



טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 555-0579300

מתחם העצמאות אור יהודה



מספרנו : 1327



٨٠٠



המתחם כולל 128 יח"ד כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד
7218	5	סמטת במעלה 11+13	8
7218	4	סמטת במעלה 7+9	8
7218	3	סמטת במעלה 5+3	8
7218	2	העצמאות 55+57	8
7217	23	העצמאות 51+53	8
7217	24	העצמאות 47+49	8
7217	58	העצמאות 43+45	8
7217	59	העצמאות 39+41	8
7217	27	העצמאות 31+33	8
7217	28	העצמאות 27+29	8
7217	29	העצמאות 23+25	8
7217	30	העצמאות 19-21	8
7217	31	העצמאות 17-15	8
7217	32	העצמאות 11-13	8
7217	33	העצמאות 7-9	8
7217	34	העצמאות 3+5	8
סה"כ			128

בנוסף קיים מגרש ביעוד מסחר המהווה את חלקה 169 בגוש 7217.

5. תאור הסביבה

האזור הנדון בחוות הדעת הינו מתחם "רחוב העצמאות". הפרויקט המתוכנן לפינוי בינוי משתרע לאורך מרבית הדופן הצפונית מערבית של רחוב העצמאות בקטע הרחוב שבין רחוב משה דיין בדרום לבין רחוב סמטת במעלה בצפון.

רחוב העצמאות הינו רחוב מרכזי בעיר ומהווה ציר כניסה מרכזי לעיר מצומת סביון.

הרחוב מהווה את המשכו הצפון מערבי של שדרות אליהו סעדון הרחוב המרכזי בעיר

המאופיין בבנייני מסחר, בנייני מגורים ובנייני ציבור.

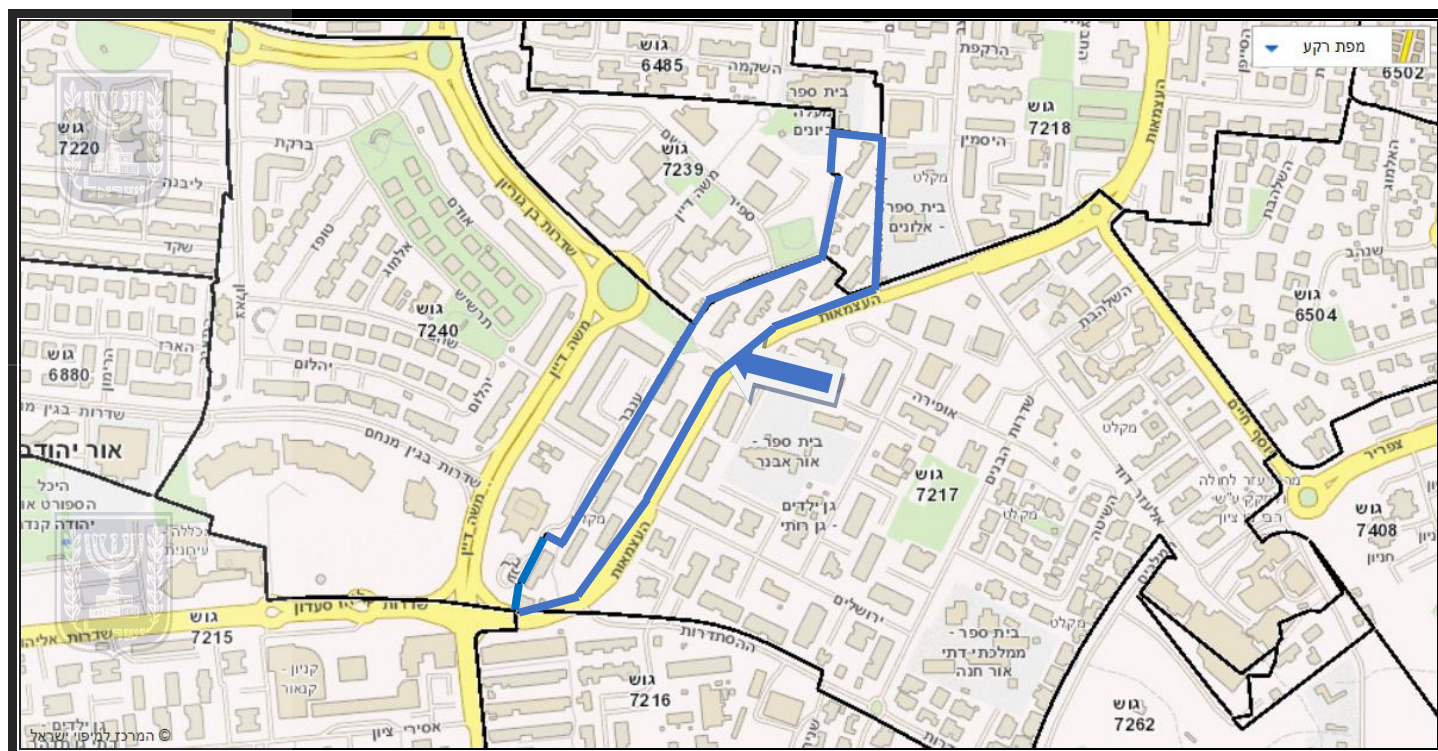
על חטיבת הקרקע הנדונה בנויים כיום 16 בנייני מגורים בניצולת נמוכה, בניינים בני 2 קומות מגורים, 8 דירות בבנין, וסה"כ 128 יחידות דיור. בחלק מן המבנים הנדונים נערכו הרחבות בניה בגדלים שונים.

חטיבת הקרקע ממוקמת מזרחית לשכונת נווה סביון אשר נבנתה על ידי חברת אפריקה ישראל, הכוללת בנייני מגורים גבוהים מטיפוסים שונים ובניה צמודת קרקע. בשכונה רמת פיתוח גבוהה הכוללת: שטחים פתוחים ומגוונים, שטחי ציבור ועוד.



בסביבה מבני ציבור כגון: בית ספר אלונים, בית ספר אור אבנר, גני ילדים, בתי כנסת וכד'.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלן תרשים סביבת החלקות הכלולות במתחם עליהם קיימים מבנים לפינוי בינוי:





6. תיאור המתחם

כאמור, הדירות ממוקמות בבנייני מגורים בבניה ותיקה, בכל בנין 2 קומות (קומת קרקע וקומה אי'), בכל בנין 2 כניסות, 8 יח"ד בסה"כ.
חלק מן הבניינים ממוקמים לאורך רחוב סמטת במעלה ויתרת הבניינים בנויים לאורך רחוב העצמאות.
בחלק הצפוני קיים בית כנסת.
בחלק הדרומי קיים מבנה מסחרי.

להלן תמונות אופייניות למבנים בחלקו הצפוני של המתחם :



סמטת במעלה 13



סמטת במעלה 9





להלן תמונות אופייניות לחלקו הדרומי של המתחם :

העצמאות 29



העצמאות 13





העצמאות 5



7. מצב תכנוני

7.1 מצב תכנוני קיים

להלן תכניות רלוונטיות החלות על חטיבת הקרקע הנדונה :

תכנית מס'	י.פ.	תאריך	עיקרי התכנית
3/55/1	-	27.06.1967	התכנית מסווגת את אזור המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים ב המאפשר : בניה ב - 2 קומות.
3/55/2	-	06.03.1975	מטרת התכנית הינה לקבוע תכנית ברת תוקף ל"שיכון צבורי" ומסווגת את המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים בצבע תכלת הנראה בתשריט המצורף, המאפשר : בניה ב - 2 קומות.
מא/100	2977	03.11.1983	התכנית מסווגת את אזור המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים שלב א'.
מא/156/2	3956	19.12.1991	התכנית מסווגת את האזור מתחם א' העתידי, כאזור מגורים ב' "בבניינים קיימים" המאפשר : מס' קומות : 2 מס' דירות אפשרי במגרש : 8 זכויות הבניה : 2 קומות X 35% = 70 סה"כ
מא/148/1	3980	05.03.1992	התכנית מסווגת את האזור מתחם ב' העתידי, כאזור מגורים ב', במגרשים 351- 358 המאפשר : מס' קומות : 2 מס' דירות אפשרי במגרש : במגרשים 351-358 זכויות הבניה בהתאם לתרש"צ 3/55/2 ולמא/100. חלקה 169 בגוש 7217 מיועדות לשטח מסחרי – מגרש 701. במגרש 701 לא תינתנה זכויות נוספות לבניין הקיים. עפ"י חו"ד של יוע"מ של עיריית אור יהודה זכויות בניה 40% + יציע + שטחי שירות

לסיכום המצב התכנוני : בכל חלקה ביעוד מגורים מותרת בניית 8 יחידות במגרש
בשטח עיקרי $35\% \times 2 = 70\%$ בסה"כ.
בחלקה ביעוד מסחרי זכויות הבניה חושבו עפ"י חו"ד יוע"מ של עיריית אור יהודה.





