



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין
איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית



יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין
ג'ניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יוסי צדיק



שמאי מקרקעין, כלכלן

גיא אימבר
שמאי מקרקעין

רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן

ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית

טבלת הקצאה ואיזון

(טבלה ונספח)

"מזרח פרדס שניר – דרום" (406-0441675)

שכונת פרדס שניר

לוד

(חלקות שונות בגושים 3967, 3972)



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



תאריך: 02/11/2020

מספרנו: 8153.2

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 406-0441675

שכונת פרדס שניר, לוד

(חלקות שונות בגושים 3967, 3972)



1. מטרת חוות הדעת

טבלת הקצאה זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום התכנית, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד, לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד חוות הדעת.

3. פרטי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	שטח מחושב בתחום התכנית *	חלק נכנס מהחלקה בתכנית	מיקום
3972	2	2,006	מדינת ישראל	1,027	בחלק	שכונת פרדס שניר, לוד
3972	3	1,009	רשות הפיתוח	849	בחלק	
3972	4	1,795	רשות הפיתוח	1,461	בחלק	
3972	5	3,761	רשות הפיתוח	3,169	בחלק	
3972	6	1,994	רשות הפיתוח	2,002	בשלמות	
3972	7	22,160	רשות הפיתוח	21,663	בחלק	
3972	8	2,306	רשות הפיתוח	2,320	בשלמות	
3972	9	8,580	רשות הפיתוח	8,384	בשלמות	
3972	10	9,000	רשות הפיתוח	9,046	בשלמות	
3967	27	13,560	רשות הפיתוח	11,656	בחלק	
3967	28	18,575	רשות הפיתוח	17,803	בחלק	
3967	29	5,109	רשות הפיתוח	5,178	בשלמות	
3967	30	9,670	רשות הפיתוח	7,870	בחלק	
3967	41	3,045	מדינת ישראל	464	בחלק	
סה"כ				92,892		

* בהתאם לנתוני מודד.

ועדת תכנון : לוד

4. ביקור בנכס - ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אריה קמיל ושני אהרון, שמאי מקרקעין.



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 1 מתוך 15

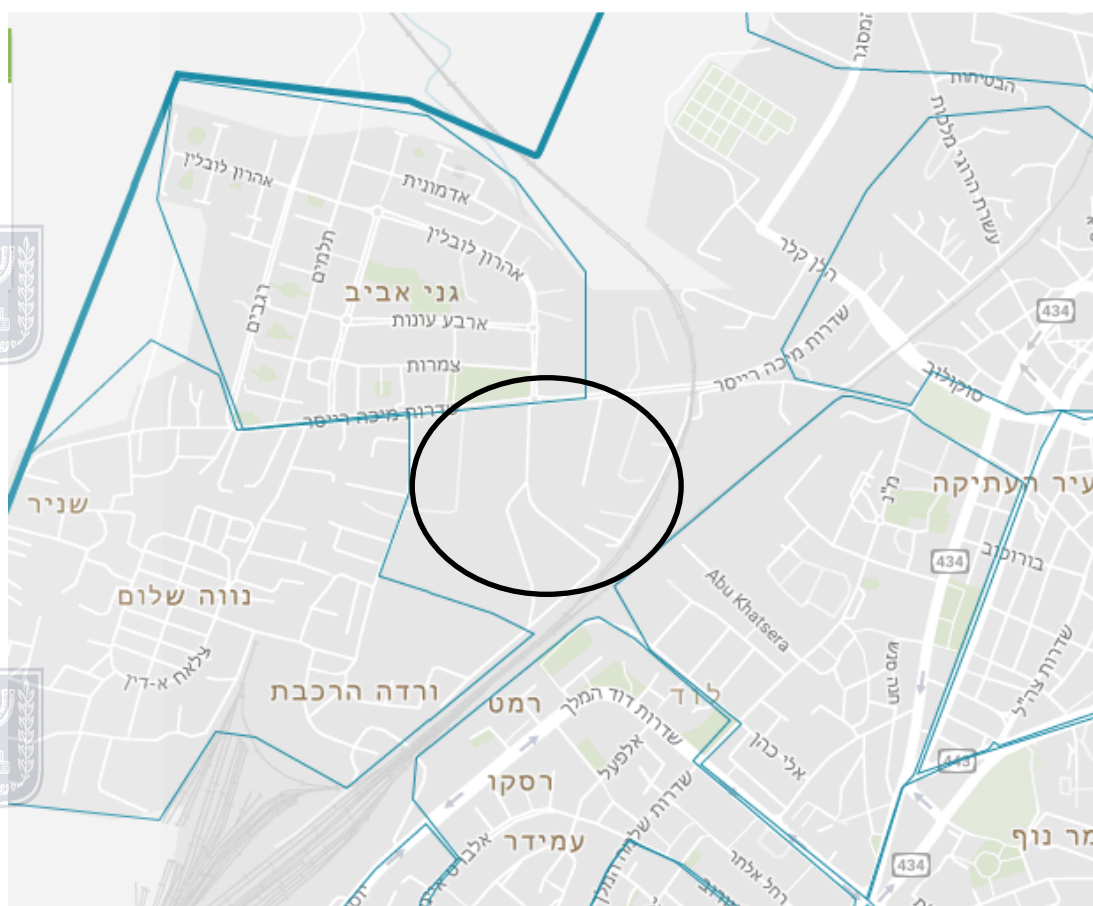
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250

