

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

2 - 236227

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' זיבוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקסי:

מייל:

26 בספטמבר 2016

טבלאות איזון והקצאה

תכנית יב/מק/1/1/255 (404-0289421)

רקע כללי

תכנית יב/מק/1/1/255 משתרעת על שטח של כ- 523.987 דונם וכוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 3515, 3537, 4879, 4905, 5519, 5520, 5959, 5961. שטח התכנית נמצא בחלק הדרום מערבי של העיר יבנה, וכולל בחלקו את נחל יבנה.

המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו 26.9.2016.

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 14.8.2016, ע"י הח"מ.

פרטי המקרקעין

גוש : 3515

חלקות : 6, 7, 11, 19, 22, 24, 29-36

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

טל':

Fax: 03-5759987

פקס':

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

מייל:

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

105 ,48 ,38 ,27-28 ,25 ,23 ,20-21 ,17-18 ,15 ,12-13 ,8-10 ,1-4	: חלק מחלקות:
127 ,124 ,113	
3537	: גוש
28	: חלק מחלקה:
4879	: גוש
8	: חלק מחלקה:
4905	: גוש
65 ,69	: חלק מחלקות:
5519	: גוש
20 ,50 ,51 ,72	: חלקות:
5520	: גוש
29-30 ,24-25 ,21 ,19 ,10 ,7-8 ,1	: חלק מחלקות:
5959	: גוש
700 ,213	: חלק מחלקות:
5961	: גוש
701 ,400 ,319 ,6	: חלקה מחלקות:
B+C	: חלק ממתחם
יבנה	: ישוב
מקומית - יבנה : מחוזית - מחוז מרכז	: ועדת תכנון

מיקום ותיאור המקרקעין

השטח נמצא בחלק הדרומי של העיר ממערב לנחל יבנה. השטח הינו שטח ריק ופנוי המשתרע על שטחים הנמצאים דרומה לעיר יבנה.

הרקע התכנוני

על המקרקעין חלה תוכנית יב/255 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6949 מיום 23.12.2014. התכנית משתרעת על שטח של כ- 1,606 דונם, ומטרתה:

- הקמת שכונת מגורים (מתחם B+C) חדשה ל- 2,307 יחיד.
- התוויית תואי דרך ראשית על שכונתית
- הגדרת שטח לספורט ונופש
- הסדרת פרוזדור תשתית ארצית – מוביל מים ירקון – נגב
- הסדרה סטטוטורית של שטח מיועד ליער פארק חופי.
- הסדרת נחל יבנה.

התוכנית הינה תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.

התוכנית מסמנת את המקרקעין הכלולים בתחום התוכנית למגרשים הבאים:

מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
ק.ק.+12+ג'	78	4,605	102	מגורים ג'
ק.ק.+13+ג'	50	3,620	106	
ק.ק.+13+ג'	50	3,893	107	
ק.ק.+13+ג'	50	4,288	108	
ק.ק.+13+ג'	50	3,943	109	
ק.ק.+5+ג'	20	2,410	202	
ק.ק.+8+ג'	34	3,114	244	
ק.ק.+8+ג'	34	3,436	245	
ק.ק.+5+ג'	19	2,081	294	
ק.ק.+12+ג'	78	6,616	103	מגורים ומסחר
ק.ק.+12+ג'	78	5,821	104	
ק.ק.+12+ג'	78	5,635	105	

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מעל הקרקע
מסחר ותעסוקה	400	13,682	---	ק.ק. + 2 ק' למסחר + 6 ק' למשרדים
	401	6,562	---	ק.ק. + 2 ק'
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	300	37,654	---	
	301	1,860	---	
	302	1,409	---	
	303	962	---	
	304	1,332	---	
	305	14,766	---	
	306	1,346	---	
	307	7,998	---	
	308	991	---	
	309	991	---	
	310	1,002	---	
	311	1,014	---	
	312	1,257	---	
	313	864	---	
	314	2,049	---	
	317	1,523	---	
	318	1,765	---	
	שצ"פ	500	9,925	---
502		35,549	---	---
507		213	---	---
513		1,997	---	---

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

טל':

Fax: 03-5759987

פקס':

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

מייל':

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מעל הקרקע
שצ"פ	521	31,367	---	---
	522	14,303	---	---
	526	87,388	---	---
	511	1,318	---	---
נחל	580	51,793	---	---
דרך מוצעת	610	78,814	---	---
	611	6,452	---	---
	615	27,735	---	---
	623	14,804	---	---
דרך משולבת	630	5,464	---	---
שצ"פ ותשתית	650	8,376	---	---
סה"כ		523,987	619	

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע ממוצע ליח"ד 55 מ"ר.

תכסית 55%.

תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן:

לפחות 20% מיח"ד תהיינה בשטח עד 85 מ"ר עיקרי.

לפחות 50% מיח"ד תהיינה בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי

לפחות 30% מיח"ד תהיינה בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי

תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. יותרו מחסנים בשטח של 8 מ"ר ליח"ד

שימוקמו בקומת המרתף או קומת הקרקע, כחלק משטחי השירות המותרים.

תותר הצמדת חלק מהחצר לדירות הקרקע, ובתנאי שבצמידות לכל מבואה תישאר

חצר משותפת בגודל מינימלי של 40 מ"ר.

החנייה תהיה עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ואולם לא יפחת מ- 1.7 מקומות חניה ליח"ד. החניות תהיינה עיליות (30%) ותת קרקעיות (70%).

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ומסחר:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד למגורים	110 מ"ר.
שטח עיקרי למסחר	650 מ"ר, בכל מגרש.
שטח שירות ממוצע ליח"ד מעל הקרקע	55 מ"ר.
שטח שירות למסחר מעל הקרקע	100 מ"ר, בכל מגרש.
תכסית	.55%

השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר יהיו מגורים בבניה רוויה הכוללים מסחר בקומת הקרקע.

תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן:

לפחות 20% מיח"ד תהיינה בשטח עד 85 מ"ר עיקרי.

לפחות 50% מיח"ד תהיינה בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי

לפחות 30% מיח"ד תהיינה בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי

יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 35 מ"ר ליח"ד, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת הזכויות.

תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד. יותרו מחסנים בשטח של 8 מ"ר ליח"ד שימוקמו בקומת המרתף, כחלק משטחי השירות המותרים.

החנייה תהיה עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ואולם לא יפחת מ- 7.1 מקומות חניה ליח"ד. החניות תהיינה עיליות (30%) ותת קרקעיות (70%).

להלן זכויות הבניה באזור מסחר ותעסוקה:

השימושים המותרים באזור מסחר, משרדים וקליניקות, לא יותרו שימושים לאולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת רכבים, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

טל:

Fax: 03-5759987

פקס:

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

מייל:

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

(כמו בישול ואפייה) בכמות תעשיתית, יצור קוסמטיקה.
תותר הקמת גלריה לקומת הקרקע, שטחה לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.

זכויות הבניה במגרש 400 הינם כדלקמן:

שטח עיקרי למסחר מעל הקרקע	12,000 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים מעל הקרקע	6,000 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע	7,200 מ"ר
שטח שירות מתחת לקרקע	24,000 מ"ר
תכסית	65%
מס' קומות מעל הקרקע	ק.ק. + 2 ק' למסחר
	ק.ק. + 6 ק' למשרדים

זכויות הבניה במגרש 401 הינם כדלקמן:

שטח עיקרי למסחר מעל הקרקע	5,000 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים מעל הקרקע	2,000 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע	2,800 מ"ר
שטח שירות מתחת לקרקע	10,500 מ"ר
תכסית	65%
מס' קומות מעל הקרקע	ק.ק. + 2 ק'
מס' קומות מתחת לקרקע	2 ק'

התוכנית המוצעת

התוכנית המוצעת יב/מק/1/1/255 (404-0289421) בגירסה מיום 26.9.2016, משתרעת על שטח של כ- 523.987 דונם ומטרתה הסטת דרך מס' 1, כפי שנקבע בתוכנית יב/1/255, על מנת להרחיקה משכונה קיימת, לאפשר שימור חורשת אקליפטוסים קיימת והתאמת שכונה יבנה B+C לתקן LEED לשכונות מקיימות באמצעות שינוי הוראות לקווי בנין, פתיחת מעברים ציבוריים, קביעת הוראות בינוי ופיתוח קרקעית

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

נחל יבנה והרחבת דרך לצורך מעגל תנועה.
התוכנית כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.
להלן פירוט שטחי המגרשים בתוכנית:

שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד
4,182	1020	מגורים ג'
3,384	1060	
3,607	1070	
3,969	1080	
3,683	1090	
2,078	2020	
3,003	2440	
3,326	2450	
1,821	2940	
6,616	1030	
5,821	1040	
5,635	1050	
13,673	4000	מסחר ותעסוקה
6,562	4010	
31,354	3000	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6,243	3150	
1,860	3010	מבנים ומוסדות ציבור
1,409	3020	
962	3030	
1,332	3040	
14,497	3050	
1,346	3060	

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד
7,998	3070	מבנים ומוסדות ציבור
991	3080	
991	3090	
1,002	3100	
1,014	3110	
1,257	3120	
864	3130	
2,049	3140	
1,523	3170	
1,765	3180	
2,659	5000	שצ"פ
32,576	5020	
332	5030	
434	5070	
1,997	5130	
31,103	5210	
14,066	5220	
423	5260	
260	5270	
522	5280	
579	5290	
1,658	5300	
80,829	5310	
5,446	5311	
5,572	5320	
129	5330	

