

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955
 אישור תכנית מס. 4/36/86
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

רון רודיטי
 שמאי מקרקעין

1/03/2002
 49-12-82
 מע"ר 6

תאריך :
 מספרינו :

הערה: תכנית מס. 4/36/86 אינה בתוקף מאז 15/4/02

חוות דעת - טבלאות איזון

תכנית לד / 360 / 4

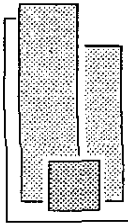
מער 6

לוד

גוש:	חלקות:
3963	3/2, 3/3, 3/4, 3/5 החלק 4 - 11, 14 - 17, 19 - 35, 36/1, 36/2 37 - 39, 41 - 45, 47 - 50, 54, 55, 59 60/1, 60/2, 61 חלק מחלקות 2, 3/1, 18, 53, 62
3962	חלק מחלקות : 82, 89-87, 118, 119, 173 181, 39, 80-75
שטח התוכנית:	43.733 דונם
מיקום:	מזרחית לרחוב צה"ל, מע"ר 6 לוד

2. מטרת הערכה:

מטרת חוות דעתי זו איזון השטחים המופיעים בתכנית כאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



1/03/2002
49-12-82
מע"ר 6

תאריך :
מספרינו :

3. סביבת המקרקעין:

סביבת הנכס הינה מתחם 6 במע"ר לוד

המתחם בשטח כולל של 43.733 דונם - קו הכחול - מתוחם ברחובות שדי צה"ל במערב, רח' העליה בצפון, רחוב חשמונאים בדרום מזרח.

הסביבה הינה האזור הישן של מרכז לוד, מקצת המגרשים פנויים, חלקם בנויים. בחלק הדרום מזרחי של התוכנית קיים מתחם לאזור מוסד מיוחד, דיור מוגן ומתוחמת בקו כחול מרוסק שלא נכלל בתוכנית.

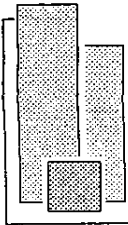
4. המצב התכנוני :

4.1 מצב קודם

תוכנית מתאר לד/1000 י.פ. 2544 מיום 14/06/1979

התוכנית הגדירה את רוחב הדרכים, וגבולות איזור המגורים.

אזור המגורים מוגדר ביעוד: אזור מגורים מיוחד, ללא חלוקה למגרשים.



רונ רודיטי

שמאי מקרקעין

1/03/2002
49-12-82
מע"ר 6

תאריך :
מספרינו :

4.2 מצב חדש

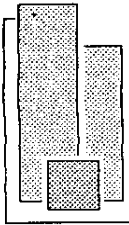
4.2.1 תוכנית לד/1/360

טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה:
טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה:

טבלת המגרשים									
דירות גג	סה"כ שטח לכל הקומות	שטח שירות מתחת	שטח שירות מעל מפלס	שטח עיקרי	מס' קומות	מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש חדש
4	4,270	70%	1,150	3,120	7 + ק'	28	מגורים מיוחד	2407	100
2	2,035	70%	575	1,460	7 + ק'	13	מגורים מיוחד	1336	101
2	2,035	70%	575	1,460	7 + ק'	13	מגורים מיוחד	1424	102
8	4,865	70%	1,400	3,465	7 + ק'	31	מגורים מיוחד	3442	105
2	1,750	70%	500	1,250	7 + ק'	11	מגורים מיוחד	809	106
2	1,750	70%	500	1,250	7 + ק'	11	מגורים מיוחד	744	107
6	6,550	70%	1,900	4,650	7 + ק'	42	מגורים מיוחד	3019	108
							אזור מוסד מיוחד	4541	1000
	2,400	70%	800	1,600	3 קומות	-	אזור בניני צינור	1621	200
							שטח ציבורי פתוח	210	300
							שטח ציבורי פתוח	616	301
							שטח ציבורי פתוח	335	302
							שטח ציבורי פתוח	132	303
							שטח ציבורי פתוח	1593	304
							שטח ציבורי פתוח	1896	305
							דרך משולבת	1937	600
						149			סה"כ

¹ סה"כ השטח מעל הקרקע, לא כולל שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.