5.1. תיאור סביבה

השכונה מורכבת מבתיים פרטיים, וילות ובתי קומות נמוכים.

את מזרח השכונה חוצות שדרות מיכה רייסר ועוטפת ממזרח מסילת רכבת פעילה. נשוא חוות הדעת מהווה את חלקה הדרומי של השכונה.

להלן מפת איתור המתחם (להמחשה):





6. מצב תכנוני מאושר

להלן פרוט התכנוניות החלות על המקרקעין והרלוונטיות לחוות דעת זו:

6.1. לד/1000 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.6.1979 בי.פ. 2544

תכנית מתאר למרחב התכנוני של העיר לוד.

במסגרת התכנית יועדו החלקות לייעוד חקלאי, שצ"פ ודרך.

באזור חקלאי הותרו שימושים כמפורט:

1. מטעים, גינות, משתלות חממות.
2. רפת ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים.
3. רשתות השקאה, תיעול וניקוז.
4. מבנים הכרוכים בתכלית וכל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים.

בשטח ציבורי פתוח הותרו שימושים עבור פארקים, גינות, מצבות זיכרון, מגרשי משחקים, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים.

דרכים – נקבע כי על דרך לא יוקם בניין ולא תעשה כל עבודה חוץ מעבודה אשר קשורה עם סלילת הדרך והחזקתה. כוחה של הוועדה מקומית יהיה יפה לעלות בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקפה ומסירת הודעה לבעל חודש ימים מראש.

6.2. לד/במ/1/730 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1992 בי.פ. 4027

תכנית בניה למגורים, הוכנה עפ"י חוק התו"ב (הוראה שעה) התש"ן¹.

התכנית קובעת חלוקה חדשה הכוללת אזורי מגורים, מסחר משולב מגורים ושטחי ציבור.

ע"פ התכנית, חלק מן החלקות נשוא חוות דעת זו מסומנות **כדרך**.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב.

עוד נקבע כי אם לא יחול בבצוע התכנית כאמור תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה והמצב הסטטוטורי של ייעודי הקרקע בתחום התכנית יהיה כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

* הערה: בהעדר מפת מדידה לא ניתן לקבוע האם שטח חלקי החלקות מצוי בתחום הקו הכחול.

6.3. לד/במ/1/730 א – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1992 בי.פ. 4027

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

חלק מהחלקות נשוא חוות דעת זו הכלולות בתכנית זו מסומנות כאזור **כדרך**.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית יירשמו על שם עיריית לוד, ללא תשלום.



¹ החוק בא לקבוע כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכנוניות בניה, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה למען פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה – לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.4. לד/734 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.4.1995 בי.פ. 4229

התכנית משנה את יעוד חלק מן החלקות משטח חקלאי למרכז ספורט ונופש.

זכויות הבנייה יקבעו בתכנית מפורטת, לכשתוגש, תוך התחשבות בקיבולת התחבורתית בכביש החוצה את מסילת הרכבת, שמירה על קווי בנין למסילת הברזל, והרחקת פעילות של כינוסים וקהל ממפעל דלקול.

6.5. לד/1004 – התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 18.4.2000 בי.פ. 4873 תכנית גגות.



התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ומאפשרת הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים כחדרי יציאה לגג. התכנית כוללת הוראות לבנייה בגגות שטוחים וגגות משופעים.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

**6.6. לד/1300/4 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.6.2014 ב.פ. 6479
"מזרח פרדס שניר"**

תכנית מתאר שאינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת וקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

