

GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

GIL KEIDAR - LIC. REAL ESTATE VALUER

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

גיל קידר - שמאי מקרקעין

כ"ד אלול, תשע"ח

04 ספטמבר, 2018



נספח לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמה

על חלק מתוכנית מס' 403-0362582

טירה דרום,

טירה





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מתוכנית מס' 403-0362582 התכנית נמצאת בדרום העיר טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש, ומשני צידי כביש 554 המהווה כיום את כביש הכניסה לעיר. טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים נערכה לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.



תכנית 403-0362582 מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת את הגושים והחלקות, כדלקמן:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7581	לא מוסדר	חלק		15-16
7583	לא מוסדר	חלק		7
7733	לא מוסדר	חלק	14	15-16
7756	לא מוסדר	חלק	32	22-23, 25-26, 30-31
7758	לא מוסדר	חלק		56
7776	לא מוסדר	חלק		8
7777	לא מוסדר	חלק	25-26, 33, 36	27-30, 32



שטח התוכנית - 161,221 מ"ר.

שטח לאיחוד וחלוקה - 138,226 מ"ר.

שטח לא באיחוד וחלוקה - 22,995 מ"ר

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 04.09.2018.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביולי 2018 ע"י החתום מטה.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

4. פרטי המקרקעין

שטח נכלל בתכנית שטח חלקה רשום בדונם (לתשריט מודד)	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום בדונם
3.475	7581	15	16.487
8.572	7581	16	585.959
41.251	7583	7	2562.027
3.466	7733	14	3.466
0.868	7733	15	0.874
0.309	7733	16	0.654
3.213	7756	22	3.956
30.930	7756	23	38.836
1.804	7756	25	10.007
0.030	7756	26	1.885
1.874	7756	30	3.764
0.054	7756	31	0.732
0.060	7756	32	0.060
1.223	7776	8	17.485
3.127	7777	25	3.127
10.694	7777	26	10.694
6.445	7777	27	7.842
4.841	7777	28	5.311
0.263	7777	29	19.609
0.033	7777	30	4.840
1.803	7777	32	3.757
2.171	7777	33	2.171
11.719	7777	36	11.719
סה"כ			138.226

- מיקום - טירה.
- שם התכנית - טירה דרום.
- מרחב תכנון מקומי - טירה, לב השרון, דרום השרון
- ועדה מחוזית - ועדה מחוזית לתכנון ולבניה "מחוז מרכז".





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

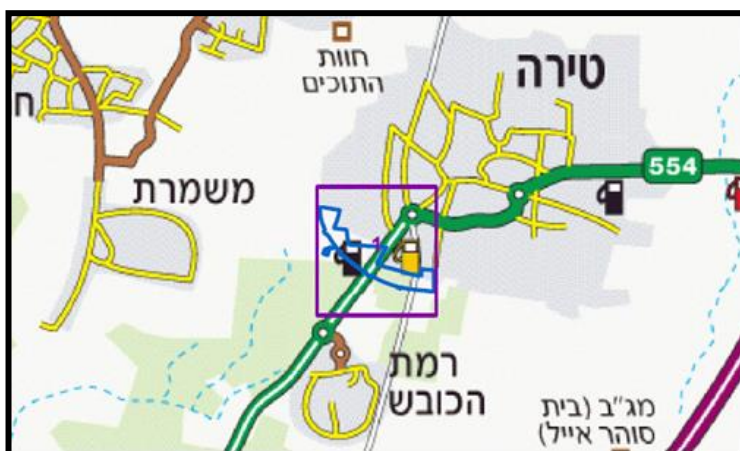
שמאות וניהול מקרקעין

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

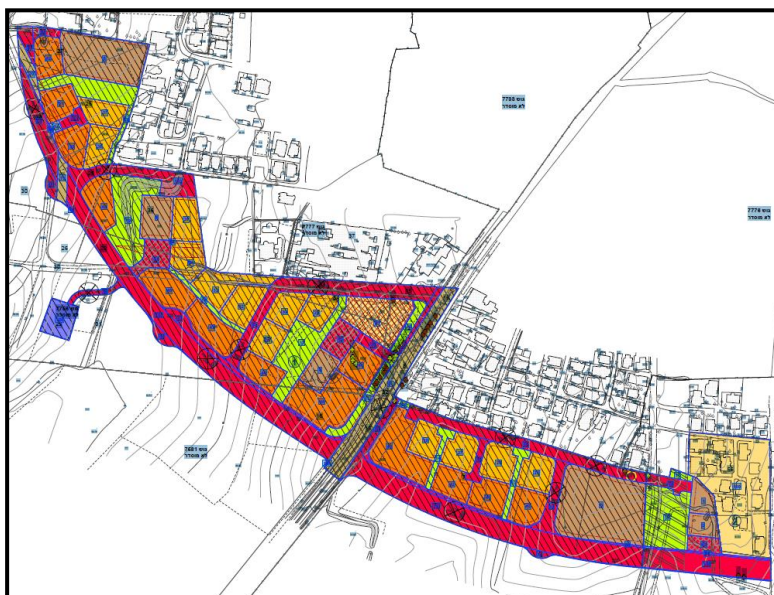
תיאור הסביבה

מיקום המתחם שבנדון בתחום העיר טירה בשטח 161.221 דונם. שכונת מגורים חדשה בדרום מערב טירה, מצפון לקיבוץ רמת הכובש, ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר).

