

①

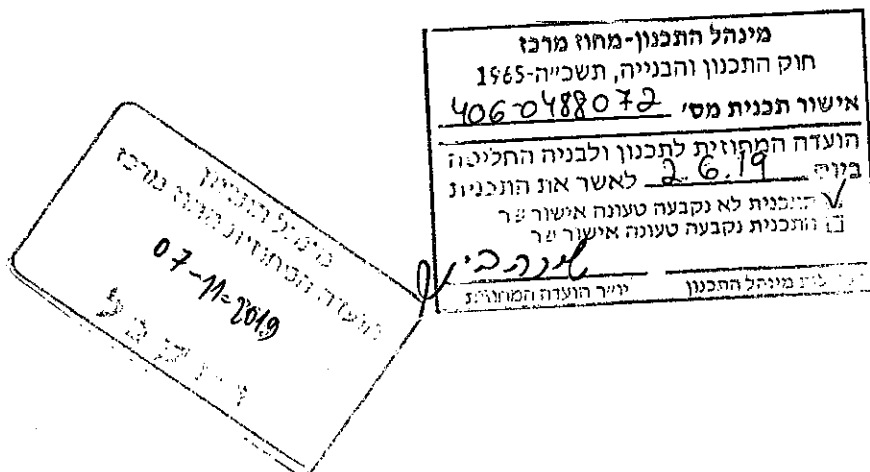


2/6/19

## מתחם "שדרות הציונות", לוד

**וועדת תכנון: הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד**

**ועדה מחוזית – מחוז מרכז**



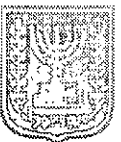
עורך הדו"ח: פיני פרמי

10/09/2019  
G904717-V001

תאריך :  
סימוכין :



12  
12  
14





## 1. רקע כללי

## 1.1 מטרת חוות הדעת

טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לחלקות וחלקי חלקות שונות בגוש 4546 וח"ח 115 בגוש 4016 בשטח 15,746 מ"ר מתוך 28,122 מ"ר המהווה חלק משטח התכנית המוצעת מס' 406-0488072 שנועדה לאפשר הקמת 742 יח"ד ב-6 מגדלי מגורים, חזית מסחרית, שטח לתעסוקה ומשרדים, שטח למבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים במתחם "שדרות הציונות", לוד.

התכנית כוללת רצועת שטח של כ-13 דונם הממוקמת בצמוד לכביש 40, ביעוד מאושר של "קרקע חקלאית", המיועדת במצב המוצע כשצ"פ שיתפקד כ"פארק עירוני". יובהר כי התכנית לאיחוד וחלוקה מחדש אינה כוללת את רצועת השטח האמורה (פרט לשטח של 378 מ"ר). הטעם להחרגת הרצועה הוא הרצון להימנע מהעברת זכויות בניה מחלקות המגורים לטובת רצועת השטח האמורה וזאת כדי לא לפגוע בכלכליות וביכולת מימוש הפרויקט. בכוונת העירייה לסכם עם רשות הפיתוח דרכים להעברת השטח לבעלות/חכירת העירייה לצורך הקמת השצ"פ ברצועה הנדונה.

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התכנית המוצעת: תקנון גרסה 48 מיום 25.7.2019 ותשריטים גרסה מיום 25/07/2019 אשר נערכו ע"י אדריכל גיל צבי שנהב ממשרד "כנען שנהב אדריכלים".



## 1.2 התאריך הקובע ומועד הביקור

חוות הדעת נכונה למועד הביקור בנכס-4 באוקטובר 2019.

הביקור בנכס נערך ע"י יצחק ראובן ופנחס (פיני) פרגי, שמאיי מקרקעין.

1.3 פרטי המתחם (חלק התכנית המיועד לאיחוד וחלוקה<sup>1</sup> בלבד) ומצב בעלויות

| גוש  | חלקה | חלקת משנה | בעלות       | שטח רשום במ"ר | שטח נכיל כמתחם וחלוקה | עירייה          |
|------|------|-----------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| 4016 | 115  |           | רשות הפיתוח | 17,952        | 378                   | קרקע חקלאית     |
| 4543 | 22   |           | פרטיים      | 3,410         | 3,410                 | מגורים ג        |
| 4543 | 28   |           | פרטיים      | 2,908         | 2,908                 | מגורים ג        |
| 4543 | 29   |           | פרטיים      | 1,359         | 1,359                 | מגורים מיוחד    |
| 4543 | 39   |           | רשות הפיתוח | 766           | 766                   | מגורים ג        |
| 4543 | 54   |           | עיריית לוד  | 1,391         | 1,391                 | שטח ציבורי פתוח |
| 4543 | 55   |           | עיריית לוד  | 1,937         | 1,896                 | שטח ציבורי פתוח |
| 4543 | 56   |           | עיריית לוד  | 3,082         | 2,111                 | שטח ציבורי פתוח |
| 4543 | 61   |           | עיריית לוד  | 3,900         | 1,527                 | דרך מאושרת      |
|      |      |           |             | <b>36,705</b> | <b>15,746</b>         |                 |

<sup>1</sup> עפ"י מפת חלוקה אנליטית שנערכה בתאריך ה-16/09/2018 ע"י מודד מוסמך גטניו ברני.



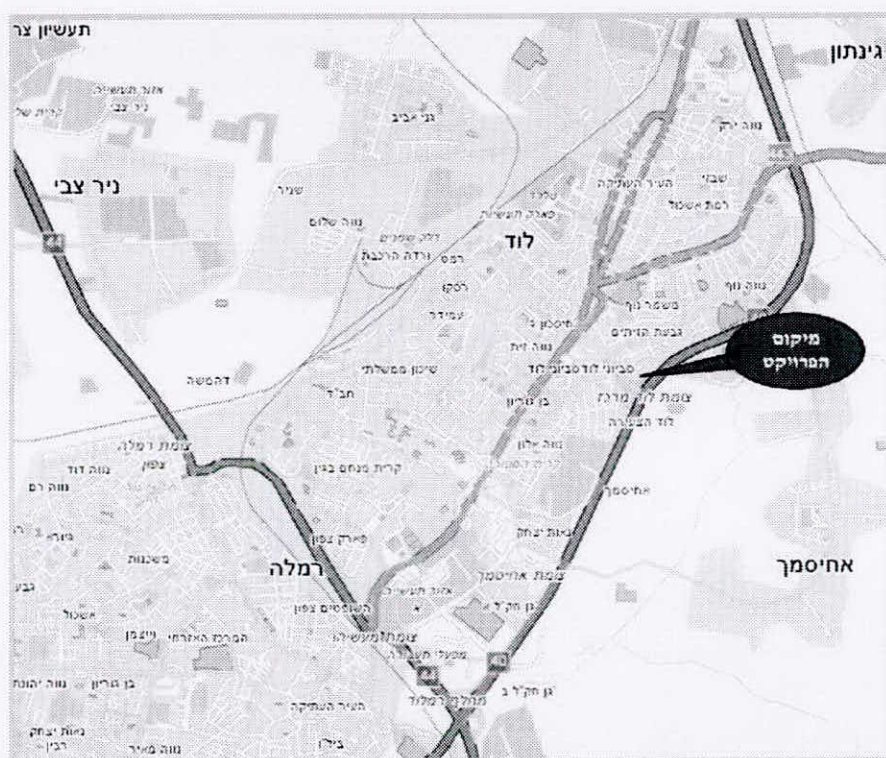
## 2. תיאור הנכס והסביבה

### 2.1 סביבת הנכס

שטח התכנית המוצעת ממוקם במתחם שדי הציונות, בשכונת גבעת הזיתים בחלקה המזרחי בצומת הכניסה המזרחית לעיר מכיוון כביש מס' 40.

