

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

לאשר את התוכנית

12/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



19 ינואר, 2021

מספרנו : 1197

נספח לטבלת הקצאות ואיזון

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 406-0643403

מתחם מע"ר 3 - לוד

הדמיה



ינואר 2021



עמוד 1 מתוך 17

נייד : 054-3252137

רח' פיכמן 9א, תל אביב



אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



19 ינואר, 2021

מספרנו : 1197

מסמך עקרונות
לנספח לטבלת הקצאות ואיזון
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
תכנית מס' 406-0643403
מתחם מע"ר 3 – לוד



1. רקע



תכנית 406-0643403 מתחם מע"ר 3, לוד- מהווה תכנית פינוי בינוי אשר כוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

התכנית ממוקמת במרכז העיר, במתחם הרחובות כצלסון- הרצל- החשמונאים והנרייטה סולד בסמוך לכיכר הבנים.

מטרת התכנית הינה להעצים את מערך המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בעיר, במתכונת של התחדשות עירונית ועירוב שימושים, ובכך מחזקת את התפר בין העיר העתיקה לעיר החדשה.

התכנית מתבססת על זכויות קיימות ומוסיפה זכויות לעירוב שימושים, מרחיבה דרכים, מגדילה את השטחים הפתוחים לרווחת הציבור וקובעת הנחיות לשימור מבנה היסטורי בתחום השצ"פ בחזית לכיכר הבנים.

התכנית מחזקת את החזיתות המסחריות לאורך הרחובות הרצל והחשמונאים. וכן תואמת את תכנון המידרס"ל המתוכנן לעבור ברחוב הרצל, ותכנון המהיר לעיר של העירייה.



עמוד 2 מתוך 17

נייד : 054-3252137



רח' פייכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



2. המועדים

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י הח"מ בתאריכים שונים ולאחרונה במהלך 11.2019 שהינו המועד הקובע לחו"ד.

3. פרטי הנכס:



גושים:	3961	3962
חלקות וח"ח:	29,31,32,42,43,44,45,84	123,66,52
מגרשים לפי תכנית לד/360/1	107,108,377	
זכויות:	מתן הרשאה לניהול מו"מ לפינוי חתימה על הסכם פיתוח מהוון לתקופה של 60 חודשים	
שטח קרקע:	כ- 11.7 דונם	
מיקום:	מתחם מע"ר 3א, לוד	



4. תיאור הסביבה:

הנכס מהווה מספר מגרשים הממוקמים בסמיכות (לא בצמידות) במרכז העיר לוד.

מרכז העיר לוד מאופיין בשימושים מעורבים הכוללים בין היתר מגורים (במבנים ישנים בני 1-3 קומות לצד מבנים חדשים יותר בני כ- 15 שנים הכוללים כ- 8-10 קומות, לצד שטחים מסחריים (רובם במבנים חד קומתיים ולצד מבני ציבור (בית משפט, משטרה) ושטחי ציבור (גנים, בתי עלמין).

בסביבת הנכס ובחלקים מהנכס עצמם קיימים מגרשים שטרם פותחו המשמשים כמגרשי חניה או אחסנה פתוחה.

הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה נמוכה.



עמוד 3 מתוך 17

נייד: 054-3252137

רח' פייכמן 9א, תל אביב





רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



5. תיאור הנכס:

הנכס מהווה מספר מגרשים בשטח כולל של כ- 11.7 דונם. בתחום חלק מהמגרשים (107, 108, 377 ומגרשי שצפ ודרכים) מצויים מבנים חד קומתיים הבנויים בבניה ותיקה, חלקם נראים נטושים. כל המבנים מיועדים להריסה במסגרת הפרויקט.

תמונות מביקור בנכס:

מגרש 377 בתחומו מבנה מסחרי ושטח לא מפותח:



עמוד 5 מתוך 17

נייד: 054-3252137

רח' פייכמן 9א, תל אביב



אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



מגרשים 107-108 :



עמוד 6 מתוך 17

נייד : 054-3252137

רח' פיכמן 9א, תל אביב



אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



6. מצב תכנוני קיים

6.1 תכניות בנין עיר מאושרות

תכנית לד/360/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5159 מיום 13.02.2003.