מתחם נשוא השומה



תחום הקו הכחול של התכנית





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

תיאור התכנית

ניתן לאפיין את התוכנית כדלקמן:

- מתחם הכולל חטיבת קרקע, המסווגת ביעוד מגורים ב', מגורים ג' (בחלק המגרשים חזית מסחרית), דיור מיוחד, מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים. המתחם ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר טירה. שטח המתחם הינו -161.221 דונם. השטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הינו כ-138,226 מ"ר.



בתכנית 606 יח"ד, מתוכן 486 יח"ד במגורים ב' וג' ועוד 120 יח"ד קטנות ביעוד "מגורים מיוחד". גובה הבניה הינו 7-11 קומות מעל הקרקע והצפיפות נטו ממוצעת הינה כ-11 יח"ד לדונם (ללא הדיור המיוחד). בנוסף לכך יותרו עוד 48 יח"ד, בצפיפות נטו של 6 יח"ד לדונם במסגרת תכנית מפורטת (מחוץ לאיחוד וחלוקה). סה"כ קיבולת התכנית לכן הינה 654 יח"ד. שטחי המסחר המותרים בתחום התכנית הינם 4,160 מ"ר (עיקרי ושירות).



בתחום התכנית מגרש לבית ספר יסודי ועוד מגרש קטן יותר לבית ספר יסודי הצמוד למגרש ציבורי מחוץ לשטח התכנית בחלק הצפוני. בנוסף מספר מגרשים לגני ילדים ומעונות ומגרש למועדון נוער. השטחים הציבוריים הפתוחים תוכננו ככול שניתן צמודים למוסדות הציבור ואפקטיביים מבחינת גודלתם וצורתם ומבחינת היחס שלהם למגרשי המגורים הסמוכים אליהם? בדרך כלל מוקפים במבני מגורים ויוצרים בכך חצרות פנימיות.

בהתאמה לטופוגרפיה מוקמה תחנת שאיבה חדשה לביוב מדרום לכביש הטבעת. תחנה זו אמורה להחליף את התחנה הקיימת בצמוד לתכנית ואשר מצויה בלב אזור מגורים.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

6. מצב תכנוני

המצב התכנוני הקודם

עפ"י תכניות בניין עיר צש/0/2, שד/1000 ומשמ/67 שד עולה כי רוב השטח הנכלל בתכנית בייעוד חקלאי.

עפ"י תכנית המתאר מח/281 אשר הופקדה כבר ביום 14.6.2011 בי.פ. 6250 ואושרה למתן תוקף בי.פ. 7619 מיום 15.11.2017



עולה כי השטח שבנדון הנכלל בתכנית 403-0362582 מסומן בייעוד מגורים, דרך מאושרת, שצ"פ ושטח חקלאי.

מטרת תכנית המתאר הינו :

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לצורך הוספת שכונת מגורים חדשות בשטחים צמודי דופן מסביב לתחום השטח המאושר והבנוי של הישוב.
2. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לצורך הרחבת שטחי מסחר ותעסוקה, ולצורך הקמת מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת, בית קברות ואזור ספורט ונופש.
3. קביעת מתחמים לפיתוח הייעודים החדשים.
4. קביעת הוראות להכנת תכניות איחוד וחלוקה לפי מתחמים שנקבעו (בהסכמה ולא בהסכמה).
5. קביעת הוראות להקצאת קרקע לצרכי ציבור ו/טחים פתוחים בשטחים החדשים.
6. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות-תנועה, ניקוז, מים, ביוב גז וחשמל.
7. קביעת הוראות בנושא נוף וסביבה.
8. קביעת הוראות בנושא שימור.
9. קביעת לתנאים למתן היתר.



הערה : עפ"י החלטת הוועדה נתבקשנו לערוך את המצב הנכס של טבלת האיזון כשטח חקלאי לפני אישור תכנית מח/281. לדברי הוועדה :

"המצב התכנוני של החלקות הנכנסות בתכנית איחוד וחלוקה יהיה עפ"י התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית מח/281.



תכנית מח/281 הנה "תכנית שקופה", קרי תכנית ביניים, שקובעת מגמות תכנון בכפוף לטבלאות איזון וחלוקה ועל כן בתכנית איחוד וחלוקה יש להביא בחשבון במצב הנכנס את הייעודים טרם הפקדתם."





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית מס' 403-0362582 כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 על חלק מהתכנית.

7.1 מטרת התכנית :

תכנון מתחם מגורים חדש בדרום העיר טירה.

7.2 עיקרי התוכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בדרום טירה ממזרח וממערב לכביש 554 (כניסה דרומית לעיר), ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכים.
- קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים להיתרי בניה.