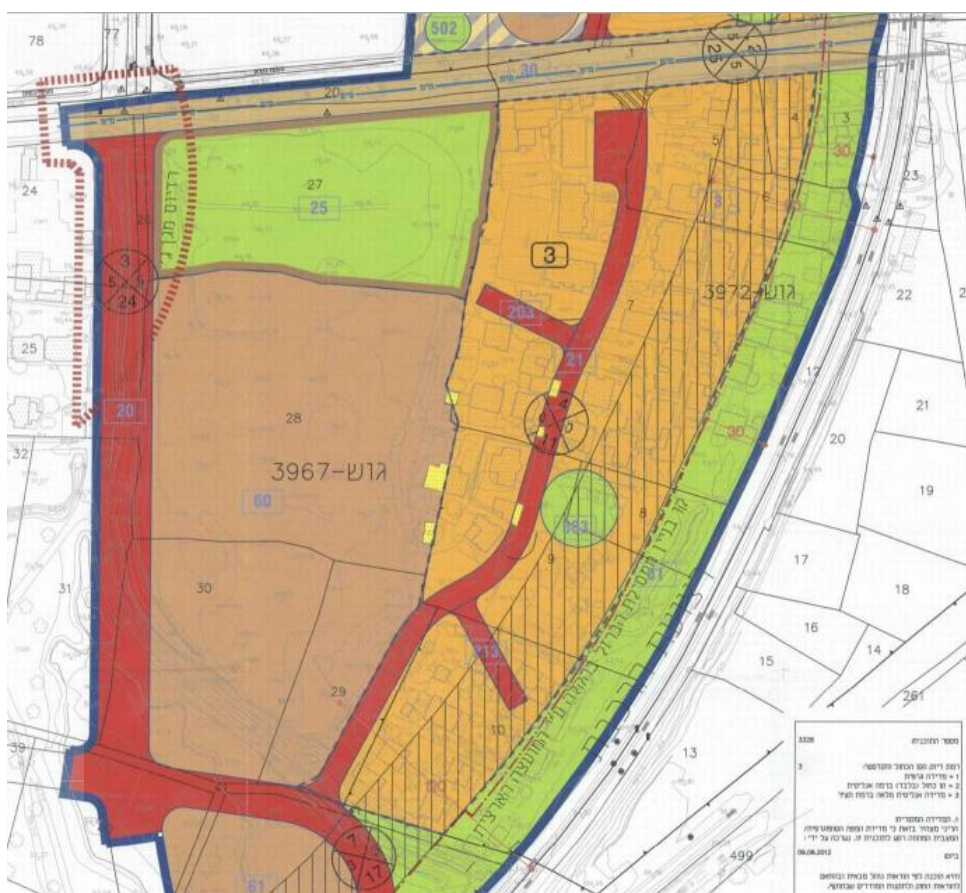
כללי – התכנית הינה אחת מתוך 6 תכניות המסדירות את שכונת פרדס שניר. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים המותאמת לצרכי האוכלוסייה וכוללת הסדרת הבניה הקיימת, ככל שאינה חלה בתחום שטחי ציבור.

התכנית מגדירה מתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרתם יעשה התכנון המפורט של כל מתחם.

נשוא חוות הדעת מסווגים כמפורט:

- א. מתחם איחוד וחלוקה 3 – מיועד כאזור מגורים ב'.
- ב. אזור ספורט ונופש.
- ג. אזור מבנים ומוסדות ציבור.
- ד. שצ"פ.

להלן קטע מתשריט התכנית:



עמוד 5 מתוך 15



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן פרוט ההוראות הרלוונטיות למתחמים השונים :

■ **מתחם 3 - אזור זה מיועד כאזור מגורים ב'.**

השימושים המותרים : מגורים, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים, דרכים וחניה.

זכויות הבנייה : צפיפות של 4 יח"ד לדונם, 3-4 קומות², 100% עיקרי (כ-250 מ"ר ליח"ד).



■ **אזור ספורט ונופש**

באזור זה יותרו מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים למטרות ספורט ונופש, מבנים ומתקנים הנדרשים למטרת תפעול האתר (מנהל, בטחון, תחזוקה וכדומה), דרכים וחניה, מתקני תשתית ומעבר תשתיות וגינון ונטיעות.

■ **אזור מבנים ומוסדות ציבור**

באזור זה יותרו מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך, מנהל קהילתי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי, דרכים וחניה, מתקני תשתיות ומעבר תשתיות, גינון ונטיעות.



■ **שצ"פ**

ככלל אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, מתקני משחקים, חניה ציבורית, מתקני תשתיות ומעבר לתשתיות.

מגורים בשצ"פ ומבני הציבור – מבני המגורים ומבני הציבור המותרים בשטח הציבורי הפתוח הם רק אלו שתועדו ב"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ".

תנאים לתכנון מפורט

- לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- **בתכנית מפורטת הכוללת גם הוראות איחוד וחלוקה שתוכן למתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית זו.**
- תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה סימון להריסה של מבנים הקיימים בתחום שטחי הציבור במסמכי התכנית המפורטת.
- תנאי להיתר בנייה ראשון בכל מתחם שתוכן תכנון מפורט יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה בתשריט התכנית המפורטת למתחם.



² הוועדה רשאית להתיר קומה רביעית בבית קיים. זכויות הבנייה אינן כוללות את זכויות הבנייה על הגגות.