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' זיבוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
269	5340	שצ"פ	
51,793	5800	נחל	
78,549	6100	דרך מאושרת	
6,452	6110		
27,735	6150		
8,773	6230		
1,010	8000	דרך מוצעת	
237	8010		
264	8020		
5,981	8030		
807	8040		
7,794	8050		
368	8060		
1,318	8070		
7,905	6500		שצ"פ ותשתיות
330	6530		
523,987	סה"כ		

רקע משפטי

הקרקע הכלולה בתחום התוכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגושים 3537, 3515, 3538, 4879, 4905, 5519, 5520, 5959, 5961 בשטח כולל של 523,987 מ"ר.

בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק ב- 18.2.2014, 19.1.2016, 24.1.2016 באמצעות האינטרנט, מלשכת רישום מקרקעין רחובות, החלקות רשומה בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית יבנה, ובעלים פרטי אחד. הבעלות הפרטית רשומה על

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' זיבוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקס':

מייל:

מחצית חלקה במושע עם רשות הפיתוח (חלקה 4 בגוש 3515). על חלקי חלקות שונות רשומות הודעות על הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית יבנה, ההפקעות בוצעו על קרקע ביעוד ציבורי עפ"י תוכניות יב/132/2, בר/274.

תוכנית יב/1/255 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6494 מיום 23.12.2014 הינה תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בגין החלקות הנדונות הכלולות בשטח התוכנית המוצעת, הוקצו בטבלת האיזון וההקצאה של תוכנית רג/1/255 לרשות הפיתוח, מדינת ישראל, קק"ל ועיריית יבנה כל הקרקע הכלולה בתוכנית המוצעת. לבעלים הפרטי של מחצית חלקה 4 בגוש 3515 הוקצה קרקע שאינה כלולה בתוכנית המוצעת. רישום הפרצלציה ע"פ תוכנית יב/1/255 טרם בוצע.

עקרונות גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. הטבלה ערוכה ע"פ הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") וע"פ תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה 2009).
2. הקצאת המגרשים נעשתה בהתאם להוראות סעי' 122(1) בחוק.
3. הערכת השווי במצב נכנס הינה בהתאם ליעוד וזכויות הבניה במגרשים בתוכנית יב/255/1.
4. הבאתי בחשבון כי בתוכנית המוצעת אין שינוי בזכויות הבניה של המגרשים, למעט שינוי שטח המגרשים.
5. הובא בחשבון במצב הנכנס כי רישום הפרצלציה ע"פ תוכנית יב/255/1 טרם בוצעה ולפיכך זיהוי המקרקעין במצב הנכנס הינו בהתאם למס' המגרש בתוכנית יב/255/1.
6. הבאתי בחשבון כי הבעלים של המגרשים במצב הנכנס הינם בהתאם לבעלים להם הוקצו המגרשים בטבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתוכנית יב/255/1.
7. הובא בחשבון שווי קרקעות ומקרקעין לבניה רוויה, מסחר ומשרדים בסביבה הקרובה.
 - 7.1 טיפוס הבניינים, גובהם ומס' יח"ד
 - 7.2 באזור מגורים ומסחר ניתנה תוספת חדר על הגג בשטח של 35 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה. שווי חדר הגג חושב לפי מקדם 1.4 למ"ר מגורים.
 - 7.3 לשטחי המסחר ניתנו שוויים בהתחשב באופי השטח המסחרי וגודלו.
 - 7.4 ניתנה הפחתה לשטחי מגורים מעל לשטח מסחרי (2%-)

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER (M.A.)

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN, 5251107

Tel: 03-5755588

Fax: 03-5759987

E-Mail: SHAUL-LEV@BARAK.NET.IL

שאול לב

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני (מ.א.)

רח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל':

פקסי:

מייל:

8. הטבלה מאוזנת (ללא תשלומי איזון).

9. בעת הכנת תשריט לצורכי רישום ייתכנו שינויים בשטחי המגרשים. שינויים אלה לא ייחשבו כסטייה מהתכנית.

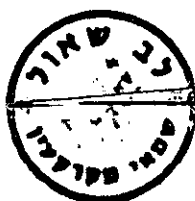
הנני מצהיר על היעדר עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנותיו ותקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966.

ולראיה באתי על החתום

שאול לב

שמאי מקרקעין



הועדה המקומית יבנה

התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית
19/2/17
תאריך
מהנדס הועדה

ועדה מקומית יבנה

אישור תכנית מס' 404:0289421

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 201608 ביום 23/1/17

סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