7.3 טבלת שטחים מהוראות התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	11,686	7.25
חקלאי	149,535	92.75
סה"כ	161,221	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	3,715.53	2.30
דרך מאושרת	6,761.67	4.19
דרך מוצעת	45,952.6	28.49
חניון	3,456.28	2.14
מבנים ומוסדות ציבור	19,516.58	12.10
מגורים	11,332.77	7.03
מגורים ב'	22,069.29	13.68
מגורים ג'	28,513.58	17.68
מתקנים הנדסיים	1,503.6	0.93
שטח ציבורי פתוח	18,475.48	11.45
סה"כ	161,297.39	100



GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

8. יעודי קרקע ושימושים:

8.1 מגורים ב':

- א. מגורים
- ב. מחסן ביתי.
- הוראות :

א. אדריכלות:

1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף, חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי, יותרו מעליות.
2. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינות המשותף והנגיש לכל יחידות הדיר (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד.
3. יותרו גגות שטחים בלבד.
4. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד, מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין, לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.
5. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה, יותרו חלונות אוורור למרתף החניה במישור הקיר, ללא חצרות אנגליות.

8.2 מגורים ג':

- א. מגורים
- ב. מחסן ביתי.
- ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע בתאי השטח בהם קיים בתשריט סימון חזית מסחרית.
- הוראות :

א. אדריכלות:

1. בתאי שטח 40, 41, 42, 44, 46, 49, 50, 51, 52 תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל תא שטח, אשר יהווה בניין משותף. חדר המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.
2. בתאי שטח 43, 45, 47, 48 תותר בניית 2 בנינים בכל תא שטח, אשר יהווה יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבניינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותרו מעליות.
3. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינות המשותף והנגיש לכל יחידות הדיר (כולל שטחים מרוצפים) יהיה בשיעור של לפחות 12 מ"ר ליחיד.
4. הכניסה ללובי ולחדר המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר.
5. יותרו גגות שטחים בלבד.
6. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. יותרו חלונות אוורור למרתף החניה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.



GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

8.3 מסחר :

סימון מתשריט : חזית מסחרית

1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (קולונדה) רציף ברוחב 5 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הקולונדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית. הגג של המעבר המקורה (קולונדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבניין לרבות הגבהים יותאמו לכך. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבניין למגורים יהיה בהתאם למסומן בתשריט וקו בנין לקולונדה יהיה קו בנין מחייב אפס. יותרו עסקי מזון, מסחר קמעונאי, מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכן שימושים מסחריים נוספים מסוג המתאים לסביבת המגורים מבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.
2. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.
3. גובה הקומה המסחרית נטו עד 5.5 מ'. תותר בניית גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
4. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב במיקום שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.
5. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות בפתרון באישור משרד הבריאות.
- 6.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

8.4 דיור מיוחד

- א. מגורים או דיור מוגן לקשישים.
- ב. מחסן ביתי.
- ג. קולונדה ומסחר בקומת הקרקע.

הוראות :

א. אדריכלות :



1. יותרו דירות להשכרה, מכירה, או דיור מוגן, או שילוב ביניהם.
2. למבנה ימונה מתחזק (במשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט, 1969) אש יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. חלה חובת ניהול שוטף של הנכס על ידי חברת ניהול מקצועית.
3. תותר בניית 2 בנינים אשר יהוו יחד מבנה משותף. יותר חיבור מלא או חלקי של שני הבנינים יחד. חדר/י המדרגות בבניין יהיה פנימי. יותר מעליות.
4. חלוקת יח"ד : תיבנה חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה עד 9 קומות של מגורים. קיימת גמישות בחלוקת הדירות בין הקומות בתנאי של עמידה בקווי בנין והבטחת תנאים סביבתיים ואוורור טובים לכל הדירות.
5. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011.
6. בקומת הקרקע יותרו גינות גן ובתנאי ששטח הגינון המשותף והנגיש לכל יחידות הדיור (כולל שטחים מרוצפים, אך לא כולל חניה) יהיה בשיעור של לפחות 6 מ"ר ליח"ד.
7. הכניסה ללובי ולחדר/י המדרגות של המגורים יופרד מהכניסה לשטחי המסחר. הפתרון חייב אישור מהנדס העיר.
8. יותרו גגות שטחים בלבד.
9. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות אוורור למרתף החניה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.
10. מחסנים ביתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. מחסן ביתי יותר כחלק אינטגרלי של הבניין בלבד והכניסה אליו מתוך הבניין. לא יותרו מחסנים בחצרות או בבליטה מקונטור הבניין הראשי.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

מגורים :

8.5

- א. מגורים
- ב. דרכים
- ג. דרכים משולבות
- ד. שטח ציבורי פתוח
- ה. שבילים
- ו. מבני ציבור

הוראות :

א. אדריכלות :

1. תכנית זו מהווה תכנית מתארית לתא שטח זה.
2. חלוקה לייעודי קרקע ולתאי שטח תעשה בתכנית מפורטת.

מבנים ומוסדות ציבור :

8.6

- א. בניית מבנים לצרכי ציבור, חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מנהל וספורט וכדומה.
- ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.
- ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.
- ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
- ה. מקלט ציבורי.

