

TUVI PERY

LICENSED LAND SURVEYOR & REAL ESTATE APPRAISER
IRIS (KADARI) SHLOMOVICH REAL ESTATE APPRAISER



טובי פרי
מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
איריס (כדרי) שלומוביץ-שמאית מקרקעין

28 אפריל 2004
מ.א.א/205
אור יהודה

מסמך ו'

23.6.2004

מוקדמת מס'.....

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

משרד
תכנון
ובניה

**הנדון: טבלת הקצאות לתוכנית מתאר מפורטת מ.א.א/205
מתחם תעסוקה מעורב דרומי, אור יהודה
אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

הזמן התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה - אזור
תוכנית מס' 205/א.א.
שדונה בשיבה מס' 205/א.א.
הועברה לועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הועדה
למתן תוקף
מנהלת הועדה
יו"ר הועדה

ועדה המחוזית לתכנון ובניה
אור-יהודה - אזור

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תוקף מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.
התנגדותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מוגהם בניה, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסכמת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על הסכמת הכרח או תוצאה תקינה הסכם כאמור ואין ויתור על זכויות כלכליות בולטות שהיו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקלות מבט ותכונות.

גילי טייטלבוים
מחברת מחוז תל-אביב
מומיינת נותנת את

מחוז תל-אביב

תאריך 16.6.04



כללי 1.

בהתאם לבקשתכם, ערכנו טבלת הקצאות המצורפת לתכנית בנין עיר מס' מ.א.א/205 - מתחם תעסוקה מעורב דרומי, אור יהודה.
טבלת ההקצאות מתייחסת לכלל התוכנית המיועדת ומסומנת בתשריט לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים.

פרטי הנכס 2.

2.1 עפ"י נסחי מקרקעין וספרי נכסים של החלקות בתחום התב"ע להלן פירוט גושים חלקות:

גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
6481	32,93,68	33,45,77,94
6505		22,23,24
6508	14-12, 36, 45, 46, 61, 62, 64, 72, 73, 89, 98	87, 88, 90, 118, 108, 122, 123, 124
6509	2, 28-30, 32-34, 36-38	1, 29, 33, 37, 39, 41
6510	9	1, 4, 5, 10, 14
6511		1
7216		139
7217	50	142, 51

- 2.2 שטח התכנית: 217,295 מ"ר.
- 2.3 בעלות: כמפורט בטבלת ההקצאות המצורפת.
- 2.4 מיקום: בחלקה הדרומי של אור יהודה מצפון לכביש 412 - כביש בית דגן - יהוד.

תיאור הסביבה והנכס 3.

תב"ע מאא/205 הינה תוכנית ליצירת מתחם תעסוקה בעיר אור יהודה.
שטח התוכנית כ- 217,295 מ"ר וגבולותיה הינם:

- מדרום: כביש בית דגן - יהוד (דרך 412)
- ממזרח: רח' יוסף חיים ותוכנית נווה רבין.
- ממערב: רחוב המלכים ואיזור תעשייה ב' של אור יהודה.
- מצפון: שוק גולדמן (תב"ע מ.א.א. 187).

המתחם כאמור, הינו חטיבת קרקע בלתי מפותחת בשטח של כ- 217 דונם, פני השטח במתחם מישוריים בדי"כ.
על המתחם פזורים מבנים המשמשים בחלקם למגורים, בתי מלאכה, משתלה, מגרש ספורט ועוד.

הסביבה הקרובה למתחם, מאופיינת במבני תעשייה ותיקים של איזור תעשייה ב', וכן בבתי מגורים חדשים רבי קומות הנבנים במתחם תוכנית נווה רבין.

מאוסרת



מצב תכנוני

4.

מצב תכנוני קיים

על החלקות חלות התב"עות הבאות המיעדות אותן לאזור ללא תכנון, שטח לספורט דרכים וחקלאות.
תוכנית מתאר מאא/100 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2977 מיום 3/11/83.
תוכנית מפורטת מ.א.א. 7/ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2285 מיום 6/01/77.
תוכנית מת"א 20 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4827 מיום 28/11/99.

מצב תכנוני מצע – תוכנית מפורטת מאא/205

תוכנית מפורטת מ.א.א. 205 הינה תוכנית שינוי לתוכנית מתאר מ.א.א. 100, ותכנית מפורטת מ.א.א. 7/ ולתכנית מת"א 20. התוכנית טרם פורסמה להפקדה ומהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

התוכנית משתרעת כאמור בחלקה הדרומי של העיר אור יהודה בשטח של כ-217,295 מ"ר. יוזמי התוכנית הינם מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה.

מטרת התוכנית היא לשנות את יעודו של השטח הכלול בתוכנית מאזורי ספורט, חקלאות ואיזור לא מתוכנן, ליעודים של תעסוקה מעורבת (תעשייה עתירת ידע), תעסוקה בחלופה למלונאות, מסחר משרדים אולמות כינוסים, שטחים פתוחים פרטיים ציבוריים שבי"צ ודרכים.

