



תוכנית 508-0796656 -

"מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר"

נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

(שינוי לטבלאות ההקצאה והאיזון של תוכנית 508-0252536)

לתכנית המתאר המקומית

הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

שם השמאי החותם : אמיר פישלר

מס' רישיון : 785

תאריך : 18/10/2020

חתימת השמאי :

אמיר פישלר (M.B.A)
מלכך ושמאי מקרקעין
מ.ר. 785

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונ"ו"
מס' 508-0796656 תכנית 18/10/2020
אשרה בישיבה מס' 202105 מיום 31.5.21
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
יושב ראש הועדה מהנדס הועדה



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מ"סודו של יוסף פישלר ז"ל



תוכן העניינים:

3	1. רקע כללי
3	2. תחום התוכנית
4	3. המועד הקובע
4	4. פרטי המקרקעין
5	5. תאור הסביבה והמתחם
8	6. המצב התכנוני הנכנס
16	7. המצב התכנוני המוצע
31	8. מצב הזכויות
32	9. עקרונות גורמים ושיקולים
37	10. החלוקה והאיזון
38	11. הצהרות

נספחים:

נספח א' - תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

נספח ב' - טבלת ההקצאה והאיזון

נספח ג' - טבלת מועדים, חכירות, שעבודים, משכנתאות, הערות וצווים

נספח ד' - נתוני שווי





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פיטר ז"ל



נספח לטבלת הקצאה ואיזון – תכנית מוצעת 508-0796656

עקרונות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

"מתחם לוי אשכול דרום" – קרית אונו



1. רקע כללי

1.1. התוכנית המוצעת 508-0796656, הינה תוכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית 508-0252536 שהינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי". שטח התוכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין הרחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).



1.2. התוכנית נועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' יאנוש קורצ'אק ושינוי הוראות עיצוב.

1.3. חוות דעת זו מהווה נספח הסבר לטבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית- מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים.

1.4. טבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב מהווה שינוי לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית 508-0252536



2. תחום התוכנית

2.1. התוכנית חלה בגוש 6497, חלקות 197 (בשלמות), וחלק מחלקות 194-196, 198-206, 212, 214, 319. שטח התוכנית 16,074 מ"ר.

2.2. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה על כל שטח התוכנית ולפיכך שטח מתחם איחוד וחלוקה הינו כ-16 דונם.



2.3. הזכויות במתחם חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מק"ל.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישלר ז"ל



3. המועד הקובע ומועד הביקור בנכס

3.1. המועד הקובע לטבלת האיחוד והחלוקה הינו מועד הכנת הטבלה – חודש אוקטובר 2020

3.2. ביקור במתחם נערך במספר רב של תאריכים. הביקור האחרון היה בתאריך 10/8/2020 ע"י



אמיר פישלר, שמאי מקרקעין.

לא נערך ביקור בדירות, היות והן מיועדות לפינוי והריסה.

4. פרטי המקרקעין

4.1. חלקות 194 – 204 בגוש 6497:

מתייחס לחלקות המגורים הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה.

חלקה	שטח רשום במ"ר	כתובת
194	1,462	לוי אשכול 155
195	1,475	לוי אשכול 177-181
196	1,287	לוי אשכול 167-171
197	1,164	לוי אשכול 157-161
198	1,211	לוי אשכול 173-175
199	1,336	לוי אשכול 163-165
200	1,560	לוי אשכול 153
201	1,961	לוי אשכול 147-151
202	1,748	לוי אשכול 141-145
203	1,640	לוי אשכול 135-139
204	1,511	לוי אשכול 129-133



4.2. על חלקות המגורים, בנויים 11 מבני מגורים וותיקים הכוללים 232 יחידות דיור, בגדלים שונים.

4.3. במסגרת תוכנית 508-0252536 הוקצו לחלקות אלו מגרשים 301-305 בייעוד מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור וכן מגרשים 500-502 בייעוד שפ"פ.





נתיבות יציירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישלר ז"ל

5.2. להלן מיקום המתחם על רקע מפת עיר כללית (ללא קנ"מ)



המתחם
הנדון

5.3. רחוב לוי אשכול מהווה ציר תנועה ראשי דו-מסלולי ודו-כיווני בו תנועת כלי רכב ערה. הציר מסתעף מדרך בר אילן בצפון ומסתיים בדרך רב אלוף יעקב דורי בדרום.

5.4. הרחובות יאנוש קורצ'אק ויאיר שטרן מהווים רחובות צדדיים דו-סיטריים.

5.5. המתחם כולל 11 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות (כולל קומת קרקע), כאשר ביניהם גינות רחבות ידיים.

5.6. במרכז המתחם ממוקם גן ילדים ומגרש חנייה פתוח ציבורי.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מ"ס 54 יוסף פישר ז"ל



5.7. להלן תיאור כללי של המבנים

הערה: תיאור המבנים הינו מצפון לדרום.

רחוב	חלקה בגוש 6497	תיאור כללי
רחוב לוי אשכול 129-133	204	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק.
רחוב לוי אשכול 135-139	203	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה בקומת קרקע בחלק מהדירות.
רחוב לוי אשכול 141-145	202	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה למערב בקומת קרקע.
רחוב לוי אשכול 147 – 151	201	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה באגף באמצע לכיוון דרום לאורך הקומות.
רחוב לוי אשכול 153	200	מבנה בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחבת החנייה ברחוב יאנוש קורצ'אק. מצידו המערבי של המבנה ממוקם גן ילדים.
רחוב לוי אשכול 155	194	מבנה בן 4 קומות מעל קומת כניסה הכולל 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול.
רחוב לוי אשכול 157 – 161	197	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק.
רחוב לוי אשכול 163 – 165	199	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול. המבנה כולו עבר הרחבה.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישר ז"ל



רחוב לוי אשכול 167 – 171	196	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק.
רחוב לוי אשכול 173 – 175	198	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול.
רחוב לוי אשכול 177 – 181	195	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק ויאיר שטרן.

5.8. תמהיל ושטחי הדירות על פי המצוין בנסחי רישום מקרקעין, הינם:

נתוני דירות טיפוסיות קיימות - עפ"י נסח רישום מקרקעין			
סוג דירה טיפוסית	מס דירות	שטח רשום במ"ר	שטח כולל במ"ר
דירות בקומות טיפוסיות	32	61	1,952
דירות בקומות טיפוסיות	100	52.7	5,270
דירות בקומות טיפוסיות	50	50.7	2,535
דירות בקומת כניסה	50	34.4	1,720
סה"כ	232		11,477

הערות:

- במרבית המקרים בעבר בעת רישום הדירות בפנקס בתים משותפים, שטח הדירות הרשום לא כלל את שטח המרפסות המקורות המהוות חלק מהדירות בפועל.
- במרוצת השנים נבנו תוספות/הרחבות בניה שונות בחלק מהדירות, אשר טרם נרשמו ו/או עודכנו במסמכי הבית המשותף.

6. המצב התכנוני הנכנס (המאושר)

6.1. על החלקות הנדונות חלות תוכניות בניין עיר הרלוונטיות הבאות:

- 6.1.1. תממ/66 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1226 מיום 28.10.65.
- 6.1.2. תרשי"צ 3/43/1 - אושרה בוועדה לשיכונים ציבוריים ביום 1.12.65.
- 6.1.3. תממ/66 א - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1714 מיום 19.4.71.
- 6.1.4. תממ/213 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3308 מיום 6.3.86.
- 6.1.5. תממ/219 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.93.
- 6.1.6. תממ/237 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10.6.93.
- 6.1.7. תממ/212 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4327 מיום 30.1.96.
- 6.1.8. תממ/מק/12 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 מיום 26.6.97.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פילפר ז"ל



- 6.1.9. תממ/מק/14 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13.8.97.
- 6.1.10. קא/412 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30.1.2012 (הוראות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים).
- 6.1.11. קא/413 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30.1.2012 (תכנית עיבוי התחדשות וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, שתחול על בנייני מגורים קיימים בבנייה רוויה).
- 6.1.12. תכנית מתאר ארצית לרעידות אדמה – תמ"א/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005, חלה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980.
- 6.1.13. תמ"א/38 תיקון 2 - אושרה בהחלטת ממשלה בישיבה 1334 מיום 4.2.2010. מטרת התוכנית, בין השאר, לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- 6.1.14. תמ"א/38 תיקון 3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.
- 6.1.15. תמ"א/38 תיקון 3א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

6.2. תוכנית 508-0252536 – התחדשות עירונית - לוי אשכול דרום - פורסמה למתן תוקף בי.פ.

7943 מיום 20/9/2018.