השכונה הינה שכונה ותיקה המאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה לצד צמודי קרקע במצב תחזוקתי ירוד. השכונה כוללת שירותים ציבוריים וקהילתיים רבים וביניהם: בית ספר יסודי, גני ילדים, ומרכז קהילתי.

מפת אזור הפרויקט:



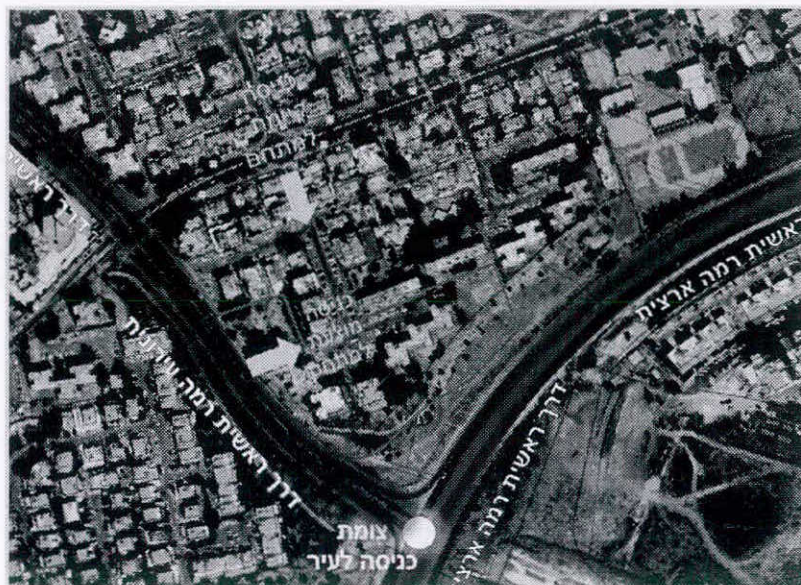
העיר לוד מעורבת באוכלוסייתה ובה גרים יהודים, מוסלמים ונוצרים ואוכלוסייתה מונה כ-72,000 תושבים, גדלה בקצב גידול שנתי של 0.8% ומדורגת 5 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. מתוך כוונה לחיזוק אוכלוסיית לוד, מוקם בעיר, ביוזמת התאחדות הסטודנטים ועיריית לוד, "כפר הסטודנטים" שעיקרו הקמת מעונות סטודנטים בכל רחבי העיר. בנוסף קיימות תכניות נוספות לשוק כ-4,500 יח"ד לאוכלוסיית כוחות הביטחון, זוגות צעירים והמגזר החרדי (מרבית יח"ד באחיסמך).

ניתן לחלק את שכונות לוד לשלוש קבוצות: השכונות הערביות (שכונת הרכבת ופרדס שניר) המופרדות גיאוגרפית על ידי מסילת הרכבת, השכונות היהודיות הוותיקות והשכונות החדשות שנבנו לכיוון רמלה, שכונות "גני אביב" ו"גני יער" ו-"אחיסמך" המנותקות גיאוגרפית מהעיר.

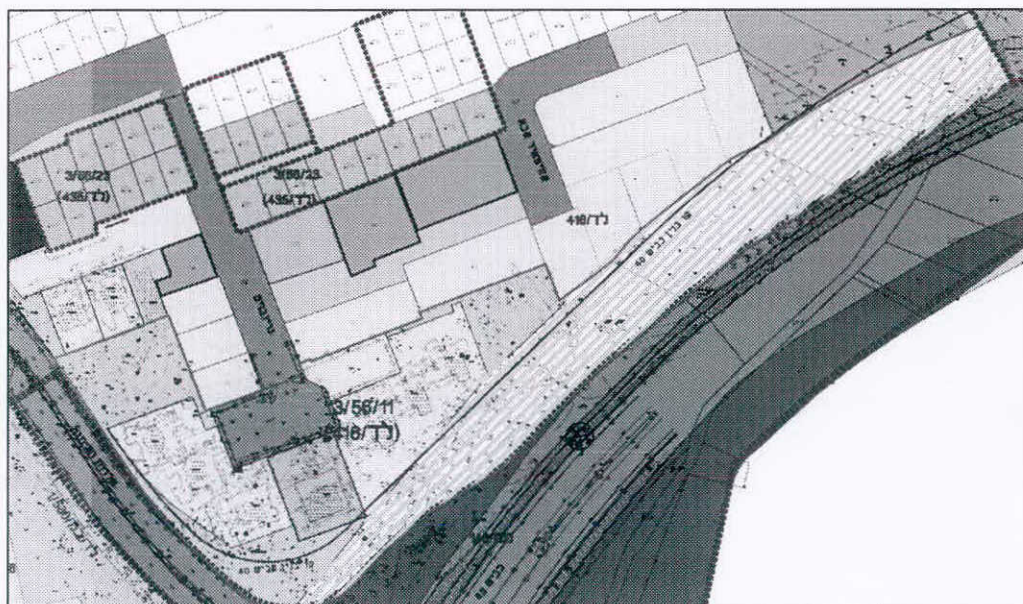
## 2.2. תיאור מתחם התכנית

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם מגורים, שצ"פ, דרך וקרקע חקלאית בשטח של כ- 15,746 מ"ר, הידוע כחלקות 28, 22, 29, 39, 54, 55 (בגוש 4543) בשלמות וחלק מחלקות 56, 61 (בגוש 4543), ו-115 (בגוש 4016) ברח' גרינבוים בלוד.

להלן מתחם התוכנית כפי שהוצג ע"י משרד אדריכלים "כנען שנהב" (יובהר כי בתשריט תחום שטח התכנית, לרבות השטח נשוא השומה המיועד לאיחוד וחלוקה):



להלן ניתוח יעודי הקרקע במצב הקיים כפי שהוצג ע"י משרד אדריכלים "כנען שנהב" (יובהר כי בתשריט תחום שטח התכנית, לרבות השטח נשוא השומה המיועד לאיחוד וחלוקה):



## 2.3. תיאור הבינוי הקיים בשטח איחוד וחלוקה

### מבני מגורים



(שטחי הבנייה עפ"י מדידה שנערכה בתאריך ה- 10/11/2016 ע"י מודד מוסמך גטניו ברני).

### חלקה מס' 28 (רחוב גרינבוים 16,18,20), שטח רשום 3,410 מ"ר:

נכון למועד הבדיקה בתחום החלקה ניצבים שני מבנים (אחד מהם דו אגפי) בני 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 16 יח"ד כ"א וסה"כ 48 יח"ד.

ביחס לחלקה זו נמצאו היתרי בנייה כדלהלן:

תכנית בנייה מספר 19/42-1975 מיום 09/03/1972 להקמת בית מגורים 4 קומות (מתייחסת למבנה הדו אגפי הקיים בחלקה).



תכנית בנייה מספר 88/87-1975 מיום 05/06/1988 לתוספת בניה למבנה קיים (מתייחסת למבנה הדו אגפי הקיים בחלקה).

תכנית בנייה מספר 20/72-1976 מיום 05/06/1988 להקמת בית מגורים 4 קומות (מתייחסת הנוסף הדרומי הקיים בחלקה).

תכנית בנייה מספר 233/9-1976 מיום 29/01/1992 לתוספת בניה למבנה קיים (מתייחסת הנוסף הדרומי הקיים בחלקה).

עפ"י היתרי בנייה אלו סך השטח הקיים החלקה (כולל ש"ש) – 5,232 מ"ר

בהתאם לנתוני המדידה שהועברו לידנו שטח הדירות הבנוי בחלקה 4,789 מ"ר.



