

הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/01/2023

לאשר את התוכנית

תשלומי איזון	מצב יוצא							נתוני המקרקעין													
	שווי יחסי אקוויוולנטי	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שם הבעלים	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה		שווי יחסי אקוויוולנטי	ה	שטח החלקים שבעלות או בזכויות (באחוזים)	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי			
						מס' המגרה	ארעי/סופי														
אין תשלומי איזון	1	מסחר ותעסוקה	98.1%	רשות הפיתוח ⁽¹⁾	4585			300	1	מסחר ומשרדים	1	ראה נספח שיעבודים		רשות הפיתוח	4592	4592	80	7240	1		
					4,585										4,592	4,592	סה"כ שטחים סחירים				
		ככר עירונית	100%	עיריית אור יהודה	4,469			400		שטח ציבורי פתוח מיוחד	100%	ראה נספח שיעבודים		רשות הפיתוח	2,315	2,315	73	7240	2		
										שטח ציבורי פתוח	100%			רשות הפיתוח	215	215	61	7240	3		
										מבנים ומוסדות ציבור	100%			רשות הפיתוח	145	145	103	7240	4		
										דרך קיימת/ מאושרת	100%			רשות הפיתוח	10	94	102	7240	5		
			100%	עיריית אור יהודה	1,379		201		חניה מגוננת מיוחדת (חניון תת קרקעי)	100%			רשות הפיתוח	197	197	104	7240	6			
									חניה מגוננת מיוחדת (חניון תת קרקעי)	100%			רשות הפיתוח	2,865	2,865	77	7240	7			
				70 מקומות חניה ממפלס העליון של מרתף החניה	1.9% ⁽¹⁾	עיריית אור יהודה ⁽¹⁾	4,585			300			שצ"פ וחניה מגוננת מיוחדת (חניון תת"ק)	100%		רשות הפיתוח	1,726	1,726	78	7240	8
							12,065										7,473	7,557	שטחים שאינם סחירים		
					12,065									12,065			סה"כ בתוכנית				

(1) כל הזכויות במגרש 300 מוקצות לרשות הפיתוח להוציא זכויות להקמת 70 מקומות חניה במפלס העליון של המרתף, אשר מוקצות לעיריה.





גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ע י ו

08 חפסנ וזיאז האצקה תלבט האצקה וזיאז תואלבט חפסנ 8

תכנית 555-0815563 05/03/2023 14:54:18 נספח טבלאות איזון והקצאה טבלת הקצאה ואיזון



נספח למטבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מוצעת מס' 555-0815563 – מאא/584 – אור יהודה- אמת סביון

שכו' נווה סביון, אור יהודה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר



רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

אדיר זרביב

עידו בן ישי

נדב כהן





28.2.2023

מספרנו : 8344-05

נספח למבטאות הקצאה ואיזון

תוכנית מוצעת מס' 555-0815563 – מאא/584 – אור יהודה- אמת סביון

נזיאו האצקה תלבט האצקהו נזיאו תואלבט חפסנ 8

שכו' נווה סביון, אור יהודה

מסמך זה מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון הערוכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.



רקע כללי

- תכנית בהכנה מס' תוכנית מוצעת מס' 555-0815563 – מאא/584 – אור יהודה- אמת סביון (להלן: "התכנית המוצעת") קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים. מטרותיה, בין היתר, הינן פיתוח המתחם הגובל בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון, קביעת מגרש חדש למבנה ציבור, שיפור קישוריות תנועת הולכי הרגל ויצירת כיכר עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, שצ"פ, מבנה ציבור וחניון תת קרקעי.
 - שטח התכנית הינו כ-15.5 דונם בבעלות רשות הפיתוח (חלקו בחכירה) ועיריית אור יהודה.
 - התכנית ממוקמת בלב העיר, במתחם המהווה מרכז עירוני ראשי של העיר, בצומת הרחובות משה דיין ואליהו סעדון.
 - התוכנית בסמכות וועדה מחוזית לתכנון ובניה.
- המועד הקובע: תאריך המסמך.