זכויות בניה :

מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	קומות עילי	עיקרי	שירות עילי	שירות תת קרקעי	דירות גג
107	944	14	7+ק	1550	700	70%	2
108	1,068	14	7+ק	1550	700	70%	2
377	6,118	96	לפי תכנית לד/350/5				
סה"כ	8,130	124					

תותר הצמדה של 35 מ"ר של שטח מגורים על הגג בקומות העליונות וזאת לאחר שנמצא מקום וגישה למתקנים טכניים. הכניסה תתאפשר מהדירה הצמודה לגג בלבד שטח עיקרי מינימלי לא יפחת מ- 80 מ"ר



עמוד 7 מתוך 17

נייד : 054-3252137

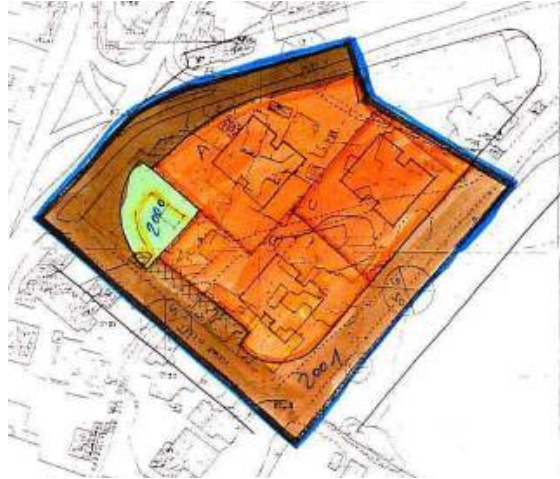
רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



תכנית לד/5/350

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 02.12.1993.



מטרת התכנית יעוד מגרש למגורים מיוחד להקמת 3 בניינים של 8 ק' + ע', 32
יח"ד בבניין, סה"כ 96 יח"ד ופינוי כל הבניינים הקיימים.
עד 110 מ"ר ממוצע לדירה כאשר 20% מהדירות יהיו עד 80 מ"ר.
עליית גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה השמינית



עמוד 8 מתוך 17

נייד : 054-3252137

רח' פייכמן 9א, תל אביב



עיקרי הוראות התכנית:

- זכויות בניה :

[illegible]

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



הערה ברמת הטבלה:

- 20% מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 80 מ"ר (עיקרי + ממי"ד).
- מחסנים לדירות יהיו בגודל 8 מ"ר לכל יחיד וימוקמו בקומות הקרקע או במרתף.
- ג. תותר המרה של עד 10% משטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק. מסחרי + 9 קומות מגורים.
- (2) שטח למרפסות, הכולל שטח עבור מרפסות סוכה.
- (3) מתוכם 600 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד.
- (4) עד 5 מ', מבנה לשימור עפ"י מצב קיים.
- (5) שטחי שירות לחניה עבור יעודי למגורים.



תשריט התכנית:



עמוד 10 מתוך 17

נייד : 054-3252137



רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



8. מצב משפטי

8.1

להלן תמצית ריכוז המידע המשפטי

שטח חלקה	בעלות	יעוד קיים	שטח נכלל	חלקה	גוש
2568	רשות הפיתוח	107	866	52	3962
2727	עיריית לוד	107	95	42	3961
864	עיריית לוד	107	66	66	3962
2568	רשות הפיתוח	108	994	52	3962
2727	עיריית לוד	108	74	42	3961
5899	רשות הפיתוח	377	3468	29	3961
2308	רשות הפיתוח	377	2041	31	3961
5352	עיריית לוד	377	60	43	3961
561	עיריית לוד	377	520	44	3961
9921	עיריית לוד	377	29	84	3961
5899	רשות הפיתוח	302	144	29	3961
546	פרטיים	302	388	32	3961
9921	עיריית לוד	302	123	84	3961
2727	עיריית לוד	303	45	42	3961
2568	רשות הפיתוח	303	3	52	3962
864	עיריית לוד	303	703	66	3962
1054	רשות הפיתוח	303	2	123	3962
5899	רשות הפיתוח		33	29	3961
5899	רשות הפיתוח		101	29	3961
5899	רשות הפיתוח		1	29	3961
2308	רשות הפיתוח		246	31	3961
2308	רשות הפיתוח		15	31	3961
546	פרטיים		93	32	3961
546	פרטיים		65	32	3961
2727	עיריית לוד		599	42	3961
5352	עיריית לוד		69	43	3961
561	עיריית לוד		32	44	3961
853	עיריית לוד		853	45	3961
			11728		סה"כ



