



15 במרץ, 2022



**נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון**

**גוש 8691 חלקות 38 ו-39**

**רחוב מוריה,**

**מושב תנובות**





**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לתוכנית מס' 412-0137513 הכוללת 2 חלקות חלקה 38 ו-חלקה 39 בגוש 8691 המהווים 2 נחלות במושב תנובות.



ת.ב.ע. מס' 412-0137513 כוללת חלקות 38 ו-39 בשלמות, בגוש 8691 בשטח כולל של 5,525 מ"ר המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בתוכנית זו. החלקות באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הינם : 38 ו-39 בגוש 8691 בשטח כולל של 5,525 מ"ר מטרת התכנית : הסדרת הגבולות בין חלקות 38 ו-39

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת הטבלה



**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 19.11.2014 ע"י מיקי סופר מתמחה בשמאות בהנחיית גיל קידר שמאי מקרקעין. נערכו ביקורים חיצוניים נוספים ביום 24.1.2021 וביום 6.2.2022 ע"י הח"מ.



<sup>1</sup> הוראות 21-מועד הפקה-23.1.2022





**4. המצב המשפטי**

עפ"י נסחי רישום מהאינטרנט (העתק), רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין, כדלקמן:

**4.1 חלקה 38 בגוש 8691**

שטח החלקה הרישום – 2,895 מ"ר

**בעלות**

קרן קיימת לישראל - בשלמות

**4.2 חלקה 39 בגוש 8691**

שטח החלקה הרישום – 2,630 מ"ר

**בעלות**

קרן קיימת לישראל - בשלמות.





**5. תיאור הסביבה והמקרקעין**

מיקום המתחם שבנדון בין רח' מוריה במערב לבין בית הספר "אור השרון" בצפון מזרח, במושב תנובות.



הסביבה מאופיינת ע"י נחלות הכוללים בתי מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה לצד בניה של צמודי קרקע חדשים.

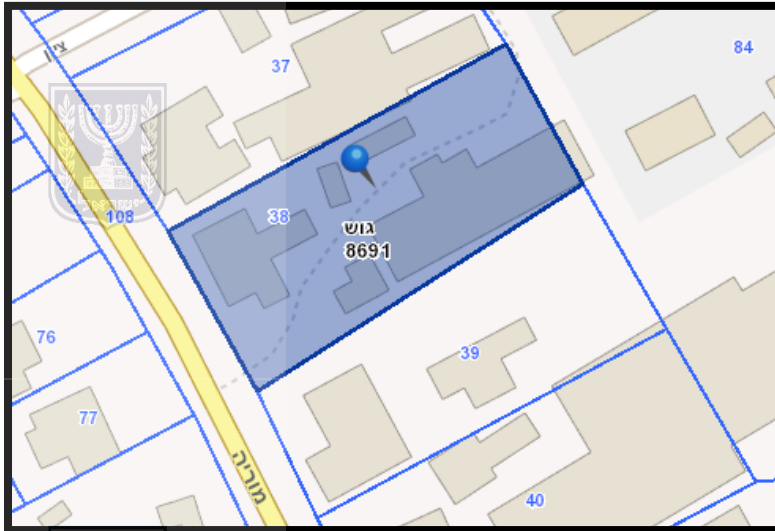
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורה וריצוף משתלב.





