

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 411-0587352

ויצמן 75 יהוד

מרכז

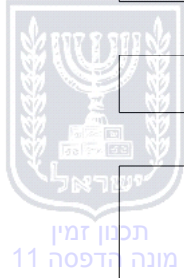
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה כדי לממש את זכויות הבניה במגרש עפ"י מדניות הוועדה המקומית וליישם את הדברים הבאים בחלקה:

1. חלוקה של המגרש ללא הסכמת כל הבעלים.
2. חלוקת המגרש לשני מגרשים שווים בגודלם.
3. קביעת 2 יח"ד בכל מגרש.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. תנאים להוצאת היתר בנייה.
6. הוספת זכויות בנייה.
7. הוספת שטחי שירות ליח"ד הנוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ויצמן 75 יהוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 411-0587352

1.2 שטח התכנית 1.307 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יהוד-נווה אפריים
קואורדינאטה X	189961
קואורדינאטה Y	660390

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	ויצמן	75	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6727	מוסדר	חלק	69	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
04/11/1997		4581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 2113. הוראות תכנית יד/ מק/ 2113 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 2113
20/02/1997		4493	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יד/ מק/ 5001. הוראות תכנית יד/ מק/ 5001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יד/ מק/ 5001
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 10004 / 1
02/12/1971		1782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 865 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 865 / א
25/12/1989	1240	3729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	יד/ 10004 / 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יד / 377 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יד / 377 / 3 ממשיכות לחול.	580		23/01/1958
ממ / 916	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ / 916 ממשיכות לחול.	1939		19/08/1973
ממ / 934 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ / 934 / 1 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון דרורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08/11/2017	אפרים יהוד	08/11/2017	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	גליון מס' 1 מתוך 2	15/01/2018	אהרון דרורי	15/01/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון מס' 2 מתוך 2	15/01/2018	אהרון דרורי	15/01/2018	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15/01/2018	אהרון דרורי	15/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל מורי			יהוד	בר סימנטוב יעקב	61	050-6991603		
	פרטי	שלמה מורי			הוד השרון	רעות	16	054-7743884		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל מורי			יהוד	בר סימנטוב יעקב	61	050-6991603		
פרטי	שלמה מורי			הוד השרון	רעות	16	054-7743884		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ישראל מורי			יהוד	בר סימנטוב יעקב	61	050-6991603		
חוכר		שלמה מורי			הוד השרון	רעות	16	054-7743884		
חוכר	יורשי	יהודה ז"ל כוכבי			יהוד	ויצמן	75	03-5362305		
חוכר		יפה כוכבי			יהוד	ויצמן	75	03-5362305		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון דרורי		אהרון דרורי אדריכל	יהוד	חתוכה סעדיה	10	050-7838444		drory.ah@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אפרים יהוד	351		שהם	הירדן	34	03-9732493	03-9732707	efi@efiyehud.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

לחלק את המגרש ללא הסכמה וקביעת 2 יח"ד בכל מגרש, הוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הנוספת וסימון מבנים להריסה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקה של מגרש 1 במצב הקיים ל-2 מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.  
2. תא שטח מס' 1

א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קידמי לרחוב ויצמן ל- 6.5 מ' במקום 7 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ד. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט ובתכניות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

ה. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ו. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.

ז. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ח. זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.

ט. זיקת הנאה להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.

י. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

3. תא שטח מס' 2

א. קביעת 2 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ב. שינוי קו בניין קידמי לרחוב ויצמן ל- 6.5 מ' במקום 7 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ג. קביעת קו בניין 0 מ' בגבול המשותף עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ד. קביעת מרחק בין בניינים לפי המסומן בתשריט ובתכניות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

ה. שינוי בגובה המבנים מ-9.00 מ' ל-9.50 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

ו. תוספת זכויות בנייה של 7 אחוז משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.

ז. הגדלת תכסית קרקע לשימושים עיקריים ל 37% עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) לחוק.

ח. זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.

ט. זיקת הנאה להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.

י. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי הסעיף 62 א (א) סעיף קטן (5) לחוק.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

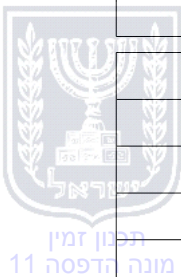
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2,1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2,1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
2,1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים ב'	להריסה
2,1	מגורים ב'	מבנה להריסה
2,1	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,307	מגורים א'
100	1,307	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,310.16	מגורים ב'
100	1,310.16	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מבנה מגורים צמוד קרקע
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש 1 יהיה 2 יח"ד. 2. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש 2 יהיה 2 יח"ד. 3. מרחק בין בניינים יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי והנו מחייב. 4. גובה בין רצפה לתקרה במרתף יהיה עד 2.49 מ'. 5. גובה חלונות במרתף יהיה 1.5 מ'. 6. חצר אנגלית במרתף תתאפשר עד תחתית גובה רצפת המרתף. 7. גבהים סופיים של הפיתוח יקבעו בבקשה להיתר הבניה.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה 2 מקומות בתחום המגרש לכל יח"ד. 2. שערי החניה יפתחו לתוך תחום המגרש.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> 1. מבנים להריסה - הריסות המסומן להריסה לפי המסומן בתכנית מצב מוצע יהיה תנאי בהיתר הבניה ליח"ד הנוספות בכל מגרש וללא תלות בשכן. 2. במידה ומימוש התכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצונים של המגרש) לרבות הזזת עמון טלפון, עמוד חשמל, שוחות העתקת עצים וכו' ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקשים.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
ה	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הפנימיים עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.
ו	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b> זיקת הנאה להולכי רגל למגרשים הפנימיים עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי.
ז	<b>תכנית בינוי</b> תכנית הבינוי הינה מחייבת אך ורק לעניין קווי בנין, מרחק בין בניינים, זיקות הנאה, הריסות ומספר יחידות הדיור במגרש.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי						
(6) 6.5	5	(5) 0	(4) 3	1	(3) 2	9.5	2	37	117	763.65	(2) 241.8	(1) 84	437.85	653.5	1-2	1	מגורים ב'
(6) 6.5	5	(7) 3	(5) 0	1	(3) 2	9.5	2	37	117	763.65	(2) 241.8	(1) 84	437.85	653.5	1-2	2	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף) + 12 מ"ר מ.מ.ד. + 15 מ"ר חניה.
- (2) מתחת לקונטור קומת קרקע.
- (3) בנוסף תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר לכל יח"ד שנכללים באחוזי הבנייה המותרים.
- (4) לצד צפון.
- (5) בגבול המשותף.
- (6) קדמי לרחוב ויצמן.
- (7) לצד דרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר תכלול בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</li> <li>2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1.</li> <li>3. אופן עיצוב הגגות.</li> <li>4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</li> <li>5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</li> <li>6. סימון חניות ומיקומם כולל שערים.</li> <li>7. פרט לנושא פילר אשפה, בהנחיית המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.</li> <li>8. פרטי מבנה החניה (במידה ויש).</li> <li>9. פרטי שערים וכניסות למבנה.</li> <li>10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</li> <li>11. פרטי מסתורי כביסה ופרגולות</li> <li>12. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.</li> <li>13. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</li> <li>14. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</li> <li>2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. תכנון החניה ייעשה לפי הנחיות הוועדה.</li> <li>3. קווי בנין למבנה חניה: בהתאם לתכנית התקפה. במקרה של חניה בקו בניין קדמי 0 יתוכנן שער נגלל מעלה או נפתח כלפי פנים ולא לתחום המדרכה הציבורית.</li> <li>4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</li> <li>6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים (במידה וקיימות)</li> </ol>	
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>2. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת מונה הדפסה 11 למסמכי התכנית.</li> </ol>	
<b>6.4</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
<p>השטח המדויק של תחום זיקת הנאה ליח"ד יקבע בזמן הגשת בקשה להיתר בניה. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת טופס 4.</p>	