### חלקה מס' 29 (רחוב גרינבוים 22), שטח רשום 1,359 מ"ר

נכון למועד הבדיקה בתחום החלקה ניצב מבנה בן 7 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 28 יח"ד.

תכנית בנייה מספר 40/74-2248 מיום 30/04/1974 להקמת "שיכון עולים".

עפ"י היתר בנייה זה סך השטח הקיים החלקה (כולל ש"ש ומרתף) – 2,553 מ"ר

בהתאם לנתוני המדידה שהועברו לידנו, שטח הדירות הבנוי בחלקה 2,310 מ"ר.



### חלקה מס' 22 (רחוב גרינבוים 24,26,28), שטח רשום 2,908 מ"ר

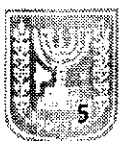
נכון למועד הבדיקה בתחום החלקה ניצב מבנה (תלת אגפי) בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 16 יח"ד כ"א וסה"כ 48 יח"ד.

תכנית בנייה מספר 145/72-2080 מיום 26/11/1972 להקמת בית מגורים 4 קומות

עפ"י היתר בנייה זה סך השטח הקיים החלקה (כולל ש"ש ומרתף) – 2,553 מ"ר

בהתאם לנתוני המדידה שהועברו לידנו, שטח הדירות הבנוי בחלקה 3,737 מ"ר.

בהתאם לנתוני המדידה שהועברו לידנו, השטח הבנוי בחלקה 3,279 מ"ר.



**שטחים נוספים:**

חלקה מס' 39, שטח רשום 766 מ"ר ביעוד מגורים ג' לחנייה.

חלקה מס' 54, שטח רשום 1,391 מ"ר ביעוד שצ"פ.

חלקה מס' 55, שטח רשום 1,937 מ"ר (שטח נכלל באיחוד וחלוקה 1,896 מ"ר) ביעוד שצ"פ.

חלקה מס' 56, שטח רשום 3,082 מ"ר (שטח נכלל באיחוד וחלוקה 2,111 מ"ר) ביעוד שצ"פ.

חלקה מס' 61, שטח רשום 3,900 מ"ר (שטח נכלל באיחוד וחלוקה 1,527 מ"ר) ביעוד דרך.

חלקה מס' 115, שטח רשום 17,952 מ"ר (שטח נכלל באיחוד וחלוקה 378 מ"ר) ביעוד חקלאי.



תמונה - רח' גרינבוים 22, לוד (צילום מכיוון צפון לדרום)



תמונה - רח' גרינבוים 16, 18, 20, לוד (צילום מכיוון מזרח למערב)



תמונה - רח' גרינבוים 24,26,28, לוד (צילום מכיוון מזרח למערב)



תמונה - רח' שדרות הציונות (צילום מכיוון מזרח למערב)



3. מצב משפטי (חלקות רלבנטיות לטבלאות איחוד וחלוקה - עפ"י נסח רישום מיום 2.9.2018)

חלקות המגורים

| חלקה<br>מגורים<br>4543 | חלקת<br>מגורים | מגילות חכירה                  | מס' חכירה | ט"ס<br>מס' חכירה | חלק<br>מגורים<br>המשותף | חברת ההחזקה                                             | מסמכים                         |
|------------------------|----------------|-------------------------------|-----------|------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 22                     | 1              | סעדון עמס ושרה                |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 2              | שמורוב פרידה                  |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 3              | רשות הפיתוח                   |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         |                                |
| 22                     | 4              | רשות הפיתוח/מברטו דסייה ואמאן | 31.3.2023 | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 5              | שטיינברג יעקב ואסתר           |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 6              | עלמו ירבבו וטובא              |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 7              | ורוניקה וישצקביץ ודודוב       |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 8              | אובדמיסטר ברכה                |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק ירושלים בע"מ               |
| 22                     | 9              | גונגהיים צביה ורפאל           |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 10             | פוליבני ילנה וואק             |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 11             | פישמן כב זק פוליה             |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 12             | סגל מאיר                      |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 13             | מקונן באשה ושילע              |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 14             | לוצקר אפרים                   |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 15             | ואק אייל                      |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 16             | בסקין מיסאל וטליה             |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 17             | אמסלם זול                     |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ     |
| 22                     | 18             | קוונצב נקולאי וורה            |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 19             | אברהם אברהם וגיליאט           |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 20             | סנצ'רו וורקו בעז ושיורק       |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ |
| 22                     | 21             | אביאט מלקמו ואיילנש           |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 22             | פנחסוב שלום                   |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 23             | יוסף טפצ                      |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 24             | אילין טסה ואגנהו              |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, צ' עיקול/הוצאה לפועל  | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 25             | מינהרט יזנו                   |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה בדבר העברה לזרים | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 26             | וסטה נסטת ובירקה              |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 27             | פתימה לאה                     |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ               |
| 22                     | 28             | סנקר מירב שקד מיכל יעקב אברהם |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה דבר דנה ויעקב    |                                |
| 22                     | 29             | טאוב שלמה ורבקה רייזל         |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה בדבר העברה לזרים |                                |
| 22                     | 30             | ששונקר משה וירדנה             |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         | בנק ירושלים בע"מ               |
| 22                     | 31             | רשות הפיתוח                   |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         |                                |
| 22                     | 32             | בילאוו אטאקולט                |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ               |
| 22                     | 33             | סנצ'רו אספה ובוסנה            |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 34             | רשות הפיתוח                   |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         |                                |
| 22                     | 35             | וסקר יפית                     |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק לאומי לישראל בע"מ          |
| 22                     | 36             | רשות הפיתוח                   |           | 63.1             | 1/48                    |                                                         |                                |
| 22                     | 37             | מקונן וורקו, טעני ופלכה       |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 38             | טופז מילנה                    |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ               |
| 22                     | 39             | לוי חיים                      |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 40             | מלחה שטיש                     |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 41             | מלחה עליי ונא                 |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ           |
| 22                     | 42             | אברהם אמסלו ואטקילט           |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 43             | אימנו אספא ואבבה              |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ         |
| 22                     | 44             | גורביץ קטי ויוליה             |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 45             | עמוסי ישראל ושפרה             |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 46             | כהן משה ורחל                  |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |
| 22                     | 47             | בלי דבורה                     |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק לאומי למשכנתאות בע"מ       |
| 22                     | 48             | פז נדב                        |           | 63.1             | 1/48                    | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                |