6.7. תת"ל 33 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.7.2018 בי.פ. 7894

"מסילה רביעית באיילון, קטע ת"א מרכז – לוד"

מעמד התכנית : תכנית לתשתית לאומית עם הוראות של תכנית מפורטת ממנה ניתן

להוציא היתרים או הרשאות. התכנית ללא איחוד וחלוקה.

עיקרי מטרת התכנית : שדרוג ותוספת מסילות למסילת החוף בקטע שבין תחנת תל אביב מרכז

(סבידור) דרך נתיבי איילון (דרך מס' 20) לאורך קטע מדרך מס' 1 ועד

חיבורה למסילה המזרחית בלוד.

התכנית מוסיפה מסילה שלישית ורביעית בהתאם למקטע הרלוונטי,

המופעלת באמצעות הינע חשמלי, וכן כוללת הרחבת שטחי רציפי

תחנות רכבת קיימות והתוויית תחנות עתידיות ועוד.

תחולת התכנית

ביחס לנשוא חוות הדעת, התכנית חלה על חלקות 10-2 בגוש 3972 בלבד.

התכנית משנה את ייעוד חלק מן החלקות למסילה מוצעת, ושטחי דרך וטיפול נופי.

יתר השטחים מסווגים באזור בו הייעוד יהיה על פי תכנית "מאושרת אחרת".

להלן מבין ההוראות הרלוונטיות :

- **"מסילה מוצעת"** – ייעוד זה ישמש למסילת ברזל, לרבות מתקני דרך ומתקנים הנדסיים שונים.

- **"שטח דרך ואו טיפול נופי"** – ייעוד זה ישמש לשימושי דרך שונים וגיונות משחק שכונתיות.

- **"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת"** – שימושים על פי תכניות תקפות או בהתאם לאישורים על פי דין.

- **מבנים להריסה** – התכנית מסמנת חלק ממבנים בתחום חלקה 2, 3 ו-7 להריסה ובהתאמה תאי שטח 248,249 ו-901. מבנים אלו ייהרסו בבוא העת ולפי הצורך ובשים לב לכל הנסיבות.

גמישויות ושינויים המותרים מכוח תכנית זו

שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כדין בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.

תכנית הכוללת את השינויים המפורטים להלן לא תיחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרה על פי כל דין, ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית הכוללת את השינוי ומצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו, ולאחר שהתייעץ עם מגיש תכנית זו ועם רכבת ישראל.

מבין השינויים, תכנית שינויים לשטחים שלא נדרשה הפקעתם, תכנית להקמת פארק עירוני בתחום העיר לוד, הנחת/העתקת מתקני תשתית ועוד.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

7. תכנית נשוא טבלת ההקצאות והאיזון: תכנית מס' 406-0441675 – מזרח פרדס שניר- דרום³

תכנית מתאר מקומית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקת המקרקעין.

כללי – התכנית הינה תכנית מפורטת למתחם 3 אשר הוגדר בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים.

איחוד וחלוקה – התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

היתרים או הרשאות – תכנית מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ייעודי קרקע - להלן פרוט הוראות הבנייה ביעודים השונים:

■ מגורים ב'

השימושים המותרים:

- א. מגורים.
- ב. דרכים וחניה.
- ג. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.
- ד. משרדים למקצועות חופשיים בקומת הקרקע של בתי המגורים.
- ה. חניה תת קרקעית.

הוראות נוספות:

- תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים (בתנאים).
- הבנייה תהיה קשיחה, חזיתות מאבן מסותתת טבעית. גגות שטוחים או משופעים, לא יותר שימוש בחלל גג רעפים.
- בשטח המסומן כ"מגבלות אקוסטיות" תותר בנייה ע"פ דוח אקוסטיקאי המצורף כנספח לתכנית.
- זכויות הבנייה הינם לבנייה חדשה בלבד ואינן מתייחסות להוצאת היתר למבנים קיימים כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי לתכנית זו.

להלן פרוט תאי השטח וזכויות הבנייה באזור מגורים ב' :