הוראות :

א. אדריכלות :

1. הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצ"פים והשבילים הצמודים להם.
2. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.
3. יותרו גגות שטוחים בלבד.
4. גובה תקרת מרתף החניה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל הקרקע הסובבת את המבנה. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט. יותרו חלונות איוורור למרתף החנייה במישור הקיר. ללא חצרות אנגליות.
5. כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
6. ככל שיוחלט על עירוב שימושים, הדבר יעשה תוך הקפדה על כניסות נפרדות במידת הצורך ובתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית וינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר ומעונות היום.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

8.7 שטח ציבורי פתוח

שימושים :

- א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, נופי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, מבני הצללה ומצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.
- ב. בתאי שטח 15-16 תותר ישיבה חיצונית של בתי קפה ומסעדות סמוכות, לפי נהלים שיקבעו על ידי העיריה. יותרו מצללות והצללות, אך לא יותרו גידור ו/או סגירות עונתיות מכל סוג שהוא ולא יפגע המעבר הציבורי החופשי.
- ג. מקלט ציבורי.
- ד. מחסן גינון.
- ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק.
- ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.



8.8 דרך מוצעת

- א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
- ב. מבני דרך.
- ג. תשתיות.
- ד. גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצ"ב.
- ה. שבילי אופניים.
- ו. חניה.

8.10 חניון

- א. חניה ציבורית לכלי רכב.
- ב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך ותשתיות תת קרקעיות.
- אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.
- בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות המאפיינים, ללא חריגה מתחום היעוד, כמסומן בתשריט התכנית.

8.11 מתקנים הנדסיים

- א. קווי ומתקני תשתית, כגון תחנת שאיבה לביוב וכל המתקנים והמבנים הנדרשים לשם כך.
- ב. גינון, גידור ופיתוח שטח.
- ג. חניה ושטחי תמרון לרכבים.

אדריכלות

ככל הניתן תוסתר התחנה מסביבתה באמצעות צמחיה.

הוראות פיתוח



GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

א. הקמת תחנת השאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב. התכנית להקמת תחנת השאיבה לשפכים במתחם תוגש לאישור ועדת הביוב.

ג. מסביב למבנה התחנה תהיינה מגבלות בניה ברדיוס של 50 מ' לפחות.

תכנית מס': 403-0362582 - שם התכנית: סירה דרום

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' זכויות בשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מס' קומות		גובה מבנה - מפל הקומות (מטר)	מס' יחיד	תפסית (% מנתל שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מפל הקומות	מפל הבנייה הקובעת				שטחי שטחי בניה							
						שטחי שטחי בניה					שטחי שטחי בניה						
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	48	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		100	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3230	900	360	1970	1	25	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3530	900	360	2270	1	26	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3480	900	360	2220	1	27	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	7	23	18	40	3520	900	360	2260	1	28	מגורים	מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2315	600	240	1475	1	29	מגורים	מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2280	600	240	1440	1	30	מגורים	מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2285	600	240	1445	1	31	מגורים	מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2270	600	240	1430	1	35 - 32	מגורים	מגורים
144	5	3	3	3	1	7	23	12	30	2230	600	240	1390	1	37	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3242	900	360	1982	1	40	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250		40	מסחר	מסחר
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3350	900	360	2150	1	41	מגורים	מגורים
(5) 0	3	3	3	3					40	731	264	(4) 220	247		41	מסחר	מסחר
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3430	900	360	2170	1	42	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250		42	מסחר	מסחר
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6840	1800	720	4320	2	43	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					45	1468	528	(6) 440	500		43	מסחר	מסחר
216	5	3	3	3	2	11	39	18	30	3440	900	360	2180	1	44	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					40	734	264	(2) 220	250		44	מסחר	מסחר
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6810	1800	720	4290	2	45	מגורים	מגורים
(5) 0	3	3	3	3					45	1468	528	(7) 440	500		45	מסחר	מסחר
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6870	1800	720	4350	2	47	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					45	1468	528	(6) 440	500		47	מסחר	מסחר
432	5	3	3	3	2	11	39	36	30	6795	1800	720	4275	2	48	מגורים	מגורים
(3) 0	3	3	3	3					45	1435	528	(6) 440	467		48	מסחר	מסחר
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3435	900	360	2175	1	49	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3410	900	360	2150	1	50	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3405	900	360	2145	1	51	מגורים	מגורים
216	5	3	3	3	1	10	35	18	30	3350	900	360	2090	1	52	מגורים	מגורים
960	5	5	5	5	2	10	39	(8) 120	40	13600	4000	2400	7200	2	57	מגורים	מגורים
0	5	5	5	5					50	4020	1270	675	1125	2	57	מסחר	מסחר