1. פרטי הנכס

גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מצב נכנס	שטח קרקע רשום במ"ר	שטח קרקע הכלול באיחוד והחלוקה, במ"ר ⁽¹⁾
7215	54 בחלק	מ.מ אור יהודה	דרך קיימת/ מאושרת	13,137	-
7240	61	רשות הפיתוח	שטח ציבורי פתוח	215	215
	77	רשות הפיתוח	חניה מגוננת מיוחדת (חניון תת קרקעי)	2,865	2,865
	80	רשות הפיתוח	מסחר ומשרדים	4,592	4,592
	103	רשות הפיתוח	מבנים ומוסדות ציבור	145	145
	104	רשות הפיתוח	חניה מגוננת מיוחדת (חניון תת קרקעי)	197	197
	73	רשות הפיתוח	שטח ציבורי פתוח מיוחד	2,315	2,315
	78	רשות הפיתוח	שצ"פ וחניה מגוננת מיוחדת (חניון תת"ק)	1,726	1,726
	90 בחלק	רשות הפיתוח	דרך קיימת/ מאושרת	16,448	-
	102	רשות הפיתוח	דרך קיימת/ מאושרת	94	10
סה"כ				12,065	

⁽¹⁾ על פי הוראות התב"ע המוצעת שטח התוכנית רחב מתחום האיחוד והחלוקה, כמפורט בפרק 4.

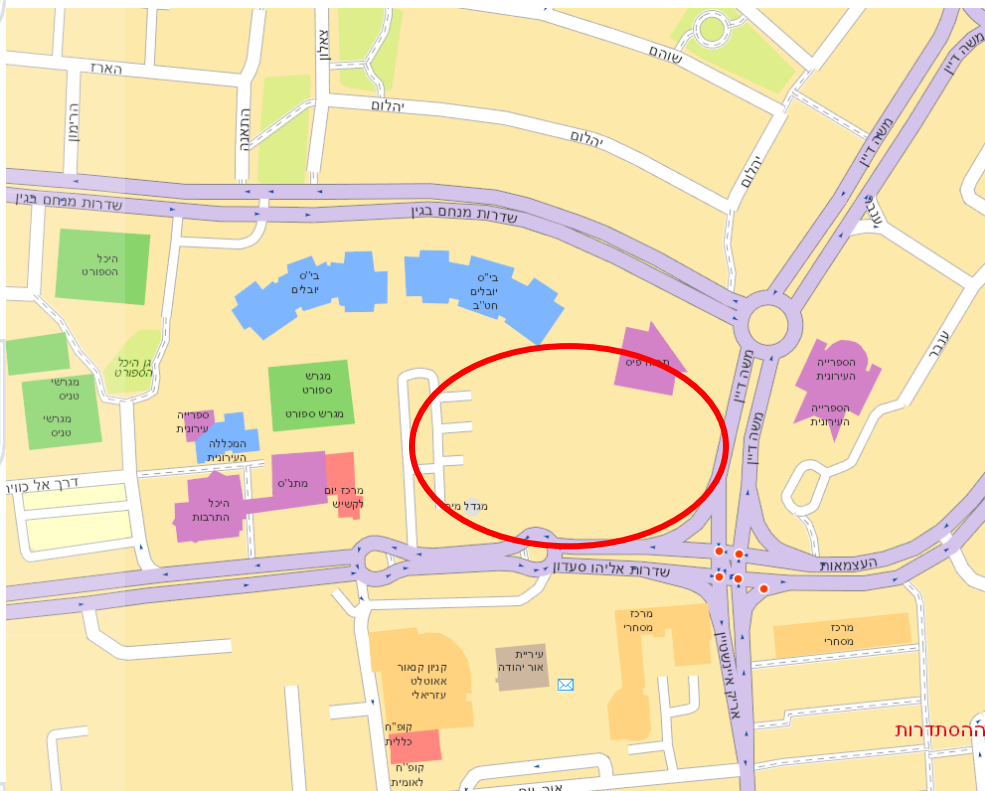
2. תיאור המתחם והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י רוני כץ, שמאי מקרקעין ביום 4.8.2022.