להלן תשריט מצב מאושר :





8. תכנית מס' 552-0284398 - התחדשות עירונית מתחם "רחוב העצמאות" אור יהודה

התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 7333 ביום 1/9/16.

מטרת התוכנית:

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה להקמת 744 יח"ד, כמפורט להלן:

יעודי קרקע ושימושים:



- שימושים והוראות ביעוד מגורים ד':
- שימושים: מגורים, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 8.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים. הוראות בינוי בתאי שטח 101-112:
- שטחן העיקרי של 20% מיחידות הדיור שיבנו לא יעלה על 68 מ"ר עיקרי + שטח ממ"ד, אשר יפוזרו בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
 - קומת מרתף: חניונים ודרכי גישה (יותר חיבור מרתף חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם ובין מתחם למתחם). מחסנים לדיירים בשטח של עד 6, מחסן משותף, ח. טכניים והנדסיים.
 - קומת קרקע – מגרשים 101-112: מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר, מחסן משותף, ח. טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע דירות גן.
 - קומת קרקע – מגרשים 109-112: יוקצו לצרכי ציבור בקומת הקרקע עבור 5 גני ילדים/מעונות יום בשטח שלא יפחת מ- 125 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר חצר רציפה עבור כל כתת גן.
 - קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות וגינות פרטיות לדיירים, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות.
 - בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.

גובה הבניינים:

יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכוניות ובתנאי שיעמדו בגובה המכסימלי המותר עפ"י תמ"א 4/2.

הוראות נוספות:



הוראות בינוי מרפסות וגינות:

יתרו גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 7 מ"ר לכל יח"ד.

יתרו מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד.

עיצוב אדריכלי:

התכנית קובעת הוראות בנושא עיצוב אדריכלי.

חניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד למעט יח"ד קטנות בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי אשר להם התקן יהיה 1 מקום חניה לכל יח"ד.

החניה תהיה חניה תת קרקעית בתחום המגרשים, ומתחת לדרך משולבת בתאי שטח 610 ו- 611.

בנוסף נקבעו חניות אורחים בשיעור של 15% מסך יחידות בתכנית בתת הקרקע או עילי.





חלוקה ו/או רישום:

עפ"י סעיף 6.10 להוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית.
השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.
לאחר אישור תכנית האיחוד וחלוקה תוכן תכנית לצרכי רישום.

תכנית בינוי:

תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים.

תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים.

תכנית תשתית:

תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים.

תכנית עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד.
בתכנית ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות.
התוכנית תאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבניינים.

תשתיות

- חשמל, תאורה, טלפון, וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים.
- השנאים יהיו תת קרקעיים.
- תירשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות.
- לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק על ידי בעלי הזכויות בקרקע.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה באופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליח"ד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו.

זיקת הנאה

התכנית קובעת הוראות בנושא של זיקות הנאה.

גגות

המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת. תותר בניית קומה טכנית על הגג שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה.
במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.

הנחיות מיוחדות

מועדון וחדר כושר:

מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או קומה ראשונה.
ניוד שטחים:

יותר ניוד שטחי בניה ויחידת דיור (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש





ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% באזור נשוא הבקשה להיתר ובתנאי שיהיו שייכים לאותו יזם ובתנאי שלא יומרו משטח שירות לעיקרי.

יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.

התכנית קובעת הוראות בנושא איכות סביבה ושלביות ביצוע.

במגרש מס' 303 המיועד לשטח לבנייני ציבור יותרו עד 500 מ"ר עיקרי למסחר.

בתכנית נקבעו תנאים להיתר בניה.

להלן תשריט התכנית במצב מוצע:



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	(2)	(2)	(1)	(1)	גודל מגרש מוחלט			
	2	3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	347	14428	(2) 3378		3410	(1) 7640	4155	1001 בניין	מגורים ד'
		3	17	(5) 86	15	(3) 62	20	353	14658	(2) 3608		3410	(1) 7640	4155	1001 בנין	מגורים ד'
1		3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	349	14518	(6) 3468		3410	(1) 7640	4155	1001 בניין	מגורים ד'
	1	3	17	(4) 86	15	62	20	348	14160	(2) 3110		3410	(1) 7640	4073	1002 בניין	מגורים ד'
		3	17	(4) 86	15	(3) 362	20	363	14795	(2) 3745		3410	(1) 7640	4073	1002 בניין	מגורים ד'
2		3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	352	14348	(2) 3298		3410	(1) 7640	4073	1002 בניין	מגורים ד'
	3	3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	347	(7) 14038	(2) 2988		3410	(1) 7640	4045	1003 בניין	מגורים ד'
		3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	361	14620	(2) 3570		3410	(1) 7640	4045	1003 בניין	מגורים ד'
(10) 6.5		3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	367	14863	(2) 3493		(9) 3480	(8) 7890	4045	1003 בניין	מגורים ד'
	(10) 4	3	17	(4) 86	22	(3) 62	30	533	14818	(2) 3608		(12) 3445	(11) 7765	2781	1004 בניין	מגורים ד'
3		3	17	(4) 86	22	(3) 62	30	523	14538	(2) 3328		(12) 3445	(11) 7765	2781	1004 בניין	מגורים ד'
(10) 3	4	3	17	(4) 86	52	(3) 62	59	1194	14161	(2) 2955		(12) 3445	(11) 7765	1186	1005 בניין	מגורים ד'
						(7) 744			173945 (7)	(7) 40549		(7) 41095	(7) 92305	16240	- 1001 1005	מגורים ד'
5	2	5	4	20			60	531	5283	3956		260	1067	994	301	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	5	15	86			80	686	19261 (13)	13995		1401	3865	2807	302	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 2	(15) 0	(7) 7	15	86			80	2055	20751	7049		3500	10000 (14)	1010	303	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 0	2	7	15	86			67			(16)		(16)	(16)	249	304	מבנים ומוסדות ציבור
									45295	25000		5161	15134	5060		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	6							3426	3426				571	608	דרך מאושרת
0	0	3							2709	2709				923	609	דרך מאושרת
0	0	3							9534	9534				3184	610	דרך מאושרת
0	0	3							9270	9270				3274	611	דרך מאושרת



תכנית מוצעת מס' 555-0579300 - "תכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות או יהודה"

8.