מועד הפקד: 30/08/2018 14:43 - עמוד 20 מתוך 77 - מונה תדפיס הוראות: 31





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

תכנית מס' 403-0362582 - שם התכנית: טירה דרום																								
מספר קומות	קבוצות				מספר יחידות	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה	חלוקה										
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות											מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1										
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2										
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3										
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4										
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5										
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6										
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7										
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8										
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9										
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10										
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11										
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12										
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13										
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14										
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15										
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16										
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17										
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18										
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19										
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20										
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21										
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22										
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23										
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24										
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25										
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26										
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27										
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28										
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29										
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30										
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31										
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32										
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33										
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34										
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35										
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36										
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37										
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38										
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39										
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40										
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41										
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42										
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43										
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44										
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45										
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46										
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47										
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48										
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49										
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50										
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51										
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52										
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53										
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54										
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55										
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56										
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57										
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58										
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59										
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60										
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61										
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62										
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63										
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64										
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65										
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66										
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67										
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68										
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69										
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70										
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71										
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72										
73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73										
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74										
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75										
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76										
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77										
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78										
79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79										
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80										
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81										
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82										
83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83										
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84										
85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85										
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86										
87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87										
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88										
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89										
90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90										
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91										
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92										
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93										
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94										
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95										
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96										
97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97										
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98										
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99										
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100												

האמור בשביל זה גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המצטב.

גם בשביל עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בשביל שלטון כלליים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת השביל:

א. יותר נידוד של שטחי בניה מכל הקרקע, אל מרחב מקרקע.



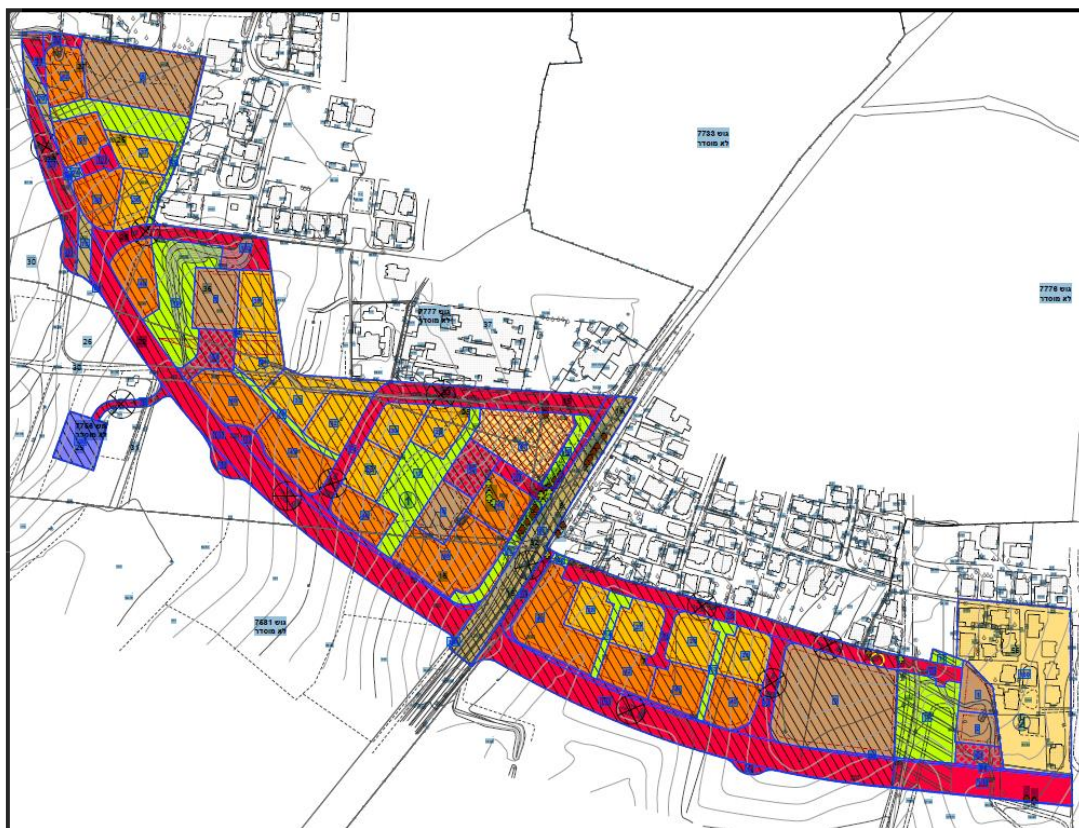
GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

תשריט מצב מוצע



תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה כלשהם (למעט תשתיות תת קרקעיות) הנו הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית טירה:
 - התכנית תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
 - התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
2. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח (100):
 - הכנת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית אשר תכלול פירוט והוראות ביחס למגרשי המגורים, הדרכים ושטחי הציבור בתחום תא שטח זה.
 - אישור תשריט איחוד וחלוקה אחד לכל שטח מתחם 2 כמסומן בתשריט. למרות האמור לעיל השטחים של



GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

רצועת המוביל הארצי לא יכללו באיחוד וחלוקה.

- על אף האמור לעיל תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מתוקף תכנית זו בטרם אישורה של התכנית המפורטת.

3. תנאי למתן היתרי הבניה למגורים :

- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי תאגיד "מעיינות המשולש" נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת קווי הביוב, לרבות הקמת תחנת השאיבה המוצעת וקו הסניקה יבוצעו בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

- השלמת תכניות מפורטות לניקוז ואישורן על ידי רשות הניקוז.

