

20 017896



Arie Kamil - Real Estate Appraiser
57 David hamelech blvd, Tel Aviv
טל 03-5273341 פקס 03-5223589-03
אריה קמיל - שמאי מקרקעין
שד' דוד חמלך 57, תל אביב
טל 03-5273341 פקס 03-5223589-03

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.12.2009
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.12.2009
נתקבל

טבלת הקצאות ולוח אגון

תכנית נ/מ/מק/2112

גוש 6693 חלקי חלקות 56, 57, 58, 59, 60

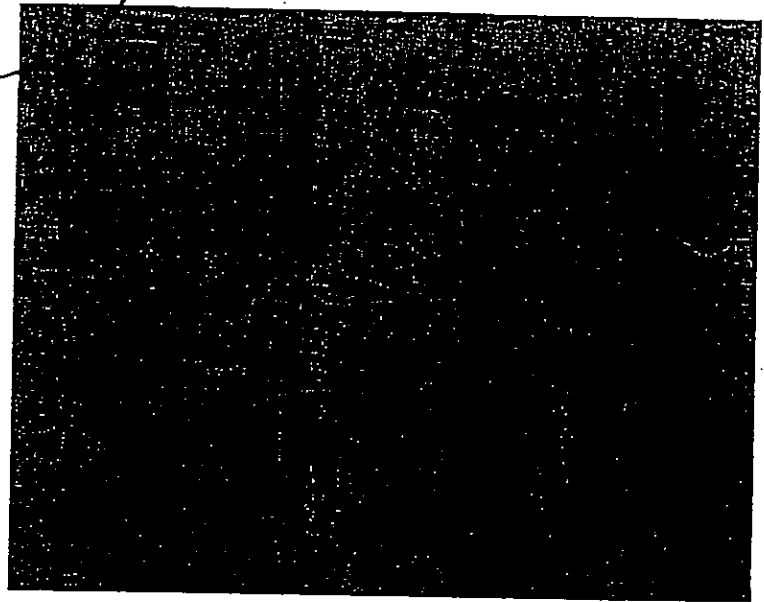
חלקה 130

גוש 6711 חלקי חלקות 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83

חלקי חלקות 162, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200

רח' פצנלסון, סניף קמיל, יצחק בן צבי, מבס
נוהדאן טבאי

ועדה מקומית יהוד
כנית מס יע/א/2112
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנ
בישיבה מס 2007 מס' 4.27



ועדה מקומית יהוד
אישור תכנית מס יע/א/2112
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס 2008 מס' 11.2.08



אריה קמיל - שמאי מקרקעין
 אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 57 David hamelech blvd, Tel Aviv שדי דוד המלך 57, תל אביב
 טל' 03-5273341 פקס 03-5223589-03
 טל' 03-6090827-03

05/11/2006
 י"ד חשוון תשס"ז

טבלת הקצאה ואיזון
 תכנית פת/66/1268 א
 גוש: 6376 חלקות: 17-20, 22, 26, 95 (חלק), 97 (חלק), 98 (חלק), 117, 118, 142, 143
 פתח-תקוה

1. מטרת חוות הדעת

התבקשתי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד להכין טבלת הקצאה ואיזון לתכנית ד/מק/2112 בית וגן בהתאם להוראות פרק ג' טימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

בגושים: 6693	חלקי חלקות	56, 23, 17
	חלקות	130
6711	חלקי חלקות	58, 64-62, 70, 82, 83, 85, 87, 162
	חלקות	84, 81-71, 69-65, 61

רח' כצנלסון, סירקין, ויצמן, יצחק בן צבי, מכס נורדאו, שבזי, יהוד

להן חוות דעתי בעניין שבגזיון:

2. פרטי הנכס

גוש	6693 :	6711
חלקי חלקות	56, 23, 17	58, 64-62, 70, 82, 83, 85, 87, 162
חלקות בשלמות	130	84, 81-71, 69-65, 61
שטח תכנית	62,501 מ"ר :	
שטח מיועד למגורים	21,321 מ"ר במצב קיים, 21,430 מ"ר במצב מוצע :	
הנכס הנשום	חטיבת קרקע המיועדת במצב מוצע ל-499 יח"ד בתוספת שטח למסחר ומשרדים, לדרכים, לש.ב.צ ולש.צ.פ.	
מיקום	יהוד, רח' כצנלסון, סירקין, ויצמן, יצחק בן צבי, מכס נורדאו, שבזי.	
זכויות	קרקע מנהל, הפקעות לדרכים לפי סעיף 19 ומתרוכות בבעלות עיריית יהוד.	