**6. תיאור החלקות והנכסים**

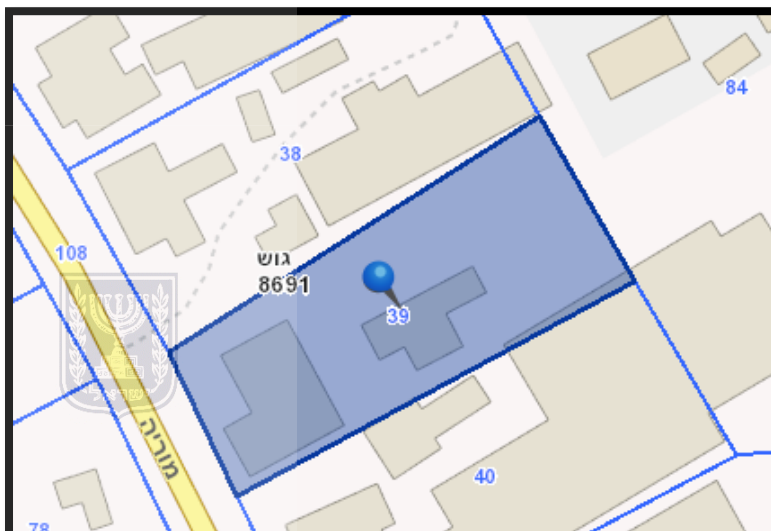
**חלקה 38 בגוש 8691**



לחלקה צורה מלבנית, החלקה כלואה בין חלקות 37,39 ו-84 ולה חזית מערבית לרחוב מוריה, שטח החלקה עפ"י הרשום בנסח הרישום הינו 2,895 מ"ר. ע"ג החלקה קיימים מבנים המשמשים למגורים וחקלאי.



**חלקה 39 בגוש 8691**



לחלקה צורה מלבנית, דרומית לחלקה 38, ולה חזית מערבית לרחוב. שטח החלקה הרשום עפ"י נסח טאבו הינו 2,630 מ"ר. ע"ג החלקה קיימים מבנים המשמשים למגורים וחקלאי.





**7. מצב תכנוני**

תוכנית	י.פ.	תאריך אישור	עיקרי התוכנית
צש/92	1722	20.5.1971	החלקות מסווגות באזור מגורים חקלאי בו הותרה בניית 2 יח"ד על שטח מגרש מינימאלי של 2,000 מ"ר כולל השטח של משקי עזר. הבניה בהיקף 300 מ"ר בשתי הקומות או 2 הבניינים בהתאם להגבלות.
צש/92/2	1973	27.12.1973	הוראות לבניית חממות בשטחי מגורים חקלאי.
צש/0/2/0	3769	27.5.1990	במגרש ביעוד מגורים בנחלות: 3 יח"ד ב 2 מבנים (רצף דורי - שלושה דורות) לכל נחלה. סה"כ 450 מ"ר בכל היחידות אבל לא יותר מ 250 מ"ר ביחידה אחת.
משמ/133(צש)	4058	15.11.1992	החלקות מסווגות כאזור מגורים בנחלות (חלקה א'), מחולקת לשני אזורי משנה, באזור האחד, אשר שטחו לא יקטן מ 2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים. אזור זה כאשר הוא מחלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.
צש/80/2/0	6025	26.11.2009	בחלקה א' של הנחלה יותר השימושים הבאים: שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיד ויחידת הורים. כמו כן תותר פעילות לא חקלאית (פליח) בשטח של עד 500 מ"ר. 4 יח"ד (2 קומות) בנות 40 מ"ר כ"א, סה"כ 160 מ"ר, למבני קייט ואירוח כפרי מתוך סה"כ 500 מ"ר המותרים.



**8. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון**

עפ"י תכנית מס' 412-0137513<sup>2</sup>, נכללות חלקות 38 ו-39, בשלמות, בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לצורך איחוד וחלוקה של המגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א.א(1) + החלפת שטחים תוך שינוי הגבול בין שתי החלקות 38 ו-39 בגוש 8691, לצורך הסדרת הרישום בהתאם למצב הקיים בשטח ולמבנים הקיימים.

**מצב מאושר**

יעוד – מגורים חקלאי

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

שטח התכנית: 5.525 דונם.

**מצב מוצע**

יעוד – מגורים בישוב כפרי

שטח התכנית המוצע: 5,526.43 מ"ר.

שימושים:

א. אזור מגורים בנחלה (חלקה א') כמשמעותה בתכנית בתוקף משמ/133 (צש), מחולקת לשני אזורים משנה, באזור האחד, אשר שטחו לא יקטן מ 2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים. אזור זה כאשר הוא מחלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.

ב. אזור מגורים בנחלה, מיועד לבניית 2 בתי מגורים + יחידה לדור שלישי.

ג. שימושי פל"ח בהתאם לתכנית צש/80/2/0.

**9. המצב המשפטי**

סה"כ שטח נכלל בתחום האיחוד וחלוקה בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 5,526.43 מ"ר.