מטרת התכנית הינה הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית קובעת איחוד תאי שטח המיועדים למגורים בתכנית התחדשות עירונית מס' 552-0284398 כדלקמן:

מגרשים בתכנית 552-0284398	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש
101-103	1001 (בניינים 1-3)	4,155
104-106	1002 (בניינים 1-3)	4,073
107-109	1003 (בניינים 1-3)	4,045
110-111	1004 (בניינים 1-3)	2,781
112	1005	1,186

השימושים הינם עפ"י תכנית מס' 552-0284398.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (%) שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
גודל כוללי	גודל כוללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
מגורים ד'	1001	בנין 101	4142	(1) 7640	3410	(2) 3378	14428	348	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3	2		
מגורים ד'	1001	בניי 102	4142	(1) 7640	3410	(2) 3608	14658	354	20	(3) 62	15	(5) 86	17	3			
מגורים ד'	1001	בנין 103	4142	(1) 4142	3410	(6) 3468	14518	351	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3	1		
מגורים ד'	1002	בנין 104	4062	(1) 7640	3410	(2) 3110	14160	349	20	62	15	(4) 86	17	3	1		
מגורים ד'	1002	בנין 105	4062	(1) 7640	3410	(2) 3745	14795	364	20	(3) 362	15	(4) 86	17	3			
מגורים ד'	1002	בנין 106	4062	(1) 7640	3410	(2) 3298	14348	353	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3	2		
מגורים ד'	1003	בנין 107	4034	(1) 7640	3410	(2) 2988	14038	348	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3	3		
							7										
מגורים ד'	1003	בנין 108	4034	(1) 7640	3410	(2) 3570	14620	362	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3			
מגורים ד'	1003	בנין 109	4034	(8) 7890	(9) 3480	(2) 3493	14863	368	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3	6.5	(10)	
מגורים ד'	1004	בנין 110	2773	(11) 7765	(12) 3445	(2) 3608	14818	534	30	(3) 62	22	(4) 86	17	3	4	(10)	
מגורים ד'	1004	בנין 111	2773	(11) 7765	(12) 3445	(2) 3328	14538	524	30	(3) 62	22	(4) 86	17	3	3		
מגורים ד'	1005	בנין 112	1183	(11) 7765	(12) 3445	(2) 2955	14161	1197	59	(3) 62	52	(4) 86	17	3	4	3	(10)
מגורים ד'	1001-1005		16194	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)		(7)							
מבנים ומסדות ציבור	301		991	1044	260	5015	6319	638	45			15	3	5	2	5	
מבנים ומסדות ציבור	302		2799	3865	1401	14105	19371	695	45			20	4	5	2	2	
מבנים ומסדות ציבור	303		1007	(14) 10259	3500	9058	22817	1810	75			86	15	(7)	2	2	
מבנים ומסדות ציבור			5046	15168	5161	28178	48507										
דרך	608		569				2845	2845						5	0	0	

מועד הפקדה: 29/09/2019 12:29 - עמוד 17 מתוך 28 - מונה תדפיס הוראות: 23



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL

e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL

קו בנין (מסדר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (שטח מרטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	יעוד
								שטחי בניה		שטחי בניה					
								שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	גודל מוחלט			
0	0	3						198	198			66		612	מאשרת שבייל
0	0	6						864	864			169		617	דרך מאשרת שבייל
0	0	3						177	177			59		615	דרך מאשרת שבייל
		3						1320	1320			623		604	דרך מאשרת שבייל



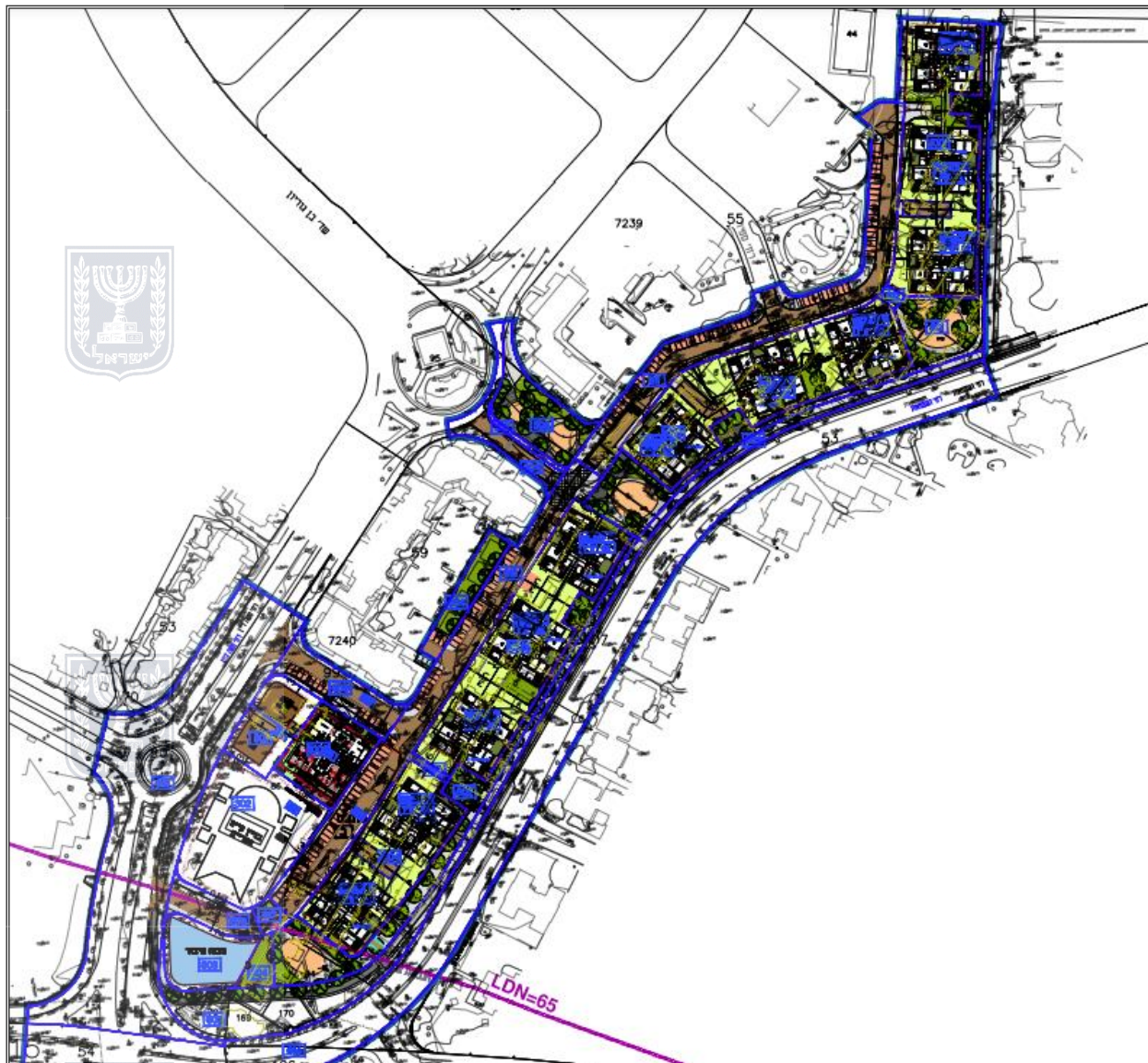
הוראות טבלה 5:	
<p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתכנית.</p> <p>ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מרחק לקרקע בין תאי השטח השונים - מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בתאי השטח הנזכר וניתן זה לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>ג. תיתכן אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מרחק לקרקע למעל הקרקע.</p> <p>ד. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.</p>	
<p>ה. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המגרשים למבנים ומוסדות ציבורי שבתאי שטח 301-303.</p> <p>ו. ניתן לנייד שטחי רצפות למבני ציבור בין בניינים 109-112 שבתאי שטח 1003-1005.</p> <p>ז. קביעת אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מרחק לקרקע למעל הקרקע.</p>	
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:	
<p>(1) מרחק מרחק השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר מרחפות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון ח. כושר נגד.</p> <p>(2) מרחפים לצרכי שטחים מפותחים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.</p> <p>(3) פיזור יחיד קטנות - בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (א).</p> <p>(4) גובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המרבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עורגרים ומנופים בזמן הבניה הינו 86+ מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מסי הקומות והגובה המותר על פי התכנית יגבר הגובה הקבוע בתכנית 2/4.</p> <p>(5) גובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המרבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עורגרים ומנופים בזמן הבניה הינו 86+ מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מסי הקומות והגובה המותר על פי התכנית יגבר הגובה הקבוע בתכנית 2/4.</p> <p>(6) מרחפים לצרכי שטחים מפותחים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.</p> <p>(7) לפי תוכנית מסי 552-0284398.</p> <p>(8) מרחק מרחק השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר מרחפות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון ח. כושר נגד. (ד) 125 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.</p> <p>(9) 70 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.</p> <p>(10) לפי תכנית.</p> <p>(11) מרחק מרחק השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר מרחפות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבר גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון ח. כושר נגד. (ד) 125 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.</p> <p>(12) 35 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.</p> <p>(13) חלופה: חלופה ה.</p> <p>(14) ניתן לבנות עד 500 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע במגרש 303 עם אפשרות לניידם למגרשים 301-302, ולבד ששטח המסחר במגרשים אלו לא יעלה על 5% משטחי הבניה במגרשים, השימושים בהתאם לסעיף 4.2 (א) להוראות התכנית הראשית.</p> <p>(15) בקו בניין ציד שמאלי במגרש 304, וקו בניין ציד ימני במגרש 303, קו הבניין יהיה י"ס. ניתן יהיה לבנות את הבניין על 2 המגרשים, 303 ו 304 גם ללא קיר משותף.</p> <p>(16) יותר נייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע ומתחת הקרקע בין מגרש 303 למגרש 304 בכפוף לסעיף 6.11 (3) של תכנית זאת.</p>	



