



תאריך: 25.2.2021  
סימוכין: 286/3.1/18

## נספח לטבלת הקצאה ולוח איזון לתכנית מס' 406-0825380 יוספטל 21, לוד

### 1. רקע כללי

טבלת הקצאה והאיזון ערוכה לחלקות הכלולות בתחום התכנית.  
התכנית חלה על גוש 5382 חלר מחלקה מס' 107.

### 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת הקצאה והאיזון הינו 23.2.2021

### 3. ביקור במקרקעין

הביקור בנכס נערך ביום 23.2.2021 ע"י רלי טרייסטמן, שמאית מקרקעין.

### 4. פרטי המקרקעין

|                |   |                         |
|----------------|---|-------------------------|
| גוש            | : | 5382.                   |
| חלקות          | : | חלק מחלקה 107.          |
| כינוי למקרקעין | : | יוספטל 21, לוד.         |
| כתובת          | : | יוספטל 21, לוד.         |
| ועדת תכנון     | : | ועדת תכנון מחוזית מרכז. |
|                | : | ועדת תכנון מקומית לוד.  |





## 5. תיאור הסביבה

הנכס הנדון, ממוקם בשכונת שיכון ממשלתי. השכונה ממוקמת בדרום מערב העיר, בסמוך ממזרח למסילת הרכבת ולמתחם משרדי רכבת ישראל.

שכונת שיכון ממשלתי, הנה שכונה ותיקה, מאוכלסת על ידי משפחות במעמד חברתי כלכלי נמוך.

הבניה בשכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4 – 9 קומות, לצד מבני שיכון וצמודי קרקע.

השכונה נהנית מנגישות נוחה, סמוכה לציאה מהעיר לכביש מס' 44 המקשר לצומת רמלה צפון ולמחלף רמלה לוד (כביש מס' 40). בסמוך מדרום, תחנת הרכבת לוד.

גבולות השכונה:

- בצפון: רחוב אינשטיין, דו סטרי. מעברו, שכונת עמידר.
- במזרח: רחוב שלמה המלך, דו סטרי. מעברו, שכונת נווה זאב.
- בדרום: רחוב משה מרזוק, דו סטרי. מעברו, שכונות נווה אורנים, חב"ד וביל"ן.
- במערב: רחוב יוספטל דו סטרי, מעברו שכונת רמט ומסילת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות מלאים.

להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:





טרייסטמן אגמי  
שמות מקרקעין

## 6. נאותות סביבתית

בסיור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין, למעט תחנת דלק מעברו המערבי של רחוב יוספטל.  
אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום בסביבת הנכס.

שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.



חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא יגרם עיכוב או הוצאה מהותית השוללים את כלכליותו של הפרויקט.

## 7. עתיקות

על פי אתר רשות העתיקות עולים הפרטים כדלקמן:  
על פי הבדיקה הראשונית עולה כי המקרקעין אינם נופלים בתחום אתר עתיקות. יחד עם זאת, מידע זה אינו מהווה אסמכתא או אישור מטעם רשות העתיקות ויתכן כי בבדיקה במערכות הרשות יתברר כי עפ"י נ.צ. השטח או חלק ממנו מצויים באתר עתיקות ולפיכך לקבלת מידע מוסמך יש לפנות לרשות העתיקות.

מעיון בנסח רישום המקרקעין, לא רשומה הערת אזהרה לטובת רשות העתיקות.

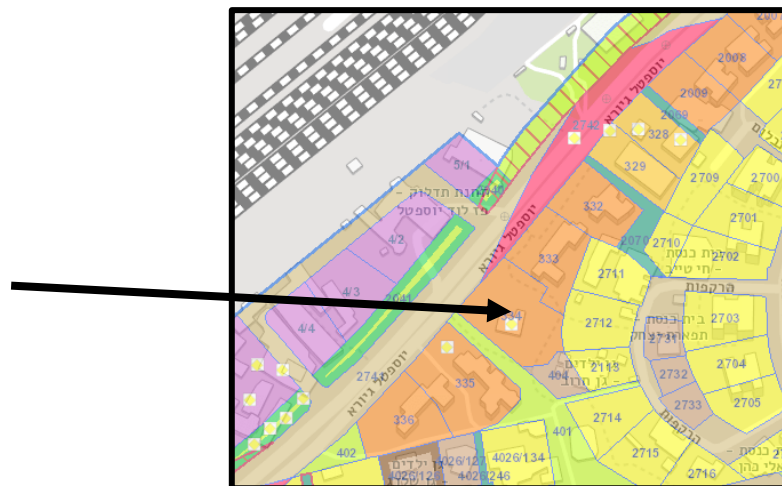


## 8. תיאור המקרקעין

הנכס מהווה חלק מחלקה 107 בגוש 5382.