<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>השטח המדויק של תחום זיקת הנאה ליח"ד יקבע בזמן הגשת בקשה להיתר בניה. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום מקרקעין כתנאי להוצאת טופס 4.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</li> <li>2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</li> <li>3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</li> <li>4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</li> <li>5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש.</li> <li>6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם תאגיד המים, חברות התשתית ומהנדס העיר.</li> </ol>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה לפי סעיף 6.1-6.7 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</li> <li>2. אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</li> <li>3. תנאי להיתר סימון המבנים להריסה.</li> <li>4. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</li> <li>5. אישורי הבניה הנדרשים יקבעו עם הגשת בקשה למידע ובהתאם לבניה המבוקשת.</li> <li>6. במידה ומימוש בתכנית מחייב שינויים בתשתיות עירוניות (בגבולות חיצוניים של המגרש לדוגמה הזזת עמוד טלפון, הזזת עמוד חשמל, העתקת עצים, שוחות וכו') ביצוע העבודות הנ"ל תעשה על חשבון המבקש.</li> </ol>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>2. רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין הינה תנאי הינה תנאי למתן תעודת גמר.</li> <li>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר הבניה.</li> </ol>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים והתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.</li> <li>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</li> <li>3. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לעקרונות תכנית האב לניקוז.</li> <li>4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</li> <li>5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</li> </ol>	<p><b>6.10</b></p>

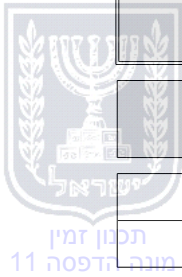
<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

<b>עתיקות</b>	<b>6.12</b>
<p>תכנית זו כלולה באזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם הרשות.</p> <p>2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.</p> <p>3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	מימוש התכנית	



## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים
---------





- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

## הערכת - מקרקעין

### טבלת איזון בחלוקה לפי תכנית מפורטת



גוש 6727 חלקה 69  
רחוב ויצמן 75, יהוד



הוכן עבור: מורי ישראל ושלמה



**נובמבר 2017**



שוהם. הירדן 34, מיקוד - 60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: [efi@efiyehud.co.il](mailto:efi@efiyehud.co.il)

מועד הפקה: 02/08/2018 19:50 - עמוד 17 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





**תאריך: 7/11/2017**  
**מספרנו: 0034/17**

**הנדון: הערכת מקרקעין - טבלת איזון**  
**חלקה 69 בגוש 6727**  
**רחוב ויצמן 75, יהוד**



**1. מטרת השומה:**

לערוך טבלת איזון לגבי המגרשים בחלקה הנדונה בחלוקה המוצעת ללא הסכמת בעלים לפי תכנית החלוקה בתכנית מפורטת מס' 411-0587352, אשר הוכנה ע"י אדריכל אהרון דרורי.



**2. התאריך הקובע:**

התאריך הקובע לשומה הינו יום כתיבתה.

**3. פרטי הנכס:**

גוש: 6727

חלקה: 69

שטח החלקה הרשום: 1,307 ממ"ר.

כתובת: רחוב ויצמן 75, יהוד.



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 18 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





#### 4. תיאור הנכס והסביבה:

בתאריך 17/9/2017 ביקרתי בנכס ולהלן תיאורו:

4.1 החלקה הנדונה פונה בחזית מזרחית לרחוב ויצמן ושטחה ברוטו 1,307 מ"ר.

4.2 רחוב ויצמן הנו רחוב דו סטרי סואן במרכז העיר תחילתו בדרום ברחוב העצמאות וסופו בצפון ברחוב קפלנסקי ורמז.

4.3 המגרש נשוא השומה, מהווה את המחצית הצפונית של החלקה הנדונה בעל צורה דמוית טרפז ושטחו 653.50 מ"ר.  
בחזית המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי דו משפחתי ישן בשטח כ- 103 מ"ר ברוטו.  
הבית שופץ בחלקו.

4.4 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה בעיקר לצד בנייה רוויה בצדו המזרחי של רחוב ויצמן.  
חתך האוכלוסייה הסוציו - אקונומי בסביבה הנו בינוני ומטה.

4.5 הפיתוח הסביבתי מלא.

שוהם. הירדן 34, מיקוד - 60850, Postal Code, Shoham, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 19 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





תת חלקה  
צפונית

**תרשים**



תת חלקה  
דרומית

**5. מצב משפטי:**

לפי נסח רישום החלקה הנדונה בבעלות רשות הפיתוח ושטחה הרשום 1,307 מ"ר.  
רשומה חכירה לטובת כוכבי יהודה ויפה בחלקים שווים לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2052 לגבי חלקה 69/1 בגוש 6727 - שטח קרקע מוצמד 653.50 מ"ר.  
רשומה חכירה מהוונת לטובת מורי שלמה וישראל בחלקים שווים לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2053 לגבי חלקה 69/2 בגוש 6727, שטח קרקע מוצמד 653.50 מ"ר.