להלן תשריט מצב מוצע:



תכנית בינוי :



היתרי בניה

9

חלקה 5 בגוש 7218

היתר בניה מיום 6/6/82 להרחבת דירות.

חלקה 4 בגוש 7218

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
204	07/10/1958	כל הבנין
907	07/09/1987	הרחבת 3 דירות אמצעיות בקומה קרקע + דירה בקומה א'
209	16/06/1977	הרחבת דירה ל- 83 מ"ר
960165	29/10/1996	בניית מחסן
970049	03/09/1997	הגדלת דירה ל- 110 מ"ר בקומת קרקע קיצונית
754	27/07/1983	הרחבת דירה בקומה א
1100	07/11/1982	הרחבת דירה בקומה א
1874	06/12/1989	הרחבת דירה קיצונית בקומת קרקע ל- 84 מ"ר
920108	10/03/1993	הרחבת 2 דירות ל- 84 מ"ר

חלקה 3 בגוש 7218

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
1169	01/10/1984	הרחבת 2 דירות קרקע + א קיצוני שמאלי
960102	30/10/1996	הרחבת דירה ל- 70 מ"ר בקומה א'
1741	15/04/1986	הרחבת דירה ל- 70 מ"ר בקומה א'

חלקה 2 בגוש 7218

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
1090	20/01/1972	הרחבת 3 יח"ד - 2 קרקע + 1 א'
926	01/06/1992	היתר קומת קרקע קיצונית שמאלית
1404	18/05/1986	היתר קומת קרקע אמצעית
1296	02/06/1985	הרחבת דירה בקומה א'

חלקה 23 בגוש 7217

לא נמצאו היתרים.

חלקה 24 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
611	25/05/1982	הרחבת שתי דירות
172	25/05/1999	הרחבת דירה
950259	20/03/1997	הרחבת דירה בקומה ב'

חלקה 58 בגוש 7217

לא נמצאו היתרים.

חלקה 59 בגוש 7217

לא נמצאו היתרים.

חלקה 27 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
881	09/11/1982	הרחבת 2 דירות
854	23/08/1982	הרחבת דירה בקומה ראשונה



חלקה 28 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
613	29/05/1983	הרחבת דירה
1083	25/12/1981	הרחבת 2 דירות
1827	04/07/1988	הרחבת דירה

חלקה 29 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
1065	02/10/1975	הרחבת יח"ד
612	23/05/1983	הרחבת 2 יח"ד
579	07/09/1987	הרחבת יח"ד
224	13/03/1988	הרחבת יח"ד
970007	23/03/1998	הרחבת יח"ד
6635	08/08/2005	הרחבת דירה

חלקה 30 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
1886	23/08/1989	הרחבת דירה

חלקה 31 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
960028	18/04/1996	הקמת גגון
824	09/10/1983	הרחבת דירה
580	31/03/1983	הרחבת 6 יח"ד

חלקה 32 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
1069	01/11/1981	הרחבת 2 יח"ד
862	07/09/1981	הרחבת דירה

חלקה 33 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
765	27/07/1983	הרחבת 2 יח"ד

חלקה 34 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
591	06/12/1982	הרחבת 6 יח"ד
520	17/01/1983	הרחבת דירה
553	04/08/1983	הרחבת דירה

חלקה 169 בגוש 7217

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
436	17/5/1979	תוספת למבנה קיים. סה"כ שטח המבנה 54.58 מ"ר

9. מצב משפטי

להלן פרטי הרישום המקרקעין על פי העתקי מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופקו באמצעות האינטרנט :

9.1 רחוב סמטת במעלה 11 + 13

גוש	:	7218
חלקה	:	5
תת חלקות	:	8
שטח החלקה הרשום	:	1,673 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	71.7	רשות הפיתוח	יחזקאל ציונה	בשלמות
2	א	קרקע	44.2	רשות הפיתוח	דייזי סלמאן	בשלמות
3	א	ראשונה	71.7	רשות הפיתוח	סואד אשר	בשלמות
4	א	ראשונה	44.2	רשות הפיתוח	אלבלה יצחק	1/2
					אלבלה אפרת	1/2
5	ב	קרקע	44.2	רשות הפיתוח	ראובן אל סמק	1/2
					נוריה אל סמק	1/2
6	ב	קרקע	71.6	רשות הפיתוח	קוקו יהודית	בשלמות
7	ב	ראשונה	44.2	רשות הפיתוח		
8	ב	ראשונה	71.7	רשות הפיתוח	יגודייב עזריה	1/3
					יגודייב אסתר	1/3
					יגודייב בוריס	1/3

9.2 רחוב סמטת במעלה 7 + 9

גוש : 7218
חלקה : 4
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,436 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	72.9	רשות הפיתוח	דלאל ציון	1/2
2	א	קרקע	69.2	שלומוב סבטלנה	דלאל אילתה	1/2
3	א	ראשונה	72.9	רשות הפיתוח	בשלמות	1/2
4	א	ראשונה	69.2	חזן מרים	נאבי נדרה	1/2
5	ב	קרקע	69.3	רשות הפיתוח	זרוק דניאל	1/2
6	ב	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	זרוק רימה	1/2
7	ב	ראשונה	69.3	רשות הפיתוח	זרוק דניאל	1/2
8	ב	ראשונה	39.3	רשות הפיתוח	זרוק דניאל	1/2



9.3 רחוב סמטת במעלה 3 + 5

גוש : 7218
חלקה : 3
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,549 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	אבא גילה	בשלמות
2	א	קרקע	67.9	רשות הפיתוח	קטנוב אפרים	1/2
3	א	ראשונה	39.9	ארביב אדוארד	קטנוב בת שבע	1/2
4	א	ראשונה	67.9	חוגי אפרים	משה אברהם	1/2
5	ב	קרקע	87.1	רשות הפיתוח	משה גורגיה	1/2
6	ב	קרקע	72.5	ששון גידי	יצחקוב סלומון	3/4
7	ב	ראשונה	72.5	רשות הפיתוח	מנחמוב מרים	1/4
8	ב	ראשונה	72.5	רשות הפיתוח	מנחמוב מרים	1/4



9.4 רחוב העצמאות 55 + 57

גוש : 7218
חלקה : 2
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 922 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	66	רשות הפיתוח		בשלמות
2	א	קרקע	67.8	אברהם נילי		בשלמות
3	א	ראשונה	66	נפתלי לימור		1/2
4	א	ראשונה	71.8	רשות הפיתוח		1/2
5	ב	קרקע	68.2	רשות הפיתוח	רודא אהרון	1/2
6	ב	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	רודא פריאל	1/2
7	ב	ראשונה	68.2	רשות הפיתוח	אדר שלום שי	3/4
8	ב	ראשונה	127	רשות הפיתוח	אברמוב יוליה	1/4
					אדס מרי	1/2
					אדס עליזה	1/4
					אדס פרידה	1/4
					שרון שלמה	1/2
					שרון רחל	1/2

