

2018975

**ISAAC (EACHO) NAIM**

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER  
M.A ,LEGAL & LAW

**יצחק (איצ'ו) נעים**

כלכלן ושמאי מקרקעין  
מוסמך במשפטים

טלפון. 052-2499414  
פקס. 153-522499414  
דוא"ל. eacho\_n@yahoo.com E-MAIL.

תאריך: 1 דצמבר 2010  
סימוכין: 1193 - 2010

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
יהוד-מונסון

**תכנית יד/ מק/ 6185 / 1 / א'**  
**התחדשות עירונית - "מתחם התמר"**  
**יהוד-מונסון**  
**טבלת הקצאות ולוח איזון**  
**איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'**  
**לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965**

ועדה מקומית יהוד  
 אישור תכנית מס' 1/2/6185/א'  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2011/5 מיום 11.1.12  
 \_\_\_\_\_  
 סגן יו"ר הוועדה  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה

תאריך: 1 דצמבר 2010

סימוכין: 1193 - 2010

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-מונסון

הנדון: **נספח לטבלת הקצאות ולוח איזון**  
**תכנית יד/ מק/ 6185 /1 /א'**  
**התחדשות עירונית - "מתחם התמר"**  
**יהוד - מונסון**

**1. מטרת חוות הדעת**

- במסגרת תכנית מפורטת יד/6185 - התחדשות עירונית "מתחם התמר", נתבקשתי להכין לוח הקצאות ואיזון, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- התכנית כוללת בתוכה שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, ומהווה תיקון ללוח ההקצאות והאיזון שבתכנית יד/מק/6185/א'.
- חוות דעת זו מהווה תקנון ונספח הסבר ללוח ההקצאות הרצ"ב.

**2. פרטי התכנית**

גושים / חלקות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6502	263-272	276 ,273 ,261-262 ,231 ,132
6503	86	80-81 ,72

כתובת: רחוב התמר 2-32, נווה מונסון.

שטח התכנית: 62,959 מ"ר.

השטח לאיחוד וחלוקה: 27,856 מ"ר.

**3. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון: 22.6.2009 - מועד אישור תכנית יד/מק/6185/א'.

**4. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך במהלך חודש נובמבר 2010, ע"י החתום מטה.

עמוד 2 מתוך 7

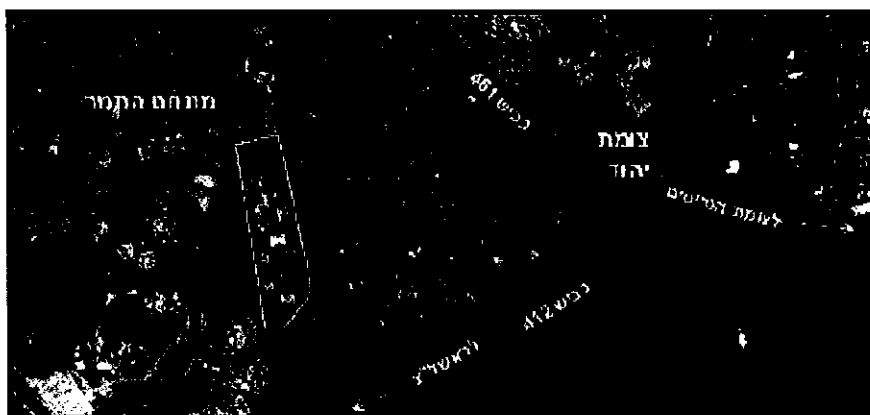
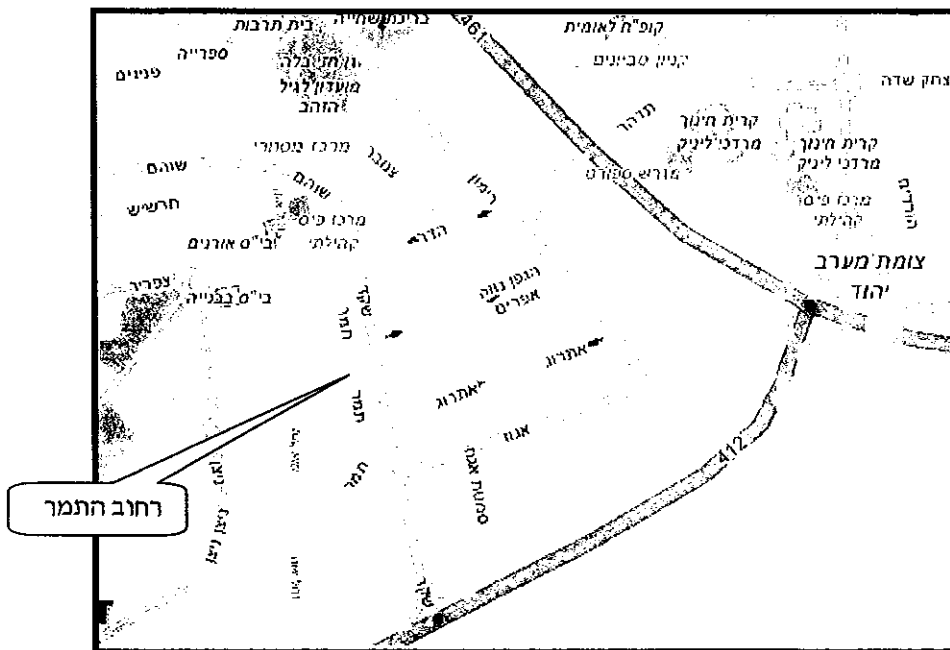
5. תאור הסביבה