## חלקה 28 (בגוש 4543) בשטח רשום 2,908 מ"ר (קיימת הערה "הנכס הוכרז כשיכון ציבורי"):

| חלקה<br>בגוש<br>4543 | החזקה<br>מטבח | מלכת חברה                           | מועד<br>סיום<br>חברה | שטח<br>רשום<br>מ"ר | חלק<br>בהכנס<br>המשותף | הערת אחר                                                | משכנתאות                         |
|----------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1                    | 28            | אזולאי מאיר ואניט                   |                      | 102.61             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 2                    | 28            | בוגלה אמלהורק ומטיקו                |                      | 102.61             | 10/440                 | הערה בדבר העברה לזרים                                   | בנק מזרחי טפחות בע"מ             |
| 3                    | 28            | שרבטי וצילב לרנר סופיה              |                      | 71.46              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 4                    | 28            | חניאשווילי דוד ומלכה                |                      | 98.01              | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 5                    | 28            | רשות הפיתוח/ורביב נאי ורבקה         | 31.3.2024            | 103.76             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 6                    | 28            | פירדו אדנה וטדלה                    |                      | 103.76             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 7                    | 28            | מארוסקיי ליונה ולדיה                |                      | 71.46              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 8                    | 28            | בן צבי מאיר                         |                      | 101.58             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 9                    | 28            | אחיות תהרים בניה ויזום בע"מ         |                      | 102.61             | 10/440                 | הערה לאור ושרון בן עטר                                  | בנק הפועלים בע"מ                 |
| 10                   | 28            | בורגטסי יונת ואלכסנדר               |                      | 102.61             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ                 |
| 11                   | 28            | בטשוילי איליה וטובה                 |                      | 65.52              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ             |
| 12                   | 28            | מאטה וטו ואיריס                     |                      | 101.58             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 13                   | 28            | בטשוילי איליה, שרה וגורולי דוד וללי |                      | 103.76             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 14                   | 28            | ריא ברך ולאה                        |                      | 71.46              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ             |
| 15                   | 28            | נרוס ברד שמאל                       |                      | 65.52              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ |
| 16                   | 28            | רשות הפיתוח                         |                      | 95.64              | 10/440                 |                                                         |                                  |
| 17                   | 28            | הלל אברהם                           |                      | 104.8              | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה דברת דנת ויעקב   |                                  |
| 18                   | 28            | יהודה חיים יהודה סימי               |                      | 102.12             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 19                   | 28            | טרפה דניאל טרפה ווביש               |                      | 100.72             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 20                   | 28            | גודו נגשו ואברש                     |                      | 101.52             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ             |
| 21                   | 28            | חוטובלי נביראל ואירה                |                      | 104.8              | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 22                   | 28            | משרוב יצחק ורות                     |                      | 103.76             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 23                   | 28            | בורד נטליה                          |                      | 101.74             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 24                   | 28            | בידגלין גובזה גלעד וטלם טליה        |                      | 103.17             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק מזרחי טפחות בע"מ             |
| 25                   | 28            | גוש נגה ופלגו                       |                      | 104.8              | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה בדבר העברה לזרים |                                  |
| 26                   | 28            | ספיאשוילי אלה ודח                   |                      | 71.46              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 27                   | 28            | מאיר לוי יוסף ורות                  |                      | 104.62             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 28                   | 28            | טרפה אשטו ומרה                      |                      | 101.51             | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ                 |
| 29                   | 28            | סיקסיק עמוס וחנה                    |                      | 71.46              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 30                   | 28            | הלמן אסתר אבשל אשר ישעיה            |                      | 65.52              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 31                   | 28            | אומסקי וליה שוברצקי אנדריי          |                      | 104.62             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ                 |
| 32                   | 28            | בן יוסף רמי ואליסה                  |                      | 88.36              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק לאומי למשכנתאות בע"מ         |
| 33                   | 28            | גורג דניאל ומלכה                    |                      | 105.69             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 34                   | 28            | אוחיון מאיר ופני                    |                      | 93.75              | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 35                   | 28            | כלגי פני                            |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 36                   | 28            | כחלון מינו ונורית                   |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 37                   | 28            | דראשוילי שבתאי ותמר                 |                      | 109.93             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 38                   | 28            | שלזשוילי שמחון רבקה שלמה נאיה       |                      | 93.75              | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 39                   | 28            | גיאשוילי בן ציון מאנשוילי זוהר      |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק הפועלים בע"מ                 |
| 40                   | 28            | אלאשווילי ראובן ומרינה              |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 41                   | 28            | עוזר חיים ורחל                      |                      | 105.69             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 42                   | 28            | כיבילשוילי אשר ומזל                 |                      | 93.75              | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ, הערה ביכני הלל        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 43                   | 28            | בובלשוילי איליה ורבקה               |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 44                   | 28            | לקצאו טרפה ואסמרץ                   |                      | 71.29              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | בנק המזרחי המאוחד בע"מ           |
| 45                   | 28            | אזולקר נסים ושפירא                  |                      | 106.09             | 11/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 46                   | 28            | דבראשוילי רפאל ואסתר                |                      | 93.75              | 10/440                 | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        |                                  |
| 47                   | 28            | גנדל יבנני סופיה ואיגור             |                      | 65.52              | 7/440                  | פיוצ'ר סנצ'רי יומות והשקעות בע"מ                        | טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ   |
| 48                   | 28            | רשות הפיתוח                         |                      | 71.29              | 7/440                  |                                                         |                                  |



**פירוס כל החלקות הנכללות בשטח המיועד לאיחוד והחלוקה :**

רח' המדעים 2 ת.ד. 12305 הרצליה פיתוח | 4672553 | טל. 09-9703800 | 079 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il



## 4. מידע תכנוני

## 4.1. המצב התכנוני המאושר במתחם

להלן פירוט עיקרי התוכניות החלות על המתחם :

| מס' תכנית | מהות                      | תאריך אישור | י.פ. | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------|-------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לד/416    | לוד                       | 30/11/1978  | 2483 | מגורים ג-בנייה קיימת בהתאם לתשריט (30% לקומה כולל מרפסות, 4 קומות + מפולשת), בניה חדש לפי תכנית בינוי ובאישור חוועדה המחוזית. מגורים מיוחד (8 קומות) - קווי בניין בבניה חדשה - תוספת 1 מ' לכל קומה נוספת מעל למס' קומות באזור מגורים ג'. בניה חדשה באישור המחוזית |
| לד/1000   | תכנית מתאר                | 14/06/1979  | 2544 | מגורים ג-מגרש מיני 750 מ"ר, 12 יחיד לזונם נטו. מחסן 9 מ"ר ליחיד (כלול בזכויות). מגורים מיוחד - שטח מיני 1250 מ"ר, 150% (25% לקומה), 12 קומות, 16 יחיד לזונם נטו                                                                                                   |
| 3/56/11   | רישום שיכונים ציבוריים    | 28/10/1981  |      | תשריט בלבד                                                                                                                                                                                                                                                        |
| לד/439    | תוספות בניה - שיקום       | 02/01/1992  | 3960 | תוספת בניה למגורים ג עד 40 מ"ר, למגורים מיוחד עד 60 מ"ר                                                                                                                                                                                                           |
| לד/1004   | קביעת הוראות בניה על גגות | 18/04/2000  | 4873 | חדרי יציאה לגג לדירות עליונות, 30 מ"ר ברוטו ליחיד בנוסף למותר, עד 50% משטח הגג                                                                                                                                                                                    |

הערה :

עפ"י תכנית לד/416 חלקות 39 ו-22 בגוש 4543 מהוות מגרש תכנוני אחד כאשר שטח חלקה 22 מהווה אזור למגורים וחלקה 39 מסומנת כשטח לחניה.

בנוסף עפ"י טבלת הזכויות לתכנית זו שטחי הבנייה ביעוד מגורים ג' הינם בהתאם לתשריט (דהיינו עפ"י הקיים) בבנייה חדשה עפ"י תכנית בינוי.