6.2.1. מטרת התוכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי – בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים, חזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, חניונים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

6.2.2. בשטח התוכנית קיימים 11 מבני מגורים (כאשר 9 מהם טוריים), הכוללים 232 יח"ד סה"כ, שטח דרך המשמש חניה, דרכים ומספר מבני ציבור. התוכנית משנה את ייעוד החלקות שבתחומה לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, חניון ציבורי, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

6.2.3. התוכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים ולהקים 10 מבנים חדשים בבנייה מרקמית במקומם, לבניית 690 יח"ד חדשות. זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים כדלקמן: קביעת זכויות ליחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 107 מ"ר לכל דירה, ובסה"כ 74,530 מ"ר שטח עיקרי הכוללים גם 700 מ"ר המיועדים לשימוש מועדון דיירים; קביעת זכויות לחזית מסחרית (*) בהיקף כולל של 2,250 מ"ר שטח עיקרי; קביעת זכויות לשימושים ציבוריים במגרשי המגורים בהיקף כולל של 1,500



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מ"סדו fe יוסף פישר ז"ל



6.2.6. טבלת זכויות והוראות בנייה - תב"ע 508-0252536

מספר יחיד	תכנית (% מותאם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
179 (2)	70	10384		8055	19293 (1)	2596	301	מגורים	מגורים ד'
					300 (6)		301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				90 (7)	450 (7)		301	מסחר	מגורים ד'
251		16740		11295	27067 (1)	4185	302	מגורים	מגורים ד'
					300 (9)		302	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				360 (7)	1050 (7)		302	מסחר	מגורים ד'
160		10972		7200	17260 (1)	2743	303	מגורים	מגורים ד'
					300 (6)		303	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				255 (7)	750 (7)		303	מסחר	מגורים ד'
70		11380		3150	7630 (1)	2845	304	מגורים	מגורים ד'
					300 (6)		304	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
30		4772		1350	3280 (1)	1193	305	מגורים	מגורים ד'
					300 (6)		305	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	50	6632		800	1922	1658	700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		2760				607	500	חניון	שטח פרטי פתוח
		252				63	501	חניון	שטח פרטי פתוח
		7368				1842	502	חניון	שטח פרטי פתוח

הערות לטבלה

- (1) שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות לדירה.
- (2) בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר הקמה של מועדון דיירים בשטח של 70 מ"ר עיקרי וכן מרפסת מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (3) במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- (4) במסגרת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותוכנית זו.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישר ז"ל



- (5) שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.
- (6) 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומת הקרקע של תאי שטח 301-305, ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.
- (7) לעת מתן היתר בניה, ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301-305, וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 305 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ"פ.
- (8) התכנית המקסימלית למגרשי המגורים למבני הציבור ולשפ"פ תהיה 85%. התכנית המקסימלית בשפ"פ תהיה עד 50%.
- (9) שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ו 45 מ"ר שטחי שירות. השטח העיקרי בטבלה למוגרים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסה"כ 700 מ"ר. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
- (10) 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ועוד כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12-15 מ"ר שטחי מרפסות. הדירות הקטנות יפוזרו באופן שווה בין המבנים.

6.2.7 שימושים ותכליות

א. מגורים ד'

מגורים.

שימושים נלווים למגורים כגון: מועדון כושר ובריאות, בריכות שחייה, מועדון דיירים, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשי ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקנים ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי, מבואות, חדר אשפה, חדר משאבות, מאגר מים, מחסנים, חניות ומתקנים ושירותים טכניים.

ב. חזית מסחרית

בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תותר חזית מסחרית כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.

ג. מצב"ר

במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יותרו שימושים לחינוך, תרבות וקהילה. כל השימושים יתואמו עם העיריה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי. שטחי המצב"ר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ובכפוף לכל דין.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סוהו fe יוסף פיער ז"ל



שטח ציבורי פתוח

T.

לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל ומתקנים לרווחת הציבור.

שטח פרטי פתוח

ה.

גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית, חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים, כולל דרכי גישה ורמפות. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. תיאסר הקמת גדרות שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השפ"פ.

מבנים ומוסדות ציבור

1.

שימושים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה.

הוראות בינוי – אזור מגורים ד'

6.2.8

6.2.8.1. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ' ביחס ל-10 קומות הראשונות. המרווח בין הבניינים מעבר ל-10 קומות הראשונות יהיה גדול מ-10 מ' באמצעות נסיגה של 2 מ' בכל 4 קומות נוספות. באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו.

6.2.8.2. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 15 מ"ר למרפסת מקורה. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.

6.2.8.3. דירות קטנות, 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ועוד כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד שטחי מרפסות. הדירות הקטנות יפוזרו באופן שווי בין המבנים.

6.2.8.4. תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בתת הקרקע בלבד.

6.2.8.5. לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן יהיה לפנות דירות גן לחזית.

6.2.8.6. בבניינים הסמוכים לרחוב לוי אשכול יוקמו עד 7 מצב"רים (מבנה ציבור), בשטח כולל של 1,500 מ"ר, שיירשמו על שם הרשות המקומית. שטחי המצב"ר (מבנה ציבור) ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות (מיקומי המצב"רים בנספח הבינוי הינם מנחים וניתנים לשינוי).



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פיער ז"ל

שטחי המצב"רים יוקמו על ידי היזם ועל חשבונו.

6.2.8.7. חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, תיבנה בין בנייני המגורים ולא תיכלל כחלק מקומת הקרקע של בנייני המגורים המשיקים לרחוב לוי אשכול.



6.2.8.8. חניה

החניה תהיה על פי התקן הארצי המרבי התקף לעת מתן היתרי בניה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה. יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יח"ד, אשר לא יוצמדו לדירות המגורים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד "בקו בניין אפס", ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים ולשפ"פ. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים ולבין שטחי החניה למסחר.



6.2.9. איחוד וחלוקה

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק. בחלק משטח התוכנית יבוצע איחוד וחלוקה בהתאם לתחום החלוקה החדשה המסומן בתוכנית. השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית קריית אונו.

6.3. תוכנית עיצוב אדריכלי לתוכנית מפורטת מס' 508-0252536 שאושרה ביום 10/8/2020 ע"י יו"ר הועדה.

בין יתר הוראות התוכנית נכללות ההוראות הבאות:



6.3.1. חניות (סעיף 2.5)

המרתפים יישמשו בין היתר לחניית כלי רכב, אופנועים ואופניים עפ"י תקן חנייה כמפורט:
חניית דיירים - לפי תקן חניה: של 1:1.5 עבור דירות המגורים.
בנוסף חניות לשימוש ציבורי יהיו בהיקף של 20% מסך יחידות המגורים. וישולבו בחניות המסחר ומבני ציבור.
חניות למסחר ומבני ציבור - לפי תקן חניה של 1:30 עד 1500 מ"ר ו 1:35 מעל 1500 מ"ר.
חניות משרדים לפי תקן חניה של 1:60.
חניות לאופנועים - לפי תקן חניה תקף:
חניות לאופניים - 1 חניה לכל יח"ד. מחסני יח"ד בשטח של לפחות 6 מ"ר ייחשבו לחניית אופניים.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פילר ז"ל

במקומות חניה לאופניים שאינם מחסני יחיד (לדוג' חדר אופניים או מרתף) יש לספק מתקן קשירה.
חניית נכים- עפ"י תקן חנייה.

6.3.2 בניה בשלבים (סעיף 2.7)

הפרויקט יבנה בשלבים כמפורט בתשריט ובהתאם לתכנית הראשית, החניון עבור כל שלב יבנה בשלמותו ובהינף אחד. שטחי המסחר ובנייני המגורים ייבנו בשלבים או בהינף אחד לשיקול היזם.
הקמת כל שלב תכלול את סלילת הדרכים ופיתוח השצ"פים במסגרתו.

6.3.3 גמישות- שינויים בבינוי, בעיצוב המבנים או בפיתוח הסביבתי יאושרו ע"י מהנדס העירייה.

6.3.4 שטחי המצב"ר ימוקמו בקומת הקרקע בבניינים לאורך רח' יאנוש קורצ'אק. תכנון מפורט לשטחים אלו יתבצע לאחר הגדרת שימושי המצב"ר על ידי העירייה

6.3.5 להלן תוכנית הסביבה ושלבי התוכנית מתוך מסמכי תוכנית העיצוב המאושרת:





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פיליפ



7. מצב תכנוני מוצע

תוכנית 508-0796656 - "מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר" -
גירסה מיום 11/8/2020

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הינה שינוי לתוכנית נקודתית מספר 508-0252536 ונועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' קורצ'ק ושינוי הוראות עיצוב. 7.1 שטח התוכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

7.2 מטרת התוכנית

הוספת שטחים עבור מסחר ותוספת שימוש למשרדים.