עמוד 11 מתוך 17

נייד : 054-3252137

רח' פייכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



8.2 הסכם פיתוח

קמא מרכז העיר לוד בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 515718666

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: אילת 15 לוד

מצד שני;



מבוא

המחזה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הוא ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמחזה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: לוד השטח: 10,409 ממ"ר בערך

גוש רשום: 3961 חלקות: 29 (בחלק), 31 (בחלק), 44 (בחלק), 84 (בחלק)
גוש רשום: 3962 חלקות: 15 (בשלמות), 52 (בחלק), 85 (בחלק), 86 (בחלק), 88 (בחלק), 129 (בשלמות)

לפי תכנית מפורטת מס' לד/1004

מגרש(ים) מס' 101, מס' 104, מס' 107, מס' 108, מס' 377 לפי תכנית מפורטת מס' לד/1/360

לפי תכנית מפורטת מס' לד/5/350

קמא מרכז העיר לוד

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות, דהיינו 20.03.2016.

"תקופת הפיתוח": 60 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 20.03.2021.

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": ביצוע פינויים ובניית יח"ד.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

לפי תכנית לד/1004
ע"פ תב"ע

-	לפי תכנית לד/1/360	למגרש מס' 101 מגורים מיוחד
-	לפי תכנית לד/1/360	למגרש מס' 104 מגורים מיוחד
-	לפי תכנית לד/1/360	למגרש מס' 107 מגורים מיוחד
-	לפי תכנית לד/1/360	למגרש מס' 108 מגורים מיוחד
-	לפי תכנית לד/1/360	למגרש מס' 377 מגורים מיוחד
-	לפי תכנית לד/5/350	377 ע"פ תב"ע.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים 160 יחידות והמסתכמים ב- _____ מ"ר מבונים



עמוד 12 מתוך 17

נייד: 054-3252137

רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



9. עקרונות גורמים ושיקולים

- התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית.
 - הטבלה נערכה בהתאם ל:
 - הוראות סעיף 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
 - הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית והבהרה מס' 1 לתקן מיום 08.06.2012.
 - מיקום הנכס.
 - שטח הקרקע, שטחים בנויים.
 - זכויות הבניה במצב הקיים.
 - זכויות הבניה בהתאם לתכנית בהכנה.
 - המתחמים לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית בהכנה
 - המועד הקובע לחוות הדעת.
- טבלת איזון וההקצאה האמורה כוללת מרכיבי ייחודי כדלקמן:**



סוגיות –

שטחי המגרשים למגורים שווקו במכרז רמ"י (במסמכי המכרז מפורט כי הזכויות בחלק קרקעות עיריית לוד הועברו לרשות רמ"י) ולאחריו נחתם הסכם פיתוח עם חברת קמא. לפיכך, למרות שבנסחי רישום המקרקעין קיימות בעלויות נוספות (עיריית לוד ואחרים) הרי שהובא בחשבון במצב הקודם כי מלוא הזכויות הינם של רמ"י ומועברים לקמא.

מגרש 302 ביעוד שצ"פ – בחלקו קיים מבנה לשימור בשימוש מסחרי בבעלות פרטיים. במסגרת התכנית בהכנה הבנוי הקיים יותר ללא שינוי וזאת לאור שינוי היעוד למסחר הכוללת זכויות על פי הקיים, בנוסף הזכויות המשפטיות יותרו ללא שינוי.



אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



מצב קודם –

המצב התכנוני הקיים הינו בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות החלות על המתחם הנדון כמפורט לעיל, כאמור כל השטחים הסחירים מיוחסים לרמ"י וכל השטחים הבלתי סחירים הינם בהתאם לבעלות הרשומה.
חלקה 32 ביעוד לשצ"פ ודרכים אולם בבעלות פרטיים וכוללת מבנה.



מצב חדש –

המצב התכנוני בהתאם למצב המוצע בתכנית בהכנה כמפורט לעיל. כאמור, כל השטחים הסחירים (לנעט מגרש 90) מיוחסים לרמ"י, מגרש 90 נותר בבעלות הקיימת וכל השטחים הבלתי סחירים הינם בהתאם לבעלות הרשומה.