בקור בנכס ע"י החתום מנוח ביום 25.3.2007

אריה קמיל - שמאי מקרקעין
Arie Kamil - Real Estate Appraiser
שד' דוד המלך 57, תל אביב
57 David hamelech blvd, Tel Aviv
טל' 5273341-03 פקס 5223589-03
Tel 6090827-03 Fax 5223589-03

3. תאור המתחם ותאור תת המתחם

3.1 תאור המתחם

המתחם הנשום ממוקם במרכז העיר יהוד. שטח התכנית תחום ברחובות כצלסון מצפון, רחוב שבזי מדרום ורחוב ויצמן במערב. תכנית יד/2112 חלה על המתחם שבנדון. הגישה למתחם מצפון, מרחובות כצלסון וסירקין, ממזרח דרך רחובות יצחק בן צבי ומכס נורדאו. ממערב לחטיבת הקרקע בניה רוויה המהווה את לב העיר יהוד, מצפון רחוב כצלסון ומעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, ממזרח בתי מגורים פרטיים צמודי קרקע. הפיתוח הסביבתי במתחם חלקי. הרחובות במתחם: יצחק בן צבי, מכס נורדאו, סירקין הינן דרכים סלולות עם מדרכות ותאורות רחוב. פני השטח מישוריים.

3.2 תאור המתחם

המתחם עליו חלה תכנית יד/2112 בשטח של כ- 62.5 דונם וצורתו רגולארית הכוללת חזית צפונית לרחוב כצלסון, חזית מערבית חלקית לרחוב ויצמן, חזית דרומית לרחוב שבזי. החלקות הכלולות במתחם כדלקמן¹:

מס מגרש	שטח בדונם	שימוש	מס מגרש	שטח בדונם	שימוש
1	9.382	מגורים מיוחד	13	0.264	ש.צ.פ.
2 כולל שפף בשטח של 0.268	3.687	מגורים מיוחד	14	0.229	ש.צ.פ.
			15	0.218	ש.צ.פ.
			16	0.346	ש.צ.פ.
3	2.670	מגורים מיוחד	17	1.538	ש.צ.פ.
4	4.682	מגורים מיוחד	18	5.583	ש.צ.פ.
5	0.250	מבני ציבור	19	1.253	מבני ציבור
6	0.871	ש.צ.פ.	20	0.260	ש.צ.פ.
7	4.987	מסחר	21	0.700	מגורים ג'
8	0.932	מבני ציבור	22	0.391	ש.צ.פ.
9	8.865	מבני ציבור			
10	0.214	ש.צ.פ.	דרכים	13.450	דרכים
11	0.944	ש.צ.פ.			
12	0.623	ש.צ.פ.	סה"כ	62.539	

¹ שטח החלקות בתחום הקו הכחול לפי שטחי המגרשים שטרם נרשמו עפ"י תב"ע יד/2112

אריה קמיל - שמאי מקרקעין
57 David hamelech blvd, Tel Aviv שד' דוד המלך 57, תל אביב
טל' 5273341-03 פקס 5223589-03 Tel 6090827-03

על המתחם שבנדון פזורינו מבנים בבניה קלה, סככות, מבנים למגורים ובית ספר הידוע בשם ביה"ס אלון.
כפי שנמסר לי, נורבית המבנים מוחזקים ע"י פולשים ואו דיירים מוגנים.

המתחם מיועד להקמת בתי מגורים משולבים למסחר חלקי, מבנים בני 4-14 קומות הכוללים 499 יח"ד.

בקשות להיתר בניון

בתיקי בנין נמצאו בקשות לנובנים ולסככות בתחומי הנכס הנשום.
מאחר וקבעתי כי הן במצב הקודם והן במצב החדש-המבנים אינם תורמים לשווי המקרקעין, חוות הדעת
להלן איננה כוללת פירוט של חמבנים הקיימים בהיתר ושלא בהיתר ואיננה כוללת פירוט של היתרי
הבניה שניתנו למקרקעין.

4. מצב תכנוני

4.1 מצב קודם

תכנית יד/2112

התכנית מייעדת את השטח ש
בתחומה לאזור מגורים מיוחד,
מסחר ומשרדים, שצ"פ ודרכים.



