



נספח לטבלת הקצאה **בהסכמת בעלים**



תכנית הר/מק/2456
חלקות וחלקי חלקות 14, 86, 304
בגוש 6527
רחוב שמואל הנגיד 24
הרצליה



אפריל 2019





תאריך: 11.04.2019
עבודה מספר: 14255

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה"

רחוב בן גוריון 2

הרצליה 46785

ג.א.נ.



תכנית איחוד וחלוקה הר/מק/2456

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות וחלקי חלקות 14, 86, 304 בגוש 6527, הכלולות בתחום תכנית הר/מק/2456 (504-0712935) - גני ילדים ברח' שמואל הנגיד, בהתאם לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (באמצעות החברה לפיתוח הרצליה בע"מ), לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

כל החלקות בטבלת ההקצאה והאיזון בבעלות עיריית הרצליה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע הינו תאריך מסמך זה.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערך ביקור בסביבה בתאריך 03.04.2019, על ידי הח"מ, שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6527
חלקות וחלקי חלקות	:	14 (ח), 86 (ח), 304
מיקום	:	רח' שמואל הנגיד 34, הרצליה
ועדת תכנון	:	הרצליה



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

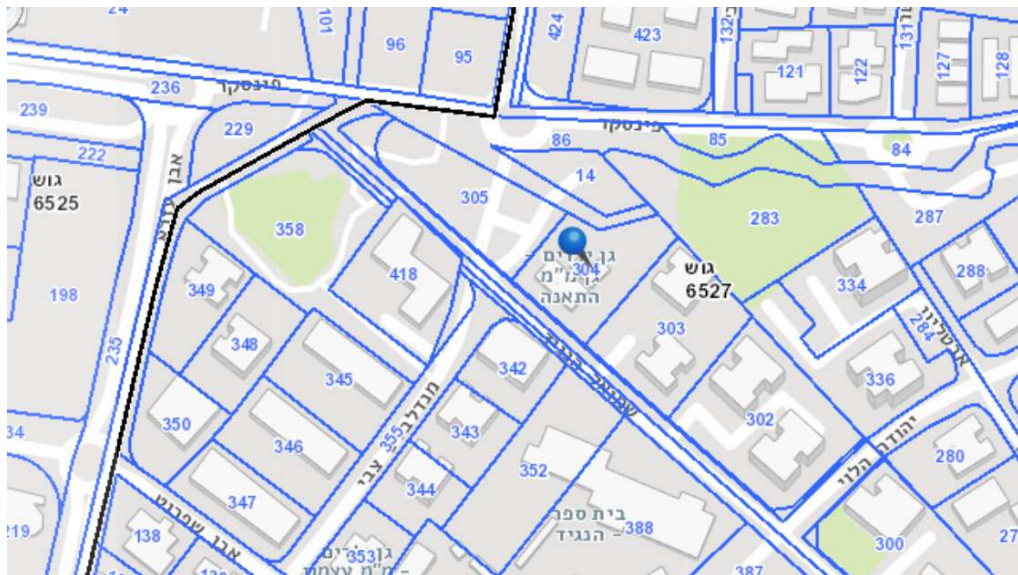
פקס' 03-5493743 E-mail: miki@eindorm.co.il





5. תאור המקרקעין:

הקרקע הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה, בצומת הרחובות שמואל הנגיד 24 / מנדלבלט צבי 10 - במרכז העיר הרצליה.
על גבי הקרקע בנוי מבנה ציבורי (גן ילדים).
הסביבה - מרכז העיר הרצליה - הינה אזור מגורים בבניה רוויה.



שטח הקרקע הכלול בתכנית - 2,179 מ"ר.



6. מצב תכנוני¹:

כעולה ממידע שנמסר בוועדה המקומית, וממסמכי התכנית, הקרקע הנדונה כלולה, בין היתר, בתכניות בנין עיר מספר הר/253 א (תכנית המתאר); הר/2000/שבצ, הר/1218; 3/29/19.

ייעוד הקרקע - אזור למבני ציבור (1,996 מ"ר), שטח ציבורי פתוח (183 מ"ר). זכויות הבניה בייעוד למבני ציבור 90% עיקרי; 45% שרות על קרקעי; 65% שרות תת קרקעי.

תכסית מירבית - 80%.

מספר קומות מירבי - 3 מעל הכניסה; 1 תת קרקעי.

¹ פירוט תמציתי, בהתחשב במטרת ההערכה. למידע תכנוני מחייב, יש לפנות בכתב לוועדה המקומית.



