

ט-2962040

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

משרד הפנים
מחוז מרכז
13.02.2014
נתקבל
תיק מסי

**טבלת הקצאה ואיזון
לתכנית מפורטת נקודתית
גוש 6727 חלקה 112
רח' מוהליבר 110, יהוד**

ועדה מקומית יהוד
5078
אישור תכנית מסי 1/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 2011015 מיום 1.7.11
נעלה לתיק מסי
ממונה על המחוז
יהוד-מונטסוו



בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל : 03-6325520 | פקס : 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

24/2/2010

תמר אברהם
שמאות מקרקעין, ניחול ופיתוח נכסים

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית יהוד

, נ.א.נ.

טבלת הקצאה ואיזון
לתכנית מפורטת נקודתית
גוש 6727 חלקה 112
רח' מוהליבר 110, יהוד

לבקשת יזמי התכנית, ערכת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת נקודתית אשר תחול על החלקה הנדונה.

רקע כללי

התכנית הנדונה הינה בסמכות ועדה מקומית ומחווה שינוי לתכניות גמ/365 א, ממ/865 א, ממ/865 א, ממ/1022, לח/1435, חמ/1435 א.

מטרת התכנית לאפשר חלוקת חלק מחלקה 112 בהתאם למצב הקיים בפועל לפיו מחזיקים בזכויות החכירה בחלקה, אנשים שונים בנפרד. על פי הסכם פנימי ביניהם לכל אחד מהחוכרים חזקה בחלק מהחלקה והתכנית הנדונה תבצע חלוקת זו מבחינת סטטוטורית, תוך התאמת קווי הבניין וזכויות הבניה על מנת לאפשר חלוקה זו.

1. פרטי זיהוי הנכס:

גוש: 6727

חלקה: 112

שטח רשום של החלקה: 1,916 מ"ר

שטח התכנית: 1,131 מ"ר מתוך חלקה 112.

כתובת: רח' מוהליבר 110, קרית ביאליסטוק, יהוד.

ביקור במקום נערך ביום 20/2/2010 על ידי תמר אברהם, שמאית מקרקעין.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

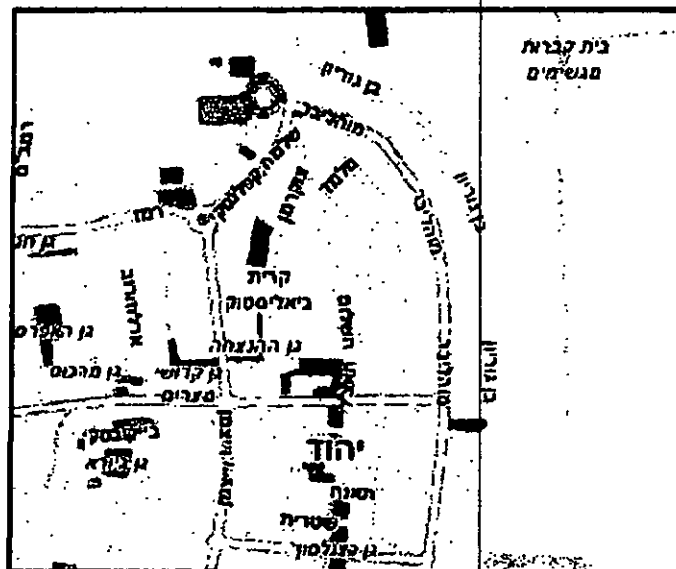
תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניחול ופיתוח נכסים

תאור החלקה וחסיבה: .4

חסיבה

האזור בו נמצא הנכס הנדון משתרע בחלק הצפון מזרחי של חעיר יחוד, ומחווה חלק מחשכונה הותיקה "קרית ביאליסטוק". שכונת קרית ביאליסטוק, משתרעת ממזרח ומערב לרח' מוהליבר בקטע הצפוני של הרחוב. תאזור נמצא מדרום לשטחים החקלאיים של מושב מגשימים. תבניתי בסביבה מאופיינת בתים צמודי קרקע בבינוי דו-חדר משפחתי ברובם בסטנדרט נאה. בשכונת קיימים מבנים ציבוריים כגון: בתי ספר, גני ילדים, אתרי הנצחה הסטורים, מתנייס שכונתי, גנים ציבוריים ועוד. אוכלוסיית השכונה נחשבת ברמה סוציו אקונומית גבוהה.