אריה קמיל - שימאי מקרקעין אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 שד' דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל' 5273341-03 פקס 5223589-03 Tel6090827-03

אזור מגורים מיוחד:

זכויות בנייה					שטח עיקרי ממוצע ליחיד	שטח	מס	מס	מס	אזור
סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי							
	%	מ"ר	%	מ"ר						
18,020	41.6	3,900	150.5	14,120	מעל הקרקע מתחת לקרקע סה"כ	98.00	144	8 + יציאות לגג	1	מגורים מיוחד
4,500	48	4,500	-	-						
22,520	89.5	8,400	150.5	14,120						
8,000	48.82	1,800	168.16	6,200	מעל הקרקע מתחת לקרקע סה"כ	100.00	62	13 + יציאות לגג	2	
1,300	35.26	1,300	-	-						
9,300	84.1	3,100	168.16	6,200						
8,000	62.7	1,800	216	6,200	מעל הקרקע מתחת לקרקע סה"כ	100.00	62	13 + יציאות לגג	3	
2,200	76.7	2,200	-	-						
10,200	139.4	4,000	216	6,200						
4,650	45.3	1,050	155.5	3,600	מעל הקרקע מתחת לקרקע סה"כ	112.50	32	9 + יציאות לגג	4א'	
500	21.6	500	-	-						
5,150	67	1,550	155.5	3,600						
4,650	44.4	1,050	152.15	3,600	מעל הקרקע מתחת לקרקע סה"כ	112.50	32	9 + יציאות לגג	4ב'	
500	21.1	500	-	-						
5,150	65.5	1,550	152.15	3,600						
							332			סה"כ

- הערה: 1. 20% מכלל הדירות. בכל מגרש תהיינה דירות בשטח עיקרי של 75 מ"ר.
2. מינימום 30% תכסית משטח כל מגרש למגורים תהיה פנויה לגינון בלבד.

אריה קמיל - שטחי מקרקעין Arie Kamil - Real Estate Appraiser
 שדי דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל 5273341-03 פקס 5223589-03 Tel6090827-03 Fax 5223589-03

אזור למסחר ומשרדים :

זכויות בניה							מיקום	קומות מעל הקרקע	מגרש	אזור
סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
	סה"כ במ"ר	מסחר במ"ר	משרדים במ"ר	סה"כ במ"ר	מסחר במ"ר	משרדים במ"ר				
12,100	3,500	500	3,000	8,600	600	8,000	מעל הקרקע			
10,200	10,200	---	10,200	---	---	---	מותחת לקרקע	11	7	משרדים ומסחר
22,300	13,700	500	13,200	8,600	600	8,000	סה"כ			

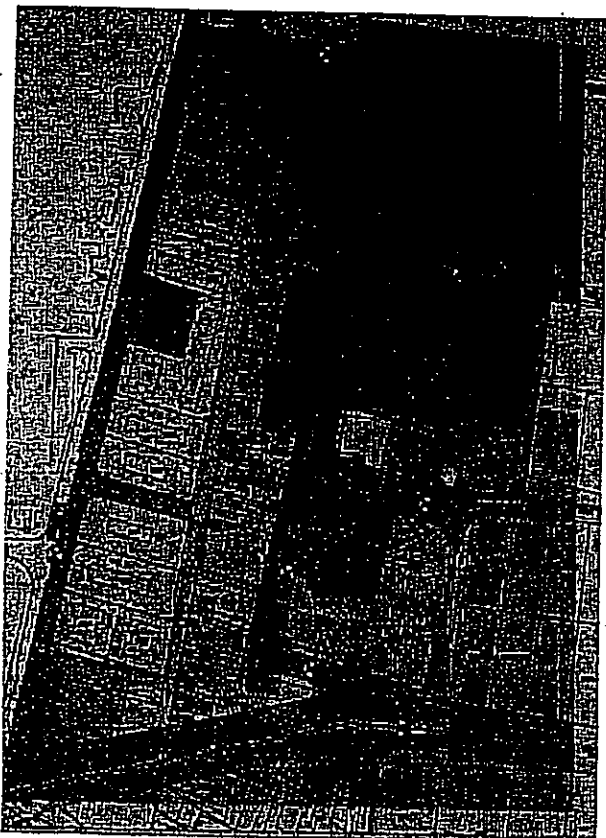
בנוסף כוללת התכנית ארבעה מגרשים לבניני ציבור : גני ילדים, בייס, חניה לביה"ס וביכני"ס.
 סה"כ שטח עיקרי לבניה 5,915 מ"ר ובתוספת שטחי שירות.
 סה"כ שטחים ציבוריים פתוחים 11,481 מ"ר.