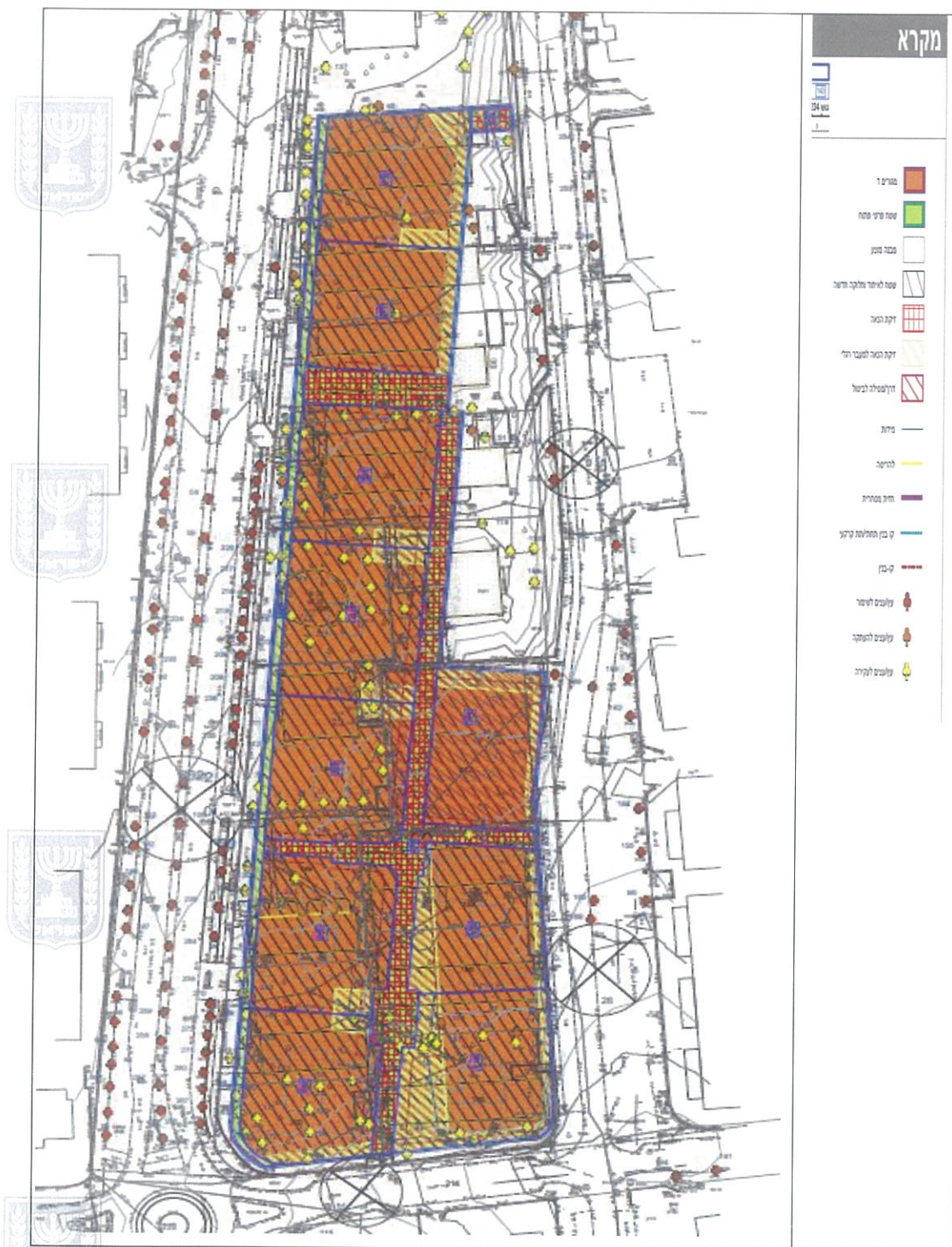
7.3 עיקרי הוראות התוכנית:

- 7.3.1 הגדלת מספר הקומות וגובה בינוי מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, הוספת קומה לבניין מספר 1 מ-19 ל-20 קומות וכן הוספת קומה חמישית תת קרקעית בכל המתחם לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 7.3.2 חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- 7.3.3 הוספת שימוש למשרדים בתאי שטח 301 - 310 לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
- 7.3.4 הוספת זכויות בתאי שטח מס' 301 - 310 לשימושים מסחריים בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2509 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.
- 7.3.5 תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- 7.3.6 קביעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
- 7.3.7 תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 1,035 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 7.3.8 קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 62א(א)(5).

7.4 טבלת שטחים – סעיף 3.2 לתקנון התכנית

מצב מאושר		
יחיד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	13,562.33	84.37
שטח פרטי פתוח	2,512.46	15.63
סה"כ	16,074.79	100
מצב מוצע		
יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,562.38	84.37
שטח פרטי פתוח	2,512.48	15.63
סה"כ	16,074.86	100

להלן, קטעים רלוונטי מתשריט מצב מוצע בתכנית :



7.5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מ"סדו fe יוסף פיפער ז"ל

תכנית מס': 508-0796656 - שם התכנית: מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

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

שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאריך שטח	שימוש	יחיד	מספר מבנה- מעל הקובעת (מסר)	מספר קומות		קו בנין (מסר)							
						מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)				
												מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)
מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)	מסל הקובעת (מסר)							



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פיפער ז"ל



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

מספר-בוסף לשטח השיקרי (מ"ר)	תא שנה	שימוש	יעוד
1400	301	מגורים	מגורים ל'
	301	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	301	מסחר	מגורים ל'
	301	משרדים	מגורים ל'
1285	306	מגורים	מגורים ל'
	306	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	306	מסחר	מגורים ל'
	306	משרדים	מגורים ל'
1255	302	מגורים	מגורים ל'
	302	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	302	מסחר	מגורים ל'
	302	משרדים	מגורים ל'
1255	307	מגורים	מגורים ל'
	307	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	307	מסחר	מגורים ל'
	307	משרדים	מגורים ל'
1255	308	מגורים	מגורים ל'
	308	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	308	מסחר	מגורים ל'
	308	משרדים	מגורים ל'
1200	303	מגורים	מגורים ל'
	303	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	303	מסחר	מגורים ל'
	303	משרדים	מגורים ל'
1200	309	מגורים	מגורים ל'
	309	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	309	מסחר	מגורים ל'
	309	משרדים	מגורים ל'
525	304	מגורים	מגורים ל'
	304	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	304	משרדים	מגורים ל'
525	310	מגורים	מגורים ל'
	310	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'
	310	משרדים	מגורים ל'
450	305	מגורים	מגורים ל'
	305	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ל'

מועד הפקה: 11/08/2020 10:37 - עמוד 17 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 37

תכנית מס': 508-0796656 - שם התכנית: מתחם לוי אשכול דרום - איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

מספר-בוסף לשטח השיקרי (מ"ר)	תא שנה	שימוש	יעוד
	305	משרדים	מגורים ל'
	500	תחין	שטח פרטי פתוח
	501	תחין	שטח פרטי פתוח
	502	תחין	שטח פרטי פתוח





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מיסודו של יוסף פסטר ז"ל



הערה ברימת הטבלה:

- הגובה המצויין בטבלה הינו ביחס למפלס הבסיסה (0.00+) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הבסיסה למבנים מצויין במפלס הבנייני המנוחה.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הבסיסה אל מתחת מפלס הבסיסה בלבד.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ואו שטחי בניה מתחת למפלס הבסיסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותכנית זו.
- מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ה שטחי המסחר לתאי שטח 301-303, 306-309 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח.
- 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 301-310 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר הבניה.
- לעת מתן היתר הבניה ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301 עד 310. וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 310 ומגרשים 501 ו- 502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבנייני על ותלת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ"פ ומבני ציבור לפי תכנית 0252536-508.
- ח. 20% מהדירות תהינה בטוח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ- 12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יסוּרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.
- ט. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- י. טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסך של 700 מ"ר בכל הפרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
- (2) שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו- 45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה..
- (3) גובה המבנים המוצע המקסימאלי לכל בניין בנפרד יהיה: בניין מספר 1: 129.75+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 2: 126.15+ מטר מעל פני הים בניין מספר 3: 125.60+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 4: 122.05+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 5: 118.55+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 6: 118.10+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 7: 118.10+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 8: 104.0+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 9: 105.0+ מטר מעל פני הים. בניין מספר 10: 106.0+ מטר מעל פני הים. מספר המבנים הינו לפי מספרי המבנים במסמך הבנייה, נספח הבנייה מחייב לעניין הגובה בלבד..
- (4) הדרך מתייחס ל מקסימום.
- (5) כמצויין במסמך הבנייה.
- (6) בעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצביי בין תאי השטח בייעוד מגורים.

7.6 שימושים ותכליות

7.6.1 מגורים ד'

א. מגורים :

מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון : מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.

ב. שטחי שירות למגורים :

שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות,



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פיעלר ז"ל



חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

ג. חזית מסחרית:

בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תיבנה חזית מסחרית לשימוש חנויות, מסעדות בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.