רחוב מוהליבר

רחוב זה מתחיל בדרום סמוך לפארק מסחר תעשייה ומדע, מתעקל לכיוון צפון ומצטלב בקצחו עם רחוב קפלנסקי. רח' זה חינו רח' דו-סטרי ומתאפיין בחלקו הצפוני בבניה צמודת קרקע משני צידי הכביש כשבחלקו הדרומי קיימת בנית רוויה. במקום קיים פיתוח סביבתי מלא כולל תשתיות, חשמל, כבישים, מדרכות עם אבנים משתלבות, מערכות תקשורת, תאורת רחוב ועוד.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים

החלקה

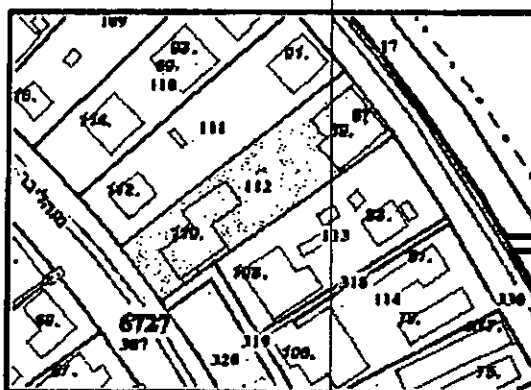
לחץ גבולות החלקה חנוונה -

צפון מזרח - רחוב בר גוריון ומעבר לו שטחים פתוחים.

דרום מערב - רחוב מוחליבר ומעבר לו בתים צמודי קרקע.

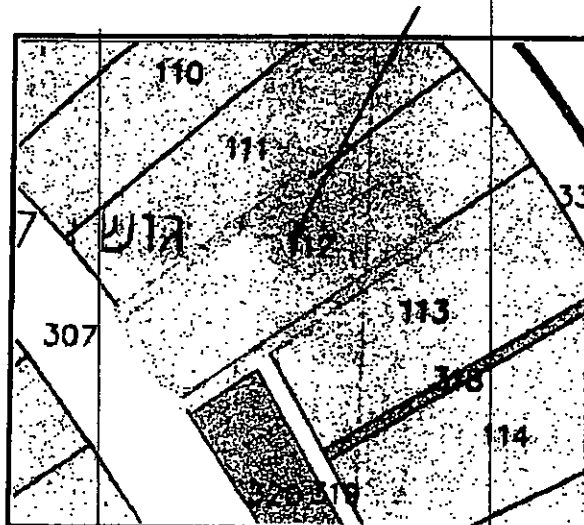
דרום מזרח - חלקה 113 ועליה בית צמוד קרקע ובחזית החלקה, לכיוון רח' מוחליבר - שטח ציבורי פתוח.

צפון מערב - חלקה מס' 111 ועליה בתים צמודי קרקע.



5. תאור המקרקעין נשוא התכנית:

המקרקעין נשוא חזות הדעת מחוזה שטח של 1,131 מ"ר מתחלקה. מדובר בחלק הדרום מערבי של החלקה עם חזית לרחוב מוחליבר.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים

על הקרקע קיימות בחזית 2 יחידות דיור עם קיר משותף. היחידות בנויות בחזית לרחוב מוהליבר.

המצב המשפטי:

.4

נסח רישום מקרקעין -

על פי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין מיום 24/2/2010, לחלק פרטי הרישום של תחלקת הנדונה:

1,916 מ"ר

שטח רשום -

נוצר ע"י פרצלציה רצונית

בעלות -

רשות הפיתוח בשלמות.

מהות הפעולה: פיצול

מנסח טאבו זה עולה כי טרם נרשמו החכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כפי שנמסר לי, לחלק פרטי החוכרים והמחזיקים בנכס -

נילי יונתן - מחזיקה ביחידת דיור הדרומית מזרחית ומגרש הצמוד אליה.

קשיש חנה וגבי - מחזיקים ביחידת דיור הצפונית מערבית ומגרש הצמוד אליה.

תמר פרומן אוזן - מחזיקה במגרש עורפי הנמצא בעורף יחידת הדיור של נילי יונתן.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טיפ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים

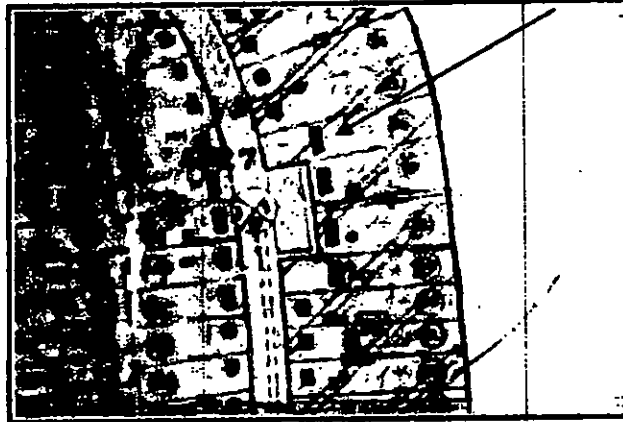
מצב תכנוני: 5

כפי שנמסר לי ממחלקת הנדסה בעיריית יחד, לחץ התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

המצב התכנוני השלים:

תכנית ממ/865

תכנית ממ/865 מורסמח למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 2/12/1971 ולפיח החלקה הנדונה מסומנת כאזור משקי עזר ומגורים א'.



