

**מאשרת**

**RONI SHARONI**

REAL ESTATE APPRAISER



חבר לשכת שמאי  
המקרקעין בישראל

5007660  
גרסה מס' .....  
תאריך: 15.2.11

**רוני שרוני**

שמאי מקרקעין

רח' סוקולוב 8 א' רמת גן, 52571 טלפקס 03-7511727 נייד 054-4810442 52571 SOKOLOV 8A ST. RAMAT GAN,

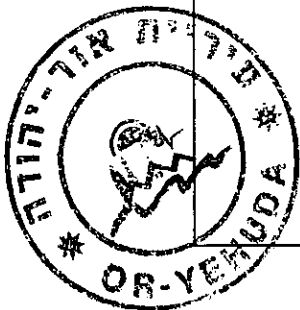
RONISHAR@GMAIL.COM

תאריך: 29 אוגוסט, 2010

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אור יהודה

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

**תכנית מאא/538**  
**איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים**  
**לפי הוראות פרק ג' סימן ז'**  
**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
חועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אור יהודה - אזור  
תוכנית מס' 538 / אזור  
שנדונה בישיבה מס' 272/10  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון  
ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה  
למתן תוקף  
מהנדסת הולנדית  
יו"ר הועדה

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 538 / אזור  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.1.11 לאשר את התכנית.  
277-11

**RONI SHARONI**  
REAL ESTATE APPRAISER



**רוני שרוני**  
**שמאי מקרקעין**

רח' סוקולוב 8 א' רמת גן, 52571 טלפקס 03-7511727 נייד 054-4810442 52571 SOKOLOV 8A ST. RAMAT GAN,

RONISHAR@GMAIL.COM

תאריך : 29 אוגוסט, 2010

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
אור יהודה

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז תל אביב

הנדון: **תכנית מאא/538**  
**שינוי לתכנית מאא/154**  
**גוש 7217 חלקות 131,150,164,181,182 וחלק מחלקה 167**  
**אור יהודה**  
**עקרונות לטבלת ההקצאות**

**1. כללי**

תוכנית מאא/538 חלה על חטיבת קרקע בשטח של 4,010 מ"ר הממוקמת במרכז העיר אור יהודה.

חטיבת הקרקע תחומה בין הרחובות :

בצפון : רח' דוד אלעזר  
בדרום : שטחים מבונים  
במזרח : רח' השיטה  
במערב : שד' הבנים

חטיבת הקרקע תפוסה על ידי דיירים ללא הסדר ומיועדת לפינוי על פי הסכם פינוי.

הסביבה מאופיינת למגורים ומבני ציבור, המבנים כוללים בנייה צמודת קרקע ובנייני שיכון בבניה ותיקה.

**2. פרטי המקרקעין**

גוש 7217 :  
חלקות 131, 150, 181, 182, 164, 167 (חלק) :  
שטח התוכנית 4,010 מ"ר :  
מיקום : בין הרחובות דוד אלעזר, השיטה ושד' הבנים  
זכויות : חכירה מהוונת ל – 98 שנים תאריך סיום חכירה 9/2/2108  
(לחלקות 131, 150, 181, 182). ובעלות עיריית אור יהודה.

על המקרקעין חלה תוכנית מאא/154 אשר פורסמה לאישור בי.פ. 3948 מיום 28.11.1991.

להלן טבלת יעודי הקרקע על פי התוכנית הנדונה :

מס' חלקה	שטח רשום	יעוד	עיקרי הזכויות
131	1272	מגורים ג'	שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר מס' יח"ד מינימלי : 9 יח"ד מס' קומות : 3-4 קומות על עמודים זכויות בניה : 35% לקומה + מחסנים בקומת עמודים. <b>על החלקה מותרת בנית בנין מגורים הכולל 15 יח"ד בשטח עיקרי של 1,784 מ"ר</b>
181	539	מגורים א'	שטח מגרש מינימלי : 450 מ"ר מס' יח"ד מינימלי למגרש : 2 מס קומות : 2 זכויות בניה ליח"ד : 160 מ"ר + 15 מ"ר חניה + 20 מ"ר עליית גג. <b>על החלקה מותרת בניית 2 יח"ד</b>
182	603	מגורים א'	שטח מגרש מינימלי : 450 מ"ר מס' יח"ד מינימלי למגרש : 2 מס קומות : 2 זכויות בניה ליח"ד : 160 מ"ר + 15 מ"ר חניה + 20 מ"ר עליית גג. <b>על החלקה מותרת בניית 2 יח"ד</b>
150	262	שפ"פ	
164	1055	דרך	
167	3077	דרך	