רמת גן - בית עוז, אבא הלל 14, 52506, טל. 03-6136888, פקס: 03-6136889
רעננה - רח' התאנה 5, 43577, טלפון: 09-7712090, פקס: 09-7718612



1/03/2002
49-12-82
מע"ר 6

תאריך :
מספרינו :

4.2.2 הגדרת יעודי קרקע, תכליות

א. אזור מגורים מיוחד

באיזור זה תותר בניית בנייני מגורים. גובה המבנים יהיה עד 7 קומות מעל קומת הקרקע. בקומת הקרקע, במגרשים מס' 100, 101, 102, ו- 105 תותר בניית דירות צמודות קרקע.

ב. אזור לבנייני ציבור

1. הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי הגמר וכיוצא בזה בהתאם לתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית

2. אזור לבנייני ציבור מיועד להקמת מוסד ציבורי לחינוך, דת, רפואה וכד' על פי החלטת הועדה המקומית.

3. כל המתקנים הטכניים (כגון חדרי שנאים, חדרי בזק וכו') יהיו חלק בלתי נפרד מהבנינים.

ג. שטח ציבורי פתוח

1. על השטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחובות, גן וחניית ציבוריות. תותר ביצוען של עבודות גינון והסדרת ניקוזים.

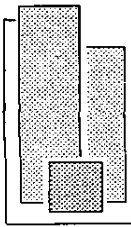
2. פיתוח השטחים הציבוריים כולל שבילים להולכי רגל וכיכרות מרוצפות, ייעשה על פי תוכנית פיתוח בתאום ובאישור הועדה המקומית.

ד. אזור מוסד מיוחד

אזור מוסד מיוחד לגיל הזהב ע"פ תב"ע לד/ 453.

ה. דרך מוצעת

מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת או ריצוף אבן עפ"י תוכנית פיתוח ונוף בתאום ובאישור הועדה המקומית.



1/03/2002
49-12-82
מע"ר 6

תאריך :
מספרינו :

5. עקרונות ושיקולים לעריכת טבלת האיזון

- 5.1 הטבלאות נערכו על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז' איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים :
- 5.2 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר, במקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- 5.3 הקצאת הזכויות במגרשים החדשים בוצעה תוך שמירה על חלקם היחסי של בעלי הזכויות במצב הקודם, לעומת חלקם במצב החדש.
- 5.4 הערכת שווי המגרשים בוצעה תוך התחשבות ברמת המחירים לנכסים דומים בסביבה, בתקופה הרלוונטית, תוך ביצוע ההתאמות המתבקשות, שעיקרם מיקום המגרש, יעוד ושטח המגרש.
- 5.5 הגדרת שטח לאיחוד וחלוקה כחלק מהמתחם הכללי וזאת במגרשים שבהם הוקצו זכויות בניה במצב הקודם. שטח המתחם לאיחוד וחלוקה 19.928 דונם.
- 5.6 הובא בחשבון שווי הקרקע במצב הקודם ובמצב המוצע

רון רודיטי

שמאי מקרקעין

1/03/2002
49-12-82
מע"ר 6תאריך :
מספרינו :

6. שווי מגרשי התמורה

שווי יחסי	שווי ב-\$	מס' קומות	מס' יח"ד	יעד	שטח מגרש	מגרש חדש
18.94%	608,600	7	28	מגורים מיוחד	2,407	100
8.69%	279,200	7	13	מגורים מיוחד	1,336	101
8.94%	287,300	7	13	מגורים מיוחד	1,424	102
21.23%	682,000	7	31	מגורים מיוחד	3,442	105
7.72%	248,000	7	11	מגורים מיוחד	809	106
7.72%	248,000	7	11	מגורים מיוחד	744	107
26.77%	860,000	7	42	מגורים מיוחד	3,019	108
100.00%	3,213,100		149			

7. טבלת איזון והקצאה

ולראיה באתי על החתום,
רון רודיטי
שמאי מקרקעין

[Handwritten signature]

