

1. פרטי התכנית 3
2. תאור המתחם והסביבה 3
3. ביקור במקום 4
4. המועד הקובע 4
5. פרטי רישום ובעלות 4
6. מצב תכנוני קיים 5
7. מצב תכנוני מוצע 6
8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת הקצאות ואיזון 7



תל-אביב, 3.10.2011
תיק מס', 15769/א5

תכנית מס' הר/מק/2203

"איחוד וחלוקה, רח' משה, הרצליה"

טבלת הקצאה ואיזון

(עדכון בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 10.8.2011)

1. פרטי התכנית

גוש : 6545 חלקות : 2(חלק), 18(חלק)

שטח התכנית : 3.356 דונם

השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש¹ : 2,951 מ"ר

מיקום : רח' משה, הרצליה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

2. תאור הנכס והסביבה

2.1 תכנית הר/מק/2203 חלה על מגרשים 2א', 2 ב' מתכנית הר/1656 ועל שטחים ציבוריים סמוכים להם.

2.2 תכנית הר/1656 מצויה בין הרחובות יהודה הנשיא, רח' משה, בן גוריון, הנגב, דרך ירושלים ורבי עקיבא, כולל הרחובות משה, הגאון מוילנא, רחוב חתם סופר. רח' הנגב מהווה את הגבול בין הרצליה לרמת השרון.

2.3 מגרשים 2א', 2ב' הינם מגרשים צמודים, שחזיתם הינה לרחוב חדש ללא מוצא, המסתעף מערבה מרח' משה.

מגרש 2א' בשטח 1,004 מ"ר פונה בחזיתו הדרומית לרחוב ללא מוצא ובגבולו המערבי - לשצ"פ שמעברו שב"צ.

מגרש 2ב' בשטח 1,004 מ"ר פונה בחזיתו המזרחית לרח' משה ובחזיתו הדרומית לרחוב ללא מוצא.

¹ חלקה 2 (חלק).



3. ביקור במקום

נערך ביקור במקום ביום 24.12.2010 ובמועדים קודמים.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - מועד עריכתה - 3.10.2011.

5. פרטי רישום ובעלות

5.1 כאמור בטבלה, הבעלות בחלקה 2 הינה כדלקמן
עימנואלוף חיים 430/1000 חלקים
מאיה דירות פאר בע"מ 570/1000 חלקים

5.2 בהתאם להסכם פשרה שניתן לו תוקף של פס"ד, שהוצג ע"י ב"כ עימנואלוף חיים, נערך פירוק שיתוף לגבי חלקה 2 הנדונה, לפיו יוחדו המגרשים השונים כדלקמן:
מאיה דירות פאר בע"מ - מגרש 2ב' בשלמותו; מגרש 2 א' - המחצית המזרחית.
עימנואלוף חיים - מגרש 2ג' בשלמותו; מגרש 2ד' בשלמותו; מגרש 2א' - המחצית המערבית.



6. מצב תכנוני קיים

- 6.1 תכנית מס' הר/1656, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4157 מיום 4.11.1993, קובעת לגבי חלקה 2 בגוש 6545, 4 מגרשי בניה ב"אזור מגורים א", כ"א בשטח 1,004 מ"ר ומיועד ל-4 יח"ד.
המגרשים מסומנים כמגרשים 2א', 2ב', 2ג', 2ד'.
יתרת שטח החלקה מיועדת להפקעה לצרכי ציבור.
זכויות הבניה ב"אזור מגורים א' הינן כדלקמן:
יחידות קוטגי בשטח של 30% בקומה וסה"כ 60% בניה. ע"פ התשריט - 150 מ"ר ליח"ד.
לא ינתנו בתכנית זו יציאות לגג. כל גגות המבנים יהיו בשיפוע 50% ויהיו מכוסים רעפים.
- 6.2 תכנית מתאר הר/2000/מ, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990, הינה תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
- 6.3 תכנית מתאר הר/2000/ב, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997, הינה תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית בריכות שחיה באזורי מגורים - וילות וקוטגים, בין היתר, בתנאים המפורטים בתקנותיה.
- 6.4 בתכנית מתאר הר/1635/א', שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000, נקבעו הוראות בדבר בניה ועיצוב אדריכלי לגג רעפים/משופע, כמפורט בתקנותיה.
- תכנית מתאר הר/מק1635/ב', שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001, קבעה כי שיפוע גג רעפים, לא יעלה על 45° בכל חתך.
התכנית כוללת תנאים שונים, כמפורט בתקנות.
- 6.5 בנוסף, חלות תכניות אלו:
הר/2000/א'; הר/מק/2000/מב.