נתוני השוואה

מתוך אתר רשות המיסים :



שטחי מסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר
005382-0102-004-00	10/07/19	400,000	חנות	1	לוד	2017	39	10,256
003962-0041-019-00	30/05/19	220,000	חנות	1	לוד	1960	21	10,476
004016-0160-173-00	11/07/19	450,000	חנות	1	לוד	1993	50	9,000
080001-0006-000-00	01/08/19	2,640,000	חנות	0.6	לוד	1960	438	10,046
003958-0102-003-00	25/11/19	900,000	חנות	1	לוד	1930	34	26,471
003962-0046-004-00	12/01/20	600,000	חנות	1	לוד	1982	30	20,000



עמוד 14 מתוך 17

נייד : 054-3252137

רח' פייכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



דירות מגורים:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
005701-0007-000-00	21/01/20	1,780,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-028-00	21/01/20	1,649,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	99	4
005701-0007-030-00	11/12/19	1,831,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-012-00	31/12/19	1,796,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0001-113-01	11/12/19	1,410,000	דירה בבית קומות	1	לוד	2019	76	3
005701-0007-120-02	11/12/19	1,456,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	75	3
005701-0007-016-00	11/12/19	1,650,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-120-04	15/12/19	1,753,200	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-031-00	16/12/19	2,663,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	145	5
005701-0007-017-00	16/12/19	1,456,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-026-00	16/12/19	1,471,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	75	3
005701-0007-019-00	11/12/19	1,649,250	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-015-00	29/12/19	1,405,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	76	3
005701-0007-047-00	30/12/19	1,733,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-007-00	30/12/19	1,771,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-031-00	31/12/19	1,976,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-012-00	31/12/19	1,795,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-026-00	31/12/19	1,486,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-005-00	31/12/19	1,406,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-029-00	15/12/19	1,946,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-019-00	29/12/19	1,816,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-016-00	31/12/19	1,810,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-019-00	31/12/19	1,420,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-024-00	31/12/19	1,810,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-019-00	31/12/19	1,638,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-006-00	01/01/20	1,786,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005164-0029-036-00	02/01/20	1,700,000	דירה בבית קומות	1	לוד	2019	118	5
005701-0007-043-00	16/12/19	1,461,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-030-00	29/12/19	1,485,850	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	77	3
005701-0007-011-00	30/12/19	1,619,550	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-008-00	31/12/19	1,786,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-013-00	31/12/19	1,801,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	118	5
005164-0029-000-00	02/01/20	1,650,000	דירה בבית קומות	1	לוד	2019	118	5
005701-0007-024-00	15/01/20	1,846,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	117	5
005701-0007-021-00	20/01/20	1,600,600	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	99	4
005413-0318-111-03	30/12/19	800,000	דירה בבית קומות	1	לוד	2019	57	2
005701-0007-009-00	30/12/19	1,608,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	99	4
005164-0028-005-00	02/01/20	1,720,000	דירה בבית קומות	1	לוד	2019	118	5
005701-0007-004-00	12/01/20	1,611,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	98	4
005701-0007-016-00	21/01/20	1,651,722	דירה בבית קומות	1	לוד	2021	99	4



עמוד 15 מתוך 17

נייד: 054-3252137

רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



רחוב אלי כהן, רמלה – פרויקט תמ"א 38

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
004024-0308-005-11	10/01/18	1,465,000	2017	113	5	12,965
004024-0308-001-45	02/04/18	1,460,000	2018	107	4	13,645
004024-0308-000-00	08/03/20	1,485,895	2020	111	4	13,386



אנה פרנק 2 – פרויקט PERI BEST – קבוצת רכישה

בסמיכות לשכונת רמת אלישב

דירות 4 חד משווקות לפי מחיר התחלתי 1,290,000 ₪.

דירות 5 חד' משווקות לפי מחיר התחלתי 1,350,000 ₪.

עסקה מאתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים
005701-0007-050-00	02/10/19	1,936,722	2021	117	5

שדרות הציונות 5-7

מבנה מגורים בין כ- 8 שנים, כולל מעלית חניה ומרפסת

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים
004011-0108-002-00	03/01/18	1,100,000	2012	108	3
004011-0108-042-00	28/12/17	1,780,000	2012	119	4
004011-0108-075-00	22/05/18	1,740,000	2014	100	4
004011-0108-052-00	29/05/18	1,750,000	2013	110	5
004011-0108-056-00	15/10/18	1,740,000	2014	120	2
004011-0108-090-00	14/04/19	1,677,000	2012	100	4
004011-0084-000-11	19/11/19	1,680,000	1990	120	5