ראה עמוד הבא,



³ גרסה מתאריך 17.8.2020 – מונה תדפיס הוראות 56





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	שטח בניה (מ"ר) מתחת הכניסה הקובעת		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	שטח בניה (מ"ר) מעל הכניסה הקובעת		מס' יח"ד	שטח קרקע	יעוד	תא שטח
	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
1	340.40	680.80	4	425.50	2,042.40	10	1,702	מגורים ב'	101
1	375.80	751.60	4	469.75	2,254.80	11	1,879	מגורים ב'	102
1	368.60	737.20	4	460.75	2,211.60	11	1,843	מגורים ב'	103
1	461.20	922.40	4	576.50	2,767.20	14	2,306	מגורים ב'	104
1	322.00	644.00	4	402.50	1,932.00	10	1,610	מגורים ב'	105
1	213.20	426.40	4	266.50	1,279.20	6	1,066	מגורים ב'	106
1	207.40	414.80	4	259.25	1,244.40	6	1,037	מגורים ב'	107
1	317.80	635.60	4	397.25	1,906.80	10	1,589	מגורים ב'	108
1	311.20	622.40	4	389.00	1,867.20	9	1,556	מגורים ב'	109
1	290.20	580.40	4	362.75	1,741.20	9	1,451	מגורים ב'	110
1	508.20	1,016.40	4	635.25	3,041.00	18	2,541	מגורים ב'	111
1	215.00	430.00	4	268.75	1,290.00	6	1,075	מגורים ב'	114
1	253.60	507.20	4	317.00	1,521.60	8	1,268	מגורים ב'	115
1	171.60	343.20	4	214.50	1,029.60	5	858	מגורים ב'	116
1	282.00	564.00	4	352.50	1,692.00	8	1,410	מגורים ב'	117
1	211.20	422.40	4	264.00	1,267.20	6	1,056	מגורים ב'	118
1	323.00	646.00	4	403.75	1,938.00	10	1,615	מגורים ב'	119
1	75.40	150.80	4	94.25	452.40	2	377	מגורים ב'	120
1	223.20	446.40	4	279.00	1,339.20	7	1,116	מגורים ב'	121
1	286.20	572.40	4	357.75	1,717.20	9	1,431	מגורים ב'	122
1	161.20	322.40	4	201.50	967.20	6	806	מגורים ב'	123

עמוד 9 מתוך 15

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

■ שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים:

- מגורים ומבני ציבור (ראה הוראות נוספות).
- גינון, נטיעות, מתקני משחקים, דרכים, דרכים בזיקת הנאה וחניה ציבורית.
- מתקני תשתית ומעבר תשתיות, מתקני אצירת אשפה.
- דרך להולכי רגל ולכלי רכב וכן חניה תחת זיקת הנאה.

הוראות נוספות:

א. מבני המגורים ומבני הציבור המותרים בשטח הציבורי הפתוח הם רק מבני המגורים ומבני הציבור שהיו קיימים ערב אישור תכנית לד/4-1300 ותועדו ב"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ". לא תותר בניה נוספת מעבר למתועד בנספח למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הוועדה המקומית.

ב. בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות" תותר בנייה למגורים בהתאם לדו"ח האקוסטי שהוכן ע"י אקוסטיקאי המצורף כנספח לתכנית.

להלן פירוט תאי השטח וזכויות הבנייה בשטחי שצ"פ 112, 126-129, 131-132, 140-144, 143-144:

תא שטח	יעוד	שטח קרקע	מס' יחיד	שטח בניה מעל הכניסה הקובעת
112	שצ"פ	123	1	לפי הקיים
126	שצ"פ	126	1	לפי הקיים
127	שצ"פ	142	1	לפי הקיים
128	שצ"פ	36	1	לפי הקיים
129	שצ"פ	129	1	לפי הקיים
131	שצ"פ	105	1	לפי הקיים
132	שצ"פ	97	1	לפי הקיים
135	שצ"פ	77	1	לפי הקיים
136	שצ"פ	51	1	לפי הקיים
137	שצ"פ	74	1	לפי הקיים
138	שצ"פ	34	1	לפי הקיים
139	שצ"פ	83	1	לפי הקיים
140	שצ"פ	100	1	לפי הקיים
142	שצ"פ	159	1	לפי הקיים
143	שצ"פ	64	1	לפי הקיים
144	שצ"פ	21	1	לפי הקיים



עמוד 10 מתוך 15



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

■ **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**

השימושים המותרים:

1. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב.

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך, מינהל קהילתי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.
- ב. דרכים וחניה.
- ג. מתקני תשתית ומעבר תשתיות.
- ד. כל שימוש אחר או נוסף שיוגדר בחוק התכנון והבניה ככזה הניתן לאישור בסמכות ועדה מקומית.



■ **ספורט ונופש**

השימושים המותרים:

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים למטרות נופש וספורט.
- ב. מבנים ומתקנים הנדרשים למטרות תפעול האתר (מנהל, בטחון, תחזוקה וכד')
- ג. דרכים וחניה.
- ד. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.
- ה. גינות ונטיעות.



הוראות נוספות:

- בטרם הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח 901 תוכן תכנית בינוי למתחם המשותף לספורט ונופש למבני ציבור, אשר תקבע את חלוקת השטחים בין שני הייעודים בהתאם לתכנית הראשית.