- היתרי בניה הכוללים שטחי מסחר יתואמו עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין סוג השימושים המוצעים והפתרונות הסביבתיים למניעת מפגעים מהם.

- אישור תכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.

- פינוי גדרות, אשפה וכל מטרד אחר הקיים בשטח המגרש וכן הריסת מבנים בשטחו, אשר אינם תואמים תכנית זו ואשר לא מותרת השארתם על פי הוראותיה. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

- הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ופתרון לסילוקם לאתר מוסדר.

- העתקת תחנת שאיבת שפכים מערבית.

- גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש דרום שרון מזרחי.

- לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011.

4. תנאי למתן היתרי הבניה לעבודות עפר ופיתוח :

- הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.

5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 12 (המוביל הארצי) או בתא שטח הגובל בו :

- תיאום עם חברת מקורות חבל הירדן.

6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 2,12,63,96,97 :

- תאום עם חברת מקורות (מחוז מרכז) לעניין מיגון הקו או העתקתו.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

תנאים למתן היתרי אכלוס

תנאי למתן היתר אכלוס לבניינים:

- השלמת ביצוע מערכת הביוב, לרבות הקמת תחנת שאיבה מוצעת וקו הסניקה, באישור תאגיד מעניינות המשולש.
- הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.



חלוקה ו/ או רישום

- תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם מס' 1 כמסומן בתשריט.
- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט בלבד.
- החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

סטייה ניכרת

- תוספת יחידות דיור בתא שטח או תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.



**GIL KEIDAR**

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר**שמאות וניהול מקרקעין****9. המצב המשפטי****הרכב בעלויות עפ"י נסחי טאבו מיום 26.07.2018:**

גוש	חלקה	בעלות	הערות רשם המקרקעין	הערות, חכירות, משכנתא, זיקות
7581	15	מדינת ישראל	יעוד המקרקעין דרך	--
7581	16	קק"ל	--	הערה לפי פקודת הדרכים בתנאי שטר מקורי 18382/1994/1
7583	7	ר"פ - 713400/2562027 חלקים + קק"ל - 1848627/2562027 חלקים	--	- הערה לטובת מקורות חברת מים בע"מ, מקרקעין מיועדים למפעל מים הארצי בהתאם לחוק המים תשי"ט 20.4.64 על הבעלות של קק"ל. - הערה לפי פקודת הדרכים בתנאי שטר מקורי 18382/1994/14 - הפקעה עפ"י סעי' 5 ו-7 י.פ. 4286 מיום 26.2.1995 לטובת מדינת ישראל - הפקעה עפ"י סעי' 5 ו-7 י.פ. 4634 מיום 31.3.1998 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה טירה - הפקעה עפ"י סעי' 5 ו-7 י.פ. 4787 מיום 20.7.1999 לטובת כביש חוצה ישראל - הפקעה עפ"י סעיף 19 י.פ. 5605 מיום 17.12.2006 לטובת מדינת ישראל. - הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל - הפקעה עפ"י סעיף 19 י.פ. 5709 מיום 28.8.2007 - הפקעה עפ"י סעיף 5 ו-7 י.פ. 7714 מיום 27.02.2018 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה
7733	14	רשות הפיתוח	--	חכירה לטובת פואד קאסם
7733	15	מדינת ישראל	דרך	--
7733	16	מדינת ישראל	דרך	--
7756	22	רשות הפיתוח	--	- חכירה לטובת א.מ. חקלאות ועיבוד אדמות 2005 בע"מ
7756	23	רשות הפיתוח	--	- חכירה לטובת א.מ. חקלאות ועיבוד אדמות 2005 בע"מ
7756	25	רשות הפיתוח	--	- חכירה לטובת מהדרין בע"מ בשלמות. - הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים לטובת: רשות הפיתוח. - הערת אזהרה לפי סעיף 126 עפ"י הסכם מיום 15.11.07 על כל הבעלים לטובת: פדילה מחמוד מסעוד
7756	26	רשות הפיתוח	--	- חכירה לטובת ברמן לייטר פרל בשלמות. - הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים לטובת: אילנות כרמל בע"מ.