זכויות הבניה באזור מגורים א' הינן כמפורט להלן -

שטח מגרש מינימאלי -	2,000 מ"ר - 2,300 מ"ר
מסי יחיד למגרש -	2
מסי קומות -	1 או קוטגי
שטח בניה כולל ב -	300 מ"ר בשני המפלסים גם יחד.
מבנה עזר -	30 מ"ר חוץ ממבני עזר חסלאיים שיהיו באישור הועדה המקומית.
קווי בנין -	חזית - כמסומן בתשריט
	צד - 3 מ' למגורים
	3 מ' או 0 למבני עזר
	אחורי - 6 מ' למגורים.
	3 מ' למבני עזר או 0 באשור הועדה המקומית.

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL





Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שחאות מקרקעין, ניחול ופיתוח נכסים

תכנית מ/מ/1022

מטרת התכנית שינוי ייעוד מאזור משקי עזר לאזור מגורים א'.
זכויות הבניה באזור מגורים א' הינן כמפורט להלן -

שטח מגרש מינימאלי -	500 מ"ר או כמסומן בתשריט
מס' יחיד למגרש -	2
מס' קומות -	1 או קוטג'י
שטח בניה כולל ב - %	30% משטח המגרש
מבנה עזר -	30 מ"ר כולל סככה למכוניות בשטח 15 מ"ר.
קווי בנין -	חזית - כמסומן בתשריט
	צד - 3 מ' למגורים
	3 מ' או 0 למבני עזר
	אחורי - 6 מ' למגורים.
	3 מ' למבני עזר או 0 באשור הועדה המקומית.

תכנית מ/מ/865 א'

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2820 מיום 3/6/1982.
מטרת התכנית - תגדרה מדויקת של הוראות בניה - תכנית קרקע 30%, אחוזי בניה מרביים -
60% בשתי קומות.

תכנית יד/10004/1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3195 מיום 3/5/1985.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א', בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן
חיצוני לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונית
והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת חובי למשפחה.

תכנית יד/10004/2

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3729 מיום 25/12/1989.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א' בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן
חיצוני לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף בשטח קונטור המבנה העיקרי בקומת הכניסה
לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונית והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת חובי
למשפחה.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים

תכנית יד/מק/5001

- פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4493 מיום 20/2/1997.
- התכנית קובעת הוראות בניה בקשר למחסנים וגדרות באזור מגורים א', כמפורט להלן:
- גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ' מהרצפה עד לתחתית התקרה.
 - שטח החלונות לא יעלה על 0.20 מ"ר לכל חלון.
 - עיצוב המחסן עבודות נימור חיצוניות כולל טיה וצבע או בניה מחומרים קלים.
 - קווי בנין למחסנים - - צדדי ואחורי - 3 מ' או 0 מ'

גדרות - בחזית המבנים יהיו עד לגובה של 1.20 מ' מעל פני הקרקע הגבוה. תותר הגבהה נוספת של 0.60 מ' בחומרים קלים כגון - עץ או מתכת.

גובה הגדרות בין המגרשים ובתוך המגרשים לא יעלה על 1.80 מ'.

תכנית יד/מק/2113

- פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4581 מיום 04/11/1997.
- על פי התכנית, החלקה הנדונה ביעוד אזור מגורים א'.
- מטרת התכנית -
- חקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד על מגרש המיועד באזור מגורים א' ושאינה מיועדת להפקת רווחים.
 - הבריכה לא תהיה מקורה.

המצב התכנוני החדש:

טרם נקבע מספר ס"פ לתכנית המפורטת החדשה.

על פי התכנית הקרקע חכלולה במסגרת התכנית תחולק בהתאם למפורט להלן -

מס' מגרש	שטח במ"ר
1A	480
1B	651
סה"כ	1,131



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל : 03-6325520 | פקס : 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניחול ופיתוח וכסים

מגרש מס' 1A -

גודל מגרש מינימלי -	480 מ"ר
שטחי בניה -	מעל כניסה קובעת - 288 מ"ר עיקרי 54 מ"ר שירות
אחוזי בניה כוללים -	מתחת לכניסה קובעת - 144 מ"ר שירות
תכסית שטח עיקרי -	101.2%
מס' יחיד -	30%
גובה מבנה -	2 מ'
מס' קומות -	9 מ'
קווי בניין -	2 מעל כניסה קובעת ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת קדמי - 5 מ'
	צידי דרום מזרחי - 0.00
	צידי דרום מערבי - 3.00 מ'
	אחורי - 5 מ'

