

6

4-12924

20

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-12-2001
נתקבל
תיק מס':

רון רודיטי
שמאי מקרקעין

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 1/360/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.01 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-11-2002
נתקבל
תיק מס':

טבלאות איזון

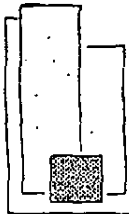
לתב"ע לד/ 1/360

מע"ר 3 א'

לוד

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1/360/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד
תכנית מתודנית מס' 1/360/31
ביום 10 מיום 11.0.00
הח' מזל רמלי 1981 1/51
יושב ראש



30/10/01
48-12-76
מע"ר 3 א'

תאריך :
מספרינו :

רון רודיטי
שמאי מקרקעין

חוות דעת - טבלאות איזון

תכנית לד' / 360 / 1

מע"ר 3 א'

לוד

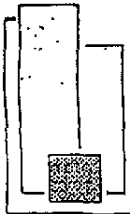
1. פרטי המקרקעין :

גוש :	חלקות :
3960	25 (חלק)
3961	29-32, 42, 44, 45, 55, 41, 43, 47 (חלק מחלקה)
3962	106-119, 121, 123-127, 130-140, 143-167, 177-173 (חלק מחלקה) 181
שטח	46.428 דונם
מיקום :	לוד מרכז

2. מטרת הערכה :

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

רמת גן - בית עוז, אבא הלל 14, 52506, טל. 03-6136888, פקס: 03-6136889
 דעננה - ת.ד. 135 מיקוד 43101, טלפון: 09-7712090, נייד: 050-296181



2

רונן רוזיטי

שמאי מקרקעין

30/10/01
48-12-76
נוע"ר צא'תאריך :
מספרינו :

3. סביבת המקרקעין:

סביבת הנכס הינה מתחם צא' במע"ר לוד

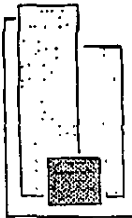
המתחם בשטח כולל של 46.428 מ"ר - קו הכחול - מתוחם ברחובות הרצל
במערב טויטו בצפון, שדרות צה"ל במזרח ורחוב נחשתן בדרום.

בסביבה ממוקמים מספר מבני מגורים שנבנו בשנים האחרונות, ומבנה של
העירייה. כמו כן בחלק הדרומי של המתחם נמצאת קרקע שיועדה כאזור
מגורים מיוחד, דיור מוגן, מתוחמת בקו כחול מרוסק שלא נכלל בתוכנית.

4. המתחם לחלוקה:

מרבית השטח המתוחם בתחומי קו הכחול בבעלות ר"פ ואנ"נ באמצעות מ.מ.י,
השטח שהוגדר לאיחוד וחלוקה הינו שטח המגרשים המוצעים כמפורט להלן,
ומסומנים בקווים מקבילים.

הערות	מס' ק'	מס' יח"ד	יעד מוצע	שטח מגרש במ"ר	מגרש חדש
חזית מסחרית	7 + ק'	14	מגורים מיוחד	944	106
	4		מרכז עסקים	1136	400



רון רוזיטי
שחאי מקרקעין

30/10/01
48-12-76
מע"ר 3א'

תאריך :
מספרינו :

5. המצב התכנוני :

5.1 מצב קודם

5.1.1 תוכנית מתאר לד/350 י.פ. 3643 מיום 30/03/1989

הערות	קו בניין			שטח בטי		מס' קומות	מס' יחיד	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
	א	ב	ק	ציבורי	מסחרי					
	ראה תכנית בינוי					4	8	800	מגורים מיוחד	303
תותר בבית יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליה"ד כולל בשטח בנייה מותר. שטח ממוצע ליחידת דיור 115 מ"ר	ראה תכנית בינוי					4 + ע	8	724		336
תותר בבית יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליה"ד כולל בשטח בנייה מותר. שטח ממוצע ליחידת דיור 115 מ"ר	ראה תכנית בינוי				150	4 + ק	8	1,096		337
שימוש חריג לאולם שמחות 200 מ"ר מסחר לכל מגרש	ראה תכנית בינוי				685	1	/	2,100	מסחרי	301
	ראה תכנית בינוי				600	7 + ע	84	לפחות 1,000	מגורים מיוחד	321
	ראה תכנית בינוי				150	2	/	390	מסחר	384