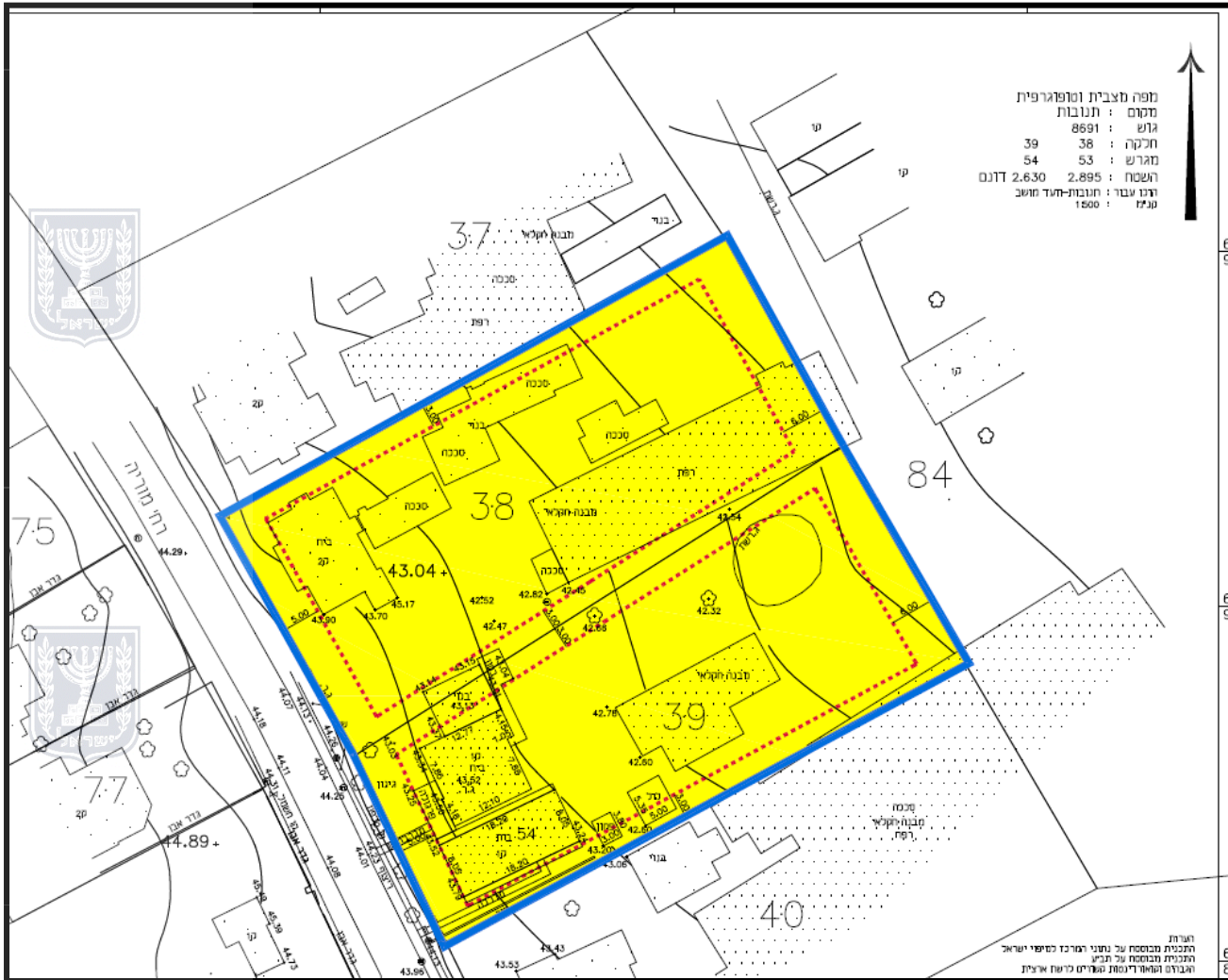
כל השטח הנכלל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כמפורט בטבלאות האיזון המצורפות בנספח לחוות דעת זו.

נתוני המרשם נלקחו מהעתיקים של נסחי רישום לא חתומים (מהאינטרנט).