מגרש מס' 1B -

מחולק לשני מגרשי משנה א' ו- ב'.	
גודל מגרש מינימלי -	325.5 מ"ר ליחיד וסה"כ 651 מ"ר
שטחי בניה -	מעל כניסה קובעת - 214.83 מ"ר עיקרי ליחיד וסה"כ 429.66 מ"ר 27 מ"ר שירות ליחיד וסה"כ 54 מ"ר
אחוזי בניה כוללים -	מתחת לכניסה קובעת - 117.18 מ"ר שירות ליחיד וסה"כ 234.36 מ"ר
תכסית שטח עיקרי -	110.3%
מס' יחיד -	36%
גובה מבנה -	4 מ'
מס' קומות -	9.2 מ'
קווי בניין -	2 מעל כניסה קובעת ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת קדמי - 5 מ'
	צידי דרום מזרחי - 2.70 מ'
	צידי דרום מערבי - לפי המסומן בתשריט
	אחורי - 5 מ'

במידה ולא יבנה מרתף, ניתן לבנות מחסן בשטח כולל של 15 מ"ר מעל הקרקע לכל יחיד.



לשבת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניהול ופיתוח נכסים

7. גורמים ושיקולים בקביעת השווי:

- בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון שבנדון הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 7.1 הקצאת המגרשים החדשים בוצעה בהתאם לתכנית שהוכנה על ידי משרד אדריכלים דרורי אחרון.
- 7.2 האיזון חושב על בסיס הערכים היחסיים של שווי החלקות המקוריות (מצב קיים) ושל שווי המגרשים החדשים המוקצים (מצב מוצע).
- 7.3 טבלת ההקצאה נערכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה שנקבעו בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 7.4 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי המגרשים הקיימים, בוצעה בהתאם למצב החזקה בפועל האופן שכל מחזיק יקבל את המגרש שבו הוא מחזיק ואותו הוא חוכר.
- 7.5 המועד הקובע לקביעת ערכי השווי בטבלה הינו תאריך השומה.
- 7.6 באומדן שווי המגרשים במצב הקיים והמגרשים במצב המוצע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים -
- מיקום המגרשים בשכונה בעלת מוניטין מעולה למגורים ורמות ביקוש גבוהות בעיר יחד. גודל הקרקע במצב הקודם וגודל כל אחד מהמגרשים במצב החדש. צורתם הפיסית של המגרשים.
- הובאו בחשבון זכויות הבניה בתכנון הקודם והזכויות המתוכננות התכנית החדשה.
- הובאו בחשבון צורת המגרשים ומיקומם בנוך מיתחם התכנית. יש לשים לב למגרש עורפי ללא חזית לרחוב ואפשרות גישה מוגבלת.
- הובא בחשבון שווים היחסית של בעלי זכות החכירה במצב הקודם וכן במצב החדש.
- הובא בחשבון האפשרות לנצל את זכויות הבניה לאור הביטוי חקיים כבר בפועל במגרש. במצב הקודם הובאה בחשבון חלוקה למגרשים במפעל כפי שקיימת שנים רבות, למרות שחלוקה זו איננה קיימת מבחינה סטטוטורית בתכנית בניין עיר אלא רק בתשריטי היתרי בניה בעיריית יהוד.
- הובאה בחשבון שוליות שטח בנוי עיקרי של מעבר ל 200 מ"ר ליחיד אחת.
- הובאה בחשבון שוליות לשווי שטח בנוי שירות.



לשכת שמאי מקרקעין

ב'ת טו פ ר ס ק ו, העצמאות 40, יהוד 56304
70 : 03-6325520 | פקס : 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL



Tamar Abraham
Real Estate Appraiser

תמר אברהם

שמאות מקרקעין, ניחול ופיתוח נכסים

7.7 חובאו בחשבון מחירי נכסים בסביבת הדנונה, תוך התאמתם למיקום ברחוב הדנון.

7.8 קיים איוון בין השווי היחסי של המגרשים במצב הקיים לשווי היחסי של המגרשים המוקצים במצב המוצע ולפיכך, אין תשלומי איוון כספיים בין בעלי החלקות השונות.

הנני מצהירך בזאת כי שומה זו נערכת לפי מיטב ידיעתי המקצועית ואין לי עניין אשני
בנכס הדנון.



בכבוד רב,

תמר אברהם
שמאות מקרקעין

מצורפת בזה טבלת הקצאה ואיוון.



לשכת שמאי מקרקעין

בית טופ רסקו, העצמאות 40, יהוד 56304
טל: 03-6325520 | פקס: 03-6325584

info@tamarab.co.il
TAMARAB.CO.IL