ד. משרדים בקומת הקרקע:
מפלס הכניסה למשרדים יהיה ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.

ה. מצב"ר:

השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה.

הבחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.



7.6.2 שטח ציבורי פתוח

א. לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל, שבילים להולכי רגל, פרגולות, פינות שעשועים, גדרות, פסלים, ספסלי ומתקני משחקים ומתקנים לרווחת הציבור וכיוצ"ב..

ב. לא תותר חנייה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.

7.6.3 שטח פרטי פתוח

א. גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית, חניה תת-קרקעית ושימושים נלווים למגורים, כולל דרכי גישה ורמפות, פסלים, ספסלים וכיוצ"ב.

ב. בשטח השצ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ויהיה בו מילוי אדמה גננית.

ג. רישום זיקות ההנאה יעשה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

ד. תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השצ"פ לבין מגרשי השצ"פ.

ה. עומק האדמה הגננית יהיה כ- 1.5 מטרים.



7.6.4 מבנים ומוסדות ציבור

שימושים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פיליפ ז"ל

7.6.5. דרך מאושרת

- א. דרכים, פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים
- ב. כל המתקנים והאביזרים הדרושים לתפעול דרך, כולל אביזרי בטיחות ומתקני בטיחות.
- ג. קווי תשתית תת קרקעיים, מתקני תשתית תת קרקעיים ומבני תשתית תת קרקעיים.



7.7. הוראות בינוי – אזור מגורים ד'

- 7.7.1. יש להקצות שטח משותף מגוון מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מטרים שיכלול איטום וניקוז.
- 7.7.2. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ- 40 מ"ר.
- 7.7.3. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.
- 7.7.4. תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה.



7.7.5. גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. מס' קומות:
 - ברח' יאנוש קורצ'ק: קומת קרקע ועוד 10 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
 - ברח' לוי אשכול: קומת קרקע ועוד 17 עד 19 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
- תיבחן ע"י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.



- ב. גובה קומה טיפוסית:
 - עד 3.5 מטרים ברוטו.

7.7.6. חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח. קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בניין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בסעיף מרווח בין בניינים להלן. יותר מסחר שכונתי שמואם לשכונת מגורים ושאנינו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.



7.7.7. משרדים:



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מייסדיו fe יוסף פישר ז"ל



- א. מפלס הכניסה למשרדים הינו ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.
- ב. ניתן יהיה ליעד שטחי משרדים במרתף ולצרפם למשרדים העיליים. ניתן יהיה לצרף שטחי משרדים בקומות גלריה לשטחם בקומת הקרקע.

7.7.8. מצב"ר:

- א. במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מצבר"ים (מבנה ציבור) בשטח כולל של 1,500 מ"ר. השטח למצב"ר יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מצב"ר בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.
- ב. מיקומי המצב"רים המופעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

7.7.9. מרווחים בין בניינים:

- המרווח בין המבנים לא יפחת מ- 10 מטרים ביחס ל- 10 קומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.
- המרווח בין המבנים מעבר ל- 10 קומות הראשונות יהיה גדול מ- 10 מטרים באמצעות נסיגה של 2.0 מטרים בכל 4 קומות נוספות. ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

7.7.10. דירות קטנות:

- 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ- 12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

7.7.11. מחסנים:

- ותור בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

7.7.12. חניה

- א. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרבי.
- ב. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.
- ג. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.
- ד. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
- ה. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.
- ו. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.
- ז. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.



ח. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה

7.7.13. תנועה

א. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים.
ב. לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

7.8. הוראות בינוי - מבנים ומוסדות ציבור:

7.8.1. השטח הכולל המותר לבניה יהיה כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 5.

7.8.2. תכסית הבינוי מעל מפלס הקרקע יהיה עד 70%.

7.8.3. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה בתכסית של עד 85%.

7.8.4. השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח 304, 305, 307 ו-310) ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

7.9. הוראות בינוי - שצ"פ

7.9.1. תשתיות הנדסיות יהיו ייעודיות לשימושי השצ"פ ויוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע.

7.9.2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

7.9.3. כל שצ"פ ששטחו מעל 500 מ"ר, יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו תהיה בלתי מרוצפת וזאת לרבות שטחים המיועדים למעברי רכב כיבוי.

7.9.4. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, הרי שעדיין מחצית משטחו חייבת בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. בכל מקרה, הריצוף בשצ"פ ייעשה באמצעות שימוש בריצוף נקבובי וחדיר.

7.9.5. תותר גישה לרכב חרום בשטחי השצ"פ כמפורט בנספח התנועה המנחה.

7.10. הוראות בינוי - שפ"פ

יישמר מעבר חופשי להולכי רגל במפלס פני הקרקע ברוחב של כ- 5 מטרים עם הרחבות לבניינים, או כנדרש למעבר רכב חרום, הגדול מביניהם.

7.11. הוראות בינוי - דרך מאושרת

רוחב המדרכות לא יפחת משלושה מטרים והן תהיינה נטועות עצי צל.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סו"ל fe יוסף פישר ז"ל



7.12. הוראות נוספות:

- 7.12.1. לעת מתן היתר הבניה יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר.
- 7.12.2. תותר הקמתם של מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבולות המגרש) כגון רמפות וחדר אשפה, בכפוף לשמירה על 15% משטח המגרש פנוי מכל בינוי.
- 7.12.3. המרחב הקדמי לרחוב יאנוש קורצ'ק לא יפחת מ- 2 מ' וישמש לפיתוח נופי כמסומן בנספח הבינוי.
- 7.12.4. מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים מבוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ- כ-מטר וחצי.
- 7.12.5. התוכנית כוללת הנחיות בקשר עם בניה ירוקה ואיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.4 ובסעיף 6.5 לתוכנית.
- 7.12.6. בתחום התכנית יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר חלחול לתת הקרקע של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. עומק אדמה גננית יהיה כ- 1.5 מטרים לפחות לצורך נטיעות וחלחול. האדמה הגננית תמוקם בכל שטח התכנית הפנוי מבינוי, לרבות מעל מרתפי החניה
- 7.12.7. התוכנית כוללת הנחיות בקשר עם גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה כמפורט בסעיף 6.10 לתוכנית.

7.13. חניה

- 7.13.1. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרבי.
- 7.13.2. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.
- 7.13.3. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.
- 7.13.4. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
- 7.13.5. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.
- 7.13.6. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.
- 7.13.7. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.
- 7.13.8. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופנים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה

7.14. איחוד וחלוקה

- 7.14.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. בהתייחס לתחום המסומן לאיחוד וחלוקה על פי התשריט.
- 7.14.2. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של תא השטח למספר מגרשי משנה בתשריט חלוקה או בדרך אחרת, בהתאם לדין.
- 7.14.3. שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית קרית אונו, ירשמו על שמה ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.
- 7.14.4. השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח -301 (310 ירשמו על שם הרשות המקומית

7.15. סטייה ניכרת

צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת

7.16. תנאים למתן היתרי אכלוס

- 7.16.1. תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים או הבטחת סיום ביצועם במועדים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית.
- 7.16.2. תנאי להיתר אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

7.17. תנאים למתן היתרי בניה

- 7.17.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכה של תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מגיש הבקשה להיתר ואישורה של תכנית זו ע"י הוועדה המקומית.
- 7.17.2. הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים שמתחתם או בסביבתם תעשה בניה תת קרקעית או מעבר, על פי נוהל פקיד היערות לצורך מתן פתרונות הנדסיים בנושא.
- 7.17.3. תכנון סופי של הדרכים, מדרכות, דרכים משתלבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.
- 7.17.4. תכנית הנדסית לניהול נגר אשר תבטיח קליטת נגר וחלחול לתת הקרקע בתחומי הפרויקט, ניקוז מעל מרתפים וניקוז שטחים מרוצפים.
- 7.17.5. ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל אחד מהמבנים בנפרד.
- 7.17.6. תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בניין מגורים בשטח התכנית - תכנון מרתפי החניה לכל מגרשי המגורים.
- 7.17.7. תנאי לקבלת היתר ביחס לכל מתחם, כאמור בסעיף 7 להלן- תכנון מפורט של פתרון חניה מלא לכל בניין או בניינים שיוקמו במסגרת היתר הבניה המבוקש באותו שלב, כולל תכנון כניסה/ות ויציאה/ות לחניון לפי התכנון הסופי. אם אין אפשרות להתאמת הכניסות או היציאות לתכנון הסופי בשל כך שמדובר בשלב מוקדם, יתוכנן כבש זמני (רמפה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 7.17.8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פיטר ז"ל

ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

7.17.9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

7.17.10. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר.

7.17.11. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שייווצרו במהלך ההריסה והבנייה, וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.

7.17.12. תנאי להיתר הריסה ובניה יהא הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

7.17.13. תכנית ניהול האתר תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.