התוכנית קובעת רשימת תכליות ושימושים כמפורט להלן:

4.1 אזור מלונאות ומשרדים

במגרש 12 תותר בניית בתי מלון ו/או משרדים בחלופות שונות כמפורט בטבלת זכויות הבניה למגרשים המצורפת כנספח א'. כולל חזית מסחרית עם חנויות בקומת הקרקע וקומה א'.

4.2 איזור תעסוקה מעורבת

במגרשים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ו-13 תותר בניה למטרות תעסוקה מסחר ומשרדים. התעסוקה תהיה לתעשייה עתירת ידע שאינה מזהמת, רועשת או גורמת נזק, או מטרדים לסביבה.
השימושים המסחריים במגרשים הנ"ל, יותרו בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, למטרות אולמות תצוגה, מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותי בנקאות ותקשורת הכל עפ"י טבלת הזכויות והמסומן בתשריט ובנסחר הבינוי.

4.3 אזור מבני ציבור ושצ"פ

מגרש 2 ביעוד לשטח לבניני ציבור. מגרשים 14 ו-16 מיועדים לשטח ציבורי פתוח.

מאשרת

4.4. אזור לספורט ונופש

מגרש 18 . אולמות ספורט , מגרשי ספורט , בריכות שחיה , מלתחות מועדונים ועוד .

4.5. הערות לתוכנית

4.5.1 מחצית משטח התוכנית הכלול בגוש 6511 , הינה שטח עתיקות "תל ענא" ואתר מוכרז. לאחר בצוע תעלות בדיקה באתר המוכרז, הוגדר בתוכנית שטח אתר העתיקות המסומן כמגרש 17 , אתר העתיקות יישמר וישולב בתכנון וישום הפארק הציבורי. בכל מקרה של גילוי עתיקות בתחום התוכנית יש לנהוג ע"פ חוק העתיקות ולהפסיק את עבודות הפיתוח הבניה בשטח ולדווח לרשות העתיקות .

4.5.2 על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה נתבי"ג.

4.5.3 ע"פ תיקון להוראות ותנאים מיוחדים למתן היתר , היתרי הבניה יוצאו ב-4 שלבים ויותנו בפינויים :

שלב א' - מתן היתרים של עד 41,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים מותנה בפינוי של 3 מתוך 15 פינויים נדרשים .

שלב ב' - מתן היתרים של עד 92,000 מ"ר מצטבר שטחי בניה עיקריים מותנה בפינוי של 7 מתוך 15 פינויים נדרשים

שלב ג' - מתן היתרים של עד 143,000 מ"ר מצטבר שטחי בניה עיקריים. מותנה בפינוי של 12 מתוך 15 פינויים נדרשים

שלב ד' - מתן היתרים של עד 100% מזכויות הבניה לאחר השלמת כל הפינויים .

4.6. זכויות בניה

טבלה מסכמת של זכויות הבניה במגרשים המיועדים לבניה בתוכנית מ.א.א/205 נלקחה מתוך התקנון ומצורפת, כנספח א' .

5. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת טבלת ההקצאות

בעת הכנת הטבלה הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן:

- 5.1 הטבלה נערכה על בסיס מפה פוטוגרמטרית בקני"מ 1:1250 של שטח התוכנית שהוכנה ע"י מודד מוסמך ממשדד קבוצת דטהמפ.
- 5.2 השטח המשתתף בטבלה הינו השטח המסומן בפסים אלכסוניים, בתשריט המצורף לתוכנית, כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים. שה"כ השטח הינו 218,209 מ"ר.
- 5.3 רשימת החלקות והבעלויות נלקחה מתוך נסחי רישום מקרקעין מעודכנים לתאריך 3/1/1999 וספרי נכסים של ממ"י מתאריך 30.6.2002.
- 5.4 הטבלה נערכה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (תשכ"ה-) 1965 פרק ג' - סימן ז' (סעי' 121-122):
כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
הערה: בטבלה הנדונה אחוד וחלוקה הינו בהסכמת בעלים ללא תשלומי איזון.
- 5.5 שטחי החלקות במצב קיים והמגרשים במצב חדש נלקחו מטבלת שטחים אשר נמסרה לנו ממשדד המודדים קבוצת דטהמפ.
- 5.6 זכויות הבעלות בחלקות חושבו כשווי בעלות מלאה.
- 5.7 נמסר לנו כי הזכויות במקרקעין לגבי חלקה/מגרש עליו קיימת המאפיה, נפדו ע"י מנהל מקרקעי ישראל בתמורה מלאה. אשר על כן, הזכויות הנ"ל הוקצו למנהל מקרקעי ישראל.
- 5.8 הקצאת השטחים המופרשים בתוכנית זו לצרכי ציבור תעשה בדרך של החכרה לרשות המקומית בהתאם לנהלי המינהל כאמור בחלק יב בתקנון התוכנית, ותרשם על שם רשות הפיתוח.
דרכים הוקצו לעיריית אור יהודה.
- 5.9 מצ"ב טבלת ההקצאות.