■ לאור האמור נקבע:

מקדמים אקו'

חדרים בגג – 1.5

מסחר – 2

שצ"פ – כ- 18%

דרכים – 15%

שווי מ"ר אקו' – 3,412 ₪ (13,000 ₪ בניכוי מע"מ בניכוי 15% יזמות ובניכוי הוצאות

הקמה 6,250 ₪)



עמוד 16 מתוך 17

נייד: 054-3252137

רח' פיכמן 9א, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

שווי מצב קיים

מגרש	עיקרי	חדרים בגג	מסחר	סה"כ אקו'	סה"כ שווי
107	1490	60		1580	5,391,000
108	1490	60	100	1780	6,073,000
377	10560	276		10974	37,441,000
302					398,000
דרכים					138,000
	13540	396	100	14334	49,441,000

שווי מצב מוצע

מגרש	עיקרי	תעסוקה	מסחר	סה"כ אקו'	סה"כ שווי
12	6892	0	660	8212	28,018,000
20A	11066	1950	750	13541	46,200,000
21A	11066	0	750	12566	42,873,000
90			188	376.00	1,283,000
סה"כ	29024	1950	2348	34695	118,374,000

אודי קושל
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 1035

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 406-0643403 מתחם מע"ר 3 - לוד

גרסה לפני הפקדה

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח נכלל במ"ר	בעלים	נתוני מקרקעין				מצב קיים	
						חוכרים	חלק בנכס	מגרש	יעוד	שווי המקרקעין	שווי יחסי מהתכנית
1	3962	52	2568	866	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	29/86	107	מגורים מיוחד	5,391,000	10.905%
2	3961	42	2727	95	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	3/86				
3	3962	66	864	66	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	1/13				
4	3962	52	2568	994	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	12/31	108	מגורים מיוחד	6,073,000	12.283%
5	3961	42	2727	74	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	1/37				
6	3961	29	5899	3468	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	10/17	377	מגורים מיוחד	37,441,000	75.729%
7	3961	31	2308	2041	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	23/26				
8	3961	43	5352	60	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	1/89				
9	3961	44	561	520	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	38/41				
10	3961	84	9921	29	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ	1/342				
11					אל מונייר אליאס אסקנדר	3/28		חלק ממגרש 302 וכן דרכים 158	שצפ - 388, דרכים - 158	57,429	0.116%
12					אל מונייר חבוב אסקנדר	3/28				57,429	0.116%
13					אל מונייר סלוא אסקנדר	3/28				57,429	0.116%
14					אל מונייר נוהא אסקנדר	3/28				57,429	0.116%
15					אל מונייר סועד אסקנדר	3/28				57,429	0.116%
16					אליס מונייר	1/28				19,143	0.039%
17					חבוב מונייר	1/28				19,143	0.039%
18					סלועה קדיס	1/28				19,143	0.039%
19	3961	32	546	546	סועאד מונייר	1/28				19,143	0.039%
20					נועא חכים	1/28				19,143	0.039%
21					מונייר אלכסנדר	1/35				15,314	0.031%
22					מונייר ויקטור	1/35				15,314	0.031%
23					מונייר סאלם	1/35				15,314	0.031%
24					דאוד מונייר רנדה	1/35				15,314	0.031%
25					מונייר אמיר	1/35				15,314	0.031%
26					קדיס פאדייה	4/35				61,257	0.124%
27					קדיס טרייסי	1/35				15,314	0.031%
28	3961	29	5,899	144	רשות הפיתוח		1/41	חלק מ- 302	שצפ		
29	3961	84	9,921	123	עיריית לוד		3/242				
30	3961	42	2,727	45	עיריית לוד		5/303	303	דרך		
31	3962	52	2,568	3	רשות הפיתוח		1/856				
32	3962	66	864	703	עיריית לוד		703/864				
33	3962	123	1,054	2	רשות הפיתוח		1/527				
34	3961	29	5,899	33	רשות הפיתוח		4/715				
35	3961	29	5,899	101	רשות הפיתוח		5/292				
36	3961	29	5,899	1	רשות הפיתוח		0				
37	3961	31	2,308	246	רשות הפיתוח		34/319				
38	3961	31	2,308	15	רשות הפיתוח		1/154				
39	3961	42	2,727	599	עיריית לוד		38/173				
40	3961	43	5,352	69	עיריית לוד		7/543				
41	3961	44	561	32	עיריית לוד		32/561				
42	3961	45	853	853	עיריית לוד		1				
סה"כ				11,728				0		49,441,000	100%

עפ"י חזקה הפיתוח שנחתם בין רמ" לחברה ביום 15.3.2018, המגרשים שהוקצו לחברה הינם עפ"י תוכנית לז/1004, לז/1/360 ולז/5/350. עד כה, טרם בוצעה חלוקה עפ"י תוכנית לז/1/360 ולז/5/350.