**GIL KEIDAR**

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר**שמאות וניהול מקרקעין**

הערה מיום 21.11.2001 לטובת : ממונה מס שבח נתניה				
הערה מיום 10.10.2005 לטובת : ממונה מס שבח נתניה				
הערה מיום 20.7.2014 לטובת : ממונה מס שבח נתניה				
--	דרך	מדינת ישראל	30	7756
--	דרך	מדינת ישראל	31	7756
--	דרך	מדינת ישראל	32	7756
הערה לפי סעיף 80 לחוק המיס לטובת מפעל המים הארצי.	אנגלית עד 5.5.37	מדינת ישראל	8	7776
הערה על הפקעה לפי סעיף 19 י.פ. 5605 מיום 17.12.2006				
חכירה לטובת לטובת : פואד קאסם.	--	רשות הפיתוח	25	7777
זיקת הנאה-חלקה נהנית בזכות מעבר				
חכירה לטובת : דקלאום מורטימור יוסף - 1/2 חלקים.	המס' הישן של החלקה 23	רשות הפיתוח	26	7777
דקלאום פרידה כהן - 1/4 חלקים.				
דקלאום דוד זאב - 1/16 חלקים.				
דקלאום ריצ'רד יוסף - 1/16 חלקים.				
דקלאום סטיבן הווארד - 1/16 חלקים.				
דקלאום גויס פיליפ - 1/16 חלקים.				
זיקת הנאה-חלקה נהנית בזכות מעבר				
חכירה לטובת מוסד הרב קוק	--	רשות הפיתוח	27	7777
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13				
חכירה לטובת ברמן לייטר פרל	המס' הישן של החלקה 23	רשות הפיתוח	28	7777
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13				
חכירה לטובת פריאור בע"מ	המס' הישן של החלקה 23	רשות הפיתוח	29	7777
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13				
חכירה לטובת מהדרין בע"מ.	המס' הישן של החלקה 23	רשות הפיתוח	30	7777
הערה לפי 126 לטובת רשות הפיתוח.				
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13				
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13	החלקה הינה דרך	מדינת ישראל	32	7777
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13	דרך	מדינת ישראל	33	7777
חכירה לטובת : א.מ. חקלאות ועיבוד אדמות 2005 בע"מ.	--	רשות הפיתוח	36	7777
זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר על פני חלקה 13.				





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

10. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

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

10.1 טבלת ההקצאות והאיזון תערך על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) התשע"ג – 2013, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית- תקן 15.

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

10.3 טבלת ההקצאה והאיזון תבוצע בהתבסס בין היתר על העקרונות הבאים:

10.3.1 מיקום מגרש ההקצאה:

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.

10.3.2 הקטנת שותפות במקרקעין (מושע):

תבוצע הפרדת שותפויות במקרקעין, ככול שניתן, וההקצאה תבוצע במגרשים לבעלות יחידה. אם וכאשר לא יתאפשר יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב איחוד והחלוקה.

10.3.3 ריכוז זכויות של בעל זכות אחד:

בעל זכות במס' חלקות בשלמותן או בחלקן (מצב נכנס) תיעשה ההקצאה, ככל שניתן, ע"י ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד או במס' מגרשים.

10.3.4 שמירה על יחסיות ההקצאה:

שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל שניתן, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס. (יקבעו תשלומי איזון בעת הצורך).

10.3.5 מתחם איחוד והחלוקה יכלול את כל השטח בתחום הקו הכחול המסומן לאיחוד וחלוקה והמהווה כ- 138,226 מ"ר מתוך 161,221 מ"ר בכלל התוכנית.

10.3.6 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

ייתן שווי לכל אחד מהמגרשים באופן ספציפי בהתאם לייעוד ואפשרויות הניצול בו, מגבלות מיוחדות אם קיימות ומיקומו במתחם.

10.4 מאחר והשימושים בסביבה הקרובה הינם שימושים מעורבים של מגורים מסחר ומשרדים וכו', ניתנו מקדמי התאמה בין היעודים כפי שפורט בסעיף 11 להלן (במצב היוצא).





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

11. ערכי שווי בתחום התוכנית

מצב נכנס

עסקאות מכר - מגרשים חקלאיים				
תאריך	גו"ח	שטח מגרש	סכום מכירה	שווי למ"ר קרקע
10.04.2018	7770/26	575	69,000 ₪	120 ₪
27.05.2018	7769/3	600	60,000 ₪	100 ₪
10.04.2018	7771/29	765	91,800 ₪	120 ₪
19.05.2018	7805/31	500	40,000 ₪	80 ₪
03.03.2018	7587/2	500	30,000 ₪	60 ₪

בהתאם לעסקאות המכר במגרשים החקלאיים בטירה הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

לשווי למצב קודם :

שווי למ"ר חקלאי = 100 ₪ למ"ר קרקע.

שווי לדרך חקלאית = 80 ₪ למ"ר קרקע.





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

מצב יוצא

תוצאות מכרזים בג'ל'וליה

תוצאות מכרזים רמ"י - מר/2017/156 מיום 21.03.2018 + מר/2017/157 מיום 14.03.2018 + מר/2017/142 מיום 01.01.2018
מגרשים ביעוד מגורים ב'

מס' מגרש	שטח כולל במ"ר	יעוד	מס' יח"ד	שטח אקו'	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
107	616	מגורים ב'	6	788.48	834,001	633,000	1,467,001	1,861
108	609	מגורים ב'	6	779.52	785,000	624,079	1,409,079	1,808
109	609	מגורים ב'	6	779.52	900,000	624,079	1,524,079	1,955
158	408	מגורים ב'	3	522.24	650,000	564,656	1,214,656	2,326
							בממוצע 1,987	
							במעגל 2,000	