הפקעות

מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות/ צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים ראשיות/ צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

8. המצב המשפטי

להלן סיכום כללי של פרטי רישום החלקות ע"פ נסחי רישום מתאריך 19.10.2020 :

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות
3967	27	13,560	רשות הפיתוח
	28	18,575	רשות הפיתוח
	29	5,109	רשות הפיתוח
	30	9,670	רשות הפיתוח
	41	3,045	מדינת ישראל
3972	2	2,006	מדינת ישראל
	3	1,009	רשות הפיתוח
	4	1,795	רשות הפיתוח
	5	3,761	רשות הפיתוח
	6	1,994	רשות הפיתוח
	7	22,160	רשות הפיתוח
	8	2,306	רשות הפיתוח
	9	8,580	רשות הפיתוח
	10	9,000	רשות הפיתוח





9. גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון הובאו בחשבון השיקולים והעקרונות הבאים:

9.1. עקרונות כלליים – ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם למפורט מטה:

- הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009.
- תקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.



9.2. מועד קובע - המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו מועד חוות הדעת.

9.3. עקרונות בהערכת שווי הנכסים במצב הנכנס

9.3.1. מקור לשטחי החלקות – שטחי החלקות הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה מבוססים על

טבלת שטחים אשר נמסרה לי על ידי מתכנני התכנית המבוססת על מדידה גראפית.

9.3.2. ייעודי הקרקע – שווי המצב הקודם מבוסס על ייעודי הקרקע המאושרים טרם אישור

תכנית לד/4/1300.

תכנית לד/4/1300 הינה תכנית מתארית אשר אושרה בשנת 2014 ויוצרת את המסגרת

התכנונית לאיחוד והחלוקה המתבצע בפועל בתכנית זו. ע"פ סעיף 6.1.1 לתכנית זו נקבע

כי בתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם, זכויות הבעלים

בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית לד/4/1300.

בהתאם לאמור לא הובא בחשבון השפעת תת"ל 33.

9.3.3. שימוש מיטבי - בשטח התכנית מס' רב של מבני מגורים צמודי קרקע ללא היתרי בנייה.

ע"פ הוראות התקן, לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה

והאיזון בניה או שימוש שלא כדין.

לאור העובדה כי לא קיים בסיס תכנוני אשר מאפשר הוצאת היתרי בנייה, ולאור מאפייני

האזור, מצב התשתיות, השירותים העירוניים, סוג הבנייה ועוד, הובא בחשבון כי השימוש

המיטבי במצב הקודם הינו כקרקע ריקה ופנויה.

9.3.4. שווי המצב הנכנס – הובא בחשבון כי שווי הקרקע במצב הקודם נובע מפוטנציאל לשינוי

ייעוד בהתאם לתכניות מתאר מאושרות.

על כן שווי הקרקע נאמד ע"פ שווי קרקע לתכנון בעתיד באופן אחיד לכלל הייעודים.





9.4. עקרונות בהערכת שווי הנכסים במצב היוצא

9.4.1. עקרונות הקצאה - בעריכת הטבלאות הובאו בחשבון העקרונות הבאים:

- יחס שוויו של המגרשים שיוקצו לבעל זכות, ביחס לשווים של כל המגרשים שנוצרו במצב היוצא יהיה, ככל האפשר, כיחס שווי זכויותיו ביחס לשווי כלל שווי המצב הנכנס.
- מיקום הקצאה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרש/חלקתו של מקבל ההקצאה.
- ניתנה עדיפות להפרדת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויות במגרשים בבעלות מלאה ככל הניתן.

9.4.2. תאי שטח 112, 126-129, 131-132, 140-143, 144-142 – מבנים בתחום השצ"פ.

- תאי שטח אלו כוללים מבנים בחלקם משמשים למגורים.
- במסגרת התכנית תאי השטחי הכוללים מבנים אלו מיועדים כשצ"פ, כאשר בין יתר השימושים בייעוד זה הותר שימוש למגורים.
- במבנים אלו לא תותר בניה נוספת מעבר למתועד בנספח המבנים החריגים למעט שיפורים סניטאריים ומיגון אקוסטי.

בהתאם לסעיף 6.8 להוראות התכנית המוצעת – "הפקעות לצרכי ציבור" מקרקעין ומקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

בהתאם להנחיה משפטית שקיבלתי, שטחים אלו יירשמו "מתחת לקו" בטבלת ההקצאות ויוקצו לרשות המקומית.

9.4.3. מקדמי התאמה – בהערכת שווי המגרשים במצב החדש הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

- **מיקום** - הובא בחשבון מקדם הפחתה למגרשים המצויים בחזית למסילת הרכבת בשיעור של 0.8.