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 406-0643403 מתחם מע"ר 3 - לוד

גרסה לפני הפקדה

מס' סידורי	גוש	חלקה	בעלים	חוכרים	מס' מגרש עפ"י התוכנית	שטח מגרש במ"ר	יעוד המגרש	שימוש	סה"כ יחיד	מצב מוצע			תשלומי איזון	
										חלק מוקצה מהמגרש	שווי מקרקעין	שווי חלק יחסי		
אין תשלומי איזון	3962	52	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	12	1,926	מגורים ד	מגורים ומסחר	68	100%	28,018,000	23.670%	אין תשלומי איזון	
	3961	42	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3962	66	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3962	52	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3961	42	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3961	29	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	20A	2,427	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	109	100%	46,200,000	39.029%		
	3961	31	רשות הפיתוח	קמא מרכז העיר לוד בעמ	21A	2,108	מגורים מסחר ומבני ציבור	מגורים מסחר ומבני ציבור	109	100%	42,873,000	36.218%		
	3961	43	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3961	44	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
	3961	84	עיריית לוד	קמא מרכז העיר לוד בעמ										
אין תשלומי איזון	32	3961	אל מונייר אליאס אסקנדר		90	189	מסחר	מסחר			137,464	3/28	0.116%	אין תשלומי איזון
			אל מונייר חבוב אסקנדר								137,464	3/28	0.116%	
			אל מונייר סלוא אסקנדר								137,464	3/28	0.116%	
			אל מונייר נוהא אסקנדר								137,464	3/28	0.116%	
			אל מונייר סועד אסקנדר								137,464	3/28	0.116%	
			אליס מונייר								45,821	1/28	0.039%	
			חבוב מונייר								45,821	1/28	0.039%	
			סלועה קדיס								45,821	1/28	0.039%	
			סועאד מונייר								45,821	1/28	0.039%	
			נועא חכים								45,821	1/28	0.039%	
			מונייר אלכסנדר								36,657	1/35	0.031%	
			מונייר ויקטור								36,657	1/35	0.031%	
			מונייר סאלם								36,657	1/35	0.031%	
			דאוד מונייר רנדה								36,657	1/35	0.031%	
			מונייר אמיר								36,657	1/35	0.031%	
			קדיס פאדייה								146,629	4/35	0.124%	
			קדיס טרייסי								36,657	1/35	0.031%	
לא משתתף באיזון	3961	29	עיריית לוד		81	853	דרך משתלבת						לא משתתף באיזון	
	3,961	84	עיריית לוד		64	753	דרך מוצעת							
	3,961	42	עיריית לוד		51	501	שצ"פ							
	3,962	52	עיריית לוד		52	690	שצ"פ							
	3,962	66	עיריית לוד		60	123	דרך מוצעת							
	3,962	123	עיריית לוד		61	29	דרך מוצעת							
	3,961	29	עיריית לוד		62	169	דרך מוצעת							
	3,961	29	עיריית לוד		63	250	דרך מוצעת							
	3,961	29	עיריית לוד		72	632	דרך קיימת							
	3,961	31	עיריית לוד		74	84	דרך קיימת							
	3,961	31	עיריית לוד	(2)	53	994	שצפ							
	3,961	42	עיריית לוד											
	3,961	43	עיריית לוד											
3,961	44	עיריית לוד												
3,961	45	עיריית לוד												
סהכ						11,728	(1)				118,374,000	100%		

[1] שטח המגרשים יקבע באופן סופי במסגרת התצויר

[2] במגרש זה קיימת חלוקה תלת מימדית. בהתאם לנספח התלת מימד המהווה חלק ממסמכי התכנית, מסומן שטח אשר ירשם על שם קמא מרכז העיר לוד בע"מ וישמש לחניה עבור מגרשי המגורים הסמוכים יתרת שטח המגרש תרשם על שם עיריית לוד

1035
מס' רשיון