דוגמא לניתוח זכויות בניה - עפ"י תב"ע שד/5/1004				
חישוב שטח אקו' למגרש למלא הזכויות עפ"י התב"ע ליעוד מגורים ב' - 3 או 6 יח"ד				
שטח מגרש	616	זכויות	שטח במ"ר	מקדם
שטח עיקרי ק.ק.		0.96	197.12	1
שטח עיקרי ק.א.			197.12	1
שטח עיקרי ק.ב.			197.12	1
שטח שירות עילי		0.64	394.24	0.5
שירות תתי"ק		0.4	246.4	מגולם
סה"כ מ"ר אקו'				788.48

תוצאות מכרזים בכפר קאסם

תוצאות מכרזים - כפר קאסם										
תאריך	נתוני מכרז	תב"ע	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	שטח כולל פיתוח	שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח	מתאם צפיפות
7.3.2017	מר/2016/286	ק/1/7	121	3	546	725,000	22,517	747,517	1,769	0.85
7.3.2017	מר/2016/286	ק/1/7	124	3	538	1,510,000	22,517	1,532,517	3,627	0.85
27.11.2013	מר/2013/2	ק/1/7	59	3	430	455,000	52,194	507,194	1,419	0.85
									בממוצע 2,031	
									במעגל 2,000	

להלן דוגמא לניתוח שטח אקו' - כפר קאסם

מגרש מס' 124 - כפר קאסם

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	390	1	390
שטח שירות	65	0.5	32.5
סה"כ מ"ר אקו'			422.5





GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר

שמאות וניהול מקרקעין

בהתאם לתוצאות מכרזי המנהל בגיליולה ובכפר קאסם ותוך כדי התאמות מיקום זכויות וזמינות הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

לעניין שווי מצב חדש :

מגורים	=	2,000 ₪ למ"ר מבונה אקוילנטי
מסחר	=	4,000 ₪ ¹ למ"ר מבונה אקוילנטי
מגורים מיוחד	=	1,500 ₪ ² למ"ר מבונה אקוילנטי
מסחר במגורים מיוחד	=	3,000 ₪ ³ למ"ר מבונה אקוילנטי

חילוץ שווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש ביעודים השונים

שווי קרקע ליח"ד - מגורים			
שטח עיקרי	120	1	120
שטח שירות	20	0.5	10
מרפסת	12	0.4	4.8
סה"כ אקו			134.8
שווי קרקע ליח"ד - מגורים		2,000 ₪	269,600 ₪

ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי = 269,600 ₪ : 120 מ"ר = 2,247 ₪ למ"ר עיקרי מגולם למגורים.

שווי למסחר (תא שטח 47)			
500	1	500	
440	0.5	220	
סה"כ אקו		720	
שווי למ"ר מבונה מסחר		4,000 ₪	
שווי קומת מסחר			2,880,000 ₪

ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי = 2,880,000 ₪ : 500 מ"ר = 5,760 ₪ למ"ר עיקרי מגולם למסחר.

דיוור מיוחד מגורים (תא שטח 57)			
7200	1	7200	
2400	0.5	1200	
סה"כ אקו		8400	
שווי למ"ר מבונה דיוור מגורים		1,500 ₪	
שווי דיוור מיוחד מגורים			12,600,000 ₪

ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי = 12,600,000 ₪ ש"ח : 7,200 מ"ר = 1,750 ₪ למ"ר עיקרי מגולם לדיוור מיוחד מגורים.

¹ מקדם 2 ממגורים.

² מקדם 0.75 ממגורים.

³ מקדם 2 ממגורים מיוחד.



**GIL KEIDAR**

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר**שמאות וניהול מקרקעין**

דיוור מיוחד מסחר (תא שטח 57)		
1125	1	1125
337.5	0.5	675
1462.5		סה"כ אקו
3,000 ₪		שווי למ"ר מבונה דיוור מיוחד מגורים
4,387,500 ₪		שווי דיוור מיוחד קומת מסחר

ומכאן שווי מ"ר מבונה עיקרי = 4,012,500 ₪ : 1,000 מ"ר = 3,900 ₪ למ"ר עיקרי מגולם לדיוור מיוחד מסחר.



לסיכום שווי מ"ר עיקרי מגולם ש"ש ביעודים השונים במצב חדש :

מגורים	=	2,247 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגולם.
מסחר	=	5,760 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגולם.
מגורים מיוחד	=	1,750 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגולם.
מסחר במגורים מיוחד	=	3,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגולם.



להלן מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בתחשיב :

- בגין קירבה לשטח שצ"פ ניתן מקדם 1.02.
- בגין סמיכות וקירבה למבני ציבור מקדם 0.98
- במגרש 25 ניתן מקדם 0.93 בגין מושע.
- במגרש 30 ניתן מקדם משוקלל של 1.00 בגין סמיכות לשצ"פ וחזית צרה.
- במגרש 50 ניתן מקדם משוקלל של 0.9 בגין צורה, מיקום ומושע.
- במגרש 52 ניתן מקדם משוקלל של 1.00 בגין מבנה ציבור ושצ"פ.

הצהרת השמאי:

הריני מצהיר כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידעוטיי המקצועיות, וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.



ובאתי על החתום,

גיל קידר
שמאי מקרקעין



עמוד 1 לטבלת הקצאות ואיזון

[illegible]



עמוד 2 (אחרון) לטבלת הקצאות ואיזון

[illegible]