7.17.14. תנאי להיתר בניה יהא הצגת אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

7.17.15. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, תנאי להיתר הריסה יהא ביצוע סקר לאומדן כמויות אסבסט וקביעת הנחיות לפינויו בתאום מול המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדין.

7.17.16. אישור התקשרות עם מכון התקנים / מכון הסמכה אחר לבניה ירוקה, כתנאי להיתר. 7.17.17. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה היתר בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים (תאי שטח 600 ו- 602).

7.17.18. תנאי למתן היתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגילים, קרי: מבני ציבור ומגורים. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים והוראותיה יוטמעו בהיתר.

7.17.19. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.

7.17.20. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב. ההיתר יכלול פרוט שלבי ביצוע באופן שאלו יבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים האזורית עד גמר הבניה.

7.17.21. השטחים בתשריט המסומנים בזיקת הנאה, תירשם לגביהם זיקת הנאה במרשם המקרקעין.

7.18. היטל השבחה ייגבה בהתאם לדין.

7.19. הריסות ופינויים- המבנים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.

7.20. שלבי ביצוע

התכנית תמומש ב-3 מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות, כמפורט להלן:



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"ס 5401185



א. מתחם צפוני - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201-204, והקמת בניינים חדשים 1, 2 ו-3, כמסומן בנספח הבינוי.

ב. מתחם מרכזי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194, 197, 200, 206 והקמת מבנים חדשים מס' 4, 5, 9 ו-10, כמסומן בנספח הבינוי, ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבנייני ציבור בתא שטח 700.

ג. מתחם דרומי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195, 196, 198, 199 ו-205 והקמת מבנים חדשים מס' 6, 7, 8 כמסומן בנספח הבינוי.

אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ולאחריו את הצפוני או כל סדר אחר.
וכן ניתן יהיה להקים 2 מתחמים או יותר במקביל. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלבויות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

7.21. מימוש התכנית

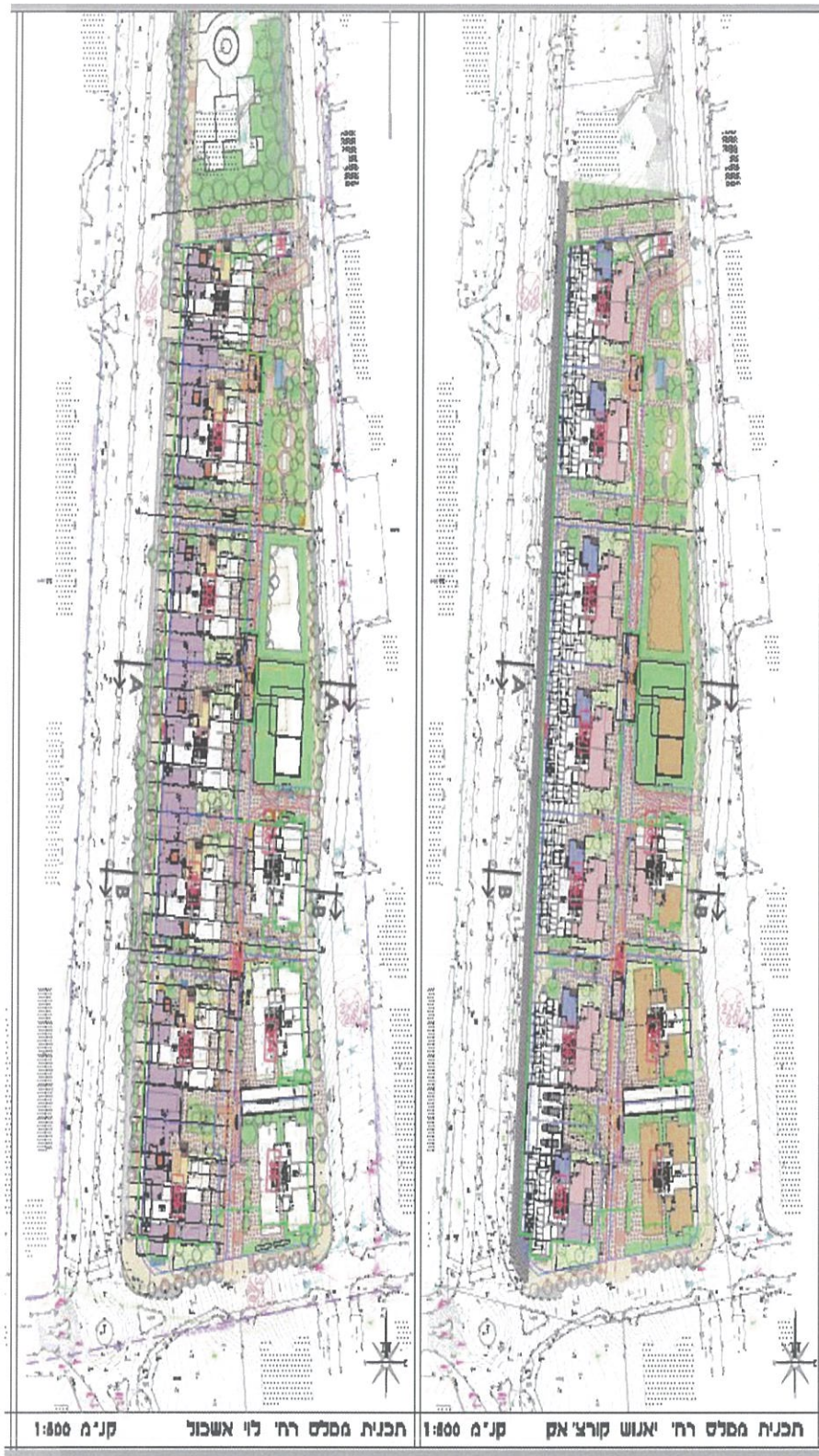
מועד משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנה מיום תחילתה.

7.22. להלן קטע מתוך נספח הבינוי המוצע לתוכנית (תוכניות מפלסי הקרקע והקומה הטיפוסית):





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו של יוסף פישלר ז"ל





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"ס 5010 של יוסף פישלר ז"ל





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פישר ז"ל



8. מצב הזכויות

8.1. הזכויות בנכסים המיועדים לפינוי בינוי ונכללים באיחוד והחלוקה:

8.1.1. עפ"י העתקי מידע מרוכז מעודכנים מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות



האינטרנט ביום 10/11/2019, עולה כי הבעלות בחלקות המשנה שבמתחם הנדון הינה בבעלות חלקית על שם בעלים שונים ובחלק מחלקות המשנה בעלות של קק"ל (חלקן מוכרות), כמפורט בנספח בעלויות שבטבלת ההקצאות.

8.1.2. על חלקות המשנה רשומות משכנתאות, הערות, צווים ועוד, כמפורט בנספח לרבות

הערות אזהרה ע"פ סעיף 126 לטובת הורוביץ אבן אוזן ושות' בגין הסכם פינוי בינוי.

8.2. הסכם פינוי בינוי

8.2.1. הוצג בפניי נוסח הסכם פינוי בינוי בין היזם לבין חלק מדיירי המתחם ("הבעלים").

8.2.2. עדיין לא כל הדיירים חתמו על ההסכם.

8.2.3. התמורה לדיירים היא כדלקמן:

קטגוריה	מ"ר קיים [לפי ארנונה]	מספר יחידות מסוג זה במתחם	מ"ר שטח פנים של דירת התמורה [לכל הפחות]	מחסן 6 מ"ר מרפסת שירות מרפסת 12 מ"ר [שטח שאינו כלולו בשטח דירת התמורה]	חניה עתידית הבהרה: כל החניות יוצמדו לדירה בחניון הבניין בהם מתגורר המוכר	שונות
1	עד 60	43	100-105	+	1 מקורה	***
2	61-85	174	110-114	+	2 מקורות	***
3	מ-86 מ"ר ומעלה	15	120-115	+	2 מקורות	פיצוי נוסף ע"פ מו"מ עם היזם



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו fe יוסף פישר ז"ל



9. עקרונות גורמים ושיקולים

בעת הכנת טבלת ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. ההקצאה והאיזון

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם לאמור בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לעניין חלוקה ללא הסכמה ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין.

9.2. העקרונות המנחים בחוק ובפסיקה (הילכת אירני) הם:

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

9.2.2. שווי היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל מגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.

9.3. טבלת הקצאה ואיזון קודמת לפי תוכנית מאושרת 508-0252536 טרם נרשמה (כחלקות) בפנקס הזכויות.

ההקצאות ב"מצב היוצא" באותה טבלה מהווים "מצב נכנס" בטבלה נשוא חוות הדעת.

9.4. זכותו של כל דייר בדירת התמורה תושלם עם רישום הבניינים שייבנו בפנקס הבתים המשותפים.

9.5. מצב נכנס (קודם)

9.5.1. המצב התכנוני המאושר בתוכנית 508-0252536 הינו כאמור המצב הנכנס בתוכנית מוצעת 508-0796656.