<sup>2</sup> הוראות 21 מועד הפקה 23.1.2022

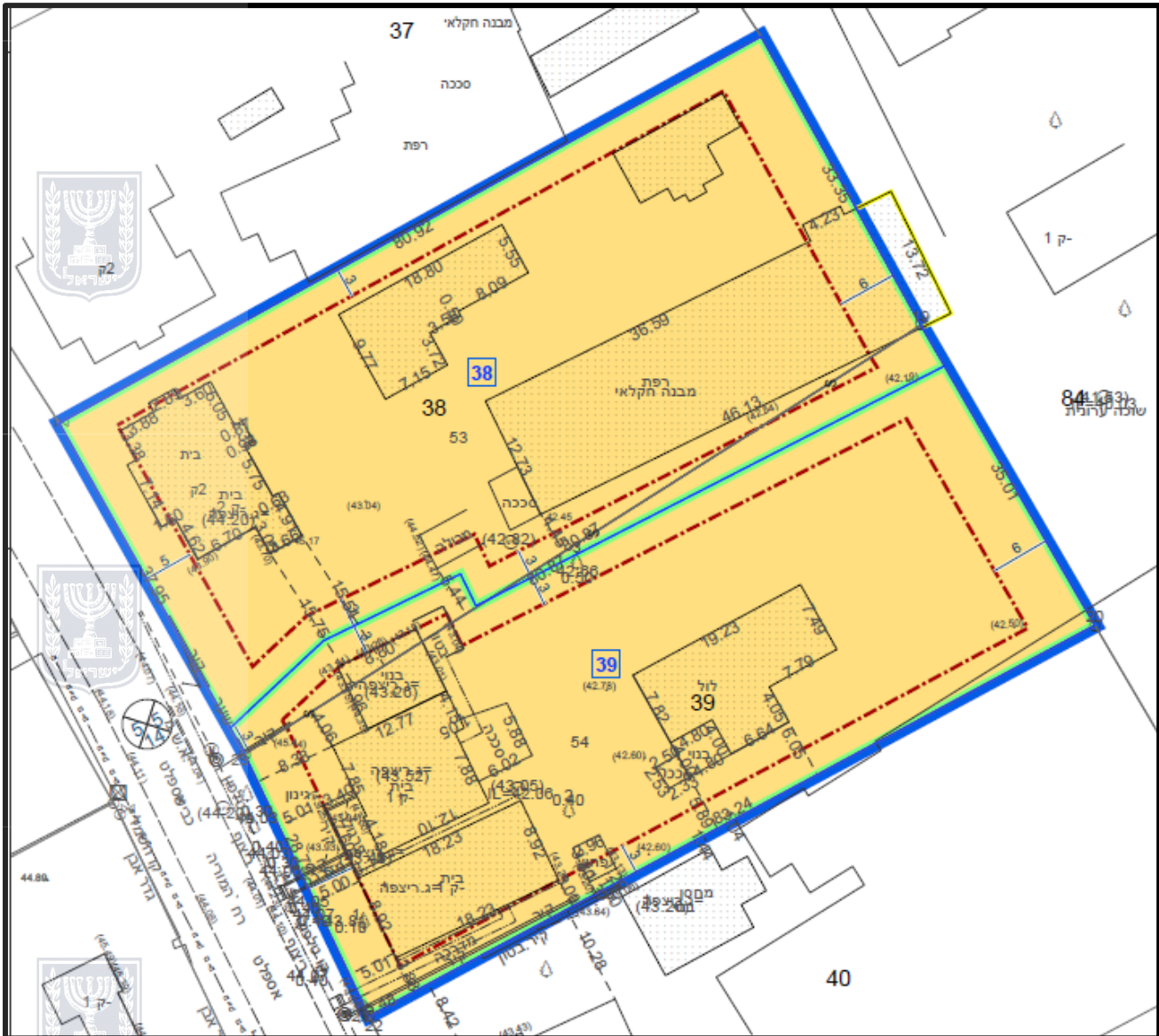


**מצב נכנס**





מצב יוצא<sup>3</sup>



<sup>3</sup> מספר גירסת תשריט : 17 מועד הפקה-2022.1.23

**10. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון**

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

10.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.2 מיקום החלקות שבנדון במושב תנובות.

**10.3 מצב תכנוני קודם**

- שטח החלקות ומיקומן.

- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.

- החלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות והיות החלקות בבעלות/חכירה משותפת.

**מצב תכנוני חדש**

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.

- אפשרויות הניצול במגרשים.

- מצב השטחים במצב היוצא זהים לחלוטין למעט תוספת של כ-0.75 ס"מ לכל חלקה, משמעות זניחה אשר אינה משפיעה כלל על שווים במצב היוצא.

10.4 השטחים בתוכנית עפ"י מדידה ונתונים שהועברו על ידי אדריכל התכנית, סטיה של עד 3% משטח התכנית הינה קבילה עפ"י תקנות המודדים.





**11. הצהרות**

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותי המקצועיות, וכי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



**ובאתי על החתום,**

גיל קידר

שמאי מקרקעין