שוהם. הירדן 34, מיקוד - 60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 20 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11







**6. מצב תכנוני:**

**6.1** לפי תכנית מפורטת יד/865 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1782 מיום 2/12/71, החלקה מסווגת באזור מגורים א'. זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי: 500 ממ"ר.  
שטח בניה: כולל מרפסות וחדרי מדרגות 30%.  
מבני עזר: 30 ממ"ר כולל סככה למכונית בשטח עד 15 ממ"ר.  
סה"כ: 2 יח"ד בקומה אחת או שתיים (קוטג'י).  
קווי בנין: צדדי - 3 מ' למגורים ו-3 מ' למבנה עזר.  
אחורי - 5 מ' למגורים ו-3 מ' או 0 מ' למבנה עזר.  
לחזית - כמסומן בתשריט.



**6.2** לפי תכנית מס' יד/865/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820 ביום 3/6/82 והינה תיקון תקנון לתכנית מס' יד/865. זכויות הבניה המרביים הינם - 60% בשתי קומות.



**6.3** לפי תכנית מפורטת יד/10004/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 3/5/1985, הותרה הקמת **מרתף בשטח 50 מ"ר** וגובה 2.20. שימושים: מקלט, חדר מכונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי.



**6.4** לפי תכנית מפורטת יד/10004/2 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3729 ביום 25/12/89, מטרתה קביעת הוראות בניה למרתפים בבנייני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו-משפחתיים, טוריים ובתים דו קומתיים. בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות השונות, ובמקום מחסן חיצוני, ניתן להקים **מרתף בשטח קונטור המבנה** העיקרי בקומת הכניסה. שימושים: מקלט, חדר מכונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. לא תהיה דלת כניסה נפרדת חיצונית למרתף. הכניסה למרתף הדירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. חלונות בגובה של עד 40 ס"מ. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.



שוהם. הירדן 34, מיקוד - 60850, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 02/08/2018 19:50 - עמוד 21 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





**6.5** לפי תכנית יד/מק/5001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20/2/97, בין מטרתיה קביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות. לפיה גובה גדר בחזית המבנים יהיה 1.2 מ' מעל פני הקרקע הגבוה. תותר הגבהה של עד 0.60 מ' בחומרים קלים עץ או מתכת. גובה הגדרות בין המגרשים ובתוכם לא יעלה על 1.8 מ'.



**6.6** לפי תכנית מפורטת מס' יד/מק/2113 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4581 מיום 4/11/97, מטרתה הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד על מגרש המיועד במגורים א' ושאינה מיועדת להפקת רווחים.

**6.7** תכנית מפורטת נקודתית מס' 411-0587352 אשר מטרתה חלוקת שטח החלקה ללא הסכמת הבעלים וקביעת 2 יח"ד בכל מגרש. חלוקת השטח למגרשי בניה וקביעת הוראות בניה כדלקמן (מצב מוצע):



יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות <sup>(2)</sup>	שטח תכסית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות עיליים (מ"ר)	שטחי שירות תת קרקעיים (מ"ר)	קווי בניין (מ')
מגורים ב'	1	653.5	2	2	37%	67%	42 מ"ר <sup>(1)</sup>	241.8	6.5 - חזית, 3 - צד - 5 אחורי
	2	653.5	2	2	37%	67%			6.5 - חזית, 3 - צד - 5 אחורי

<sup>(1)</sup> שטחי השירות כוללים שטח ממ"ד ו-2 מקומות חניה לכל יח"ד  
<sup>(2)</sup> תותר בניה על הגג - עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבניה המותרים





## 7. עקרונות ושיקולים בשומה:

בשומה זו הבאתי בחשבון בין היתר את השיקולים והגורמים הבאים:

7.1 מיקום החלקה הנדונה בשכונה בפרט ובעיר יהוד בכלל.