לפיכך, שווי הזכויות היחסי במצב הנכנס של טבלת ההקצאה והאיזון המוצעת הינו שווי הזכויות במצב היוצא של טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכנית 508-0252536.

9.5.2. הבינוי הקיים כולל 11 מבנים הכוללים 232 דירות וממוקמים ברחוב לוי אשכול 129-181 (אי-זוגיים) העתידיים להיהרס ותחתם יוקמו 10 מבנים חדשים בבנייה מרקמית.

המבנים המוצעים יכללו 690 יחידות דיור וכן שטחים ומבנים לשימושים ציבוריים



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדור fe יוסף פישר ז"ל

ושטחי מסחר ומשרדים לאורך חזית רחוב לוי אשכול.

9.5.3. הבנייה למגורים בתוכנית 508/0252536 תוכננה ב-5 תאי שטח לא זהים.

9.5.4. מרבית דירות המגורים בתוכנית בבעלות פרטית וחלקן בבעלות קק"ל. חלק מהדירות שבבעלות קק"ל מוחכרות כמפורט בנספח.



9.6. תרומת המבנים לשווי

השימוש היעיל והטוב במצב נכנס לאחר אישור תוכנית 508-0252536 הינו הקרקע כריקה בהתייחס לציפיות למימוש התוכנית. לפיכך, אין תרומה למחזורים הבנויים במגרשים, "קל וחומר" במצב התכנוני המוצע (החדש). מכאן שע"פ הוראות תקן 15 הטבלה המוצעת אינה כוללת התייחסות לשווי מחזורים.

9.7. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה רק כל שטח התוכנית, בשטח של כ- 16 דונם.



המגרשים במצב הנכנס המהווים את השטח לו בוצע האיחוד והחלוקה הינם מגרשים 301-305 ו- 500-502 בתוכנית 508-0252536. המגרשים במצב היוצא המהווים את השטח נשוא האיחוד והחלוקה בתוכנית הינם מגרשים 301-310 ו- 500-502.

9.8. שלביות מימוש המתחמים

9.8.1. בתוכנית 508-0252536 (סעיף 7.1) וכן בתקנון תוכנית 508-0796656 נקבע כי התכנית



תמומש ב-3 מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות, כמפורט להלן:

שלב א' - מתחם צפוני- בניית בניינים 1-3

שלב ב' - מתחם מרכזי - בניית בניינים 4,5,9,10.

שלב ג' - מתחם דרומי- בניית בניינים 6-8.

בנוסף נקבע בהוראות אותו סעיף כי אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן

למשל להקים קודם את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ולאחריו את

הצפוני או כל סדר אחר וכן ניתן יהיה להקים 2 מתחמים או יותר במקביל.

בנוסף נקבע כי מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב

השלביות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.



9.8.2. **בנספח העיצוב לתוכנית 508-0252536 בניה בשלבים (סעיף 2.7) נקבע כי הפרויקט**

יבנה בשלביות כמפורט בתשריט ובהתאם לתכנית הראשית, החניון עבור כל שלב



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פילפר ז"ל



ייבנה בשלמות ובהינף אחד. שטחי המסחר ובנייני המגורים ייבנו בשלבים או בהינף אחד לשיקול היזם. הקמת כל שלב תכלול את סלילת הדרכים ופיתוח השצי"פים במסגרתו.

9.8.3. ממסמכי תוכנית העיצוב (שאושרה לאחר המועד בו אושרה תוכנית 508-0252536) עולה כי השלביות שאושרה במסגרת נספח העיצוב היא:



שלב א'- מתחם מרכזי- בניית 4 בניינים 3 במגרשים 302-305
שלב ב'- מתחם דרומי- בניית 4 בניינים במגרשים 303-304
שלב ג'- מתחם צפוני – בניית 2 בניינים במגרש 301 _

9.8.4. לאור הגמישות שניתנה למהנדס העיר גם בתוכנית שבמצב הנכנס וגם בתוכנית החדשה ולאור האישור המאוחר יותר של תוכנית העיצוב ביחס לתב"ע שבמצב הנכנס - בוצעה טבלת ההקצאה והאיזון בהתייחס לשלביות המצויינת והמאושרת בתוכנית העיצוב כמפורט לעיל.



9.9. ערכי שווי

9.9.1. ע"פ נתוני השוואה של דירות חדשות, אשר נלקחו מפרויקטי פינוי בינוי סמוכים לפרויקט נשוא טבלת ההקצאה והאיזון עלה כי שווי מ"ר פלדלת (שטח עיקרי¹ בתוספת שטח ממ"ד) הינו כ- 22,000 ש"ח/מ"ר (כולל מע"מ).
לאור האמור, שווי קרקע למ"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם ממ"ד) נע בגבולות 8,000 ש"ח/מ"ר (לא כולל מע"מ).



9.9.2. שווי שטחי השפ"פ (מגרשים 500-502) מגולם בשווי מגרשי המגורים.

9.9.3. שווי קרקע למ"ר מצב"ר חושב לפי מקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מגורים.

9.9.4. ע"פ נתוני השוואה של שטחי משרדים, אשר נלקחו מפרויקטי השוואה רלבנטיים עלה כי שווי מ"ר ברוטו הינו כ- 10,000 ש"ח/מ"ר (רמת מעטפת).
לאור האמור, שווי קרקע למ"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם העמסת שטחי שירות) נע בגבולות 3,500 ש"ח/מ"ר.



9.9.5. ע"פ נתוני השוואה של שטחי מסחר, אשר נלקחו מפרויקטי השוואה רלבנטיים לפרויקט נשוא טבלת ההקצאה והאיזון עלה כי שווי מ"ר ברוטו הינו כ- 25,000 ש"ח/מ"ר.

¹ למעט עיקרי המיועד לחדר דיירים



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פילפר ז"ל



לאור האמור, שווי קרקע למ"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם העמסת שטחי שירות) נע בגבולות 14,500 ש"ח/מ"ר.

9.9.6. כל נתוני ההשוואה מפורטים בנספח ד' לחוות הדעת.



9.10. מצב יוצא (חדש)

9.10.1. הבנייה החדשה למגורים מתוכננת ב-10 תאי שטח לא זהים המחולקים לשלושה מתחמים.

9.10.2. ההקצאות שויכו לבעלי הזכויות בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים כמפורט במסמך זה ובהתאם להקצאות שבתוכנית 508-0252536.

9.10.3. החלק היחסי במצב היוצא של כל אחד מבעלי הזכויות, הוקצה באחד משלושת המתחמים ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים. כל אחד משלושת המתחמים ביעוד המגורים כולל גם אחד משלושת מגרשי השפ"פ.

9.10.4. החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בכ"א מהמתחמים במצב היוצא הינו בהתאמה לשווי היחסי היוצא של אותם בעלים בכ"א מתאי השטח החדשים הכלולים באותו מתחם.

9.10.5. מבנים ומוסדות ציבור: ע"פ תקנון התב"ע השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה ללא תמורה בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.

9.10.6. בטבלת ההקצאה בוצעה התאמה באופן בו רק שטח המגרש הסחיר האקויוולנטי שאינו כולל את שטח המגרש המיוחס למצב"רים הוקצה לבעלי המגרשים הסחירים מהמצב המאושר ושטח המגרש המיוחס למצב"רים הוקצה לעיריית קרית אונו.

9.10.7. לפיכך השווי היחסי במצב הנכנס תואם את השווי היחסי במצב היוצא טרם הקצאת שטחי המצב"רים במגרשים המיועדים למגורים לרשות המקומית כמפורט לעיל ולהלן

9.10.8. להלן הטבלה בה חושב החלק היחסי של המצב"ר משטח המגרש.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מיסודו של יוסף פילזר ז"ל



מצב יוצא											
שווי למ"ר קרקע											
חלק יחסי מצבר בשווי מגרש	שווי מצב"ר	חלק יחסי שווי מגרש ללא מצב"ר	סה"כ שווי מגרש ללא מצב"ר	מקדם אק"מגורים (קירבה לשצ"פ/שילוב מצב"ר בתוך המבנה)	מצב"ר	מסחר	משרדים	שטח עיקרי מגורים	מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש
0.80%	675,000	0.131	84,163,112	1.04	150	290	180	9,553	89	1,327	301
0.57%	450,000	0.122	78,830,000	1.00	100	430	170	9,000	84	1,344	302
0.87%	675,000	0.119	76,707,500	1.00	150	495	140	8,630	79	1,413	303
2.03%	675,000	0.051	32,554,800	0.95	150	0	240	4,173	39	1,291	304
3.92%	1,350,000	0.051	33,111,680	0.93	300	0	220	4,347	39	1,193	305
0.84%	675,000	0.123	79,394,460	1.04	150	285	174	8,990	84	1,269	306
0.61%	450,000	0.114	73,555,000	0.97	100	490	140	8,500	79	1,485	307
0.59%	450,000	0.117	75,270,000	1.00	100	470	130	8,500	79	1,356	308
0.87%	675,000	0.119	76,545,000	1.00	150	485	135	8,630	79	1,330	309
1.98%	675,000	0.052	33,441,884	0.96	150	0	285	4,207	39	1,554	310
1.04%	6,750,000	1	643,573,436		1,500	2,945	1,814	74,530	690	13,562	סה"כ
הערות:											
שווי מ"ר עיקרי מגורים מגלם בתוכו שווי ממ"ד											
שווי מ"ר עיקרי מסחרי ומשרדים מגלם בתוכו העמסה יחסית של שטחי הברוטו											