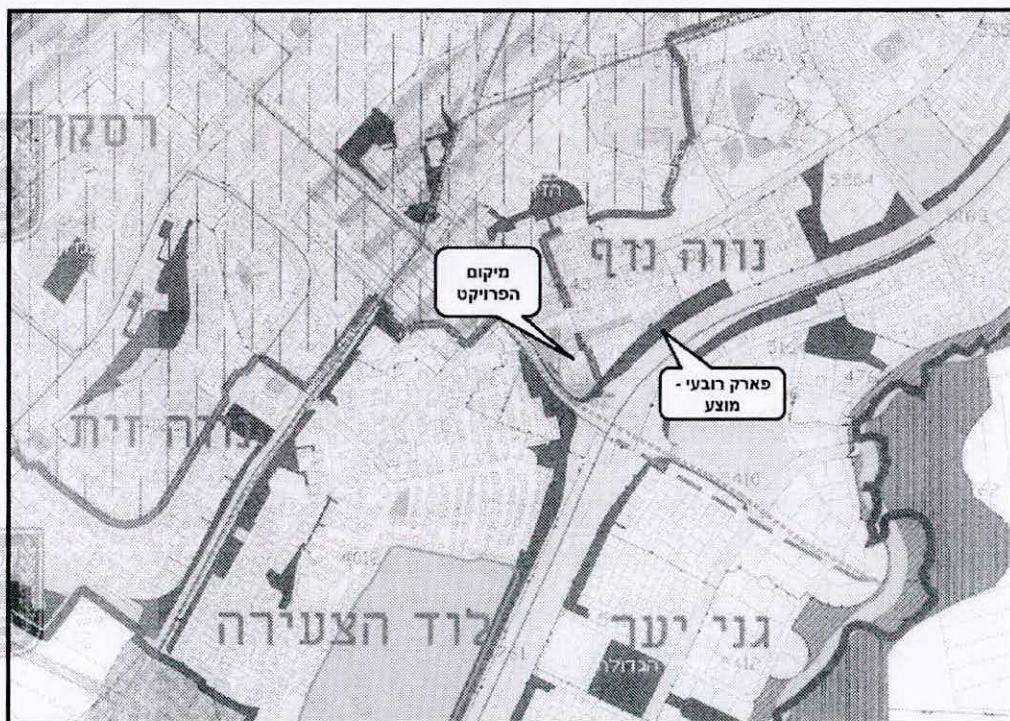




תכנית מתאר העיר לוד בהפקדה:

בהתאם להנחיית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד, טבלת ההקצאות תבסס בין היתר גם על תוכנית מתאר לוד המופקדת מיום 1/5/2015,

עפ"י תשריט תוכנית המתאר והנספח הנופי שלהלן חלק מחלקות 115 ו-118 הכלול בתחום הקו הכחול של התוכנית ישנה ייעודו מחקלאי לשטח ציבורי ביעוד פארק רובעי.





## 4.2 המצב התכנוני החדש במתחם

**תכנית - 406-0488072 מתחם "שדרות הציונות" - נשוא חוות הדעת**

מטרות התכנית :

קביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף 742 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

עיקרי הוראות התוכנית :



1. קביעת הוראות להריסת 7 מבני מגורים קיימים.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 6 מבנים חדשים בני 22 קומות מעל מפלס הכניסה ו-5 קומות חניה תת קרקעית.
3. קביעת הוראות בינוי לתוספת 618 יח"ד.
4. קביעת שטחים בייעוד למגורים, למסחר, לתעסוקה ולמבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים פתוחים ודרכים.
5. קביעת הנחיה בעניין שלביות ביצוע.
6. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
7. קביעת הוראות בעניין תנאים לקבלת היתר בניה.

## מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים :



1. דירות מגורים בכל הקומות פרט לקומת הכניסה ולמרתפים.
2. במפלס הכניסה יהיו מסחר וקמעונאות, גלריות, סניפי בנקים, בתי קפה, מסעדות וכו'.
3. בקומת המסחר ובקומת המרתף יותרו מחסנים כשירות לשטחי המסחר בלבד ולא כשימוש נפרד.
4. בניינים הסמוכים לשדרות הציונות יותרו בקומה אחת מעל מפלס הכניסה הקובעת משרדים, שירותי בריאות, חדרי חוגים, מכוני כושר וכו'.
5. בתחום הגובה של קומת הכניסה וקומת הביניים יבנו פונקציות ציבוריות לצרכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העירייה. לפונקציות הציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים או שטחי חצר או מרפסות פתוחות.
6. במגדלים יותרו בתחום הגובה של קומת הכניסה מפלסי בניינים שיפרידו בין השימושים למגורים לשימוש המסחרי ולשימוש מבני ציבור.





### מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:

#### שימושים:

1. דירות מגורים בכל הקומות פרט לקומת הכניסה ולמרתפים.

2. מחסנים דירתיים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.

3. שטחי שירות לצרכי מגורים, חדרים ומתקנים טכניים.

4. מתקנים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה.

5. פיתוח סביבתי וגינות.

6. חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה ומיסעות.

7. בתחום הגובה של קומת הכניסה יבנו פונקציות ציבוריות לצרכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העירייה. לפונקציות הציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים או שטחי חצר או מרפסות פתוחות.

8. במגדלים יותרו בתחום הגובה של קומת הכניסה מפלסי בניינים שיפרידו בין השימושים למגורים לשימוש המסחרי ולשימוש מבני ציבור.



5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

התאמור בסבלה זו נובד, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות ותוכנית ובין בתשריט המצב המתוכנן.

N. קווי בוך בכל תא השנה, כמקובל בתעריף.

ג. 20% לפחות מהיחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי.

ג. ככל בנזן מעוררים במכונית פדכונים 125 מ"ר עיקר, סחלס מהובות בטבלה, לפתקים לזוחות הדירים, לא זמר שימש בזכות אל לשמונים אחרים.

ה. סוגית הדין: האם יש צורך להחליט על פיקוח נפש במקרה זה? לא יורו עוד יסודות זכרונות למחשבות לעיתים ולדברים בלבד לזכות המורים.

פ. באומגארטן, באמערקט, דאס האט אים געוואלט אומקומען, און ער האט אים געוואלט אומקומען, און ער האט אים געוואלט אומקומען.

א. דוגמאות למצבים שבהם יש להשתמש בשיטות אחרות:

1. לתאגיד נגד של עד 15% מיתח"ד וזכויות הבניה ב"ו מוראם. ככל שהזכויות ירדו על גובה המלכה יש להמשיך בהמשך להחלפה.

**העדות לטבלת יחידת ההוראות בניה - מצב סוציאלי:**

(1) במגרש 102 - במיין דורמי עד 30 קומות, במיין צמודי עד 23 קומות, במסוף לקבלת אישור רח"א ובחנית הצידוד להעספת מיטון אקוסטי.





### תנאים למתן היתר:

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כלשהו יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאותו תא שטח.

- קביעת מתחמי פיתוח לשלביות בביצוע התכנית בהתאם לחלוקה למתחמי פיתוח.
- הוראות תנועה וחניה.
- תנועה וקשרים של הולכי רגל.
- תכנית פיתוח של השצי"פ.
- תכנית נגישות לאנשים עם מגבלויות.
- נסיעות לאורך המדרכות.
- תאורה, ריצופים, שבילים וריהוט רחוב.
- רצף מפלסים הכולל מפלסי חניה.
- פירוט חזיתות מוצעות.
- שפה אדריכלית אחידה בעיצוב מבנים.
- מיקום ועקרונות אחסון ופינוי אשפה.
- קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים.
- פתרונות לשילוב מתקני אנרגיה סולרית.
- יוגדרו חומרי הגמר לבניינים.
- שילוב מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים.



ב. הגשת תשריט לצרכי רישום.

ג. עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעניין פינוי פסולת יבדה מאתר הבניה כמוגדר בחוק.



ד. עריכת דו"ח אקוסטי מפורט שיקבע את פרטי המתרגם האקוסטי והמיגון הדירתי הנדרש בתיאום עם היחידה הסביבתית.

ה. אישור רשות שדות התעופה האזרחית והצבאית ומשרד הביטחון לגובה המבנה נשוא ההיתר.

ו. ביצוע תיאום תכנון עם משרד הבריאות.



להלן תשריט התכנית המוצעת (חלק התכנית המיועד לאיחוד וחלוקה מקווקו):





## 5. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

**5.1** החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009. כמו כן הטבלה נערכה עפ"י עקרונות תקן שמאות 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.