ועל כך באנו על החתום,



מאגז מוציע										דיוג									
הקצאה	מספר קומות	יט"ב	שטח מגרש ב"ר	חלוקה משנית	שטח מגרש ב"ר	מגרש	יט"ב/שמוש	החלק	בעלות רשומה	שטח נכ"ל ב"ר	שטח רשום ב"ר	מס חלקה	מס' נוש	מס' סו'	מס' סו'				
מדינת ישראל	1+15	תעסוקה	1094	12/1	9638	12	אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	83	448	45	6481	1					
	1+6	מעורבת/מל	3007	12/2			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	3	3	3	68	6481	2				
		שפ"ס	2107	12/3			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	131	131	131	45	6508	3				
			312	12/4			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	184	184	184	46	6508	4				
			275	12/5			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	166	166	166	61	6508	5				
			199	12/6			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	198	198	198	62	6508	6				
מדינת ישראל	1+15	תעסוקה	1040	6/1	8884	6	אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	362	362	64	6508	7					
	1+6	מעורבת	1343	6/2			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	343	343	98	6508	8					
	1+15		1062	6/3			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	7	66	118	6508	9					
	1+6	שפ"ס	1683	6/4			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	3643	3652	122	6508	10					
			3756	6/5			אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	53	426	123	6508	11					
							אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	300	300	21	6509	12					
				תכנון	בשלמות	מדינת ישראל	179	179	34	6509	13								
				תכנון	בשלמות	מדינת ישראל	156	156	36	6509	14								
				אזור ספורט	בשלמות	מדינת ישראל	7330	15,490	1	6510	15								
				אזור מקלאי/דורך	בשלמות	מדינת ישראל	2909	17,422	4	6510	16								
				אזור מקלאי/דורך	בשלמות	מדינת ישראל	2657	15,958	5	6510	17								
				אזור מקלאי	בשלמות	מדינת ישראל	2011	16,123	14	6510	18								
			18522				מדינת ישראל												
										20715									
רשות הפיתוח	1+8	תעסוקה	1237	3/1	4097	3	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	1442	1442	32	6481	19					
	1+8	מעורבת	1184	3/2			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	461	4391	33	6481	20					
		שפ"ס	1676	3/3			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	3558	5676	77	6481	21					
רשות הפיתוח	1+15	תעסוקה	1055	4/1	5996	4	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	46	681	22	6505	22					
	1+6	מעורבת	1404	4/2			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	605	876	23	6505	23					
		שפ"ס	3537	4/3			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	21	726	24	6505	24					
רשות הפיתוח	1+8	תעסוקה	1147	5/1	3949	5	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	1129	1129	12	6508	25					
	1+8	מעורבת	1201	5/2			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	734	734	13	6508	26					
		שפ"ס	1601	5/3			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	1208	1208	14	6508	27					
							אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	772	772	36	6508	28					

מאגז מוציע



תוכנית מאה/205 - טבלת תקצאות

תקצאה	מספר קומות	יט"ד ברת"י	שטח מגרש בתי"ר	חלוקה משנית	שטח מגרש בתי"ר	מגרש	יט"ד/שמוש	החלק בבעלות	בעלות רשומה	שטח נכלל בתי"ר	שטח רשום בתי"ר	זמן חלוקה	מס' גוש	מס' סל
רשות הפיתוח	1+8	תעסוקה	1208	7/1	4764	7	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	2193	2193	72	6508	29
			1150	7/2										
			2406	7/3										
רשות הפיתוח	1+15	תעסוקה	1210	8/1	5286	8	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	101	5608	87	6508	31
			2404	8/2										
			2404	8/2										
רשות הפיתוח	1+15	תעסוקה	616	9/1	9459	9	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	1748	1748	108	6508	32
			906	9/2										
			1551	9/3										
			1510	9/4										
			2723	9/5										
			364	9/6										
			271	9/7										
			1266	9/8										
			252	9/9										
			914	10/1										
			856	10/2										
רשות הפיתוח	1+15	תעסוקה	914	10/1	10032	10	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוח	1595	1595	9	6509	42
			1697	10/3										
			1676	10/4										
			2747	10/5										
			465	10/6										
			410	10/7										
			1267	10/8										
			849	11/1										
			931	11/2										
			1612	11/3										
			1647	11/4										
רשות הפיתוח	1+6	שפ"פ	2742	11/5	9806	11	אזור ספורט וללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוח	202	202	15	6509	48
			410	10/7										
			1267	10/8										
רשות הפיתוח	1+15	תעסוקה	849	11/1	9806	11	תכנון	בשלמות	רשות הפתוח	515	515	16	6509	49
			931	11/2										
			1612	11/3										
			1647	11/4										
			2742	11/5										
			2742	11/5										