4.2 מצב חדש

תכנית יד/מק/2112 - לפני הפקדה

מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית חדשה במסגרת סוגי 62 א' לחוק התכנון

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים : ניוז זכויות בשטח עיקרי של 7,720 מ"ר מ"משרדים" ו"מסחר" ל"מגורים".
3. הגדלת מספר יחיד מ-332 ל-499 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
4. הוספת שטחי שירות כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי הבינוי.
5. שינוי בקוי בנין.
6. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת עקרונות ותנאים למתן היתרי בניה.
8. הרחבת זרכים.
9. שינוי נספח התנועה.





חבר בלשכה
שמאי מקרקעין בישראל

אריה קמיל - Real Estate Appraiser אריה קמיל - שמאי מקרקעין
57 David Hamelech Blvd, Tel Aviv שדי זד המלך 57, תל אביב
טל 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel 03-6090827

זכויות הבניה

מס' יח"ד	שטחי שירות תת קרקעיים במ"ר	שטחי שירות על קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	יעוד קרקע
499	בכל שטח המגרשים בשתי קומות	17,465	41,440	מגורים
		733	880	משרדים ומסחר
		382	6,790	מבני ציבור
499		18,580	49,110	סה"כ

מספרי מגרשים שטחם ותיעודים:

שימוש	שטח בדונם	מס מגרש	שימוש	שטח בדונם	מס מגרש
מסחר	2.567	41	מגורים ג	0.732	1
מסחר	0.940	42	מגורים מיוחד	1.650	21
מסחר	1.393	43	מגורים מיוחד	1.710	22
שצי"פ	0.054	50	מגורים מיוחד	1.782	23
שצי"פ	0.531	51	מגורים מיוחד	1.840	24
שצי"פ	0.054	52	מגורים מיוחד	1.789	25
שצי"פ	0.340	53	מגורים מיוחד	0.958	26
שצי"פ	2.535	54	מגורים מיוחד	2.217	27
שצי"פ	0.614	55	מגורים מיוחד	3.153	28
שצי"פ	6.081	56	מגורים מיוחד	2.054	29
שצי"פ	0.546	57	מגורים מיוחד	2.026	30
שצי"פ	0.552	58	מגורים מיוחד	1.069	31

דרכים	3.301	60
דרכים	6.833	61
דרכים	1.343	62
דרכים	0.997	63
דרכים	1.065	64
שצי"פ	1.366	71
שצי"פ	8.648	72
שצי"פ	1.328	73

סה"כ	62.490
------	--------

אריה קמיל - שמואי מקרקעין Arie Kamil - Real Estate Appraiser
 שדי דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל 5273341-03 פקס 5223589-03 Tel 6090827-03 Fax 5223589-03

חלוקת שטח התכנית ליעודים לפי טבלת שטחים מתשריט התכנית כדלקמן:

מזב מוצע		מזב קיים		היעוד
%	שטח/דונם	%	שטח/דונם	
33.6	0.732	33.7	0.700	מגורים גי
	20.268		20.350	מגורים מיוחד
7.8	4.90	8.0	5.00	מסחר ומשרדים
18.9	11.76	18.8	11.48 (0.27)	ש.צ.פ. (לא לסיכום)
18.1	11.34	18.0	11.30	מבני ציבור
21.6	13.49	21.5	13.45	דרכים וחניות
100	62.490	100.0	62.55	סה"כ ²

אזורים והוראות תכנית

סה"כ בניה במ"ר	שטח שירות מרב במדונף	שטח שירות על קרקעי מרבי מ"ר	שטח מרב עיקרי במ"ר	מספר יחיד מרבי	קווי בנין	תכנית מרבית באחוז	גובה נורבי מעל הכניסה במטרים	שטח בדונם	מס' המגרש	אזור
101,705	שתי קומות בכל שטח המגרשים 41,888	35 ליחיד סה"כ 17,465	41,440	499	לפי נספח בינוי	60	עי"פ הנמוך מבין: א. הגבלות הגובה המעודכנות בתמ"א 2/4 או בחכנית תקפה שתחליף אותה. ב. נספח בינוי	20.244	21	מגורים מיוחד
								0.700	1	
10,800	שתי קומות המגרשים 9,632	733	880	----		70	+ 15.00	4.816	41 42 43	מסחר
29,772	שתי קומות בכל שטח המגרשים 22,600	382	6,790	----		50	+ 12.00	11.302	71 72 73	מבני ציבור