9.5 רחוב העצמאות 51 + 53

גוש : 7217
חלקה : 23
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,291 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	39.8	רשות הפיתוח	צמח ציון	1/2
2	א	קרקע	68.1	רשות הפיתוח	צמח רחל	1/2
3	א	ראשונה	39.8	רשות הפיתוח	ארביב רפי	1/2
4	א	ראשונה	68.1	רשות הפיתוח	ארביב אושרה	1/2
5	ב	קרקע	70.6	רשות הפיתוח	כרמי גיגי	1/2
6	ב	קרקע	73.5	רשות הפיתוח	רחל זכריה	1/2
7	ב	ראשונה	70.6	רשות הפיתוח	צלח עקיבא	1/2
8	ב	ראשונה	40.3	רשות הפיתוח	צלח שרה	1/2
					כדיר עזרא	1/2
					כדיר רבקה	1/2
					אשר שמולי	1/2
					שרה שמולי	1/2
					שמואלי עופר	בשלמות
					ראובן שושנה	בשלמות

9.5 רחוב העצמאות 47 + 49

גוש : 7217
חלקה : 24
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,417 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1		קרקע	75	רשות הפיתוח	עאני סלים	1/2
2		קרקע	68.1	רשות הפיתוח	עבדאלה חלבי	1/2
3		ראשונה	75	רפאל דוד חי רפאל עופרה		1/2
4		ראשונה	68.1	רשות הפיתוח	סבג יהושוע	1/2
5		קרקע	71	רשות הפיתוח	סבג נילי	1/2
6		קרקע	75.4	רשות הפיתוח	עזרא שמש	בשלמות
7		ראשונה	71	רשות הפיתוח	יעקב עזרא	1/2
8		ראשונה	40.5	רשות הפיתוח	יעקב אורלי	בשלמות
					עזורי סלים סלי	1/2
					עזורי נעמה	1/2

9.6 רחוב העצמאות 43 + 45

גוש : 7217
חלקה : 58
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,479 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	74.4	רשות הפיתוח	שלומוב אפרים	1/2
2	א	קרקע	70.5	רשות הפיתוח	שלומוב ריבה	1/2
					גרבר אלי	1/2
					גרבר לריסה	1/2
					חבושה אדיבה	1/2
					אורנה משה	5/24
					מורן חבושה	1/60
					אורטל רינה חבושה	1/60
					דורין חבושה	1/60
					נטלי חבושה	1/60
					עוז עזרא חבושה	1/60
3	א	ראשונה	74.4		נעמי צלח	5/24
4	א	ראשונה	72.7	רשות הפיתוח	נתן כודרה	1/2
5	ב	קרקע	76.8	רשות הפיתוח	זהבה כודרה	1/2
6	ב	קרקע	40.9	רשות הפיתוח		בשלמות
7	ב	ראשונה	76.8	רשות הפיתוח	בובה יחזקאל	1/2
					בובה זהור	1/2
8	ב	ראשונה	76.5	רשות הפיתוח	רותם שמשון	1/2
					רותם רבקה	1/2

9.7 רחוב העצמאות 39 + 41

גוש : 7217
חלקה : 59
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,845 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1		קרקע	75.1	רשות הפיתוח	סריאנו מרים	1/2
2		קרקע	71	רשות הפיתוח	יוסף דביר	1/2
3		ראשונה	75.1	רשות הפיתוח	יצחק יוסף	1/2
4		ראשונה	71	רשות הפיתוח	יצחק נעמי	1/2
5		קרקע	71	רשות הפיתוח	אהובה פירו	בשלמות
6		קרקע	75.1	רשות הפיתוח	ארביב ליוז	בשלמות
7		ראשונה	71	רשות הפיתוח	פיצחדזה ריבה	בשלמות
8		ראשונה	131.6	רשות הפיתוח	זוה ברדזה	1/2
					מרינה דברשבילי	1/2
					ניסימוב דוד	1/2
					ניסימוב ברטה	1/2

9.10 רחוב העצמאות 35

גוש : 7217
חלקה : 54
תת חלקות : -
שטח החלקה הרשום : 111 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
				רשות הפיתוח		בשלמות

9.11 רחוב העצמאות 31 + 33

גוש : 7217
חלקה : 27
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,454 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
					בוזי עזיז	1/2
1	א	קרקע	82.7	רשות הפיתוח	בוזי חסינה	1/2
2	א	קרקע	54.6	רשות הפיתוח	בוזי דני	בשלמות
					כוכבה מססה	1/2
3	א	ראשונה	82.7	רשות הפיתוח	רפאל מצסה	1/2
					חקר ניסים	1/2
4	א	ראשונה	54.6	רשות הפיתוח	בוזי עזיז	1/2
					סבח יוסף	1/2
5	ב	קרקע	54.6	רשות הפיתוח	יוסף אבלין	1/2
6	ב	קרקע	55	רשות הפיתוח		בשלמות
7	ב	ראשונה	62.9	רשות הפיתוח	יוסף יגאל	בשלמות
8	ב	ראשונה	134.8	רשות הפיתוח	שפיקה נורי	בשלמות

9.12 רחוב העצמאות 27 + 29

גוש : 7217
חלקה : 28
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,110 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	83.1	רשות הפיתוח	שלום סלים	1/2
					שלום שפיקה	1/2
					שושנה אליאס	1/7
					גורג' לוי	1/7
					אילנה יעקב	1/7
					תקוה אביבי	1/7
					מאיר לוי	1/7
					משה לוי	1/7
2	א	קרקע	81.7	רשות הפיתוח	נאוה חגולי	1/7
3	א	ראשונה	82.2	רשות הפיתוח	אליעזר יוסף	1/2
					אליעזר סוזי	1/2
4	א	ראשונה	81.7	שקורי סעידה		בשלמות
					יחזקאל ארצי	1/2
5	ב	קרקע	82.9	רשות הפיתוח	יחזקאל תקוה	1/2
					קרינדיה כדורי	1/2
6	ב	קרקע	82.7	קרינדי אלה		1/2
7	ב	ראשונה	80.9	רשות הפיתוח		בשלמות
					בנימין נחום	1/2
8	ב	ראשונה	81.2	רשות הפיתוח	בנימין אילנה	1/2

9.13 רחוב העצמאות 23 + 25

גוש : 7217
חלקה : 29
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,405 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	94.6	רשות הפיתוח	יחזקאל מרדכי	בשלמות
2	א	קרקע	84.7	רשות הפיתוח	סלמן סביחה	בשלמות
3	א	ראשונה	94.6	רשות הפיתוח	אמינוב יוסף	1/2
					אמינוב מירה	1/2
4	א	ראשונה	84.7	רשות הפיתוח	יעקב דוד	1/2
					יעקב אילנה	1/2
5	ב	קרקע	84.4	רשות הפיתוח	סרבי דוריס	בשלמות
					סבג הרצל ישראל	1/2
6	ב	קרקע	100.5	רשות הפיתוח	סבג שושנה	1/2
					בדי מכאל	1/2
7	ב	ראשונה	84.4	רשות הפיתוח	בדי אילה	1/2
					אשר יעקב	1/2
8	ב	ראשונה	85	רשות הפיתוח	אשר זיוה	1/2

9.14 רחוב העצמאות 19 + 21

גוש : 7217
חלקה : 30
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,084 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	82.7	רשות הפיתוח	יצחק צדוק	4/7
					יצחק שושנה	3/7
2	א	קרקע	83.4	רשות הפיתוח	סלים שמואל	1/2
					מרסיל שמואל	1/2
3	א	ראשונה	82.7	רשות הפיתוח	יחזקאל יחזקאל	1/2
					בידה מזל	1/2
4	א	ראשונה	116.4	רשות הפיתוח	יעקב דוד	1/2
					יעקב אילנה	1/2
5	ב	קרקע	116.4	רשות הפיתוח	יוסף כרמל	1/2
					יוסף פרח	1/2
6	ב	קרקע	119.7	רשות הפיתוח	גמל דליאמי	1/2
					שרה דליאמי	1/2
7	ב	ראשונה	116.4	שרה אלהו	שרה שירן	1/2
					שרה אלהו	1/2
8	ב	ראשונה	119.7	רשות הפיתוח	יוסף כרמל	1/4
					יוסף כרים	1/4
					גבאי הילדה	1/4
					משיח נדרה	1/4