**5.2** הקצאת הזכויות: טבלת ההקצאה כמפורט להלן מציגה את חלוקת הזכויות בשני מצבי התכנון ביחס לכל אחת מהחלקות הנכללות בתכנית וזאת מבלי להתערב בחלוקה הפנימית בין בעלי החלקה. מערכת היחסים בין הבעלים הינה מערכת חוזית משפטית שבבסיסה גורמים שיקולים שאין זה מתפקידה או יכולתה של רשות התכנון לעסוק בחלוקה פנימית זו. עקרון זה התקבל בעת"מ (ת"א) 1745-08 ארליך שרה נגד יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בה נקבע ביחס לחלוקה פנימית בין בעלי חלקה 828 בתחום התכנית כדלהלן:

"מקובלת עלי עמדתה זו של הוועדה המחוזית. סעיפים 121 ו-122 לחוק העוסקים



בתוכניות איחוד וחלוקה מורים לעניין אופן ביצוע תוכניות כאמור רק בנוגע למגושים ובעליהם ואין בהם כל התייחסות לאופן הקצאת הזכויות בין הבעלים השותפים במגרש. אין זה מתפקידן או יכולתן של ועדות התכנון העוסקות בתוכניות שבסמכותן, לעסוק בנושא של חלוקת זכויות בין שותפים במקרקעין. מחלוקות בין שותפים צריכות לבוא על פתרון בדרכים אחרות."

בהקשר זה נקבע: "בשום מקרה לא תברענה הוועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, היות והפונקציה המוטלת עליה היא תכנונית בלבד" (כג"צ 1578/90 איזון ג' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א [לא פורסם] (24.10.1990)).

הערה: על אף האמור לעיל, סיכום שווי הכללי בכל חלקה כמוצג להלן נערך על בסיס תחשיב פרטני של המרכיבים/וויזיות שמרכיבות אותה.



**5.3** חלקה 39 בגוש 4543 בשטח רשום 766 מ"ר הינה בבעלות מדינת ישראל ובייעוד מגורים ג'. בתכנית לד/416 השטח מיועד לשמש מגרש חנייה לבנייני המגורים, כך גם נרשם בתרש"צ/3/56/11. חלקה זו נכללת בתחשיבי האיזון בשימוש/שווי חניה עבור מבני המגורים.

**5.4** באומדן שווי חלקות הבניה הרוויה 22,28,29 בגוש 4543 נלקח באומדן שווי השטחים הבנויים עפ"י מדידת הדירות שבוצעה ע"י המודד מר ברני גטניו ונערכה הבחנה בין שווי המחברים לשווי הקרקע בהתאם לתקן.





במצב תכנוני נכנס לא הובאו בחשבון הבדלי שווי שנובעים ממיקום הדירה בקומה או מהנוף הנצפה מהדירה, זאת לאור העיקרון שדירות התמורה יוקצו בהתאמה לפרמטרים אלו.

5.5



במגרשי בניה 101 ו-201 במצב היוצא המיועדים למגורים בעיקרם מוקצים זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור. נקודת המוצא היא ששטחים אלו מיועדים להיות בבעלות העירייה. לאור זאת. מגרשים אלו יובאו בחשבון בתחשיבי האיזון בחלק המיוחס למגורים ויתרת המגרש תוקצה לעירייה כפיצוי להקטנת שטחי הציבור בתכנית האיחוד והחלוקה (כלומר, כאשר מגרשים אלו ירשמו כחלקות הם יהיו במירב הזכויות בעלות פרטיים ובמיעוט זכויות בבעלות העירייה).

5.6

ערכי השווי שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון:

5.7

### במצב נכנס

#### מגורים –

מרכיב הקרקע כולל מע"מ חושב במצב הנכנס לפי 3,500 שח/מ"ר (כ-300 שח ללא מע"מ). יובהר כי שווי מ"ר מבונה (קרקע) במצב נכנס חושב כגבוה משווי מ"ר דומה במצב יוצא וזאת מאחר ובמצב הקיים מדובר במבנים בני 4-6 קומות עם פתרון חנייה עילית, ואילו במצב יוצא מדובר במגדלי מגורים וחניה בחניונים תת קרקעיים (המפחיתים את שווי הקרקע למ"ר מבונה במצב החדש). מרכיב המחבורים בדירות מגורים חושב כשווי פזיז במצבם לפי 4,000 שח למ"ר.



שווי דונם בייעוד חקלאי במצב קודם – ח"ח 115 בגוש 4016 - מחושב לפי צפיפות 8 יח"ד לדונם ברוטו ושווי קרקע ליח"ד כבמצב קודם (ללא מע"מ) כ-300,000 ש"ח. שווי דונם ברוטו 2,400,000 שח, בניכוי 35% היטל השבחה ומקדם דחיה 0.5 ומקדם צורת חלקה מוארכת 0.7 מתקבל שווי של 546,000 ש"ח לדונם ברוטו. עבור שטח 378 מ"ר חקלאי ברוטו מתקבל שווי של 206,000 שח.



שווי חלקה 39 בשטח רשום 766 מ"ר ביעוד מגורים ג' (מסומן בתכנית לד/416 כשטח המיועד לחנייה למגורים), חושב בגישת היוון ההכנסות לאור חוסר נתונים מתאימים תחשיב השווי התבסס על קיבולת של 30 מקומות חנייה לפי דמי שכירות חודשיים של 100 שח למקום, בהיוון 8% מתקבל שווי של 450,000 שח לחלקה.





### במצב יוצא

שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים 2,014 ש"ח (כ-203,000 ש"ח ליחיד ממוצעת 113 מ"ר פלדלת), למסחר 4,500 ש"ח, לתעסוקה 1,000 ש"ח ולמבנים ומוסדות ציבור 1,000 ש"ח (כ-0.6 משווי מ"ר למגורים).

שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש-היוצא נמוך משווי מ"ר קרקע במצב הנכנס, וזאת מאחר ובמצב הקיים מדובר במבנים בני 4-6 קומות עם פתרון חנייה עילית, ואילו במצב יוצא מדובר בבניה במגדלי מגורים וחניה בחניונים תת קרקעיים (המפחיתים את שווי הקרקע למ"ר מבונה במצב החדש).



ראה סיכום מספר יחיד אק' בסעיף 6.4 להלן.

**הערה :** שווי השטחים למוסדות ציבור נערך לצורך חישוב חלק המגרש אשר אינו משתתף בהליכי האיזון במסגרת טבלת איחוד וחלוקה זו.

בטבלת האיזון להלן מוצג החלק היחסי של כל חלקה בכלל המתחם וכן החלק המוקצה בכל מגרש.

5.8



החלוקה הפרטנית נעשה בהתאמה לסך יחיד האק' המוקצה לכל חלקה (קרקע+ מחוברים) חלקי סך יחיד אק' בתכנית.

במגרשים 101 ו-201 בהן קיימים מבנים ומוסדות ציבור אשר נרשמים ע"ש העירייה, חישוב החלק המוקצה נעשה ללא החלק המיוחס למבני הציבור.

**חתימות בעלי דירות/חוכרים** – עפ"י הנתונים שנמסרו ע"י ב"כ היזם מסתמן שליוזם יש חתימות של כמעט 100% חתימות (זאת, פרט לדירות בבעלות רשות הפיתוח שנוהגים להצטרף להסדר בשלב שלפני הוצאות היתרי בניה).