² הפרשי מדידה גרפית

אריה קמיל - שמאי מקרקעין
 אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 שד' דוד המלך 57, תל אביב
 57 David Hamelech Blvd, Tel Aviv
 טל: 03-5273341 פקס 03-5223589
 Tel 6090827-03 Fax 5223589-03

הערות:

- ניתן להעביר זכויות בין נגרשים זהים בתכליתם, במסגרת הזכויות המותרות.
- על תחום התכנית חלות מגבלות בהתאם לתמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

תניה:

1. כל מקומות החניה למגורים יהיו במרתפי חניה. יותרו רק מקומות פריקה וטעינה למסחר במפלס קרקע.
2. יבנו עד 2 מרתפי חניה.
3. כניסות ויציאות אליהם יהיו מהרחובות כצנלסון, בן-צבי, נוֹרְדָאוּ ושבוי.
4. תינתן זכות מעבר לכל הדיירים דרך מעברי החניה העוברים במגרשים פרטיים וציבוריים שכנים.
5. תשמר האפשרות להצמדת חניה לדיירי בנין בתחום מגרש סמוך.
6. לכל דייר יהיו על רצפת החניון אחת וחצי חניות פרטיות בממוצע, ותתאפשר הגדלת מספר החניות ע"י בניית מרתף חניה גבוה, כך שניתן יהיה בכל עת להוסיף מתקנים מכניים.
7. מידות החניות והמעברים יהיו עפ"י הנחיות תכנון החניה התקפות של משרד התחבורה במועד אישורן.
8. בכל שלב משלבי בניוי הפרוייקט תהיה רמפת יציאה אחת לפחות לכל 600 מק' חניה שיבנו.
9. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור מהנדס העיר לא יהוו שנוי סטטוטורי לתכנית זו.

תכליות ושימושים

מגורים מיוחד

1. השטח הצבוע בתשריט גוון כתום ותחום בקו כתום כהה - ייעודו: מגורים מיוחד.
2. התכליות המותרות: מגורים במגדלי דירות. הוראות בניה: מגדלי דירות ובהן עד שש דירות לקומה. דירות בקומת הקרקע יהיו דירות גן וחצרתיהן יוקפו קירות-גדר בנויים ומחופים סיליקט/דמוי סיליקט בגובה קומה שלמה ובצמוד לקו המגרש או לקו המגדיר את תחום זיקת ההנאה להולכי רגל.

מגורים ג'

1. השטח הצבוע בתשריט בגוון צהוב מיועד למגורים.
2. הוראות בניה: בהתאם לנספח בינוי.

אזור מסחרי:

1. השטח בתשריט הצבוע בגוון אפור ומותחם בקו אפור כהה ייעודו שטח מסחרי. התכליות המותרות: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, שרותים מסחריים ואישיים כמו בנקים, מספרות וכדומה.
2. במפלסים תת קרקעיים יותרו שטחי שרות וחניה פרטית למסחר ואו למגורים בהתאם לנספח התנועה. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים, מפגעים סביבתיים, עשיית שימוש או איחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
3. הוראות בניה: גגות כחזית חמישית מכוסים חצץ בהיר או תומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר. קוי בניין כמתואר בנספח הבינוי.
4. אזורי הפריקה והאחסנה יתוכננו ויוקמו ע"פ תכנית הפיתוח ונספח התנועה.
5. תותר (בנוסף לזכויות הבניה, בתוך ומחוץ לקווי הבניין): א. סגירת חורף מבניה קלה. ב. קירוי חללים חוץ מבניים כולל אזורים עם זיקת הנאה להולכי רגל – בגובה מכסימלי המותר למבנה המסחרי. ג. העמדת שולחנות, כסאות ושמשיות לשימוש מסחרי (בתי קפה ואוכל) באזורים עם זיקת הנאה להולכי רגל.