9.15 רחוב העצמאות 15 + 17

גוש : 7217
חלקה : 31
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,432 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	90.1	רשות הפיתוח	רפאל נעים	1/2
				רשות הפיתוח	רפאל נזימה	1/2
				רשות הפיתוח	שלום נעים	2/9
				רשות הפיתוח	שלום מדלין	1/9
				רשות הפיתוח	יפה אמויאל	1/9
				רשות הפיתוח	רפאל פרץ	1/9
				רשות הפיתוח	ענת מור	1/9
				רשות הפיתוח	הרצל פרץ	1/9
				רשות הפיתוח	יעקב פרץ	1/9
				רשות הפיתוח	ניסים דוד פרץ	1/9
2	א	קרקע	89.9	רשות הפיתוח		
3	א	ראשונה	90.1	רשות הפיתוח		
4	א	ראשונה	89.9	רשות הפיתוח	אלוילי אהרון	1/2
				רשות הפיתוח	אלוילי אודליה	1/2
5	ב	קרקע	89.9	רשות הפיתוח	נעימי יוסף	1/2
6	ב	קרקע	90.1	רשות הפיתוח	נעימי ויולט	1/2
				רשות הפיתוח	עבד אליב	בשלמות
7	ב	ראשונה	89.9	רשות הפיתוח	משה בסה	1/2
8	ב	ראשונה	90.1	רשות הפיתוח	שמחה בסה	1/2
				רשות הפיתוח	בקאל פאוזי	בשלמות

9.16 רחוב העצמאות 11 + 13

גוש : 7217
חלקה : 32
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 994 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81.6	רשות הפיתוח	רפאל נעים	1/2
2	א	קרקע	81.3	רשות הפיתוח	רפאל נזימה	1/2
				רשות הפיתוח	בשלמות	
3	א	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	אגאי עזרא	1/2
				רשות הפיתוח	אגאי פרחח	1/2
4	א	ראשונה	81.3	רשות הפיתוח	לוי רחל	1/2
5	ב	קרקע	81.3	רשות הפיתוח	לוי שלום	1/2
				רשות הפיתוח	בשלמות	
6	ב	קרקע	81.6	רשות הפיתוח	שאול יעקב	1/2
				רשות הפיתוח	שאול נעימה	1/2
7	ב	ראשונה	81.3	רשות הפיתוח	משה יוסף	1/2
				רשות הפיתוח	משה אביבה	1/2
				רשות הפיתוח	אברהם שני	1/6
				רשות הפיתוח	יעקב ישראל שני	1/6
				רשות הפיתוח	שושנה אינדיק	1/6
				רשות הפיתוח	תקוה יצחקי	1/6
				רשות הפיתוח	דלית זית	1/6
8	ב	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	חיים שני	1/6

9.17 רחוב העצמאות 7 + 9

גוש : 7217
חלקה : 33
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,597 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81	גרזי רחל גרזי סבח		1/2
				גמרסני זילייט סויסא שלום		350/360 5/360
				אוזן יורם סויסא יורם		1/360 1/360
				גריע שרונה מידן מיה		1/360 1/360
2	א	קרקע	55.1	סהר קרן		1/360
3	א	ראשונה	81	רשות הפיתוח	מועלם מרדכי מועלם חנינה	1/2 1/2
4	א	ראשונה	55.1	רשות הפיתוח	מקלופ סויסא קמי סויסא	1/2 1/2
5	ב	קרקע	55.1	רשות הפיתוח	אליהו אליהו סלחה אליהו	1/2 1/2
6	ב	קרקע	55.1	רשות הפיתוח	שלום מנשה ביטה שאול	בשלמות 1/2
7	ב	ראשונה	55.1	רשות הפיתוח	ביטה רוחמה	1/2
8	ב	ראשונה	55.1	דלל סמי		בשלמות

9.18 רחוב העצמאות 3 + 5

גוש : 7217
חלקה : 34
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,643 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81.6	חלביה מרדכי חלביה צביה		5/8 3/8
2	א	קרקע	82.3	רשות הפיתוח	אברהם אוחנב	בשלמות
3	א	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	מורדוך אנוך מורדוך מסעודה	1/2 1/2
4	א	ראשונה	82.3	רשות הפיתוח	נפתלי יחזקאל נוריה יחזקאל	1/2 1/2
5	ב	קרקע	82.3	רשות הפיתוח	יאיר חי אוחנב	בשלמות
6	ב	קרקע	92.7	רשות הפיתוח	יצחק ממה דוריס ממה	1/2 1/2
7	ב	ראשונה	82.3	רשות הפיתוח	רזואני רחמן רזואני פנינה	1/2 1/2
8	ב	ראשונה	92.7	רשות הפיתוח	לולו חי	בשלמות

9. הכרזה

הוצג בפני מסמך מיום 17/11/15 שהופק ע"י הוועדה להתחדשות עירונית במשרד השיכון לפיו בכוונת הוועדה להמליץ לממשלה להכריז על המקרקעין הנדונים כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.
ההנחה היא כי הפרוייקט יוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

10. עקרונות ההקצאה

10.1 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים, יחולו עליה, בין היתר, ההוראות המיוחדות הבאות:

א. מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים בחדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך המגרשים הקודמים.

ג. 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.

10.2 עפ"י סעיף 8.6 לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית - מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדיון החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

עפ"י התכנית המוצעת השטח המיועד לצרכי ציבור במצב היוצא גדול מהשטח הציבורי במצב נכנס.



10.3 עפ"י הוראות סעיף 8 בתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין, במתחמי איחוד וחלוקה שקיימים בהם מבנים תתבצע אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, ובגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם. עפ"י סעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

בהתחשב כי החלקות המשתתפות באיזון בנויות ומיועדות להריסה לדעתי ניתן לקבוע את השווי בשני המצבים עפ"י שווי אקווי בהתאם לשטח הבנוי, זכויות הבניה ומקדמי התאמה. כמו כן יודגש כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר התמורה לדיירים תקבע במסגרת הסכמים עם היזם בהתאם לכללים מקובלים.



11. גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת ההקצאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה הינה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.



ב. הוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לענין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

ג. הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש בשינויים הנדרשים בחוות דעת זו.

ד. מיקום הנכס בחלק המערבי של אור יהודה.

ה. הסביבה הינה אזור מגורים ומבני ציבור.



ו. השטח במצב נכנס הינו בהתאם לשטח הבנוי ועפ"י זכויות הבניה בתכנית מאושרות.

ז. השטחים בשני המצבים הינם בהתאם למדידה מיום 22/12/2019 שנערכה ע"י מר מוטי אליהו מחברת מדבא מדידות והנדסה בע"מ.

ח. יעוד החלקות וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרות.

ט. הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות.