5.1 תאור הסביבה

"מתחם התמר" ממוקם בצידו הדרומי של הישוב נווה מונוסון, בסמוך לצומת יהוד ולגבול המוניציפלי עם אור יהודה.

נווה מונוסון הינו ישוב קהילתי, אשר הוקם בשנת 1953, ושוכן בבקעת אונו. כיום מהווה הישוב חלק מעיריית יהוד-מונוסון.

נווה מונוסון מהווה אזור מגורים מבוקש, המאופיין ברובו בבתים צמודי קרקע. במתחם פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.



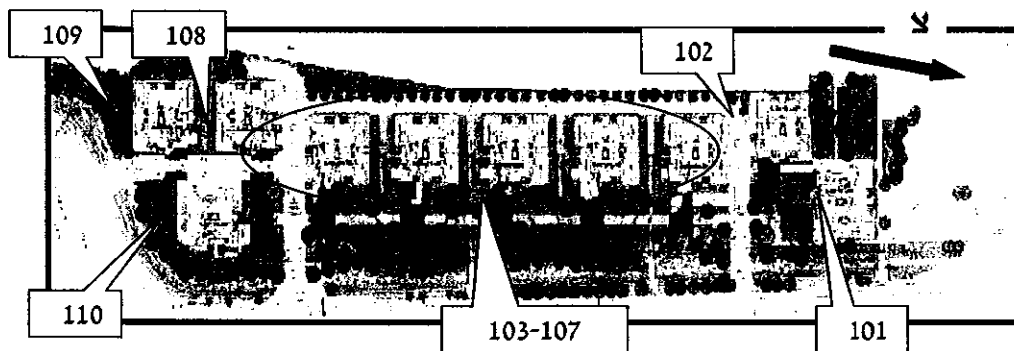
תאור המגרשים 5.2

לאורך רחוב התמר, בנויים כיום 11 בנייני מגורים ותיקים, בני 4 קומות כ"א, הכלולים בתכנית פינוי בינוי שבנדון, ומיועדים להריסה.

התכנית בכללותה משתרעת על פני שטח של כ- 62 דונם, ושטח המגרשים המיועדים לבנייה רוויה למגורים הינו כ- 12.4 דונם (מגרשים מס' 101-110).

חטיבת הקרקע תחומה כדלהלן:  
ממערב- רחוב השקד, ומעברו בתים צמודי קרקע.  
ממזרח- גבול השיפוט המוניציפלי בין נווה מונוסון לאור יהודה, ומעברו שכונת מגורים חדשה הכוללת בניינים בני כ- 16 קומות, בתי ספר וגני ילדים.  
מצפון- בית ספר "אורנים", ומעברו רחוב שוהם.  
מדרום- שטח פתוח, ומעברו כביש 412 המחבר בין צומת יהוד למחלף שפירים.

להלן תרשים מגרשים מס' 101-110:



הזכויות בנכס 6.

עפ"י העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, עולה כי הבעלות בחלקות המקור 271- 261 בגוש 6502, הינה של קרן קיימת לישראל. תתי החלקות בחלקות אלו, רשומים לטובת חוכרים שונים, כמפורט בטבלת ההקצאות. תקופת החכירה משתנה מחוכר לחוכר. על תתי החלקות רשומות משכנתאות שונות. חלקה 272 בגוש 6502, בשטח רשום של כ- 21 מ"ר, בבעלות קרן קיימת לישראל. על החלקה רשומה הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27, לטובת לשכת התכנון המחוזית מחוז מרכז.