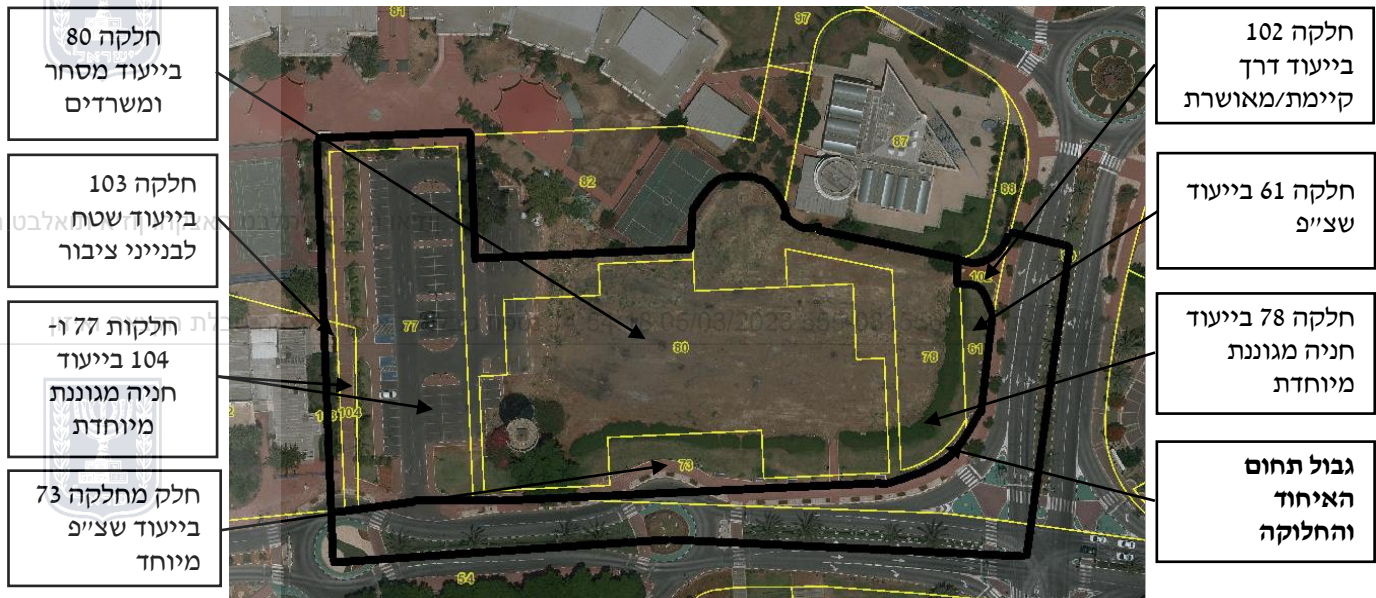
2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר אור יהודה, דרום מזרח שכונת נווה סביון, אזור המאופיין במבנים דו קומתיים בשימושי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א'. בסביבת מרכז העיר בסמוך לנשוא חוות הדעת מרוכזים חנויות במגוון רחב של שימושים לצד בניין העירייה, סניף דואר, סניפי בנקים, משרדי חב' עמידר וכן מרכז "עזריאלי OUTLET אור יהודה". בסמיכות, שכונת מגורים בבנייה ותיקה המאופיינת בעיקרה בבנייני "רכבת" בני 3 קומות לצד בנייני מגורים בני 7-8 קומות. כמו כן ממוקמים בסביבת נשוא חוות הדעת, מוסדות ציבור רבים כדוגמת: מתנ"ס, היכל הספורט העירוני, בריכת השחייה העירונית, המכללה העירונית, ספריה עירונית ובתי ספר.

מפת הסביבה (מיקום התכנית נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד):



תרשים החלקות במצב הנכנס על רקע תצלום אוויר משנת 2019 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית אור יהודה (סימון החלקות וגבול התכנית המוצעת, להמחשה בלבד):



גבולות התכנית המוצעת:

צפון: צלע למס' מוסדות ציבור לרבות בית הספר "גן הפרדס", בית ספר "ארזים" ומרכז פיס קהילתי.

מזרח: חזית לרחוב משה דיין ומעברו הספרייה העירונית ושטח המשמש חניה.

דרום: חזית לרחוב אליהו סעדון ומעברו מבנים מסחריים בהם קומת משרדים מעל קומת מסחר ומבנים ציבוריים כדוגמת בנין עיריית אור יהודה, מרכז מסחרי "עזריאלי OUTLET אור יהודה" ובנק הפועלים.

מערב: צלע למגרש ספורט עירוני ומבנים ציבוריים כגון: מגרש ספורט, מרכז יום לקשיש, מתנ"ס והיכל תרבות, מכללה וספרייה עירונית.

2.2 תיאור החלקות בתחום האיחוד והחלוקה

גוש	חלקה	תיאור החלקה
7240	61	שצ"פ הכולל מדשאה וספסלים ציבוריים.
	77	חניון ציבורי בתשלום.
	80	פני הקרקע מישוריים. החלקה פנויה במרביתה, למעט מגדל מים מגודר, הבנוי בצדה הדרום מערבי, קצה מגרש הכדורסל שעיקרו משתרע מצפון לחלקה ומגרש חניה סלול שעיקרו משתרע ממערב לחלקה. החלקה מוקפת צמחיה וסוללת עפר.
	103	שביל מעבר מרוצף המחבר בין רח' סעדון למבני הציבור הממוקמים מצפון לשטח התוכנית. משני צידי השביל מדשאות ועליהן עצי דקל ועמודי תאורה.
	104	החלקה מקיפה את חלקה 80. שצ"פ הכולל מדרכה להולכי רגל, מדשאות, ספסלים וכד'.
	73	בחלק הדרום מזרחי מדשאה מוגבהת, שאר החלקה פנויה.
	78	חלק ממדרכה ברח' משה דיין.
	102	

תמונות אופייניות:

חלקה 80- מבט ממזרח למערב : מבט ממערב למזרח :



חלקה 77 (חניון ציבורי) : חלקות 90 ו-61 :



3. זכויות משפטיות

3.1 נסחי רישום מקרקעין

בהתאם למידע מפנקסי הזכויות אשר הופקו מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 27.6.2021, החלקות בתחום התוכנית רשומות על שם רשות הפיתוח, כמפורט בטבלת ההקצאות.