11. נתוני שווי למגורים

נתוני שווי למגורים בבנייה חדשה:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר		
09/05/2022	7218	17	הכלנית 6	6	14	2021	134	3,120,000	23,284		
03/04/2022			הכלנית 6	4	7	2021	100	2,754,204	27,542		
03/04/2022			הכלנית 6	3	9	2021	77	2,028,412	26,343		
03/04/2022			הכלנית 6	3	11	2021	77	2,057,812	26,725		
03/04/2022			הכלנית 7	4	2	2021	100	2,680,704	26,807		
03/04/2022			הכלנית 7	3	12	2021	77	2,072,512	26,916		
03/04/2022			הכלנית 7	3	12	2021	77	2,072,512	26,916		
03/04/2022			הכלנית 7	3	10	2021	77	2,043,112	26,534		
03/04/2022			הכלנית 7	3	11	2021	77	2,057,812	26,725		
03/04/2022			הכלנית 6	3	12	2021	77	2,666,004	34,623		
03/04/2022			הכלנית 7	3	14	2021	77	2,101,912	27,298		
23/11/2021			הכלנית 7	4	3	2021	100	2,340,000	23,400		
23/11/2021				4	12	2021	103	2,532,183	24,584		
23/11/2021				4	11	2021	103	2,518,000	24,447		
18/11/2021				4	8	2021	100	2,300,000	23,000		
02/11/2021				3	5	2021	77	1,870,000	24,286		
05/10/2021				4	1	2021	103	1,953,450	18,966		
30/08/2022			הכלנית 7	4	4	2021	102	2,740,000	26,863		
29/08/2022			הכלנית 6	6	15	2021	133	3,350,000	25,188		
30/06/2022			הכלנית 7	6	11	2021	133	3,160,000	23,759		
30/06/2022			הכלנית 7	5.5	14	2021	134	3,299,470	24,623		
30/06/2022			הכלנית 7	6	13	2021	132	3,284,470	24,882		
03/04/2022			הכלנית 7	3	12	2021	77	2,072,512	26,916		
03/04/2022			הכלנית 7	3	10	2021	77	2,043,112	26,534		
03/04/2022			הכלנית 7	4	2	2021	100	2,680,704	26,807		
03/04/2022			הכלנית 6	4	7	2021	100	2,754,204	27,542		
03/04/2022			הכלנית 6	3	11	2021	77	2,057,812	26,725		
03/04/2022			הכלנית 6	3	9	2021	77	2,028,412	26,343		
15/11/2022			הכלנית 6	6	14	2021	136	3,370,000	24,779		
ממוצע									97		25,840
שווי מ"ר בנוי											25,800

שווי מ"ר בנוי למגורים	25,800	ש
בניכוי מע"מ	22,051	ש
בניכוי רווח יזמי	18,847	ש
אומדן עלויות בניה	11,000	ש
שווי מ"ר מבונה במצב חדש	7,850	ש
שווי מ"ר מבונה במצב קודם בהתחשב בבינוי הקיים	6,900	ש

הערה: השווי למ"ר מבונה בסך של 7,850 ש"ח מתייחס לשווי בבניה חדשה ומודרנית. לעומת זאת השווי מ"ר מבונה במצב קודם מתייחס לבנייה ותיקה בבינוי הקיים.

נתוני שווי למסחר:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
04/06/2021	6226	73	ההגנה 4	34	1,000,000 ₪	29,412 ₪
09/11/2021	7216	68	העצמאות 2	30	750,000 ₪	25,000 ₪
03/08/2021	7218	29	העצמאות 62	31	700,000 ₪	22,581 ₪
07/01/2020	7215	97	סעדון אליהו 126	50	800,000 ₪	16,000 ₪
ממוצע						23,000 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר:

שווי מ"ר בנוי	23,000 ₪
ניכוי רווח יזמי	18,400 ₪
ניכוי עלות בניה	11,400 ₪

הכרעות שמאים מכריעים והשגה ראשונה באור יהודה למסחר:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי למ"ר
אורית גלן	6231	176	27/08/2019	9,000
ערן ירקוני	6229	83	08/09/2020	9,000
הכרעה בהשגה ראשונה	7216	58	08/07/2019	6,670

לאור האמור בהתחשב כי מדובר בשווי מ"ר מבונה בהתחשב במבנה הקיים יקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 9,500 ₪.

בהתחשב בנתונים הנ"ל יובא בחשבון מקדם אקו"י למסחר ביחס למגורים במצב קיים כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למגורים מצב קיים	6,900 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	9,500 ₪
מקדם	1.377

12. מצב נכנס

להלן גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון:

- א. בתכנית כלולים 16 בניינים הכוללים 8 יח"ד בבנין ובסה"כ 128 יח"ד.
- ב. בנוסף כלולה חלקה 169 בגוש 7217 ביעוד מסחר עליה ניצב מבנה מסחרי. זכויות החלקה חושבו בהתאם לחוות דעת יועץ משפטי של הוועדה המקומית עו"ד גל אוהב ציון מתאריך 9/8/2018.
- ג. הובאו בחשבון זכויות הבניה בכל חלקה ובכל מתחם עפ"י תכניות מאושרות טרם אישורה של תכנית 552-0284398.
- ד. הובאו בחשבון השטחים הקיימים התואמים תכנית מאושרת.
- ה. בהתאם לסעיף 21 להחלטת וועדת ערר נקבע ש"הערכת הזכויות של בעלי הזכויות בדירות תעשה בהתאם לעקרונות תקן 15 ולסיכום הדיון שערך השמאי הממשלתי מיום 24/3/2022. לצורך קביעת שווי הדירות תהיה התחשבות בין השאר לתרומת השווי של יתרת זכויות לא מנוצלות בהתאם לתכניות תקפות בהתחשב בזמינות והתאמה נדרשת. בדירות שהורחבו בפועל, זכויות הבניה בהרחבה יובאו בחשבון כזכויות זמינות לאחר התאמה לבינוי הקיים. לעניין השווי הבנוי, העקרון שנקבע ע"י שמאית התכנית בסעיף 10.3 לעקרונות השומה, שלא להביא את שווי הבניה בלוח ההקצאה מהווה החלטה סבירה ולא מצאנו כי יש להתערב בה".
- ו. מקדמי שווי אקו"י למגורים:

שטח בניה מנוצל – 1

זכויות בניה לא מנוצלות – 0.75 עפ"י המפורט להלן:

שווי מ"ר מבונה בבנייה חדשה	7,850	ש
שווי מ"ר מבונה במצב קיים	6,900	ש
מקדם התאמה בגין חיבור למבנה קיים וצורך בהוצאת היתר	0.75	
שווי מ"ר מבונה לתוספת בניה	5,200	ש
מקדם תוספת שווי זכויות לא מנוצלות	0.75	

ז. שווי אקו"י לחלקה 169:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו"י
שטח בנוי	75	1	75
קומת קרקע	75	0.6	45
גלריה	20	0.21	4.2
קרקע	17	0.14	2.38
גלריה			126.58
מקדם אקו"י ביחס למגורים			1.377
סה"כ מ"ר אוקו"י			174.3



- 22 -

ח. מקדמים במצב נכנס - מגורים :

0.9	קרבה לבנייני ציבור בשתי חזיתות
0.95	קרבה לבני ציבור בחזית אחת
1.07	קרבה לשני שצ"פ
1.05	קרבה לשצ"פ
0.94	מקדם גודל פחות מ- 1.15 דונם
0.96	מקדם גודל מגרש 1.1501-1.3 דונם
0.98	מקדם גודל 1.301-1.5 דונם
1	מקדם גודל מעל 1.51 דונם

ט. ריכוז מקדמי שווי במצב נכנס :

מס' גוש	מס' חלקה	שטח בשלמות/חלק	שטח (ד"מ)	יעוד	מקדם קרבה למבני ציבור	מקדם קרבה לשצ"פ	מקדם גודל (מגלם אורה)	מקדם משוקלל
7218	5	שלמות	1.673	מגורים ב'	0.9	1	1	0.90
	4	שלמות	1.436	מגורים ב'	0.95	1.05	0.98	0.98
	3	שלמות	1.549	מגורים ב'	0.95	1.05	1	1.00
	2	שלמות	0.922	מגורים ב'	0.95	1	0.94	0.89
	23	שלמות	1.291	מגורים ב'	1	1.07	0.96	1.03
7217	24	שלמות	1.417	מגורים ב'	1	1.07	0.98	1.05
	58	שלמות	1.479	מגורים ב'	1	1	0.98	0.98
	59	שלמות	1.845	מגורים ב'	1	1	1	1.00
	27	שלמות	1.454	מגורים ב'	1	1	0.98	0.98
	28	שלמות	1.110	מגורים ב'	1	1	0.94	0.94
	29	שלמות	1.405	מגורים ב'	1	1	0.98	0.98
	30	שלמות	1.084	מגורים ב'	1	1	0.94	0.94
	31	שלמות	1.432	מגורים ב'	0.95	1	0.98	0.93
	32	שלמות	0.994	מגורים ב'	1	1	0.94	0.94
	33	שלמות	1.597	מגורים ב'	0.95	1	1	0.95
	34	שלמות	1.643	מגורים ב'	0.95	1.05	1	1.00
	169	שלמות	0.256	מסחר	1	1	1	1.00