7. המצב התכנוני

7.1 מצב קיים

7.1.1 תכנית ממ/1170

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.1.1979.  
התכנית מסווגת את "מתחם התמר" באזור מגורים ג'.

7.1.2 תכנית מפורטת יד/6185 - התחדשות עירונית

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5831 מיום 10.07.2008.  
בין מטרות התכנית:

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.
  - עריכת שינויים ביעודי הקרקע, ביטול דרכים והתוויית דרכים חדשות.
  - קביעת מגרשים לבנייה, גודלם וצורתם, קביעת זכויות הבנייה והוראות הבנייה.
  - קביעת מבנים להריסה בתחום המגרשים.
  - קביעת עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים.
- התכנית מחלקת את מתחם התמר למגרשים מס' 1001-1010 המסווגים כאזור מגורים מיוחד 1, המיועד לבניית מבני מגורים בני 15 קומות מעל קומת כניסה. שטח עיקרי ממוצע לדירה - 120 מ"ר. תותר בניית דירות גן בקומת הכניסה.
- בנוסף קובעת התכנית מגרש לדירור מוגן, אשר אינו מהווה חלק בטבלת ההקצאות.

7.1.3 תכנית יד/מק/6185/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5968 מיום 22.6.2009.  
התכנית מפרטת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, ומשנה, בין השאר, את המספור של מגרשים מס' 1001-1010 למגרשים מס' 101-110, ואת ייעודם לאזור מגורים ד'.  
התכנית מקצה לבעלי חלקות המקור מס' 261-272 זכויות במגרשים מס' 101-110, כמפורט בטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית.

7.2 מצב מוצע - תכנית יד/מק/6185/1/א'

תכנית יד/מק/6185/1/א' (התכנית הנדונה), הכוללת תקנון ולוח הקצאות ואיזון, מתקנת את לו ההקצאות שבתכנית יד/מק/6185/א'.

עמוד 5 מתוך 7

8. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

בעת הכנת לוח ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 הוראות החוק והפסיקה

העיקרון המנחה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים למעט חלקה 272 (חלק ממגרש מס' 107).

8.2 לוח ההקצאות והאיזון כולל רק את השטח המסומן בתשריט תכנית יד/6185, כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (27,856 מ"ר).

8.3 לוח ההקצאות והאיזון שבתכנית זו, מהווה תיקון ללוח ההקצאות שבתכנית יד/מק/6185 א', אשר נערכה ע"י השמאי שאול רוזנברג, מתאריך 29.3.2009.

8.4 "מצב קיים" (תכנית יד/מק/6185 א')

8.4.1 "המצב הקיים" בלוח ההקצאות הנדון, הינו "המצב המוצע" בלוח ההקצאות של השמאי שאול רוזנברג, המהווה חלק מתכנית יד/מק/6185 א', אשר אושרה בתאריך 22.6.2009.

8.4.2 מגרשים מס' 101-110, המיועדים לבניית בנייני מגורים זהים בני 16 קומות מעל לקומת קרקע ו-2 קומות מרתף, הכוללים 62 יחיד בכל בניין. לפיכך, לכל המגרשים שווי זהה.

8.4.3 המגרשים רשומים בבעלות קק"ל וללא התייחסות לחוכרים.

8.4.4 חלק ממגרש מס' 107, אשר מוקצה לקק"ל, הוערך עפ"י היחס בין שטח החלקה המקורית (חלקה מס' 272) לשטח התכנית.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשל היותה קרקע ריקה ללא בניין.

8.5 "מצב מוצע"

- 8.5.1 ההקצאה הינה מגרשים מס' 101-110, כפי שמופיעים ב"מצב הקיים".
- 8.5.2 המגרשים משוייכים לחוכרים, עפ"י חלקם היחסי ועפ"י כללי החוק והפסיקה והתקינה השמאית.
- 8.5.3 שווי קרקע ליח"ד ב"מצב מוצע": 370,000 ₪, למועד הקובע 22.6.2009.
- 8.5.4 בחלק ממגרשים מס' 105-108, ההקצאה בכל מגרש פרטנית עפ"י שם החוכר. בשאר המגרשים ההקצאה אינה פרטנית ומסויימת, ומהווה מעין "מושע".
- 8.5.5 חלק ממגרש מס' 107 (0.15%) המוקצה ב"מצב קיים" לקק"ל, אינו מקבל הקצאה ב"מצב מוצע", אלא יוצא עם תשלום איזון עפ"י שווי היחסי.
- 8.5.6 תנאי לפרסום תכנית תכנית יד/מק/6185/א' למתן תוקף, הינו העברת תשלומי איזון עפ"י טבלת האיזון (בגין חלק ממגרש מס' 107), לועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד-מונסון.