שטח החלקה בשלמות - 9,253 מ"ר, רשום בשלמות.

במצב הקודם הנכס מהווה את מגרש 334 לפי תכנית לד/610.



במצב החדש הנכס מסומן כתא שטח מס' 101.

במגרש בנוי בית מגורים חד קומתי.

עפ"י אישור הזכויות מחב' עמידר הבית מוחזק ע"י 2 דיירים מוגנים.





## 9. מצב תכנוני

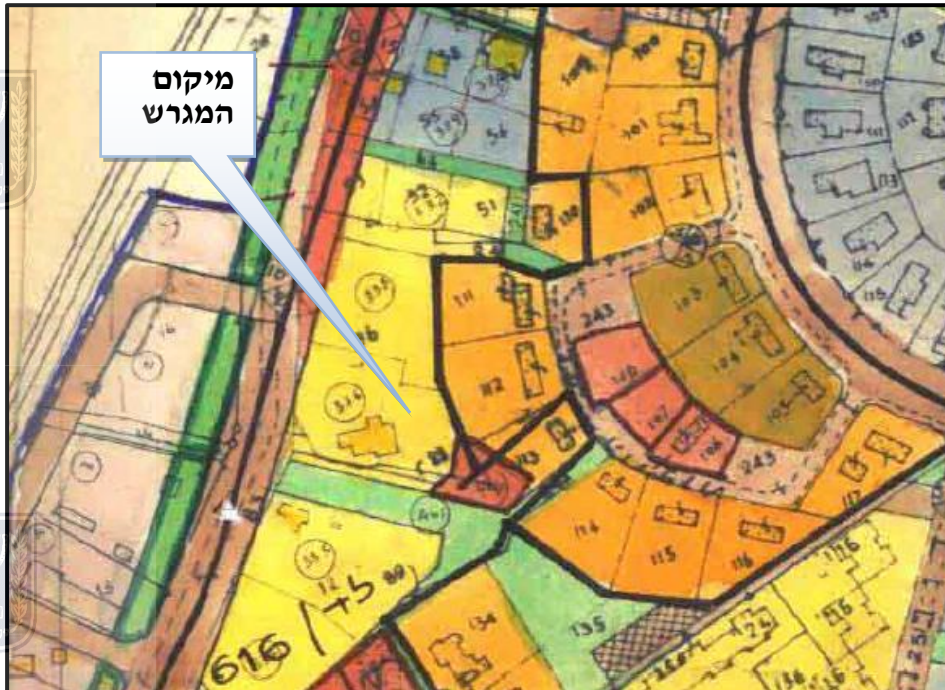
### 9.1 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות

תוכנית מפורטת מס' לד/610  
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2702 מיום 09.04.1981.



- יעוד הקרקע: מגורים ג'.  
מס' מגרש: 334.  
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.  
זכויות בניה: בקומה - 30%.  
סה"כ - 120%.  
מס' קומות - 4 + קומה מפולשת.  
מרפסת - 8 מ"ר ליחיד (בנוסף).

בקומה מפולשת אין לחשב באחוזי הבניה מדרגות, מעלית, מחסן של 9 מ"ר ומקלט משותף לכל הדיירים.





### תוכנית מפורטת מס' לד/680

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 מיום 27.02.1992.

שינוי זכויות בניה ושינוי קווי בניה בתקנות תכנית מפורטת מס' לד/610, באזור השיקום לאורך רח' חטיבת יפתח, פנקס, דב הוז, כדי לאפשר תוספות בניה.

יעוד: מגורים ג', המגרש ממוקם במבן 4.

זכויות בניה: 40% בקומה.

מס' קומות: 3 – 4 קומות.





## 9.2. התכנית נשוא טבלת האיזון

תוכנית מפורטת מס' 406-0825380- יוספטל 21, לוד  
(תכנית מפורטת למגרש שבנדון עותק מיום 5.1.2020)

מטרת התכנית: הקמת מבנה מגורים בן 20 קומות. 118 יח"ד שטחי מסחר ומוסדות ציבור.