5.9



6. מסד נתונים

6.1 דירות חדשות

| מס' דירה | מחיר מכירה | שטח | חלוקה | חדרים | תאריך מכירה | חברת                   | מחלקה                                                       | מס' |
|----------|------------|-----|-------|-------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|-----|
| 12,304   | 1,255,000  | 102 | 2     | 5     | 05/06/2016  | רמת אלישיב- קרדן נדל"ן | בבניינים בני 6-10 קומות                                     | 1   |
| 15,052   | 1,445,000  | 96  | 4     | 3     | 24/08/2017  | רמת אלישיב             | צמרת רוטשטיין<br>2 בניינים בני 13 קומות                     | 2   |
| 13,889   | 1,250,000  | 90  | 3     | 3     | 26/09/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,222   | 1,280,000  | 90  | 3     | 3     | 14/05/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,057   | 1,490,002  | 106 | 13    | 4     | 04/05/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,550   | 1,455,002  | 100 | 13    | 4     | 07/09/2016  |                        |                                                             |     |
| 13,600   | 1,360,000  | 100 | 11    | 4     | 18/05/2016  | חללי דקר, לוח          | ICON TOWERS<br>מבני מגורים בן 15 קומות                      | 3   |
| 14,286   | 1,400,000  | 98  | 14    | 4     | 13/10/2016  |                        |                                                             |     |
| 16,129   | 1,500,000  | 93  | 3     | 4     | 11/12/2017  |                        |                                                             |     |
| 12,946   | 1,450,000  | 112 | 13    | 5     | 05/03/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,839   | 1,550,000  | 112 | 17    | 5     | 19/01/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,393   | 1,500,000  | 112 | 15    | 5     | 10/01/2017  | בן שמן                 | גרופית גני יער 4<br>בניינים בני 5 קומות                     | 4   |
| 12,719   | 1,450,000  | 114 | 18    | 5     | 08/12/2016  |                        |                                                             |     |
| 12,734   | 1,426,152  | 112 | 14    | 5     | 04/04/2016  |                        |                                                             |     |
| 13,796   | 1,365,851  | 99  | 2     | 4     | 22/06/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,443   | 1,330,850  | 99  | 3     | 4     | 22/06/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,058   | 1,540,850  | 118 | 8     | 5     | 26/06/2017  | שדרות הציונות, לוח     | קבוצת גבסו בע"מ, הקמת 3 בניינים בני 10 קומות, סה"כ 156 יחיד | 5   |
| 12,761   | 1,505,850  | 118 | 3     | 5     | 22/06/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,397   | 1,580,851  | 118 | 9     | 5     | 22/06/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,228   | 1,560,850  | 118 | 9     | 5     | 22/06/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,286   | 1,400,000  | 98  | 9     | 4     | 03/08/2016  |                        |                                                             |     |
| 14,082   | 1,380,000  | 98  | 8     | 4     | 15/08/2016  | רחוב הפרחים, לוח       | קבוצת דניאל יצחקי בע"מ, הקמת 140 יחיד (דלת), 9 קומות        | 6   |
| 14,841   | 1,632,500  | 110 | 1     | 5     | 21/08/2016  |                        |                                                             |     |
| 13,109   | 1,442,000  | 110 | 7     | 5     | 01/06/2016  |                        |                                                             |     |
| 12,909   | 1,420,000  | 110 | 10    | 5     | 30/03/2016  |                        |                                                             |     |
| 13,617   | 1,280,000  | 94  | 3     | 4     | 01/10/2017  |                        |                                                             |     |
| 11,170   | 1,050,000  | 94  | 7     | 4     | 03/08/2017  | המגדל חלבון, רמלה      | גינדי השקעות, ארבעה מגדלים בני 18 קומות, סה"כ 364 יחיד      | 7   |
| 13,194   | 1,293,000  | 98  | 8     | 4     | 06/04/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,085   | 1,230,000  | 94  | 5     | 4     | 30/03/2017  |                        |                                                             |     |
| 12,727   | 1,260,000  | 99  | 6     | 4     | 02/02/2017  |                        |                                                             |     |
| 18,571   | 1,300,000  | 70  | 6     | 3     | 22/05/2017  |                        |                                                             |     |
| 15,244   | 1,250,000  | 82  | 13    | 3     | 05/03/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,400   | 1,440,000  | 100 | 13    | 4     | 23/08/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,406   | 1,455,000  | 101 | 13    | 4     | 15/03/2017  |                        |                                                             |     |
| 14,356   | 1,450,000  | 101 | 17    | 4     | 31/01/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,824   | 1,645,000  | 119 | 3     | 5     | 06/07/2017  |                        |                                                             |     |
| 12,993   | 1,546,200  | 119 | 5     | 5     | 19/12/2016  |                        |                                                             |     |
| 14,167   | 1,700,000  | 120 | 7     | 5     | 05/03/2017  |                        |                                                             |     |
| 13,475   | 1,900,000  | 141 | 18    | 6     | 08/08/2017  |                        |                                                             |     |

סקר לדירות יד שנייה

| מס' דירה | מחיר מכירה | שטח | תאריך מכירה | חלקה | גוש  | מס' |
|----------|------------|-----|-------------|------|------|-----|
| 11,549   | 820,000    | 71  | 14/05/2018  | 2    | 4543 | 1   |
| 12,907   | 1,110,000  | 86  | 08/08/2018  | 31   | 4543 | 2   |
| 12,500   | 875,000    | 70  | 23/01/2018  | 1    | 4543 | 3   |
| 11,062   | 1,250,000  | 113 | 14/02/2018  | 11   | 4543 | 4   |
| 15,306   | 750,000    | 49  | 11/03/2018  | 26   | 4543 | 5   |



## 6.2 חילוף שווי קרקע למגורים במצב החדש

| מקום | הסבר למקום              | מחיר נ/מ"ר | שטח מ"ר | סה"כ נ/מ  |
|------|-------------------------|------------|---------|-----------|
|      | שווי דירה למכירה        | 13,700     | 110     | 1,507,000 |
|      | עלויות בניה ישירה       |            |         |           |
| 1    | מ"ר דירתי               | 4,300      | 110     | 473,000   |
| 0.22 | מ"ר שטחים משותפים       | 4,300      | 24.2    | 104,060   |
|      | מרפסת                   | 2,000      | 12      | 24,000    |
|      | מרתף חניה               | 2,500      | 40      | 100,000   |
|      | סה"כ עלויות בניה ישירה  |            |         | 701,060   |
|      | גישת החילוף             |            |         |           |
|      | מחיר מכירה              |            |         | 1,507,000 |
| 0.17 | מע"מ                    |            |         | 218,966   |
|      | יתרה בניכוי מע"מ        |            |         | 1,288,034 |
| 0.18 | יזמות                   |            |         | 196,480   |
|      | יתרה בניכוי מע"מ ויזמות |            |         | 1,091,554 |
|      | עלויות הקמה             |            |         |           |
|      | בניה ישירה              |            |         | 701,060   |
| 1    | תכנון                   | 22,000     |         | 22,000    |
| 0.02 | שיווק                   |            |         | 25,761    |
| 330  | אגרות והיטלים שטח עילי  | 146        |         | 48,246    |
| 200  | אגרות והיטלים מרתף      | 40         |         | 8,000     |
| 0.02 | תקורת חברה              |            |         | 14,021    |
| 0.02 | תכנון ופיקוח            |            |         | 14,021    |
| 0.04 | מימון וליווי בנקאי      |            |         | 51,521    |
|      | סה"כ עלויות הקמה        |            |         | 884,630   |
|      | יתרה לקרקע              |            |         | 206,924   |
| 5%   | מס רכישה                |            |         | 9,854     |
|      | יתרה לקרקע              |            |         | 197,070   |
|      | מ"ר לייחוס              |            |         | 110       |
|      | שווי מ"ר מבונה          |            |         | 1,792     |
|      | שווי מ"ר מבונה מעוגל    |            |         | 1,800     |



הערה :

שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש המיוחס לשטח "פלדלתי" עפ"י הני"ל הינו בסביבות 1,800 נ/מ"ר.