מאשר

אוריאל

תוכנית מאת/205 - טבלת תקצאות

הקצאה	מספר קומות	יט"ד בת"ע	שטח מגרש במ"ר	חלוקה משנית	שטח מגרש במ"ר	מגרש	יעד/שמות	החלק בתקנה	בעלות רשומה	שטח נכלל במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס חלקה	מס' נוש	מס' סד		
רשות הפיתוח	1+5	תעסוקה	339	11/6	11540	13	ללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	851	851	24	6509	58		
			429	11/7			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	2885	2885	25	6509	57		
			1257	11/8			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	3444	3444	26	6509	58		
			1701	13/1			אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	1939	1939	27	6509	59		
			3464	13/2			תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	19258	19258	28	6509	60		
רשות הפיתוח	1+15 1+15	שפ"פ	1948	13/3	12447	18	אזור ספורט וללא תכנון וד"ר	בשלמות	רשות הפתוחה	5814	6573	29	6509	61		
			247	13/4			ללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	471	471	30	6509	62		
			704	13/5			ללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	263	263	31	6509	63		
			1946	13/6			ללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	1590	1590	32	6509	64		
			1530	13/7			ללא תכנון	בשלמות	רשות הפתוחה	954	1218	33	6509	65		
רשות הפיתוח		ספורט	12447	18	12447	18	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	1294	1294	35	6509	66		
רשות הפיתוח		שפ"פ	11718	2/2	11718	2	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	402	2082	39	6509	69		
רשות הפיתוח		שפ"פ	7378	14	7378	14	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	5550	5686	41	6509	70		
רשות הפיתוח		שפ"פ	28070		28070	16	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	502	502	9	6510	71		
רשות הפיתוח		אזור ארכיטקטוני	19651		19651	17	אזור ספורט	בשלמות	רשות הפתוחה	2974	24,450	10	6510	72		
							ללא/חלקי/עתי/קיות	בשלמות	רשות הפתוחה	86544	111404	1	6511	73		
							ללא/חלקי/עתי/קיות	בשלמות	רשות הפתוחה	5	567	139	7216			
מגרשים 2, 14, 16, 17 ורשות הפיתוח ויתכרו לרשות המקומית עפ"י הנהלים והכללים הקבועים במל"י																
רשות הפיתוח			144193	רשות הפיתוח			רשות הפיתוח									
						183552										
						סה"כ בניינים										

מאשר

1/10/04

תוכנית מאה/205 - טבלת תקצאות

הקצאה	מספר קומות	יטד בתל"ש	שטח מגרש בת"ר	חלוקה משנית	שטח מגרש בת"ר	מגרש	יטד/שטח	החלק בעלות	בעלות רשומה	שטח נכלל בת"ר	שטח רשום בת"ר	מס חלוקה	מס' גוש	מס' סר
עיריית אור יהודה		דרכים	14330	דרכים	14330	91	וספורט	בשלמות	עיריית אור יהודה	711	711	93	6481	75
עיריית אור יהודה		דרכים	1429	דרכים	1429	92	איזור הקלאי וספורט	בשלמות	עיריית אור יהודה	549	11826	94	6481	76
עיריית אור יהודה		דרכים	1383	דרכים	1383	93	דרך	בשלמות	עיריית אור יהודה	1100	1100	89	6508	77
עיריית אור יהודה		דרכים	1568	דרכים	1568	95	איזור ספורט ודרך	בשלמות	עיריית אור יהודה	5080	7282	90	6508	78
עיריית אור יהודה		דרכים	4232	דרכים	4232	96	דרך	בשלמות	עיריית אור יהודה	5059	5059	50	7217	79
עיריית אור יהודה		דרכים	25155	דרכים	25155	100	דרך	בשלמות	עיריית אור יהודה	376	3595	51	7217	80
עיריית אור יהודה		דרכים	1692	דרכים	1692	911	דרך	בשלמות	עיריית אור יהודה	153	307	142	7217	81
עיריית אור יהודה		דרכים	1561	דרכים	1561	912								82
עיריית אור יהודה		דרכים	1709	דרכים	1709	913								83
עיריית אור יהודה		דרכים	1521	דרכים	1521	914								84
						סה"כ כולל		עיריית אור יהודה		13028				סה"כ בריים
						סה"כ כולל		(מדינה רשות המחוקקת עירייה)		217295				סה"כ כולל



משרד המכירת ומחוז ותי אג"מ
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' אג"מ/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.3.2004 לאשר את התכנית.
שמואל ולסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

מאשר את