7.2 שטח החלקה הנדונה, צורתה וחזיתותיה.

7.3 שטח המגרשים ומיקומם בחלקה הנדונה.

7.4 המצב התכנוני כמפורט לעיל.

7.5 הובא בחשבון המצב המשפטי.

7.6 התאריך הקובע לשומה.

7.7 רמת המחירים של מקרקעין בסביבה בסמיכות לתאריך הקובע.

7.8 הפיתוח הסביבתי הקיים.



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 02/08/2018 19:50 - עמוד 23 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11



- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

8. השומה:

לאור האמור לעיל בהתאם לטבלת האיזון והחלוקה המצורפת לחוות הדעת ע"פ תקן 15, בהתאם למצב המוצע, אין תשלומי איזון לתאריך הקובע.



שומה זו הוכנה על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראייה באתי על החתום,

אפי יהוד  
שמאי מקרקעין

לוט : נספח תחשיבים  
טבלת איזון  
נסח רישום



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד : 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 24 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS



- > שמאות מקרקעין
- > יועץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

רחוב ויצמן 75, יהוד, גוש 6727 חלקה 69 - טבלת איזון (ע"פ תמ"ן 15, ללא התייחסות למחבורה\*)

משלוחי אדמה		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני מקרקעין			מס"ד			
בעל	בעל	שיווי חסי (ב-%)	שוי שמואי יוצא (בש"ח)	הערך	שטח המגרש (במ"ר)	מגורש	שוי שמואי נכנס (בש"ח)	הערך	החלקים בבניית או (ב-%)	מס' זהות	שם החבר	בעלים	שטח החלקה	שטח החלקה (במ"ר)	גוף/תת חלקה	
1	26%	1,920,059	מגורים	326.75	1	50%	3,277,058	מגורים	50%		הודה כנבי	רשות הפתוח	653.5	653.5	6727/69/1	1
2	24%	1,753,552	מגורים	326.75	2	50%	3,277,058	מגורים	50%		פה כנבי	רשות הפתוח	653.5	653.5	6727/69/2	2
---	24%	1,753,552	מגורים	326.75	4	50%	3,277,058	מגורים	50%		שראל מרזי	רשות הפתוח	653.5	653.5	6727/69/2	2
---	100%	7,347,221					6,554,116				שלמה מרזי		1,307			סה"כ

\* במקרה דרוק ימים מחברם שנתרמום לשווי החלקה "מצב נכנס", ו"מצב יוצא" אנו רואים להרסה ומבנה והשמשותף העל הטוב. כמו כן אנו מחברם ה"ב" מצב קודם" וישאר "ב" מצב החדש" ללא תחוב בעל אדמת, במקרה כזה האזון ערך מאלו והקרקע במחציתם האחד והחלקה הזו קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחבורה.



שוהם. הירדן 34, מיקוד - 60850, Postal Code, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 25 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS

- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

נספח תחשיבים אפי-טבלת איון									
רחוב יוצן 75, יחוד: גוש 6727 חלקה 69									
שמו יוצא - קרקע ריקה ופסויה									
שמו בכנס (טרם תכנית או תדחלוקה) - קרקע ריקה ופסויה									
שטח (מ"ר)	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	מס יח"ד
653.5	2	653.5	1	653.5	1	653.5	1	653.5	1
3,673,610	2	3,673,610	1	3,673,610	1	3,673,610	1	3,673,610	1
7,347,221	2	7,347,221	1	7,347,221	1	7,347,221	1	7,347,221	1
1,307	4	1,307	2	1,307	2	1,307	2	1,307	2
הערה: זכויות מיה"פ טבלת זכויות תוכנית מפורטת מס' 411-0460378									
מחצית	זחה	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אבן	שטח אבן	שטח (מ"ר)	מקדם אבן	שטח אבן	שטח (מ"ר)
מחצית נמצאת על החלקה - ח"ד בחזות									
120.90	1.00	120.90	37%	120.90	1.00	120.90	37%	120.90	1.00
98.03	1.00	98.03	30%	98.03	1.00	98.03	30%	98.03	1.00
48.36	0.40	120.90		48.36	0.40	120.90		48.36	0.40
12.00	0.90	12.00		12.00	0.90	12.00		12.00	0.90
30.00	0.30	30.00		30.00	0.30	30.00		30.00	0.30
175.85	0.25	175.85		43.96	0.25	175.85		43.96	0.25
331.04		331.04		331.04		331.04		331.04	
1,920,059		1,920,059		1,920,059		1,920,059		1,920,059	
מחצית נמצאת על החלקה - ח"ד ערפיז									
108.81	0.90	120.90	37%	108.81	0.90	120.90	37%	108.81	0.90
88.22	0.90	98.03	30%	88.22	0.90	98.03	30%	88.22	0.90
43.52	0.36	120.90		43.52	0.36	120.90		43.52	0.36
12.00	0.81	12.00		12.00	0.81	12.00		12.00	0.81
30.00	0.27	30.00		30.00	0.27	30.00		30.00	0.27
175.85	0.25	175.85		43.96	0.25	175.85		43.96	0.25
302.34		302.34		302.34		302.34		302.34	
1,753,552		1,753,552		1,753,552		1,753,552		1,753,552	
מחצית נמצאת על החלקה - ח"ד בחזות									
120.90	1.00	120.90	37%	120.90	1.00	120.90	37%	120.90	1.00
98.03	1.00	98.03	30%	98.03	1.00	98.03	30%	98.03	1.00
48.36	0.40	120.90		48.36	0.40	120.90		48.36	0.40
12.00	0.90	12.00		12.00	0.90	12.00		12.00	0.90
30.00	0.30	30.00		30.00	0.30	30.00		30.00	0.30
175.85	0.25	175.85		43.96	0.25	175.85		43.96	0.25
331.04		331.04		331.04		331.04		331.04	
1,920,059		1,920,059		1,920,059		1,920,059		1,920,059	
מחצית נמצאת על החלקה - ח"ד ערפיז									
108.81	0.90	120.90	37%	108.81	0.90	120.90	37%	108.81	0.90
88.22	0.90	98.03	30%	88.22	0.90	98.03	30%	88.22	0.90
43.52	0.36	120.90		43.52	0.36	120.90		43.52	0.36
12.00	0.81	12.00		12.00	0.81	12.00		12.00	0.81
30.00	0.27	30.00		30.00	0.27	30.00		30.00	0.27
175.85	0.25	175.85		43.96	0.25	175.85		43.96	0.25
302.34		302.34		302.34		302.34		302.34	
1,753,552		1,753,552		1,753,552		1,753,552		1,753,552	
שוי מ"ר ממונה (ממוצע)									
5,800		5,800		5,800		5,800		5,800	



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, 34 Hayarden St. Shoham, Postal Code

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 26 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





**נספח תחשיבים שווי מ"ר מבונה**

**עסקה 1**

בתאריך 21/2/2016 נמכר מגרש בשטח של 643 מ"ר (כולל בית בשטח 97 מ"ר ומחסן בשטח 32 מ"ר), ויצמן 81 גו"ח 6727/66/1



		<b>643</b>	<b>שטח נמכר (מ"ר)</b>
		₪	
		<b>3,480,000</b>	<b>מחיר מכירה</b>
		₪	
	103%	<b>3,574,250</b>	<b>מחיר מכירה מתואם</b>
		₪	
	(97 מ"ר לפי 3,000 ש"ח למ"ר)	<b>3,283,250</b>	<b>מחיר מכירה בנכוי מחוברים</b>
		<b>2</b>	<b>מס' יח"ד</b>

מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'	הערות
<b>יח"ד בחזית</b>					
שטח עיקרי - קומת קרקע	36%	115.74	1	115.74	ע"פ תוכנית מפורטת 411-0460378
שטח עיקרי - קומה א'	24%	77.16	1	77.16	
מרתף		115.74	0.4	46.3	
חניה		30	0.3	9	
חצר		176	0.25	43.94	
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>292.1</b>	
<b>יח"ד עורפית</b>					
שטח עיקרי - קומת קרקע	36%	115.74	0.9	104.2	
שטח עיקרי - קומה א'	24%	77.16	0.9	69.4	
מרתף		115.74	0.36	41.7	
חניה		30	0.27	8.1	
חצר		176	0.25	43.94	
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>267.3</b>	
<b>שווי מ"ר מבונה</b>				<b>₪5,869</b>	