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה:

מספר התכנית - הר/מק/2456

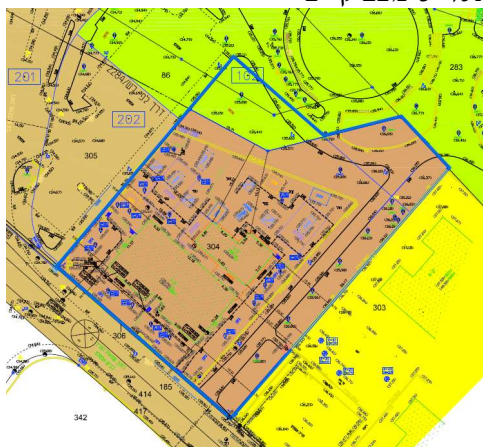
שם התכנית - גני ילדים ברחוב שמואל הנגיד

שטח התכנית - 2,179 מ"ר

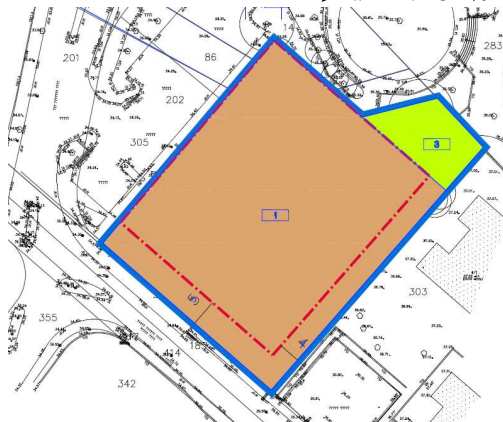
תחולת התכנית - חלקות וחלקי חלקות 14, 86, 304, בגוש 6527.

מטרת התכנית - שינוי יעוד קרקע של שטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור ומשטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח לצורך הסדרה למגרש לבנייני ציבור. התכנית תעשה שינוי בקווי הבניין, הוראות הבניה ובתכנית לקומה, לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה המאושרות. שימושים - מבני חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום, מבני דת, שרותי קהילה רבות מועדונים קהילתיים או משרדי רשות עירונית, חניון ציבורי, שרותי תרבות, ספורט, בריאות ורווחה. זכויות בניה - תא שטח 1 (בשטח 1,996 מ"ר) - 90% עיקרי עילי, 45% שרות מעל הקרקע; 65% שרות תת-קרקעי; 3 קומות עיליות, קומת מרתף אחת.

תשריט מצב קיים



תשריט מצב מוצע



מיכאל עין-דור, בית שמאי 21, רמת השרון, טל' 03-5471245, נייד 054-4731441,

פקס' 03-5493743 E-mail: miki@eindorm.co.il



8. המצב המשפטי²:

כל החלקות הכלולות בתכנית, רשומות בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה. להלן עיקרי פרטי הרישום, בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט והעתקיהם נמסרו לי על ידי מזמין ההערכה:

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	בעלים
6527	14	822	עיריית הרצליה
	86	4,566	עיריית הרצליה
	304	1,996	עיריית הרצליה



² פירוט תמציתי בהתחשב במטרת ההערכה.





9. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהערכה:

- 9.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה הסכמה.
- 9.2. כל החלקות בתחום התכנית הינן בבעלות עיריית הרצליה, ולפיכך ההקצאה לבעלים אלו הינה למלוא הזכויות ב"מצב יוצא".
- 9.3. שטח המגרשים (תא השטח) הינם ע"פ הפירוט בטיוטת תקנות התכנית שנמסרה לי בוועדה המקומית.
- 9.4. אין תשלומי איזון.
- 9.5. לאור זהות הבעלים, טבלת ההקצאה אינה כוללת ערכי שווי





10. הצהרות:

10.1. הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי ואו חלק במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בהם או במזמיני העבודה; וכי הערכה זו הינה בהתאם למיטב ידיעתי ונסיוני המקצועי.

10.2. הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1986; ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים (תקן מספר 15 מיום 02.04.2008).

10.3. מסמך זה מיועד למטרה המפורטת לעיל בלבד. לאור מטרתו, המסמך מפרט את עובדות הנכס באופן תמציתי, וחלקו מתבסס על נתונים שנמסרו על ידי הוועדה. אשר על כן, אין להסתמך על מסמך זה לכל מטרה מלבד זו המפורטת לעיל; ובין היתר אין להסתמך על מסמך זה לביצוע עסקה, לשעבוד הנכס, להליכים משפטיים, למיסוי וכיוצ"ב.

ולראיה, באתי על החתום

מיכאל עין-דור
מיכאל עין-דור



כלכלן (M.A.), שמאי מקרקעין

נספח: טבלת הקצאה

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים לתכנית הר/מק/2456 - הסדרת שטחי ציבור הרצליה

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת בעלים	חתימת בעלים	החלק במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	מגרש תמורה	ייעוד	חלק בבעלות	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה		גוש
		1	1,996	שב"צ	1	שב"צ	1	עיריית הרצליה	51	822	14	6527	1
						שב"צ	1	עיריית הרצליה	132	4,566	86		2
		1	183	שב"צ	3	שב"צ	1	עיריית הרצליה	1,996	1,996	304		3
2,179								2,179				סה"כ	

חתימה וחוממת

11.04.2019 תאריך -

רשיון מספר - 716

מיכאל עין דור

מיכאל עין-דור
ש.מ.א. (M.A.), שמאי מקרקעין