9.4.4. ערכי שווי – בהתאם למאפייני הטבלה, הערכים יוצגו בתצורת אקווילנטים.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
טבלת הקצאה ואיזון הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965,
תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום,



שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 15 מתוך 15

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



טבלאות הקצאה ואיזון



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 1 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250.0



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

טבלת איזון שלא בהסכמת הבעלים

תכנית מס': 406-0441675 שם התכנית: מזרח פרדס שניר - דרום

נתוני המקרקעין	מס"ד	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)	שם בעל הזכות	שם החוכר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות זו (%)	יעוד החלקה הרלוונטי (החלק הנכנס)	נכנס מצב (אק"י)	שווי יחסי נכנס (%)	סה"כ שווי יחסי נכנס (%)	מס' מגרש התמורה	מס' החלקה המוקצה (ארעי)	מס' החלקה המוקצה (סופי)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	יעוד המגרש המוקצה	שווי המגרש במצב יוצא (אק"י)	אחוז המגרש משווי המצב (אק"י)	החלק במגרש (%)	שווי מצב יוצא (אק"י)	שווי יחסי נכנס מצב יוצא (%)	סה"כ שווי יחסי נכנס במצב יוצא (%)	תשלומי איזון	בעל הזכויות (+) יתולם	יחסי יתולם (-) יתולם
אין תשלומי איזון	1	3972	3	1,009	849	849	רשות הפיתוח				100.00%	דרך/שצ"פ	849	0.914%	98.395%	101			1,702	מגורים ב'	2,383	6.193%	100%	2,383	6.193%	98.395%			
	2	3972	4	1,795	1,461	1,461	רשות הפיתוח				100.00%	חקלאי/דרך/שצ"פ	1,461	1.573%		102			1,879	מגורים ב'	2,631	6.837%	100%	2,631	6.837%				
	3	3972	5	3,671	3,169	3,169	רשות הפיתוח				100.00%	חקלאי	3,169	3.411%		103			1,843	מגורים ב'	2,580	6.706%	100%	2,580	6.706%				
	4	3972	6	1,994	2,002	2,002	רשות הפיתוח				100.00%	חקלאי/דרך/שצ"פ	2,002	2.155%		104			2,306	מגורים ב'	3,228	8.391%	100%	3,228	8.391%				
	5	3972	7	22,160	21,663	21,663	רשות הפיתוח				100.00%	חקלאי/דרך/שצ"פ	21,663	23.321%		105			1,610	מגורים ב'	2,254	5.858%	100%	2,254	5.858%				
	6	3972	8	2,306	2,320	2,320	רשות הפיתוח				100.00%	דרך/שצ"פ/ספורט ונופש	2,320	2.498%		106			1,066	מגורים ב'	1,492	3.879%	100%	1,492	3.879%				
	7	3972	9	8,580	8,384	8,384	רשות הפיתוח				100.00%	דרך/שצ"פ/ספורט ונופש	8,384	9.026%		107			1,037	מגורים ב'	1,452	3.773%	100%	1,452	3.773%				
	8	3972	10	9,000	9,046	9,046	רשות הפיתוח				100.00%	דרך/שצ"פ/ספורט ונופש	9,046	9.738%		108			1,589	מגורים ב'	2,225	5.782%	100%	2,225	5.782%				
	9	3967	27	13,560	11,656	11,656	רשות הפיתוח				100.00%	חקלאי/ספורט ונופש	11,656	12.548%		109			1,556	מגורים ב'	2,178	5.662%	100%	2,178	5.662%				
	10	3967	28	18,575	17,803	17,803	רשות הפיתוח				100.00%	ספורט ונופש	17,803	19.165%		110			1,451	מגורים ב'	2,031	5.280%	100%	2,031	5.280%				
	11	3967	29	5,109	5,178	5,178	רשות הפיתוח				100.00%	ספורט ונופש	5,178	5.574%		111			2,541	מגורים ב'	2,839	7.380%	100%	2,839	7.380%				
	12	3967	30	9,670	7,870	7,870	רשות הפיתוח				100.00%	ספורט ונופש	7,870	8.472%		114			1,075	מגורים ב'	1,204	3.129%	100%	1,204	3.129%				
	13															115			1,268	מגורים ב'	1,420	3.691%	100%	1,420	3.691%				
	14															116			858	מגורים ב'	961	2.498%	100%	961	2.498%				
	15															117			1,410	מגורים ב'	1,974	5.131%	100%	1,974	5.131%				
	16															118			1,056	מגורים ב'	1,183	3.074%	100%	1,183	3.074%				
	17															119			1,615	מגורים ב'	2,261	5.877%	100%	2,261	5.877%				
	19															121			1,116	מגורים ב'	1,250	3.249%	84.37%	1,055	2.741%				
	20															122			1,431	מגורים ב'	1,603	4.166%	100%	1,603	4.166%				
	21															123			806	מגורים ב'	903	2.346%	100%	903	2.346%				

עמוד 1 מתוך 3



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 2 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