בתרגום השווי למ"ר מבונה עיקרי מתקבל סכום של כ- 2,000 נ/מ"ר.



הערה : נתוני הביקוש הינם לשנת 2019

דמ"ש ממוצעים לשטח מסחרי 80 נה-90 נה /מ"ר.

הנ"ל מגלם שווי מ"ר בנוי בסביבות של כ- 13,000 ₪ (בהיוון שנתי של 8%).

דמ"ש ממוצעים לשטח מסחרי 40 נה 50- נה /מ"ר.

הנ"ל מגלם שווי מ"ר בנוי בסביבות של כ- 7,500 ₪ (בהיוון שנתי של 8%).

6.4 חילוף שווי קרקע למסחר ותעסוקה במצב החדש

| חילוף שווי למסחר        |            |        |     |     |         |
|-------------------------|------------|--------|-----|-----|---------|
| מקום                    | מספר למקום | מחיר   | שטח | מ"ר | סה"כ    |
| שווי משרד בשטח 100 מ"ר  |            | 7,500  | 100 |     | 750,000 |
| עלויות בניה ישירה       |            |        |     |     |         |
| בניה ישירה              | 1          | 4,250  | 100 |     | 425,000 |
| סה"כ עלויות בניה ישירה  |            |        |     |     | 425,000 |
| חילוף שווי קרקע         |            |        |     |     |         |
| מחיר מכירה              |            |        |     |     | 750,000 |
| זימות                   | 18%        |        |     |     | 114,407 |
| יתרה בניכוי מע"מ וזימות |            |        |     |     | 635,593 |
| עלויות הקמה             |            |        |     |     |         |
| בניה ישירה              |            |        |     |     | 425,000 |
| תכנון                   | 1          | 18,000 |     |     | 18,000  |
| שיווק                   | 0.02       |        |     |     | 15,000  |
| אגרות והיטלים שטח עילי  |            | 330    | 100 |     | 33,000  |
| תקורת חברה              | 0.02       |        |     |     | 8,500   |
| תכנון ופיקוח            | 0.02       |        |     |     | 8,500   |
| מימון וליווי בנקאי      | 0.04       |        |     |     | 25,424  |
| סה"כ עלויות הקמה        |            |        |     |     | 533,424 |
| יתרה לקרקע              |            |        |     |     | 102,169 |
| מס רכישה                | 6%         |        |     |     | 5,783   |
| יתרה לקרקע              |            |        |     |     | 96,386  |
| מ"ר לייחוס              |            |        |     |     | 100     |
| שווי מ"ר מבונה          |            |        |     |     | 964     |
| שווי מ"ר מבונה מעוגל    |            |        |     |     | 1,000   |

| חילוף שווי למסחר        |            |        |     |     |           |
|-------------------------|------------|--------|-----|-----|-----------|
| מקום                    | מספר למקום | מחיר   | שטח | מ"ר | סה"כ      |
| שווי חנות בשטח 100 מ"ר  |            | 13,000 | 100 |     | 1,300,000 |
| עלויות בניה ישירה       |            |        |     |     |           |
| בניה ישירה              | 1          | 4,250  | 100 |     | 425,000   |
| סה"כ עלויות בניה ישירה  |            |        |     |     | 425,000   |
| חילוף שווי קרקע         |            |        |     |     |           |
| מחיר מכירה              |            |        |     |     | 1,300,000 |
| זימות                   | 25%        |        |     |     | 260,000   |
| יתרה בניכוי מע"מ וזימות |            |        |     |     | 1,040,000 |
| עלויות הקמה             |            |        |     |     |           |
| בניה ישירה              |            |        |     |     | 425,000   |
| תכנון                   | 1          | 18,000 |     |     | 18,000    |
| שיווק                   | 0.02       |        |     |     | 26,000    |
| אגרות והיטלים שטח עילי  |            | 330    | 100 |     | 33,000    |
| תקורת חברה              | 0.02       |        |     |     | 8,500     |
| תכנון ופיקוח            | 0.02       |        |     |     | 8,500     |
| מימון וליווי בנקאי      | 0.04       |        |     |     | 41,600    |
| סה"כ עלויות הקמה        |            |        |     |     | 560,600   |
| יתרה לקרקע              |            |        |     |     | 479,400   |
| מס רכישה                | 6%         |        |     |     | 27,136    |
| יתרה לקרקע              |            |        |     |     | 452,264   |
| מ"ר לייחוס              |            |        |     |     | 100       |
| שווי מ"ר מבונה          |            |        |     |     | 4,523     |
| שווי מ"ר מבונה מעוגל    |            |        |     |     | 4,500     |

## 6.5 סיכום שווי החלקות במצב קיים

| בניית רונות    |      |                     |          |                      |                |                 |                    |                  |                        |                      |
|----------------|------|---------------------|----------|----------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------------|----------------------|
| מס' סד'        | חלקה | שטח נכלל בתכנית מ"ר | שטח רשום | מ"ר בנוי לחישוב השטח | שווי נז"ר בנוי | שווי כולל באלפי | שווי מחברים מחברים | שווי מ"ד באלפי   | שווי קרקע באלפי        |                      |
| 1              | 22   | 3,410               | 3,029    | 3,279                | 12,000         | 39,348          | 4,000              | 13,116           | 3,500                  | 11,477               |
| 2              | 28   | 2,908               | 4,366    | 4,789                | 12,000         | 57,468          | 4,000              | 19,156           | 3,500                  | 16,762               |
| 3              | 29   | 1,359               | 2,132    | 2,310                | 12,000         | 27,720          | 4,000              | 9,240            | 3,500                  | 8,085                |
| חלקה 115       |      |                     |          |                      |                |                 |                    |                  |                        |                      |
| מס' סד'        | חלקה | שטח נכלל בתכנית מ"ר | שטח בנוי | מ"ר קרקע לחישוב      | צפיפות הבנייה  | שטח יח"ד        | שווי מ"ד מבונה     | סה"כ שווי לדגם   | הסל השבחה              | שווי לדגם לאחר הפחתה |
| 6              | 115  | 378                 |          | 378                  | 8              | 100             | 3,000              | 2,400,000.00     | 1,560,000              | 546,000              |
| חלקה 39 - חניה |      |                     |          |                      |                |                 |                    |                  |                        |                      |
| מס' סד'        | חלקה | שטח נכלל בתכנית מ"ר | שטח בנוי | מ"ר קרקע לחישוב      | חניות          | חודשים          | דמ"ש חניה          | סה"כ הכנסה שנתית | סה"כ הכנסה שנתית חפשיה | הסל השבחה            |
| 7              | 39   | 766                 |          | 766                  | 30             | 12              | 150                | 40,500           | 54,000                 | 450,000              |

**6.6 סיכום שווי המגרשים במצב מוצע – במונחי שווי יח"ד אקוויוולנטיות**

שווי יח"ד אקוויולנט 203,400 ₪ (שווי מ"ר עיקרי למגורים 2,014 ₪)

[illegible]

## 7. הצהרה



החתום מטה מצהיר, כי אין לו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלות הזכויות בה או במזמין העבודה וכי חוות הדעת הוכנה עפ"י 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.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין



[illegible]



דניאלה פז ארז

שם השמאי

1028

רישיון

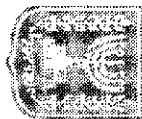


חתימה



10/09/2019

תאריך.



חתימה

1658

רישיון

פנחס (פיני) פרג'י

שם השמאי

10/09/2019

תאריך