אריה קמיל - שמאי מקרקעין
Arie Kamil - Real Estate Appraiser
שד' דוד המלך 57, תל אביב
57 David hamelech blvd, Tel Aviv
טל' 5273341-03 פקס 5223589-03
Tel 6090827-03 Fax 5223589-03

אזור לבנייני ציבור :

1. השטח בתשריט הצבוע בגוון חום ותחום בקו חום כהה, מיועד להקמת מבני ציבור : בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מעונות יום, מתעדוני נוער ושימושים דומים.
2. הוראות בניה : הגנות מהווים חזית חמישית ויהיו מרוצפים או מכוסים חצץ בהיר או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר.
3. במרתפים תותר חניה פרטית וציבורית בהתאם לנספח התנועה.

שטח ציבורי פתוח :

1. השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק - ייעודו שטח ציבורי פתוח.
2. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט גינות, נטיעות, רהוט רחוב, פרגולות, קירוי חללים ציבוריים מפולשים למנוחה, משחק וכפגש אקראי, מתקני משחקים לילדים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ציבוריים ופרטיים, שבילים לחולכי רגל ורוכבי אפניים, מעברים לרכב הצלה וחירום, ושטחי חניה וכניסות לחניונים ותת קרקעיים.
3. במפלסים תת קרקעיים תותר חניה פרטית ואו ציבורית בהתאם לנספח התנועה.
4. פיתוח השצ"פים ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים ולמסחר. עבודות הפיתוח יכללו גינות ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחיה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור ואת האילוצים הנובעים מפיתוח על גג בנוי של חניון תת קרקעי לרבות מערכת השקייה ואיטום. כמו כן יכללו עבודות פיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחק, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים, תאורת רחוב וכיו"ב.
5. פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע ע"י היזם של מגרשי המגורים והמסחר הצמודים להם ועל חשבונם.

שלבי בניה ופינויים

1. שלבי ביצוע הפיתוח והבניה מותנים בפינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה לאותו שלב, אולם את 82 יח"ד האחרונות הממצות את זכויות הבניה ניתן יהיה לבנות רק בכפוף להשלמת הריסת כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.
2. בכל שלב יוכל היזם לבנות בכל או בחלק המגרשים המצויינים בשלב אולם יהיה מחוייב לבצע את כל הפינויים לאותו שלב.
3. בניית ופיתוח שלב אי יהיה מותנה גם בסלילת רחוב שבזי ע"י היזם ועל חשבונם.

תנאים למתן היתרי בניה :

- * היתרי בניה ינתנו ע"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כמפורט להלן :
- * לאחר פינוי המבנים המיועדים להריסה ע"י סעיף 20 לעיל.
- * לאחר תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
- * לאחר הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, גדרות מעקות, שטחים מרוצפים וצמחייה הכל בהתאמה לתכנית הפיתוח של כלל הפרויקט.
- * לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי והפיתוח.
- * לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית הניקוז.
- * לאחר אישור משרד הבריאות והסביבה לתכנית הביוב והניקוז.
- * לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית התשתיות לכל המתחם.
- * בכל הגשה להיתר תצורף טבלה המפרטת את ניצול הזכויות המותרות ואת שאריתן שטרם נוצלה.

אריה קמיל - שטאי מקרקעין
 אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 57 David hamelech blvd, Tel Aviv שד' זוד המלך 57, תל אביב
 טל' 5273341-03 פקס 5223589-03 Tel 6090827-03

5. מצב משפטי

בהתאם למכתבו של עו"ד ישראל עזיאל מיום 26.4.2007 הדסילנד הינה בעלת ייפוי כח בלתי חוזר מלנדקו והיא פועלת במתחם השלושה. מלנדקו קיבלה הסכם פיתוח מהמינהל למקרקעין אילו רישום הזכויות תרם הושלם.

6. שיקולים ועקרונות

א. החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. בסעיף 122 נקבע כי חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר יחולו עליה ההוראות הבאות:

- < כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.
 - < שווי יחסי של מגרש התמורה יהיה קרוב ככל האפשר לשווי היחסי במצב קיים.
 - < במקרים בהם אין שמירה על מלוא היחסיות, האיזון יעשה באמצעות תשלומי איזון.
- ב. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבית באזור.
- ג. מחירי נכסים דומים באזור.
- ד. כל שטח התכנית בבעלות עיריית יהוד ומנהל מקרקעי ישראל והנכס הנישום מוחזק בתנאי חכירה ע"י חב' "הדסילנד בע"מ".