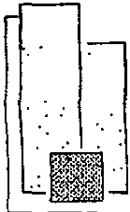
5.1.2 תוכנית מתאר לד/במ/300 י.פ. 3916 מיום 29/08/1981

הערות	שטח בנייה מותר במ"ר	מס' קומות	מס' יחיד מוצע מס' קומות	מס' יחיד קיים	שטח מגרש מינימלי במ"ר	יעוד	מס' מגרש
	150 + 1,020 מסחרי	5 + מסחר	12	8	750	מגורים מיוחד	322
	150 + 1,020 מסחרי	5 + מסחר	12	8	860	מגורים מיוחד	323
	150 + 1,020 מסחרי	5 + מסחר	12	8	900	מגורים מיוחד	324
	150 + 1,020 מסחרי	5 + מסחר	12	8	800	מגורים מיוחד	325
	150 + 1,020 מסחרי	5 + מסחר	12	8	1,000	מגורים מיוחד	326
	1,020	5 + מסחר	12	8	-750	מגורים מיוחד	330
	1,020	5 + מסחר	12	8	750	מגורים מיוחד	331

הערות:

- א. בכל הבניינים יותרו יציאות לגג של 23.0 מ"ר לכל יחיד עליונה.
- ב. זכויות שטחי הבניה הם למגרש כולו, גם אם בונים פחות יחיד.
- ג. הבניינים בני עד 6 קומות (כולל) - מדורגים.

¹ כוגרש 301: יועד לשטח מסחרי, יותר למבנה הקיים שימוש חריג ל-5 שנים; במשך תקופת השימוש החריג תוגש ותאושר ת.ב.ע. נקודתית שתסדיר נושא המגרש והבנייה.



דו"ח רוזיטי

שמאי מקרקעין

30/10/01
48-12-76
מע"ר 3א'

תאריך :
מספרינו :

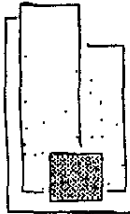
5.2 מצב מוצע

5.2.1 תוכנית לר/360/1

טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה:

טבלת המגרשים						
מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' יחיד	מס' ק'	הערות	
100	1329	מגורים מיוחד	20	7 + ק'	חזית מסחרית	
101	1699	מגורים מיוחד	28	7 + ק'	חזית מסחרית	
103	727	מגורים מיוחד	10	5 + ק'	חזית מסחרית	
104	620	מגורים מיוחד	8	4 + ק'	חזית מסחרית	
105	901	מגורים מיוחד	12	6 + ק'	חזית מסחרית	
106	944	מגורים מיוחד	14	7 + ק'	חזית מסחרית	
107	1027	מגורים מיוחד	14	7 + ק'		
108	1068	מגורים מיוחד	14	7 + ק'	חזית מסחרית	
377	6118	מגורים מיוחד	96		עייף תביע לד / 350 / 5	
134	468	מגורים מיוחד			מבנה קיים ללא שינוי	
336	747	מגורים מיוחד			מבנה קיים ללא שינוי	
337	1097	מגורים מיוחד			מבנה קיים ללא שינוי	
331	754	מגורים מיוחד			מבנה קיים ללא שינוי	
200	5871	אזור בניני ציבור מתחם העיריה		10		
300	112	שטח ציבורי פתוח				
301	413	שטח ציבורי פתוח				
302	655	שטח ציבורי פתוח				
303	753	שטח ציבורי פתוח				
400	1136	מרכז עסקים		4		
500	2112	אזור מסחרי			מבנה קיים ללא שינוי	
384	415	אזור מסחרי			מבנה קיים ללא שינוי	
סה"כ	28966		216			

רחת גן - בית עוון, אבא הלל 14, 52506, טל. 03-6136888, פקס: 03-6136889
 רעננה - ת.ד. 135 מיקוד 43101, טלפון: 09-7712090, וי"ד: 050-296181



30/10/01
48-12-76
מע"ר 3א'

תאריך :
מספרינו :

רון רודיטי
שמאי מקרקעין

5.2.2 הגדרת יעודי קרקע, תכליות

א. אזור מגורים מיוחד

באיזור זה תותר בניית בנייני מגורים. פיתוח האיזור מיועד לאפשר בניית בנייני מגורים ברמה גבוהה. במגרשים הגובלים עם רחוב הרצל תותר בניית חזית מסחרית בשטח שאינו עולה על 100 מ"ר, שטח עיקרי, בנוסף על שטחי הבניה למגורים המותרים לפי טבלת המגרשים, זכויות הבניה ומגבלות הבניה (סעי' 21)

ב. מרכז עסקים (מגרש 400)

באזור מרכז העסקים תותר בניית בניין למסחר ומשרדים בנובה עד 4 קומות מעל מפלס קומת קרקע.