9.10.9. מודגש כי החלקים במגרשים 301-310 ביינו "מבנים ומוסדות ציבור", במגרשים

הסחירים, מוקצים ללא תמורה לעיריית קרית אונו בהיקף קיבולת הבניה בהתאם לטבלה בפרק 5 לתקנון התוכנית

למען הסר כל ספק אין לעיריית קרית אונו כל חלק בהקצאה בשטחים הסחירים (כגון:

מגורים, מסחר, משרדים). רישום זה נועד להבטיח כי עם רישום הבניינים שיבנו כמימוש זכויות התוכנית בפנקס בתים משותפים, תרשם הזכות ביחידות אלו ע"ש העירייה בתוספת רישום חלק יחסי בשטחי ציבור ו/או זיקות הנאה בשטחי הציבור בבניין שיאפשרו גישה ושימוש נלווה לשימוש בשטח העיקרי



10. החלוקה והאיזון

 יְשׁוּמִים
בְּרִכּוּשׁ

בעלים
מכירה

10.4.2. על חלקות המשנה רשומות משכנתאות, הערות, צווים ועוד, כמפורט בנספח .

10.5. הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי האיזון.

10.6. טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת מהוות את עיקרה של חוות דעת זו.

11. הצהרות

11.1. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

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

נספחים למסמך זה:

נספח א' - תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

נספח ב' - טבלת הקצאה ואיזון.

נספח ג' - טבלת הערות, משכנתאות צווים וכו' בחלקות המשנה.

נספח ד' - נתוני שווי.

18/10/2020

785

אמיר פישלר

תאריך

מספר רישיון



חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פישלר ז"ל

נספח א - תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

הערות: טבלה זו מציגה בין היתר את חלוקת 100% הזכויות בתאי השטח שביעוד מגורים (מגורים 301-310) בכל אחד מהמגורים 301-310 צירוף חלקם של בעלי הזכויות הפרטיים והעיריה במצב היוצא מסתכם ב-100%. לדוגמא: בתא שטח 301 חלק בעלי הזכויות הפרטיים 99.204% וחלק העיריה 0.796% = 100% בתא שטח 302 חלק בעלי הזכויות הפרטיים 99.432% וחלק העיריה 0.568% = 100%

מצב נכנס						מצב יוצא					
מס' מגרש	שטח המגרש	ייעוד	החלק במגרש	מס' מגרש	שטח המגרש	ייעוד	החלק במגרש	שטח המגרש	ייעוד	החלק במגרש	מס' מגרש
301	2596	מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור	100%	301	1327	מגורים ד'	99.204%	1,316.44	1.04	84,163,112.00	84,163,112.00
302	4185	מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור	100%	302	1344	מגורים ד'	99.432%	1,336.37	1.00	78,830,000.00	78,830,000.00
303	2743	מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור	100%	303	1413	מגורים ד'	99.128%	1,400.67	1.00	76,707,500.00	76,707,500.00
304	2845	מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור	100%	304	1291	מגורים ד'	97.969%	1,264.78	0.95	32,554,800.00	32,554,800.00
305	1193	מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור	100%	305	1193	מגורים ד'	96.083%	1,146.27	0.93	33,111,680.00	33,111,680.00
500	607	שפ"פ	100%	306	1269	מגורים ד'	99.157%	1,258.30	1.04	79,394,460.00	79,394,460.00
501	63	שפ"פ	100%	307	1485	מגורים ד'	99.392%	1,475.97	0.97	73,555,000.00	73,555,000.00
502	1842	שפ"פ	100%	308	1356	מגורים ד'	99.406%	1,347.94	1.00	75,270,000.00	75,270,000.00
				309	1330	מגורים ד'	99.126%	1,318.37	1.00	76,545,000.00	76,545,000.00
				310	1554	מגורים ד'	98.022%	1,523.25	0.96	33,441,884.00	33,441,884.00
				500	607	שפ"פ	100.000%	607			כלול במגורים
				501	63	שפ"פ	100.000%	63			כלול במגורים
				502	1842	שפ"פ	100.000%	1,842			כלול במגורים
סה"כ מעל הקו	16,074				16,074			15,900.37	-	643,573,436.00	
				301	1327	מגורים ד'	0.796%	10.56	1.00	675,000	675,000
				302	1344	מגורים ד'	0.568%	7.63	1.00	450,000	450,000
				303	1413	מגורים ד'	0.872%	12.33	1.00	675,000	675,000
				304	1291	מגורים ד'	2.031%	26.22	1.00	675,000	675,000
				305	1193	מגורים ד'	3.917%	46.73	1.00	1,350,000	1,350,000
				306	1269	מגורים ד'	0.843%	10.70	1.00	675,000	675,000
				307	1,485	מגורים ד'	0.608%	9.03	1.00	450,000	450,000
				308	1356	מגורים ד'	0.594%	8.06	1.00	450,000	450,000
				309	1330	מגורים ד'	0.874%	11.63	1.00	675,000	675,000
				310	1554	מגורים ד'	1.978%	30.75	1.00	675,000	675,000
סה"כ מתחת לקו								173.63		6,750,000	
סה"כ שטחים	16,074							16,074.00		650,323,436.00	

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסדות: יוסף פישלר ז"ל

נספח ב': טבלת הקצאה ואיזון-איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

תוכנית מס' 508-0796656 - מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי

מסחר

הערה: כל אחד מבעלי הזכויות מקבל הקצאה באחד המתחמים הכוללים מספר מגרשים

[illegible]

[illegible]



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסדו Le יוסף פישלר ז"ל

[illegible]

[illegible]

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיוסדו על יוסף פישלר ז"ל

מצב נכס (נגזר ממצב יוצא בטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית 508-0252536)							פרטי המקרקעין		שלב ג'	
מס' חלקה	מס' חלקה ברישום	המגרש בתוכנית 508-0252536	שטח המגרש בחלקה מחדש	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד המגרש	שווי יחסי	חלקה
204/2	309			ד"ר חיה שרה		3049114-6			0.278%	
204/3	310			קק"ל					0.278%	
204/4	311			תמר אילנה		7171837			0.278%	
204/5	312			בן טובה		55253512			0.139%	
204/5	313			בן משה		53485074			0.139%	
204/6	314			קק"ל	משה 5291105				0.278%	
204/7	315			דולי יורם		57906117			0.426%	
204/8	316			פל אלה		11519402			0.426%	
204/9	317			יטא חני		58044835			0.213%	
204/9	318			יגאל שרה		22017222			0.213%	
204/10	319			ברקוביץ ארנה		6441373			0.426%	
204/11	320			קק"ל		44316438			0.213%	
204/11	321			קק"ל		1456672			0.426%	
204/12	322			קק"ל					0.410%	
204/13	323			גואטה ברק		38374955			0.410%	
204/14	324			סמו חיים		5169529			0.410%	
204/15	325			שן שני		28851087			0.410%	
204/16	326			קק"ל	מדינת ישראל				0.410%	
204/17	327			דגן יצחק		54227681			0.410%	
204/18	328			אליאב אורנה		23634314			0.410%	
204/19	329			הנדי משה		5071584			0.213%	
204/19	330			הנדי הלדה		5167595			0.426%	
204/20	331			רן גדי		22149454			0.426%	
204/21	332			זורא אינס		41866663			0.426%	
204/22	333			ברסאי עדן		40342693			0.426%	
204/23	334			שבתאי דנה		27242460			0.426%	
204/24	335			דנה רונה		22230098			25.41%	
סה"כ שלב ג'										16.074
סה"כ שלבים א'-ג'										100%
שטחים לא מתייחסים (מתחת לבנין)										
מס' חלקה	מס' חלקה ברישום	המגרש בתוכנית 508-0252536	שטח המגרש בחלקה מחדש	שם הבעלים	שם חוכר רשום	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	ייעוד המגרש	שווי יחסי	חלקה
336				עיריית קרית אונ					0.104%	
337				עיריית קרית אונ					0.069%	
338				עיריית קרית אונ					0.104%	
339				עיריית קרית אונ					0.104%	
340				עיריית קרית אונ					0.208%	
341				עיריית קרית אונ					0.104%	
342				עיריית קרית אונ					0.069%	
343				עיריית קרית אונ					0.069%	
344				עיריית קרית אונ					0.104%	
345				עיריית קרית אונ					0.104%	
סה"כ שטחי ציבור										0
סה"כ שטח שטח התחנת הכלול באיחוד והחלוקה										14169
שווי יחסי יוצא כולל שטחי המצב										16.074
החלקים במגרשים 301-310 ביועד "שכונת מוסדות ציבור", במגרשים החשירים, מוקפים ללא תמורה לעיריית קרית אונ או בהיקף קיבולת הבניה בהתאם לטבלה בפרק 5 לתקנון התוכנית (להלן: "מצב יריד").										
למען הסר כל ספק אין לעיריית קרית אונ כל חלק בהקצאה בשטחים החשירים (כגון: מגורים, מסחר, משרדים).										
רישום זה נועד להבהיר כי עם רישום הבניינים שיבנו כמימוש זכויות התוכנית בנקודות בתים משותפים, תרשם הזכות בהיחוד אלו ע"ש העירייה בתוספת רישום חלק יחסי בשטחי ציבור וראו זיקות הנאה בשטחי הציבור בבניין שיאפשרו גישה ושימוש נלווה לשימוש בשטח העיקרי										