הוראות התכנית:

- שינוי בתוצרת תא השטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ותא שטח בייעוד מגורים ג', איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
- קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה בן 20 קומות (18 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומה גבוהה למסחר ומבנים ומוסדות ציבור).
- קביעת קווי בניין.
- קביעת מבנה להריסה.



|                     |   |
|---------------------|---|
| מס' מגרש:           | 101.  |
| יעוד המגרש:         | מגורים ד'.  |
| שימושים:            | מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחי שירות הנלווים להם.          |
| קומת הכניסה הקובעת: | מגורים ושטחי שירות.   |
| מעל הכניסה הקובעת:  | חניה, שטחי שירות לרבות חדרי טכניים, חדרי שנאים, שטחי אחסנה. |
| מרתף:               | 2,181 מ"ר.  |
| מס' קומות:          | 20 (קומת מסחר גבוהה + 18 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).   |
| קומות מרתף:         | 3.  |
| מס' יח"ד:           | 118.  |





שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת:

מגורים: עיקרי: 11,950 מ"ר.

שרות: 5,310 מ"ר.

**סה"כ: 17,260 מ"ר.**

מסחר: עיקרי: 700 מ"ר.

שרות: 280 מ"ר.

**סה"כ: 980 מ"ר.**

מבנים ומוסדות ציבור:

עיקרי: 120 מ"ר.

שרות: 15 מ"ר.

**סה"כ: 135 מ"ר.**

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: 6,846 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה ברוטו: 25,221 מ"ר.

מרפסות:  
בנוסף לשטח העיקרי.  
12 מ"ר בממוצע ליחיד.  
בסה"כ 1,416 מ"ר.

חניה:

בתחום תא השטח, עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שמס' החניות לא יפחת מהמופיע במאזן החניה בנספח התנועה של התכנית.

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית מפורטת של החניון לרבות מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר.





## 10. מצב משפטי

### 10.1. פלט רישום מקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 05.12.2020, שהופק במשרדינו באמצעות האינטרנט:

גוש: 5382.

חלקות: 107.

שטח החלקה: 9,253 מ"ר, בשלמות.

בעלויות: רשות הפיתוח, בשלמות.



### 10.2. אישור זכויות מאת חב' עמידר מיום 06.06.2018

בעלי הזכויות: לחב' מגנזי השקעות בע"מ, זכות חכירה מהוונת מיום 12.04.2015, בשלמות.

כתובת הנכס: יוספטל 21, לוד.

גוש: 5382.

חלקה: 107.

מגרש מס': 4, לפי תכנית מס' לד/610.

רישום הנכס: הנכס לא נמצא בהליכי רישום.  
הערות אזהרה:



- על המגרש בית המוחזק ע"י 2 דיירים מוגנים.
- קיימת תביעה – בת.א 40209.12-14 מגנזי נ. חבה.
- הסכם מיום 23.11.2014 מגנזי השקעות בע"מ – אורן השקעות (א.א.א) בע"מ.
- התחייבות לרישום משכנתא מיום 07.11.2016 ללא הגבלה בסכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

### 10.3. חוזה חכירה

חוזה חכירה מהוון מאת מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, מיום 18.12.2006:

המקום: לוד.

שטח: 2,684 מ"ר.

גוש: 5382.

חלקה: 107.

מגרש מס' 4 לפי תכנית מס' לד/610.







## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

### 11.1. ההקצאה והאיזון

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה ללא הסכמה. ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין שהנה תנאי לאישור טבלאות בתכניות מחוזיות.



### 11.2. עקרונות גורמים ושיקולים להקצאה ולאזון

#### 11.2.1 "מצב קודם"

המקרקעין שבנדון מסומנים ב"מצב הקודם" כחלק מחלקה מס' 107 בגוש 5382. מגרש מס' 334 לפי תכנית לד/610.

המבנים הקיימים אינם תורמים לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם" ולפיכך אינם מובאים בחשבון.



#### 11.2.2 קביעת החלק היחסי ב"מצב הקודם"

מצב הקודם מובא בחשבון מגרש 334 בשלמות. המגרש מהווה 100% משווי המצב הקודם.

#### 11.2.3 "מצב חדש"

ב"מצב החדש" הוקצו הזכויות במגרש 334 לפי תכנית לד/610 (חלק מחלקה מס' 107) לתא שטח מס' 101.

מלוא הזכויות במגרש 334 הוקצו בתא שטח 101.

לפיכך לא ערכנו תחשיבי שווי למקרקעין בשני מצבי התכנון.



#### 11.2.4 שטחי הקרקע

השטחים בתוכנית הינם עפ"י מדידה גראפית ועל כן תתכן סטייה, שטח המגרשים הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.

#### 11.2.5 תשלומי איזון

אין.





## 12. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן 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 הועדה לתקינה שמאית.



31.01.2021  
תאריך

382  
מספר רישיון

רחלי טרייסטמן  
שם שמאית המקרקעין