3.2 אישור זכויות מיום 22.5.2019 ממשרד עו"ד וקסלר ברגמן ושות'

תמצית אישור זכויות מיום 22.5.2019 ממשרד עו"ד וקסלר ברגמן ושות' ביחס למקרקעין הידועים כמגרש 702 לפי תכנית בניין עיר מ.א.א.מק/1000ב' המהווה את חלקה 80 בגוש ואיזון 7240 באור יהודה בשטח של כ- 4.5 דונם (להלן: "המקרקעין").

א.מ.ת. נווה סביון בע"מ (להלן: "החברה") הינה בעלת זכויות במקרקעין. החברה רכשה את הזכויות במקרקעין בשני שלבים: ביום 9.3.1994 רכשה מצד ג' זכויות בכ- 3.5 דונם ולימים קבלה את הסכמתה של רמ"י כי מקרקעין סמוכים בשטח של כ- 1 דונם יוקצו לה, במועד בו תהיה זכאית לחוזה פיתוח לגבי חטיבת הקרקע הראשונה, בפטור ממכרז.

לחברה הונפק נוסח חוזה חכירה ושובר לתשלום דמי היוון, באופן בו עם תשלום השובר וחתמת חוזה החכירה על ידי החברה ורמ"י תהא החברה בעלת זכויות החכירה המהווות במקרקעין.

הערת הח"מ: בהתאם להסכם חכירת חלקה 80, מול רשות מקרקעי ישראל, שטח החלקה לאחר הפקעות הינו 4,589 מ"ר, 3 מ"ר פחות מהשטח הרשום. עפ"י ההסכם, האחריות למחיקת ההערות חלה על עיריית אור יהודה והועדה המקומית. רמ"י פנתה לעירייה בדרישה לביטול ההערות.

4. מצב תכנוני .4

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית אור יהודה ועל מידע הקיים במשרדנו :

מצב נכנס:

4.1 תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס

מספר תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
3/55/1		27.6.1967	רישום שיכונים ציבוריים
3/55/2		6.3.1975	תכנית שיכון ציבורי
מאא/71	2287	13.1.1977	עיצוב בנוי מרכז הישוב
מאא/100	2977	3.11.1983	תכנון כללי
מאא/134		11.5.1987	תכנון מפורט של המרכז האזרחי אור יהודה
מאא/133		1.7.1990	מ.א.א 133
מאא/במ/148	3980	5.3.1992	שינוי קרקע חקלאית למגורים
מאא/במ/164	4207	13.4.1994	קביעת יעודים וזהויות בניה
מאא/במ/112	4501	11.3.1997	תוספת יח"ד
מאא/מק/1000	4508	30.3.1997	איחוד וחלוקה של השטח לבנייני ציבור
מאא/מק/1000/א	4568	16.9.1997	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
מאא/מק/1000/ב	4828	1.12.1999	שינוי לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
מאא/מק/1043	5081	4.6.2002	הגדלת שטחים לבניית מבנים לצרכי תרבות
552-0284398	7333	1.9.2016	התחדשות עירונית

4.2 סיכום זכויות בניה בחלוקה במצב הנכנס

להלן פרוט זכויות הבניה בחלוקה לחלקות הכוללות זכויות.

• חלקה 61 בגוש 7240

תכנית חלה : מאא/מק/1000/ב. ייעוד : שטח ציבורי פתוח.

• חלקה 77, 104 וחלק מחלקה 78 בגוש 7240

תכנית חלה : מאא/מק/1000/ב.

ייעוד : חניה מגוננת מיוחדת (חניון תת קרקעי).

זכויות בניה : תותר בניית שטחי שירות תת קרקעיים בלבד, סה"כ שטח החניון בחלקות

במגרשים : 903'א, 628, 658, 659 ו- 702 (אשר נרשמו כחלקות 82, 73, 77

ו- 78) לא יעלה על 7,500 מ"ר, בנוסף ל-1,500 מ"ר בתחום מגרש 702 (אשר

נרשם כחלקה (80) אשר יכולים גם לשמש כחניון.