7. מצב תכנוני מוצע (תכנית הר/מק/2203)

7.1 מטרת התכנית ועיקריה הינן:

6.1.1 מטרת התכנית:

יצירת רצועת דרך חדשה לאורך הפאה הצפונית של מגרש מגורים לצורך הכללת קו ביוב עירוני ושימור עצים בתחומה, על חשבון דרך הגישה הקיימת מדרום למגרש.

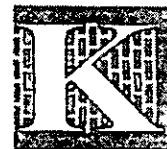
6.1.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים, ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.

2. צמצום רוחב הדרך הקיימת מ-11 מ' ל-8 מ' ויצירת דרך לתשתית ציבורית ברוחב 3 מ' בגבול הצפוני של התכנית, הכוללת: קו ביוב עירוני, שורת עצים לשימור ומאפשרת הסדרה של מעבר ניקוז ושביל להולכי רגל בתחומה.

3. הסטת קוי הבנין הקיימים לחזית קדמית ועורפית בכ-3 מ' דרומה, ויצירת 2 מגרשי מגורים בגודל זהה למגרשים הקיימים וכמוכן דומים בתצורתם הגיאומטרית.

7.2 התכנית קובעת 2 מגרשי בניה ביעוד מגורים א' (001, 002), ששטח כ"א מהם 1,004 מ"ר ואשר זכויות הבניה בכ"א מהם זהה לזכויות הבניה של מגרשים ב'2, ג' בתכנית הר/1656, כמפורט לעיל.



8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת ההקצאה והאיזון

בהכנת טבלת ההקצאה והאיזון, נלקחו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

8.1 טבלת ההקצאה והאיזון הוכנה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ולתקנות.

8.2 לאור מבנה הבעלות המפורט בפרק 5, חולק שטח האיחוד וחלוקה ל-2 מתחמים, כ"א בבעלות אחת בהתאם להסכם השיתוף.

8.3 לאור זאת, השווי היחסי של כל מתחם הינו זהה הן במצב הקיים והן במצב המוצע.

8.4 שווי יחסי:

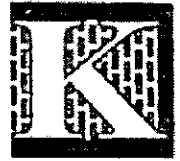
בטבלה נרשם בכל מתחם שווי יחסי בלבד, לאור העובדה כי מדובר במתחם בבעלות אחת.

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ

מהנדס, שמאי מקרקעין





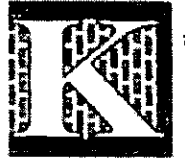
טבלת הקצאה ואיזון
(עדכון בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 10.8.2011)

לתכנית מס' הר/מק/2203

מתחם א

| פרטי החלקות הקיימות | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------|-----------------|-------------------|---------------|---|---|-----------------|-------------------------------------|------------------------|--|------|-----------|
| שוי יחסי (באחוזים) | יעוד המגרש | שטח המגרש (מ"ר) | מגרש | החלקים בבעלות | מס' זהות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה ² | שם הרשום הבעלים | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס' סדורי |
| 100% | מגורים 'א' | 1,004 (מחצית) | א2 (מחצית מורחית) | 430/1000 | ת.ז. 0065467 | משכנתא דרגה ראשונה בנק הפועלים בע"מ | עימואלוף חיים | 2,214 | 8,031 | 2 (חלק) | 6545 | 1 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | -- | -- | ר2 (חלק) | 62 | הערת אזהרה סעיף 126 - קטן אסף קטן ירדני גלי | | | | | | | |
| | | | | | | -- | -- | ז2 (חלק) | 646 | הערת אזהרה סעיף 126 - אטרף יצחק גרטי נבון סתות | | |
| 100% | | 2,214 | | | | | | | | | | |

² עיקרי הדברים, ראו פירוט במסמך.



טבלת הקצאה ואיזון
(עדכון בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 10.8.2011)