ג. איזור מסחרי

הנחיות לעיצוב תוספות או שינויים במבנים קיימים כולל חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ד. דרך קיימת

דרכים קיימות או מאושרות.

ה. דרך מוצעת

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

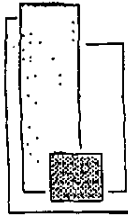
ו. איזור לבניני ציבור

אזור לבניני ציבור, מגרש 200, מיועד למתחם בניני ציבור. בשטח הנ"ל נמצא מבנה קיים ששופץ ומשרת כלשכת ראש העיר. בנוסף אליו נמצא במתחם מבנה המיועד לשימור ושיפוץ

כל המתקנים הטכניים יהיו חלק בלתי נפרד מהבניינים.

ז. שטח ציבורי פתוח

על השטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחובות, גן וחניה ציבורית.



6

רון רודיטי
שמאי מקרקעין

30/10/01
48-12-76
מע"ר 3א'

תאריך :
מספרינו :

6. עקרונות ושיקולים לעריכת טבלת האיזון

- 6.1 הטבלאות נערכו על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז' איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.
- 6.2 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר, במקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- 6.3 הקצאת הזכויות במגרשים החדשים בוצעה תוך שמירה על חלקם היחסי של בעלי הזכויות במצב הקודם, לעומת חלקם במצב החדש.
- 6.4 הערכת שווי המגרשים בוצעה תוך התחשבות ברמת המחירים לנכסים דומים בסביבה, בתקופה הרלוונטית, תוך ביצוע ההתאמות המתבקשות, שעיקרם מיקום המגרש, יעוד ושטח המגרש.
- 6.5 הגדרת שטח לאיחוד וחלוקה כחלק מהמתחם הכללי וזאת במגרשים שבהם הוקצו זכויות לבעלים פרטיים.
- 6.6 זכויות הבעלים יוקצו במגרש חדש הנמצא במקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה, לא יעברו זכויות ממתחם איחוד וחלוקה אחד למשנהו.
- 6.7 הובא בחשבון שווי קרקע במצב הקודם ובמצב המוצע.

ולראיה באתי על החתום,
רון רודיטי
שמאי מקרקעין

מצורפת : טבלת איזון והקצאה

30/10/01

מזכ קווים		מזכ מעונע									
מזכ קווים	שטח בתוכנית	שטח מלוקה	שטח מלוקה	סה"כ שטח	שווי יחסי	מגדש תוש	החלק המוקצה יחיד	מקדם אקווי	שווי יחסי	מזכ קווים	מזכ מעונע
פרטי ה' 136	290	290	290	290	0.2298	400	48.71%	6.09	0.2298	0.00001	0.00001
פרטי ה' 165	289	266	266	266	0.2203	106	50.00%	7.00	0.2642	0.04383	0.04383
פרטי ה' 166	315	323	323	323	0.2472	106	50.00%	7.00	0.2642	0.01698	0.01698
אנ"ג	340	110	31								
	270	113	50								
	1220	114	48								
	604	135	155								
	277	137	269								
	276	138	284								
	268	139	9								
	389	161	14								
	280	163	0								
	261	164	248								
	306	167	59								
	181	181	34					6.41	0.2419	-0.06082	-35456
					0.3028	400	51.29%		1.0000	0.0000	0.0000
					2080			26.50	1.0000		

הסכמים ב- \$ ארה"ב
 מקבל תשלום ארון (-)
 משלם תשלום ארון (+)

החלטה ו הנה לרכי תכנון בן זמנ, אין בה משום הסתמכות על המסמך המוצג, אלא על המסמך המוצג על ידי היועץ או כל אדם אחר, אין בה למסמך המוצג על ידי היועץ או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליועץ התכנון או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניגוד ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר ואין כל דעות מוסמכות, לפי כל הוצה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בה משום הסתמכות על התכנית הנרה או ההארה ביום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש את השטח על מיו זכויות כלשהן בשטח, הוצה על כל אדם אחר העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

הוציאתנו וזכות 77 ורק מוקדמת לזכות התכנון.

מנהל שירותי שטח
 מנהל שירותי

תאריך: 23-12-2001