• **חלקה 80 בגוש 7240**

תכנית חלה : מאא/מק/1000/ב.

ייעוד : מסחר ומשרדים.

זכויות בניה :

מס' קומות מותר		שטחי בניה מרביים במ"ר	
		עיקרי	שירות
		עילי	תת"ק
2+6		10,500	4,200 1,500

תכנית: 18.05/03/1023.555.081556 14:54:18 נספח טבלאות איזון והקצאה טבלת הקצאה ואיזון



תותר בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 10,500 מ"ר.

ניתן להעביר שטחי שירות מקומה לקומה כולל קומות תת קרקעיות, ובתנאי שסך כל שטחי השירות לא ישתנה.

סה"כ שטחים עיקריים בקומת קרקע לא יעלו על 3,500 מ"ר.

• **חלקה 103 בגוש 7240**

תכנית חלה : מאא/מק/1043.

ייעוד : שטח לבנייני ציבור.

• **חלקה 73 וחלק מחלקה 78 בגוש 7240**

תכנית חלה : מאא/מק/1000/ב.

ייעוד : שטח ציבורי פתוח מיוחד.

זכויות בניה : תותר בניית שטחי שירות תת קרקעיים בלבד, סה"כ שטח החניון בחלקות

במגרשים : 903'א', 628, 658, 659 ו-702 (אשר נרשמו כחלקות 73, 82, 77

ו-78) לא יעלה על 7,500 מ"ר, בנוסף ל-1,500 מ"ר בתחום מגרש 702 (אשר

נרשם כחלקה (80) אשר יכולים גם לשמש כחניון.



תשריט מצב נכנס מתוך התוכנית המוצעת (גבול התכנית סומן על גבי תשריט התכנית):



מצב יוצא:

4.3 תוכנית מוצעת מס' 555-0815563 – מאא/584 – אור יהודה- אמת סביון

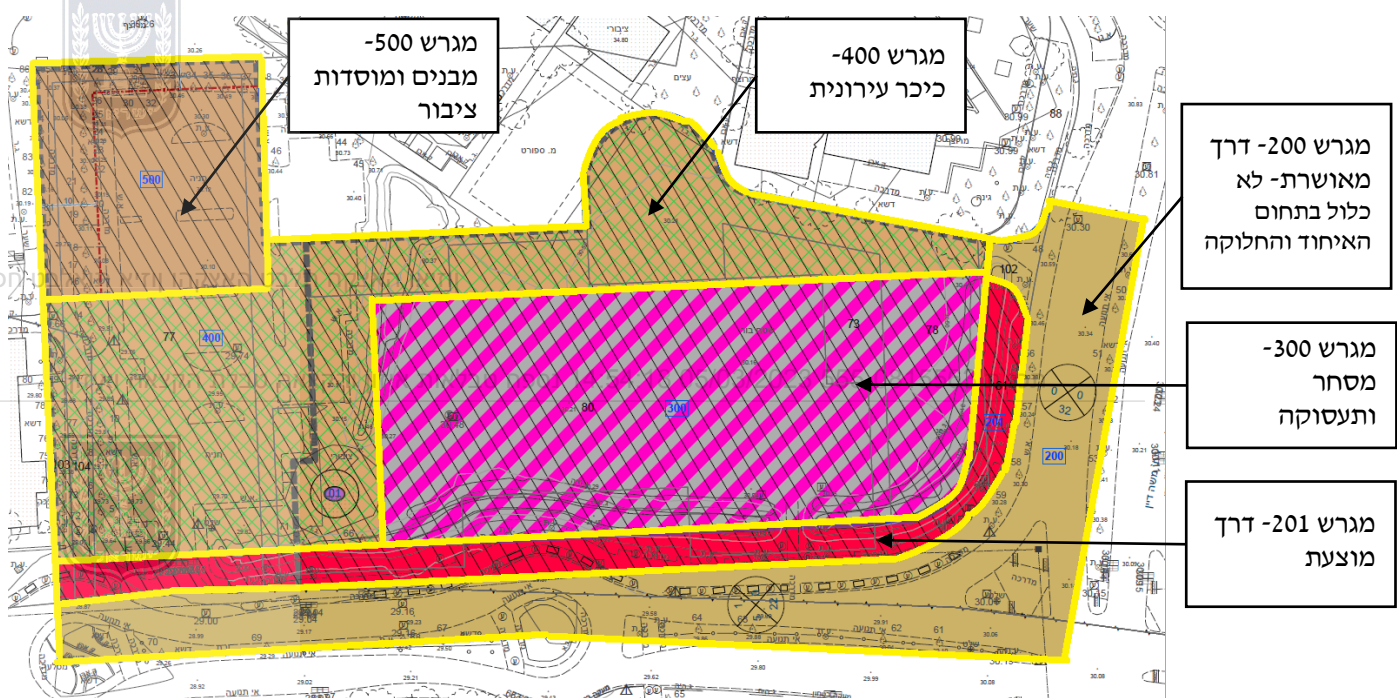
תמצית הוראות התוכנית המוצעת.

- התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית, להוציא תא שטח 200.
- סך שטח חלקות המקור הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה, כמפורט בפרק 1, זהה בקרוב לסך שטח מגרשי התמורה הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, כמפורט בהמשך, להוציא הפרשים מינוריים הנובעים מטעויות מדידה גרפית.
- סך השטח הקרקע הסחיר בתוכנית זהה בקירוב במצב היוצא (תא שטח 300) ובמצב הנכנס (חלקה 80).
- ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

ייעוד	תא שטח	שטח במ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	500	1,632
כיכר עירונית	400	4,469
דרך מאושרת	200	3,411
דרך מוצעת	201	1,381
מסחר ותעסוקה	300	4,585
סה"כ		15,478
כלול בתחום האיחוד והחלוקה ⁽¹⁾		12,067

⁽¹⁾ סך שטח התוכנית להוציא תא שטח 200.

תשריט מצב יוצא מתוך התוכנית המוצעת (גבול התכנית סומן על גבי תשריט התכנית):



• שימושים :

- מסחר ותעסוקה (תא שטח 300) :

- משרדים ותעשייה עתירת ידע, שירותים אישיים, עסקיים ופיננסיים, בנקים, מעבדות, לרבות שטחים לרווחת העובדים, שירותי רפואה ובריאות, לרבות מרפאות.
- תעשייה שקטה ונקייה.
- כלל שימושי המסחר לרבות מסעדות, בתי קפה וכו'.
- מוסדות תרבות, אולמות תצוגה, אולמות הרצאות וכו'. כמו כן, תותר הקמת אולמות לעריכת כנסים ואירועים, חדר כושר על שימושי השונים וכיו"ב.
- שימושי מלונאות.
- שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. במרפסות הגג, המהוות חזית חמישית, למעט הגג הטכני העליון, יותרו גגות ירוקים, שימושים מסחריים, מרחב שהייה לציבור או למשתמשי הבניין, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, בריכות נוי וכיו"ב.
- בתת הקרקע: חניות, חניות ציבוריות, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי תפעול, שטחי לוגיסטיקה, שטחי פריקה וטעינה וכו'.

- מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) :

- ספורט ונופש, רווחה, קהילה, משרדים.



▪ מסחר, לרבות בתי קפה והסעדה בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות הבנייה במגרש (המסחר ישולב בחזית מסחרית הפונה לכיכר העירונית).

▪ מרפאות, מבני תרבות, מתקנים לשימושי בידור ותרבות.


- כיכר עירונית (תא שטח 400):

▪ גינון, מתקני גן, פסלים, קורות אדריכליות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, גגונים, פרגולות, בריכות נוי, ספסלים, מתקני תאורה, ברזיות וכיו"ב.

▪ תשתיות לרבות מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.

תכנית מס' 8344-05/2020 נכנסה לתוקף ב-14.07.18 ונכנסה לתוקף באזורי תכנון והקצאה טבלת הקצאה ואיזון

• זכויות והוראות בניה:

מ'רפסות במ"ר (בנוסף לשטח העיקרי)	מס' קומות		תכנית (%) משטח (המגרש)	שטחי בניה			שימוש	שטח מגרש במ"ר	תא שטח	יעוד
	עליות	תת"ק		תת קרקעי	עילי					
					שירות	שירות				
	5	15 ⁽³⁾	הערה ⁽²⁾	21,000 ⁽⁶⁾	600 ⁽¹⁾	3,400	מסחר	4,585	300	מסחר ותעסוקה
900 ⁽⁴⁾					3,533 ⁽¹⁾	20,019	תעסוקה			
	4	6	60	5,559	1,471	3,434		1,632	500	מבנים ומוסדות ציבור
				(5)				4,469	400	כבר עירונית

(1) תותר המרה משטחים עיקריים לשטחי שירות עד 5%, ללא חריגה מסך השטחים.

(2) בחלקו הצפון-מערבי של המגרש תישמר רחבה פתוחה בשטח רציף שלא יפחת מ-800 מ"ר, כמפורט בהוראות הבניה.