לתכנית מס' הר/מק/2203

מתחם ב

| פרטי החלקות הקיימות | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------------|---|---------------------|-------------------------------------|------------------------|---------|------|------------|
| שווי יחסי (באחוזים) | יעוד המגרש | שטח המגרש (מ"ר) | מגרש | החלקים בבעלות | מס' זכות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | חלקה | גוש | מס' סידורי |
| 100% | מגורים א' | 1,004 | 2' (מחצית מערבית) | 430/1000 | ת.ז. 0065467 | משכנתא דרגה ראשונה בנק הפועלים בע"מ | עמנואלוף חיים | 737 | 8,031 | 2 (חלק) | 6545 | 1 |
| -- | שצ"פ | 20 | 12' (חלק) | | | משכנתא בנק דיסקונט לשראל בע"מ | מאיה דירות פאר בע"מ | | | | | |
| -- | דרך | 215 | 12' (חלק) | | | הערת אוזרה סעיף 126 - קטן אסף קטן ירדני גלי | | | | | | |
| | | | | | | הערת אוזרה סעיף 126 - אלטרץ יצחק גרטי נבון סתות | | | | | | |
| | | | | | | הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 - עיריית הרצליה | | | | | | |
| 100% | | 737 | | | | | | | | | | סך הכל |



אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומוודד מוסמך

❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

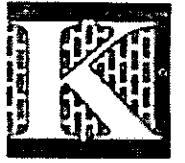
טבלת הקצאה ואיזון
(עדכון בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 10.8.2011)

לתכנית מס' הר/מק/2203

מתחם א

| תשלומי איזון | | פרטי המגרשים המוקצים | | | | | | | | | | | מס' סד' הכל |
|------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------|-------------|
| בעל מקבל הזכויות | בעל הזכויות משלם | מס' יחיד | שולי יחסי (באחוזים) | מס' ייעוד המגרש המוקצה | חלקים (בשבר פשוט) | שטח המוקצה (במ"ר) | מס' זהות או מס' תאגיד | זכויות אחרות בחלקה | שם הבעלים הרשום** | מס' החלקה המוקצה | מס' מגרש לפי התכנית | מס' גוש | מס' סד' |
| 0 | 0 | 2 | 100% | מגורים ג' | 430/1000 | 1,004 (מחצית) | 0065467 | ראו בפרטי החלקה הקיימת | עמנואלוף חיים | 001 (מחצית מורחית) | 6545 | 1 | |
| | | 4 | | מגורים ג' | 430/1000 | 1,004 | 51-100831 | ראו בפרטי החלקה הקיימת | מאיה דירות פאר בע"מ | 002 | | 2 | |
| | | | | דרך | 1/1 | 62 | | | עיריית הרצליה | 003 (חלק) | | 3 | |
| | | | | דרך | 1/1 | 106 | | | עיריית הרצליה | 004 (חלק) | | 4 | |
| | | | | דרך | 1/1 | 478 | | | עיריית הרצליה | 005 (חלק) | | 5 | |
| | | | | שצ"פ | 1/1 | 62 | | | עיריית הרצליה | 007 (חלק) | | 6 | |
| 0 | | | 100% | | | 2,214 | | | | | | | |

מאיה דירות פאר



אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומוודד מוסמך

❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

טבלת הקצאה ואיזון
(עזרון בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 10.8.2011)

לתכנית מס' הר/מק/2203

מתחם ב

| פרטי המגרשים המוקצים | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|------------------|------------------|---------------------|----------|------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|---------|
| תשלומי איזון | בשקלים חדשים | בעל הזכויות משלם | בעל הזכויות מקבל | שווי יחסי (באחוזים) | מס' יחיד | מס' ייעוד המגרש המוקצה | חלקים (בשבר פשוט) | שטח המגרש המוקצה (במ"ר) | מס' זהות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות בחלקה | שם הבעלים הרשום** | מס' החלקה המוקצה ארעי/סופי* | מס' גוש | מס' סדי |
| 0 | 0 | 100% | 2 | 100% | 430/1000 | מגורים ג' | 430/1000 | 1,004 | 0065467 | ראו בפרטי החלקה הקיימת | עימונאלוף חיים | 001 (מחצית מערבית) | 6545 | 1 |
| | | | | | 570/100 | | 570/100 | | 51-100831 | ראו בפרטי החלקה הקיימת | מאיה דורות פאר בע"מ | | | |
| | | | | -- | | דרך | 1/1 | 20 | | | עיריית הרצליה | (חלק) 003 | 2 | |
| | | | | -- | | דרך | 1/1 | 36 | | | עיריית הרצליה | (חלק) 004 | 3 | |
| | | | | -- | | דרך | 1/1 | 159 | | | עיריית הרצליה | (חלק) 005 | 4 | |
| | | | | -- | | שצ"פ | 1/1 | 20 | | | עיריית הרצליה | (חלק) 007 | 5 | |
| 0 | | 100% | | | | | | 737 | | | | | | הכל |

אאוטרייט

* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין.
** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

שם שמאי המקרקעין אברהם כץ
תזימת השמאי פ.א.
מס' רשיון 150
תאריך 3.10.2011