9. לוח ההקצאות והאיזון

- 9.1 בהתאם לשוויים היחסי של המגרשים השונים הוכן לוח הקצאות ואיזון לשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י תכנית מס' יד/6185.
- לוח ההקצאות והאיזון מהווה תיקון ללוח ההקצאות והאיזון של השמאי שאול רוזנברג, המהווה חלק מתכנית יד/מק/6185/א'.
- 9.2 לוח ההקצאות והאיזון נערך בהתאם לתקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית-מועצת שמאי מקרקעין, משרד המשפטים.
- 9.3 הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ובאתי על החתום,

יצחק נעים  
שמאי מקרקעין



עמוד 7 מתוך 7





משלוחי ארון				מצב מוצג				מצב קיים							
לקבל	לשלים	שווי יחסי לקבוצה	שווי יחסי לתמ"ש	תחילה	יעד	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש מס'	שווי יחסי לקבוצה	שווי יחסי לתמ"ש	תל"ק בממ"ש	שווי אקווי	בעלות	יעד	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש מס'
				בני אורי ורונת בן רות נומשה עירבאב אסתר ויוסף דניאל יצחק ונמר יעקוב צולת אסתר לי יוסף גלילה יוסף איל אלונה חודד רחמים חיה פעמן עמנואל ועמל שחר וירר	ממרים ד'	1,259	103								
	5,572 ₪	8.0%	2.00%	1/5	10%	1,259	103	7.96%	2.04%	137/671	0.10	קז"ל	ממרים ד'	1,259	103
			6.00%	3/5	10%	1,438	104	5.95%	10%	399/761	0.10		ממרים ד'	1,438	104
			4.00%	2/5	10%	1,438	104	4.05%	10%	272/671	0.10	קז"ל	ממרים ד'	1,438	104
	5,572 ₪	8.0%	4.00%	2/5	10%	1,439	105	7.99%	3.93%	24/61	0.10		ממרים ד'	1,439	105
			0.50%	1/20	10%	1,439	105						ממרים ד'	1,439	105
			0.50%	1/20	10%	1,439	105						ממרים ד'	1,439	105
			0.50%	1/20	10%	1,439	105						ממרים ד'	1,439	105





תשלומי אירון				מצב ממוצע				מצב קיים										
לקבל	לשלם	שווי יחסי לקבוצה	שווי יחסי לקבוצה	חלק במגרת	שווי יחסי למגרת	חכירה	יעוד	שטח המגרת (מ"ר)	מגרת מס'	שווי יחסי לקבוצה	שווי יחסי לקהל המגרת	שווי יחסי למגרת	חלק במגרת	שווי יחסי לקה"ל	בעלות	יעוד	שטח המגרת (מ"ר)	מגרת מס'
	5,572 ₪	8.0%	3.00%	3/10	10%	מזם שושנה שליחנה לז' אריה ונגה מעלים אירון לז' התביה ונת בן פורת דוד ונארה מז' אילי ואסתר שער מייסד וזנה בן פורת דוד ונארה מז' איליה ומיל אפרת פנינה, רונית ומיל פלד בן ציון וברברה בן דוד דפנה מז' רועי פלדמן נחמיה ואברהם שנטר אלכסנדר ומיל בן דוד לישי	מגורים ד'	1,208	109	7.99%	3.33%	10%	1/3	0.10	קז"ל	מגורים ד'	1,208	109
			3.50%	7/20	10%		מגורים ד'	1,033	110	3.33%	10%	1/3	0.10		מגורים ד'	1,033	110	
			0.00%	0						0.15%	0.15%	10%	10/671	0.10	קז"ל	מגורים ד'	1231	107
₪ 69,653	₪ 69,653	100%	100%	17				27,856		100%	100%	17					27,856	
				1			ש.ב.ג	950	301			1				ש.ב.ג	950	301
				1			ש.ג.פ	6,617	501			1				ש.ג.פ	6,617	501
				1			ש.ג.פ	1,280	502			1				ש.ג.פ	1,280	502
				1			דרכים	1,547	505			1				דרכים	1,547	505
				1			דרכים	4,685	601			1				דרכים	4,685	601
				1			שביל	219	602			1				דרכים	219	602
				1			ש.ב.ג	118	604			1				שביל	118	604



01/12/2010

תאריך

תועות השמאי

1058

מספר רישון

יעתק נעים

שם שמאי המקרקעין