(3) בתא שטח זה יותר בינוי של 5 קומות מסד, מעליהן מגדל בגובה של עד 16 קומות כולל קומת גג טכנית.

(4) שטחים אלו הינם השטחים המקסימליים ואינם כוללים את מרפסות הגג המהוות חזית חמישית.

(5) תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חיבור החניון הציבורי בתא שטח 500 לחניון שבתא שטח 300.

(6) בתא שטח 300 יוקצו כ-70 חניות לחניון ציבורי ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. מקומות חניה אלו יופרדו כך שיופעלו באופן עצמאי ונפרד.

הערות ברמת הטבלה: בהתאם לתכנית מאא/1001- הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל באור יהודה, הצבת סגירה עונתית לא תהווה תוספת לזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.





• דרכים, תנועה ו/או חניה :

- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:120 ולמסחר 1:50, או על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה, הנמוך מבניהם.

- בתא שטח 300, יתוכננו 70 מקומות חניה ציבוריים (מעבר לתקני החניה הנ"ל). יתר השימושים עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.

- כל החניה בחניון תתנהל כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.

- תכנון החניון בתא שטח 300 יאפשר ביצועו ללא תלות בהקמת החניון ו/או המבנה הציבורי בתא שטח 500. ניתן יהיה לבנות את החנין בשלבים, כך שלא יהיה הכרח לפתח את כולו בשלב ראשון עם פיתוח מבנה המסחר והתעסוקה. במקרה כזה, ישמור מעבר לטובת החניון העתידית של מבנה הצבור בשלב ב'.



- כל החניות תהיינה תת קרקעיות לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.

- גובה מרתף החניה העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה.

- יסופקו תשתית ועמדות טעינה עבור רכב חשמלי. המיקום וההיקף ייקבעו בשלב הוצאת ההיתר.

- רמפת הכניסה לחניון תשולב בתחום הבנוי המוצע.

• מגדל המים הקיים, המהווה מתקן הנדסי, ישולב כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות פיתוח סביב מגדל המים.

• היטל השבחה : יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



• חלוקה ו/או רישום : השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.

• סטיה ניכרת : סגירת המרפסות וצירופן אל שטח התעסוקה, או כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

• מימוש התכנית : 15 שנה מיום אישורה.

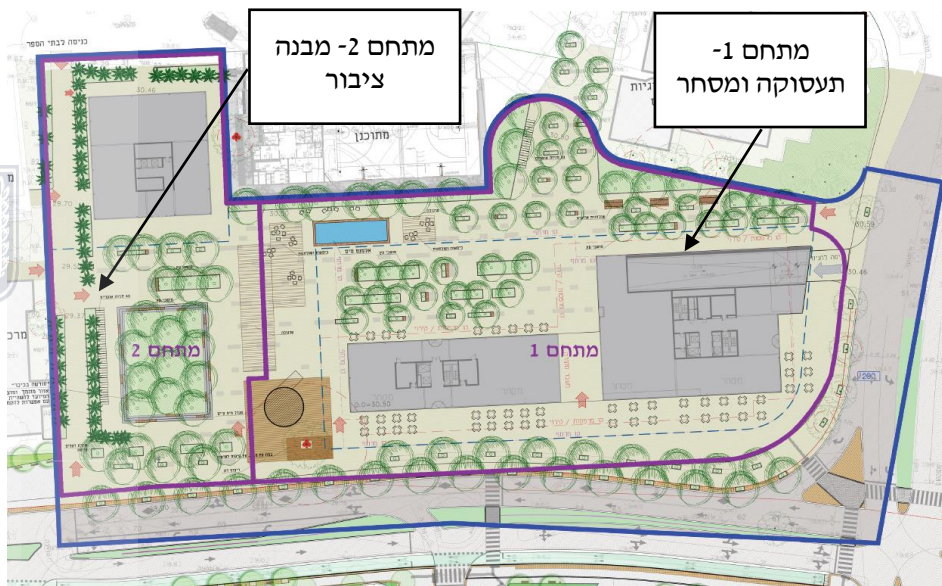


• שלבי ביצוע התכנית:

עפ"י נספח שלביות של התכנית, שטח התכנית יפוצל ל- 2 מתחמים: מתחם 1 (מזרחי) אשר יכלול את מבני התעסוקה והמסחר וייבנה במסגרת שלב 1, ומתחם 2 (מערבי) אשר יכלול את המבנה הציבורי וייבנה במסגרת שלב 2, כמפורט להלן:

מס' שלב	תיאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למתחם 1 כהגדרתו בנספח השלביות למבנה תעסוקה ומסחר	פיתוח הכיכר העירונית במתחם 1 יבוצע במקביל לפיתוח תא שטח 300. מגדל המים הקיים בשטח מתחם זה ישוקם ויקבע צבע הגמר שלו. החניה העילית בתחום מתחם 2 תישאר ללא שינוי, למעט שינויים מתבקשים עקב הקמת אולם הספורט "יובלים" מצפון לתוכנית. בתחום מתחם 1 יבנה חניון ציבורי בקומת המרתף הראשונה וחניון פרטי ביתר קומות המרתף. בנוסף יבנה חיבור בתת הקרקע לחניות במתחם 2 שיוקם בשלב ב'.
2	היתר בניה למתחם 2 כהגדרתו בנספח השלביות למבנה ציבור	ההיתר יכלול גם את הפיתוח הנופי סביב מבנה הציבור הנכלל בתחום מבנה 2 כהגדרתו בנספח השלביות.

חלוקת שטח התכנית למתחמים, בהתאם לנספח השלביות:



5. עקרונות גורמים ושיקולים

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

5.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר:

"(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;"

5.2 טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.

5.3 מאחר ובמצב הנכנס קיימת רק חלקה אחת בייעוד מסחרי (חלקה 80) בבעלות אחת (של רשות הפיתוח), ובמצב היוצא קיים רק תא שטח אחד בייעוד מסחרי (מגרש 300), הוקצו כל הזכויות בתא שטח 300 לבעלי הזכויות בחלקת מקור 80, להוציא זכויות ל- 70 מקומות חניה במפלס העליון של המרתף, אשר הוקצו לעיריית אור יהוד, במסגרת הקצאות השטחים הציבוריים ("מתחת לקו"). לפיכך אין צורך בקביעת שווי הן במצב הנכנס והן במצב היוצא. טבלאות ההקצאה והאיזון כוללות לכן עמודה של שווי יחסי אקוויוולנטי, בהתאם להוראות סעיף 9 בתקן 15.

5.4 זכויות הבניה והשימושים במצב הנכנס, כמפורט בסעיף 4.2. זכויות הבניה והשימושים במצב היוצא, כמפורט בסעיף 4.3.

5.5 זכויות הבעלות בחלקה 80 רשומה על שם רשות הפיתוח. זכויות החכירה של חב' א.מ.ת. נווה סביון בע"מ, כמפורט בסעיף 3.2, טרם נרשמו. לפיכך זכויות החכירה לא נרשמו בטבלת ההקצאה והאיזון.

5.6 בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות התוכנית, השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית לפי החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה.

6. הצהרות

- אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו, העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- הדוח הוכן עפ"י הוראות סימן ז לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

רצ"ב (3 עמודים):

טבלת הקצאות ואיזונים.
נספח שעבודים.

בכבוד רב,



מס' גוש	חלקה	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
7240	80	הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005). הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).
7240	61	הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005). הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).
7240	77	הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005). הערת אזהרה סעיף 126 לטובת יונייטד ישראל אפיל אופ קנדה בתנאי שטר מקורי 8462/2001/2. על כל הבעלים (מס' שטר 15106/2005/1028 מיום 3.8.2005). הערת אזהרה סעיף 126 לטובת יונייטד ישראל אפיל אופ קנדה אינק. הערה: שטר מקורי 5462/01. על כל הבעלים (מס' שטר 15106/2005/27 מיום 3.8.2005). הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).
7240	103	הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005). הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005). הערת אזהרה סעיף 126 לטובת UNITED ISRAEL APPEAL INC (מס' שטר 23162/2007/1 מיום 21.10.2007).
7240	104	הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005). הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005). הערת אזהרה סעיף 126 לטובת UNITED ISRAEL APPEAL INC (מס' שטר 23162/2007/1 מיום 21.10.2007).

<p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005).</p> <p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).</p>	73	7240
<p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005).</p> <p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).</p> <p>הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית אור יהודה. ראה ילקוט פרסומים מס' 8774 מיום 25.3.2020 עמוד 5220 (מס' שטר 8719/2020/1 מיום 26.3.2020).</p>	78	7240
<p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה בתנאי שטר מקורי 37305/1991/1. ראה ילקוט פרסומים 3938 מיום 31.10.1991, עמוד 560 (מס' שטר 15106/2005/1006 מיום 3.8.2005).</p> <p>הערה על הפקעה סעיף 5-7 לטובת עיריית אור יהודה-אזור. ראה ילקוט פרסומים מס' 4560 מיום 19.8.1997 עמוד 5286 שטר מקורי 17123/97 (מס' שטר 15106/2005/28 מיום 3.8.2005).</p>	102	7240