### תוכנית מוצעת – מאא/538

שטח התוכנית – 4,010 מ"ר

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מאא/154

### **מטרת התוכנית**

שינוי מערך יעודי הקרקע באזור לצורך הקמת מתחם מגורים חדש הכולל 85 יח"ד במגדל ובבניה מרקמית סביב כיכר ציבורית.

### **עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים א' ומגורים ג' למגורים ד'.
2. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לבנין בן 7 קומות ולבנין בן 16 קומות.
3. קביעת קווי בנין מזעריים בהתאם לתשריט יעודי קרקע.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

## יעודי קרקע ושימושים

באזור מגורים ד' השימושים המותרים הינם דירות למגורים, מרתפים, מחסנים, מועדון דיירים, שטחי שירות וחניה.

### הוראות בינוי

- נספח הבינוי הוא מנחה, אך מחייב מבחינת מס' המבנים וקווי הבנין.
- בשטח התוכנית לא יבנו יותר משני מבנים.
- הבנין הנמוך בן 7 קומות גבוהות, יבנה לכיוון דרום.
- הבנין השני, הגבוה, בן 16 קומות וקומת מרתף יבנה לכיוון צפון, לרחוב דוד אלעזר.
- מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בגובה של 1.2 מ' ממפלס רחוב דוד אלעזר.
- לדירות המגורים בקומת הכניסה ניתן יהיה להצמיד חלקים משטח המגרש שישמש כגינה.
- ניתן לבנות מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד במסגרת שטחי שירות.
- לא תבננה גדרות מעבר לקו בנין לכיוון צפון, לרח' דוד אלעזר ולכיוון מערב, לכיוון השצ"פ.

### בחניון ובמרתפים:

- יותר שימוש למגורים בקומת המרתף בתנאי שהמרתף יוצמד לדירה במפלס העליון. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
- החניות תהינה תת קרקעיות והחניון יהיה משתוף לשני הבניינים.
- תותר בניית מרתף החניה עד לגבולות המגרש למעט 15% לחלחול מי נגר.
- בשטח בו החניון ימצא מחוץ לגבולות הבניינים יבנה בית גידול שישתלב בסביבה ויאפשר ב 30% משטחו צימוח עצים בוגרים.
- תוכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר מורשה. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היועץ כי הביצוע תואם את התוכניות

### טבלת זכויות והוראות בניה

1	:	מס מגרש
מגורים ד'	:	יעוד
2,640 מ"ר	:	שטח המגרש
9945 מ"ר – עיקרי	:	שטח עילי
3825 מ"ר – שירות	:	
1020 מ"ר - מרפסות	:	
500 מ"ר - עיקרי	:	שטח תת קרקעי
4100 מ"ר – שירות	:	
18370 מ"ר	:	סה"כ שטחי בניה
85 יח"ד	:	מס' יח"ד
45%	:	תכסית
16 מעל לכניסה הקובעת	:	מס' קומות
2 מתחת לכניסה הקובעת.	:	

**טבלת האיחוד והחלוקה**

.4

להלן העקרונות אשר על פיהם נערכה טבלת האיחוד והחלוקה:

- 4.1 טבלת האיחוד והחלוקה הינה ללא הסכמת בעלים .
- 4.2 במצב קודם החלקות הנדונות הסחירות נכללות ביעוד מגורים א' ומגורים ג' כאמור לעיל.
- 4.3 בחלקות 131, 150, 181, 182 רשומה חכירה לתקופה של 98 שנים כמפורט בטבלת הבעלויות.
- 4.4 באומדן השווי לחלקות הקיימות נערך אומדן שווי לכל חלקה בהתאם ליעודה על פי תוכנית מאא/154.
- 4.5 אומדן השווי נערך לקביעת שווי הזכויות לחלקות הקיימות וכנגזר ממנו לקביעת חלקם היחסי של הבעלים והחוכרים במגרש המוקצה - תא שטח 1.
- 4.6 להלן טבלת שווי החלקות הקיימות :