טבלת איזון שלא בהסכמת הבעלים

תכנית מס': 406-0441675 שם התכנית: מזרח פרדס שניר - דרום

נתוני המקרקעין		מצב נכנס										מצב יוצא										תשלומי איזון							
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)	שם בעל הזכות	שם החוכר	מס' זכות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות זו	ייעוד החלקה הרלוונטי (החלק הנכנס)	נכנס מצב (אק')	שווי נכנס	יחסי במצב (%)	סה"כ שווי הנכנס	מס' התמורה	מס' החלקה (ארעי)	מס' החלקה (סופי)	שטח המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	שווי המגרש במצב יוצא (אק')	אחוז המגרש משווי המצב היוצא (אק')	חלקה במגרש (%)	יוצא מצב (אק')	שווי מצב (%)	שווי יחסי	סה"כ שווי יחסי במצב (%)	בעל הזכויות (+) יקבל (-)	בעל הזכויות (+) יקבל (-)	
22	3972	2	2,006	1,027	מדינת ישראל				100.00%	דרך	1,027	1.106%	1.605%	120	377	מגורים ב'	422	1.097%	100%	422	1.097%	100%	1.605%	אין תשלומי איזון					
23	3967	41	3,045	464	מדינת ישראל				100.00%	דרך/שצ"פ/ספורט ונופש	464	0.500%		121	195	15.63%	15.63%	195	0.508%										
סה"כ משותף באיזון		92,892				100.000%		92,892						38,474		2100%		38,474											
24					עיריית לוד									112	123	שצ"פ			100%										
25					עיריית לוד									126	126	שצ"פ			100%										
26					עיריית לוד									127	142	שצ"פ			100%										
27					עיריית לוד									128	36	שצ"פ			100%										
28					עיריית לוד									129	129	שצ"פ			100%										
29					עיריית לוד									131	105	שצ"פ			100%										
30					עיריית לוד									132	97	שצ"פ			100%										
31					עיריית לוד									135	77	שצ"פ			100%										
32					עיריית לוד									136	51	שצ"פ			100%										
33					עיריית לוד									137	74	שצ"פ			100%										
34					עיריית לוד									138	34	שצ"פ			100%										
35					עיריית לוד									139	83	שצ"פ			100%										
36					עיריית לוד									140	100	שצ"פ			100%										
37					עיריית לוד									142	159	שצ"פ			100%										
38					עיריית לוד									143	64	שצ"פ			100%										
39					עיריית לוד									144	21	שצ"פ			100%										

עמוד 2 מתוך 3



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 3 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
T. 972-(0)3-6961250 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

טבלת איוון שלא בהסכמת הבעלים

תכנית מס': 406-0441675 שם התכנית: מזרח פרדס שניר - דרום

תנאי המקרקעין														מצב נכנס										מצב יוצא										תשלומי איוון	
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)	שם בעל הזכות	שם החוכר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבבילות או בזכויות (%)	ייעוד החלקה הרלוונטי (החלק הנכנס)	נכנס (אק"י)	שווי מצב יחסי נכנס (%)	יחסי במצב הנכנס (%)	מס' מגרש התמורה	מס' החלקה המוקצה (ארעי)	מס' החלקה המוקצה (סופי)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	שווי המגרש במצב יוצא (אק"י)	אחוז המגרש משווי המצב היוצא (אק"י)	החלק במגרש (%)	שווי מצב יוצא (אק"י)	שווי יחסי במצב יוצא (%)	סה"כ שווי יחסי במצב יוצא (%)	בעל הזכויות (+) ושלם (-)	בעל הזכויות (-)									
40					עיריית לוד									401				18,634	מבני צבור			100%													
41					עיריית לוד									402				10,992	מבני צבור			100%													
42					עיריית לוד									601				118	שצ"פ			100%													
43					עיריית לוד									602				486	שצ"פ			100%													
44					עיריית לוד									605				3,292	שצ"פ			100%													
45					עיריית לוד									606				3,108	שצ"פ			100%													
46					עיריית לוד									607				193	שצ"פ			100%													
47					עיריית לוד									701				4,076	דרך			100%													
48					עיריית לוד									702				348	דרך			100%													
49					עיריית לוד									703				74	דרך			100%													
50					עיריית לוד									704				5	דרך			100%													
51					עיריית לוד									705				1,829	דרך			100%													
52					עיריית לוד									706				417	דרך			100%													
53					עיריית לוד									707				394	דרך			100%													
54					עיריית לוד									901				2,662	נופש וספורט			100%													
55					עיריית לוד									902				9,510	נופש וספורט			100%													
56					עיריית לוד									903				5,747	טיפול נופי			100%													
														92,892										92,898											



חתימות השמאי:

2.11.2020
תאריך

360
מספר רישיון

אריה קמיל
שם שמאי המקרקעין

עמוד 3 מתוך 3



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 4 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250