להלן יעודי קרקע במצב נכנס (עפ"י מפת מדידה):

לוח שטחים בתחום איחוד וחלוקה				
מס' גוש	מס' חלקה	שטח בשלמות/חלק	שטח (ד"מ)	יעוד
6485	147	שלמות	0.284	מבנים ומוסדות ציבור
7218	5	שלמות	1.673	מגורים ב'
	4	שלמות	1.436	מגורים ב'
	3	שלמות	1.549	מגורים ב'
	2	שלמות	0.922	מגורים ב'
	50	שלמות	0.214	דרך משולבת
7239	55/1	חלק	0.127	דרך משולבת
	54	שלמות	1.856	דרך משולבת
	42	שלמות	0.144	ש.צ.פ
	53/1	חלק	0.142	דרך מאושרת
	57	שלמות	0.051	מגורים ב'
	44/1	חלק	0.124	מבנים ומוסדות ציבור
	23	שלמות	1.291	מגורים ב'
7217	24	שלמות	1.417	מגורים ב'
	58	שלמות	1.479	מגורים ב'
	59	שלמות	1.845	מגורים ב'
	40	שלמות	1.201	דרך מאושרת
	53/1	חלק	7.606	דרך מאושרת
	54	שלמות	0.111	דרך מאושרת
	27	שלמות	1.454	מגורים ב'
	28	שלמות	1.110	מגורים ב'
	29	שלמות	1.405	מגורים ב'
	30	שלמות	1.084	מגורים ב'
	31	שלמות	1.432	מגורים ב'
	32	שלמות	0.994	מגורים ב'
	33	שלמות	1.597	מגורים ב'
	34	שלמות	1.643	מגורים ב'
	170	שלמות	0.255	ש.צ.פ
	169	שלמות	0.256	מסחר
	171	שלמות	0.039	דרך מאושרת
	101	שלמות	2.732	דרך מאושרת
7240	86	שלמות	5.038	מבנים ומוסדות ציבור
	71	שלמות	0.181	ש.צ.פ
	100	שלמות	0.613	דרך מאושרת
	90/1	חלק	7.753	דרך מאושרת
	99	שלמות	0.701	דרך מאושרת
	95/1	חלק	1.823	דרך מאושרת
	72	שלמות	1.466	ש.צ.פ
	89	שלמות	0.468	דרך משולבת
	79	שלמות	0.300	חניה מגוננת
	106/1	חלק	0.692	דרך מאושרת
	54/1	חלק	1.787	דרך מאושרת
סה"כ			58.295	



1.3. **תחשיב שווי אקו' מצב יוצא**

להלן גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון:

א. התכנית כוללת 5 מגרשים בהם מתוכננים 12 בניינים הכוללים 62 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 744 יח"ד, כמפורט להלן:

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מס' יח"ד
1001	מגורים ד'	4,155	186
1002	מגורים ד'	4,073	186
1003	מגורים ד'	4,045	186
1004	מגורים ד'	2,781	124
1005	מגורים ד'	1,186	62
301	שב"צ	994	
302	שב"צ	2,807	
303	שב"צ	1,010	
304	שב"צ	249	
501	שצ"פ	3,045	
502	שצ"פ	2,064	
503	שצ"פ	1,114	
504	שצ"פ	580	
603	דרך	770	
604	דרך	623	
607	דרך	2,655	
608	דרך	571	
609	דרך	923	
610	דרך	3,184	
611	דרך	3,274	
612	שביל	66	
613	דרך	7,753	
614	דרך	10,056	
615	שביל	59	
616	דרך/טיפול נפי	89	
617	דרך	169	
סה"כ		58,295	744

ב. הובאו בחשבון זכויות הבניה בכל מגרש.

ד. הובא בחשבון מיקום כל אחד מהמגרשים.

ה. מקדמי שווי אקו' במצב מוצע:

0.9	קרבה לבנייני ציבור בשתי חזיתות
0.95	קרבה לבני ציבור בחזית אחת
1.05	קרבה לשצ"פ
1.07	קרבה לשני שצ"פ
0.95	ערוב שימושים

ו. בבניינים 110, 111, 112 ו- 109 קיימת הפרשה מבונה לצרכי ציבור. לפיכך תבוצע הפחתה משווי המגרש בגין עלות הקמת השטחים ברמת מעטפת בסך של 4,500 ₪ בתוספת מע"מ (שאינו ניתן לקיזוז) בהתאם לשטח ברוטו הקבוע בתכנית.

ו. התייחסות לזמינות ומושע – בהתחשב כי ההקצאה בכל מגרש הינה במושע בין פרטיים ובין העיריה והתחשב בצורך בהריסת מבנים (למעט במגרש 1005) יובאו בחשבון מקדמי דחייה למימוש כדלקמן:

0.8	מקדם מושע 21 יח"ד ומעלה
0.85	מקדם מושע עד 20 יח"ד כולל
0.98	מקדם מושע עם עיריה במגרש 1002
0.9	מקדם התאגדות להריסה

ז. תשלומי איזון – בהתאם להחלטת וועדת ערר הטבלת תעריך ללא תשלומי איזון.

ח. בהתחשב באמור לעיל להלו תחשיב שווי לכל מתחם במצב היוצא:

מס' מגרש	מס' בן	מס' ח"ד	שטח למגורים מרפסת	שטח עיקר לשב"צ	שטח שירות לשב"צ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם עתים משמים	מקדם צפיפות	מקדם משוקלל לא כלל דחייה	שטח מגורים כמן	הפחתת עלות מבני ציבור בהפרשה מבונה ברמת מעטפת	שטח זמן לאחר הפחתת עלות בני ציבור	מקדם מושע	מקדם התאגדות להריסה מבנים	שטח קרקע לבני לאחר התאמות	סה"כ שטח מגרש	שטח יחסי
1004	110	62	6,262	125	35	1	1.05	0.95	0.9	0.90	44,130,000	842,400	43,287,600	0.830	0.9	32,335,837	63,024,000	16.54%
	111	62	6,262	125	35	1	1.05	0.95	0.9	0.85	41,924,000	842,400	41,081,600	0.830	0.9	30,687,955		
1005	112	62	6,262	125	35	1	0.9	0.95	0.9	0.77	37,826,000	842,400	36,983,600	0.85	1	31,251,142	31,251,000	8.203%
1003	107	62	6,262				1	1.05	0.9	0.95	46,453,000		46,453,000	0.8	0.9	33,446,160	95,982,000	25.20%
	108	62	6,262			1	1	1	0.9	0.90	44,241,000		44,241,000	0.8	0.9	31,853,520		
	109	62	6,262	250	70	1	1.05	0.95	0.9	0.90	44,299,000	1,684,800	42,614,200	0.8	0.9	30,682,224		
1002	104	62	6,262			1	1	1.07	0.9	0.96	47,338,000		47,338,000	0.8	0.9	34,083,360	99,383,000	26.09%
	105	62	6,262			1	1	1	0.9	0.90	44,241,000		44,241,000	0.8	0.9	31,853,520		
	106	62	6,262			1	1.05	1	0.9	0.95	46,453,000		46,453,000	0.8	0.9	33,446,160		
1001	101	62	6,262		0.9	1	1	1	0.9	0.81	39,817,000		39,817,000	0.8	0.9	28,668,240	91,308,000	23.97%
	102	62	6,262		0.95	1	1	1	0.9	0.86	42,029,000		42,029,000	0.8	0.9	30,260,880		
	103	62	6,262				0.95	1	0.9	0.91	44,971,000		44,971,000	0.8	0.9	32,379,120		
החייב																380,948,000	100.0%	

13. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-6691 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הערכה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

בכבוד רב,

גלית אציל – לדור
שמאית מקרקעין