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Postal Code, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 27 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





**עסקה 2**

בתאריך 19/4/2016 נמכר קוטג' דו משפחתי, בשטח בנוי של 190 מ"ר, לוחמי הגטאות 1, גו"ח 6727/366 תת חלקה 2

526	שטח חלקה (מ"ר)
263	שטח מגרש (מ"ר)
נה	
2,600,000	מחיר מכירה
נה	
2,627,986	מחיר מכירה מתואם
נה	
1,487,986	מחיר מכירה בנכחי מחוברים
1	מס' יח"ד



מדד 101%

(190 מ"ר לפי 6,000 ש"ח למ"ר. שנת בניה- 2001)

מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	78.9	1	78.9
שטח עיקרי - קומה א'	30%	78.9	1	78.9
מרתף	30%	78.9	0.4	31.6
מבני עזר		30	0.4	12
חצר		154	0.25	38.5
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>239.9</b>



שווי מ"ר מבונה 6,203 ₪  
מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור 5,893 ₪ 0.95



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 28 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11





**עסקה 3**

בתאריך 19/4/2016 נמכר קוטג' דו משפחתי, בשטח בנוי של 296 מ"ר, ברחוב צוקרמן 29, גו"ח 6727/188 תת חלקה 1



609	שטח חלקה (מ"ר)
305	שטח מגרש (מ"ר)
נה	
3,415,002	מחיר מכירה
נה	
3,451,760	מחיר מכירה מתואם
נה	
1,675,760	מחיר מכירה בנכוי מחוברים
1	מס' יח"ד

מדד 101%

(168 מ"ר לפי 5,000 ש"ח למ"ר. שנת בניה- 1970)

מחות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	91.35	1	91.35
שטח עיקרי - קומה א'	30%	91.35	1	91.35
מרתף	30%	91.35	0.4	36.5
מבני עזר		30	0.4	12
חצר		183	0.25	45.7875
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>277.0</b>
<b>שווי מ"ר מבונה</b>				<b>6,049</b> ₪
<b>מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור</b>			<b>0.95</b>	<b>5,747</b> ₪



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Postal Code, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

מועד הפקה: 19:50 02/08/2018 - עמוד 29 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11







**עסקה 4**

בתאריך 2/6/2015 נמכר מגרש בשטח של 504 מ"ר (כולל בית בשטח 90 מ"ר), ברחוב בר סימנטוב 32, גו"ח 6694/106



			<b>504</b>	<b>שטח נמכר (מ"ר)</b>
			₪	
			<b>2,800,000</b>	<b>מחיר מכירה</b>
			₪	
			<b>2,998,425</b>	<b>מחיר מכירה מתואם</b>
			₪	
			<b>2,728,425</b>	<b>מחיר מכירה בנכחי מחוברים</b>
			<b>2</b>	<b>מס' יח"ד</b>

מדד 107%  
(90 מ"ר לפי 3,000 ש"ח למ"ר)

<u>מחות</u>	<u>אחוזי בניה</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם אקו'</u>	<u>שטח אקו'</u>
<u>יח"ד בחזית</u>				
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	75.6	1	75.6
שטח עיקרי - קומה א'	30%	75.6	1	75.6
מרתף		75.6	0.4	30.2
מבני עזר		30	0.4	12
חצר		146	0.25	<u>36.6</u>
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>230.0</b>



<u>יח"ד עורפית</u>				
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	75.6	0.9	68.0
שטח עיקרי - קומה א'	30%	75.6	0.9	68.0
מרתף		75.6	0.36	27.2
מבני עזר		30	0.36	10.8
חצר		146	0.25	<u>36.6</u>
<b>סה"כ שטח אקו'</b>				<b>210.7</b>



<b>₪6,191</b>		<b>שווי מ"ר מבונה</b>
<b>₪5,881</b>	<b>0.95</b>	<b>מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור</b>
<b>5,800</b>		<b>ממוצע שווי מ"ר מבונה</b>



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: [efi@efiyehud.co.il](mailto:efi@efiyehud.co.il)

מועד הפקה: 02/08/2018 19:50 - עמוד 30 מתוך 30 - מונה תדפיס הוראות: 11