טבלת שווי חלקות קיימות					
שווי יחסי לחלקה	סה"כ שווי	שווי ליח"ד/מ"ר	מס' יח"ד/מ"ר	יעוד	מס' חלקה
0.47	₪ 4,500,000	₪ 300,000	15	מגורים ג	131
0.03	₪ 327,500	₪ 1,250	262	שפ"פ	150
0.25	₪ 2,400,000	₪ 1,200,000	2	מגורים א	181
0.25	₪ 2,400,000	₪ 1,200,000	2	מגורים א	182
1.00	₪ 9,627,500				

- 4.7 טבלת האיחוד והחלוקה נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

על החתום,

רוני שרוני  
שמאי מקרקעין



פרטי החלקות הקיימות											
שוי יחסי לקבוצה	יעוד החלקה עפ"י תוכנית מא/154	החלק בזכות החכירה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	החלק בבעלות	שם הבעלים הרשום	שטח נכלל בתוכנית במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
	אזור מגורים ג'	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	1	רשות הפיתוח	1,272	1272	131	7217	1
		1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ							
50%	שפ"פ	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	1	רשות הפיתוח	262	262	150	7217	2
		1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ							
	אזור מגורים א'	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	1	מדינת ישראל	539	539	181	7217	3
		1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ							
50%	אזור מגורים א'	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	1	מדינת ישראל	603	603	182	7217	4
		1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ							
	דרך				1	המועצה המקומית אור יהודה	1,055	1055	164	7217	5
	דרך				1	המועצה המקומית אור יהודה	279	3077	167	7217	6
100%							4,010				

תשלומי איזון	פרטי המגרשים המוקצים										
	שווי יחסי	מס' יח"ד	מס' המגרש (מ"ר)	יעוד המגרש	החלק בזכות החכירה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המוקצה ארעי/סופי	מס' מגרש לפי תוכנית	מס' מגרש לפי תוכנית
100%	85	2,665	מגורים ד'	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ אבנט יעוץ והשקעות בע"מ	1/2	רשות הפיתוח מדינת ישראל		1	
				1/3	514400001						
		610	דרך משולבת					המועצה המקומית אור יהודה			
			שביל								
			דרך מאושרת								
			דרך מוצעת								
			שצ"פ								
4,010											



על החתום,

רוני שרני

שמאי מקרקעין

טבלת בעלויות ושעבודים									
שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	החלק בזכות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	רשות הפיתוח	1272	131	7217	1	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ	רשות הפיתוח	262	150	7217	2	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	רשות הפיתוח	539	181	7217	3	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ	מדינת ישראל	603	182	7217	4	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	2/3	514255835	צמרות אויה בע"מ	מדינת ישראל	1055	164	7217	5	
משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ חברה 52000118 ללא הגבלת סכום	1/3	514400001	אבנט יעוץ והשקעות בע"מ	מדינת ישראל	3077	167	7217	6	
מהות הפעולה - העברה על פי סעיף 5 ב' לחוק שיכונים ציבוריים				המועצה המקומית אור יהודה					
מהות הפעולה - העברה על פי סעיף 5 ב' לחוק שיכונים ציבוריים				המועצה המקומית אור יהודה					



טבלת שווי חלקות קיימות					
שווי יחסי לחלקה	סה"כ שווי	שווי ליח"ד/מ"ר	מס' יח"ד/מ"ר	יעוד	מס' חלקה
0.47	₪ 4,500,000	₪ 300,000	15	מגורים ג	131
0.03	₪ 327,500	₪ 1,250	262	שפ"פ	150
0.25	₪ 2,400,000	₪ 1,200,000	2	מגורים א	181
0.25	₪ 2,400,000	₪ 1,200,000	2	מגורים א	182
<b>1.00</b>	<b>₪ 9,627,500</b>				