ה. לצורך עריכת טבלת האיזון קבעתי כי שטחי הצבור, במצב קיים ובמצב מוצע ירשמו מתחת לקו המבנים והסככות הקיימים אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב קיים ובמצב מוצע.

ז. מצב קיים

- < השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית יד/2112
- < במצב הקיים פלישות ושימושים בחלקות שאינן הומוגניות.
- < הובא בחשבון כי מגרשים 1-4 ממצים את כל אחוזי הבניה וכי מגרש מס' 21 משמש לחניה בלבד.
- < התייחסתי לשטח בריטו רשום של כל חלקה (ללא התייחסות לשטחים שהופקעו מכל חלקה לפי סעיף 19 אם היו כאלו).

ח. מצב מוצע

- < השימוש היעיל והטוב הינו ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית.
- < השטח המיועד לצרכי ציבור, הכלול בתחומי גדל והינו בשיעור של כ-59% משטחה.
- < מאחר והקרקע למגורים ומסחר הינה בידי גוף אחד הרי שהאיזון בקרקע נעשה בסטיות קלות מהקצאת יח"ד בתכנית בכל בנין ובנין.
- < שווי קרקע למגרש נקבע בהתייחס למאפייני המגרש וביניהם מיקום המגרש, קרבתו לשטחי צבור ושטח המגרש.

ט. המועד הקובע לשומה הינו מועד הכנתה.

י. שווי הקרקע הוערך בהתאם לגישת ההשוואה - The Sale Comparison Approach.

יא. ההערכה חושבה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב ואו שעבוד בשני מצבי התכנון.



אריה קמיל - שמאי מקרקעין
 שדי דוד המלך 57, תל אביב
 אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל' 03-5273341 פקס 03-5223589
 Tel 03-6090827 Fax 03-5223589

- יב. מאחר שהתכנית המוצעת מאפשרת גמישות תכנונית ובהחלט ניתן ליצור תמהיל לא אחד של יחיד במגרשים השונים ונגאחר שכל המגרשים ביעוד מגורים ומסחר הינן בידי גוף אחד; ולצורך נוחות עריכת טבלת ההקצאות, חילקתי באופן יחסי לפי גודל המגרש וההתאמות הנדרשות את אתווי הבניה בין המגרשים השונים.
- יג. יחד עם זאת ומאחר שמגרש מס' 1 הינו בעל צורה ושטח אשר סביר כי לא יתקיים עליו כל תכנון הרי שלצורך נוחות החישוב ועריכת טבלת ההקצאות לא נלקח בגינו כל שווי.
- יד. כמו כן קיימים שלושה נגורשים למסחר עם אפשרות לניוד זכויות, לפיכך הבאתי בחשבון כי כל שטחי הבניה יתוכננו במגרשים 41 ו-42 וכי מגרש 43 ישאר ללא זכויות בניה לצורך עריכת טבלת ההקצאות.
- טו. לקחתי בחשבון כי מגרש 21 הינו בצומת דרכים ובסמיכות מדרום לבנין מגורים וותיק בתכנון ישן.
- טז. כמו כן הבאתי בחשבון כי מגרש 31 גם כן נמצא בסמיכות לבנין מגורים וותיק בתכנון ישן.
- יז. הבאתי בחשבון כי במצב התכנוני הקודם שווי למשרדים נושא פחת כלכלי בגין שטחים גדולים כדי 8,000 מ"ר.
- יח. לקחתי בחשבון כי בשווי המגרשים למגורים במצב תכנוני קודם ניתן שווי הנושא פחת כלכלי בגין שוליות ליחיד גדולות ובמגרשים 4א ו-4ב.

7. לוח האזון וההקצאה

רצוי לוח איזון והקצאה.

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הקצאה זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ולראיה פאתי על החתום,
 אריה קמיל
 שמאי מקרקעין
 שיוך מס' 360
 אריה קמיל
 שמאי מקרקעין

מספר תעודת זהות		שם		תאריך לידה		מספר דרכון		מספר תעודת זהות		שם		תאריך לידה		מספר דרכון		מספר תעודת זהות		שם		תאריך לידה		מספר דרכון	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



58629900
 00662815
 06062815