18/10/2020

תאריך

785

מספר רישיון

חתימת השמאי

אמיר פישלר

שם שמאי המקרקעין

נספח ג' - טבלת מועדי חכירה, שיעבודים, משכנתאות, הערות וצווים

[illegible]

הלית'ס 90 דבצת מלאה
מ'ק/ז 5401185



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מ"סדו ל יוסד פולר ז"ל



חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
198	1		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	2		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	3		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	4		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	5	31/03/2067		
	6		הערה על שם נגר שמעון בגין התחייבות להימנע מלבער עסקה.	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	7		הערת אזהרה לפי ס' 126 על שם לנגר טל	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	8		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	9		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	10		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	11		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	12		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	13		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	14		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	15		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	16		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
199	1	31/03/2062	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	2	31/03/2028	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	3		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	4		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	5		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	6		הערת אזהרה לפי סעיף 126 על לטובת זילכה רוני איר על הימנעות מעשיית עסקה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	7		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	8		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	9		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	10		הערה על מינוי אפוסטרופוס ארמלנד פסי 042588152-תיק בימש משפחה אט 18-11-67003-תיק	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	11		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	12		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	13		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	14		מדרגה שניה לטובת בנק מזרחי ספחות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	15		מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
	16		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)

[illegible]



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מייסודו של יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
161	6497	202	1			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק)
162			2			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק)
163			3			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
164			4		מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
165			5			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
166			6			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
167			7	31/03/2070		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
168			8			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
169			9			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
170			10			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
171			11			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
172			12	22/11/2013		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
173			13			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
174			14			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
175			15			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
176			16			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
177			17		מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
178			18	05/07/2062		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
179			19			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
180			20			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
181			21			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
182			22			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
183			23			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)
184			24			הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק) קרקעי ישראל תש"ס (1960)





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מיסוד של יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
185	6497	203	1			הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
186			2		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
187			3		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
188			4		הערה לפי סעיף 11 (א) (2) לעבודות המיסיס לטובת ביטוח לאומי ר"ג, על סך 55,761 ש.	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
189			5			הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
190			6		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
191			7		מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק מ. מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
192			8		מדרגה ראשונה לטובת בנק עזמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
193			9		מדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד לישראל	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
194			10			הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
195			11		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
196			12		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
197			13		הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוסיפון מנשה בדבר הימנעות מעשיית עסקה	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
198			14		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
199			15		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
200			16		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
201			17		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
202			18		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אפרים רזני 058621731 ואפרים ירדנה 022900104
203			19		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
204			20		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
205			21		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
206			22		מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
207			23		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות'	הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
208			24			הערה בדבר העברה לריים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ

מ"סודו de יוסף פולר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	מועד סיום חכירה	מסכתא	הערות
209	6497	204	1	מדרגה ראשונה לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
210		2		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
211		3			
212		4		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
213		5		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
214		6	31/03/2012		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
215		7		מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
216		8		מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
217		9		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
218		10		בכפוף לתנאי צוואה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
219		11	31/03/2062	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	
220		12			
221		13		מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
222		14		מדרגה ראשונה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
223		15		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
224		16	13/06/2062		
225		17		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
226		18		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
227		19		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
228		20		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, און ושות'	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
229		21	31/03/2062		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
230		22	31/03/2056	מדרגה ראשונה לטובת בנקא עמרי שמואל וברנאי ריטה	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
231		23	31/03/2062		הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)
232		24	31/03/2061	מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960)



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פילזר ז"ל



נספח ד' - נתוני שווי:

נתוני השוואה מגורים:					
פרויקט אונו ואלו					
תאריך	מחיר	מ"ר	מחיר למ"ר	חדרים	קומה
22/07/2020	2,510,000	118	21,271	4	11
22/07/2020	2,430,000	111	21,892	4	6
21/07/2020	2,680,000	121	22,149	5	9
30/06/2020	2,500,000	112	22,321	4	10
30/06/2020	2,730,000	120	22,750	5	12
30/06/2020	2,960,000	121	24,463	5	13
30/06/2020	2,590,000	111	23,333	4	14
28/06/2020	2,890,000	121	23,884	5	11
25/06/2020	2,440,000	112	21,786	4	8
23/06/2020	2,450,000	112	21,875	4	10
07/04/2020	2,780,000	120	23,167	5	13
23/03/2020	2,790,000	120	23,250	5	10
ממוצע					
			22,678		
פרויקט אונו פריים					
תאריך	מחיר	מ"ר	מחיר למ"ר	חדרים	קומה
15/07/2020	2,610,000	104	25,096	4	15
10/05/2020	3,310,000	137	24,161	5	15
24/02/2020	2,360,000	105	22,476	4	12
14/02/2020	2,030,000	86	23,605	3	13
14/02/2020	2,360,000	105	22,476	4	13
12/02/2020	2,010,000	86	23,372	3	12
17/12/2019	2,410,000	111	21,712	4	12
13/12/2019	2,340,000	114	20,526	4	8
05/12/2019	2,220,000	105	21,143	4	5
29/11/2019	2,280,000	111	20,541	4	4
10/11/2019	2,300,000	105	21,905	4	10
ממוצע					
			22,456		





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישלר ז"ל



נתוני השוואה משרדים

להלן דוגמאות להיצע של שטחי משרדים בסביבה הקרובה (מקור: מידע שוק ולוחות):
בקניון קרית אונו, הממוקם צפוני תל אביב, מוצעים להשכרה שטחי משרדים ב-75-70 מ"ר/מ"ר
ברחוב שלמה המלך בקריית אונו מוצעים להשכרה שטחי משרדים תמורת דמי שכירות של 75-80 ש"ח
בצומת סביון משווקים משרדים ברמת מעטפת ברמות מחירים של החל מ-8,300 ש"ח (קבוצות רכישה) ושל 8,800 ש"ח/מ"ר (רכישה מיזם)
בפארק אקרו בצומת סביון נחתמו מספר עסקאות בשנת 2020 ברמות מחירים של 10,000-11,000 ש"ח/מ"ר מעטפת
בקריית מטרון נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בכ-8,500 ש"ח/מ"ר
בפארק אזוריים הושכרו משרדים בשנת 2018 בכ-70 ש"ח/מ"ר
על פי דו"ח Natam חציון שני שנת 2019:
פתח תקווה- משרדים בדרגה A - שכ"ד 71 ש"ח/מ"ר משרדים בדרגה B - 60 ש"ח/מ"ר

לסיכום:

לאור האמור הובא על ידינו בחשבון שווי משרדים בנויים למ"ר ברוטו של 10,000 ש"ח
שווי זה משקף שכ"ד ברמות של 60-65 ש"ח/מ"ר.
שווי קרקע למר עיקרי (המגלם בתוכו את העמסת שטחי הציבור) הינו 3,500 ש"ח/מ"ר

נתוני השוואה מסחר

להלן דוגמאות להיצע של שטחי מסחר בסביבה הקרובה (מקור: מידע שוק ולוחות):
במרכז מסחרי בפסגת אונו מושכרים שטחים מסחריים קטנים (50-75 מ"ר) בדמי שכירות של כ-250 ש"ח/מ"ר
שטחים גדולים מושכרים בדמי שכירות של 180-220 ש"ח/מ"ר
במבנה עם חזית לרח' שלמה המלך, מל קניול קרית אונו מושכרים שטחי המסחר ברמת מחיר של 250 ש"ח/מ"ר
ברחוב הכלנית 5 בקרית אונו בערוף הקניון מוצעת חנות בגודל 52 מ"ר בדמי"ש של 12,000 ש"ח. (כ-230 ש"ח/מ"ר)
ברחוב הרקפת 2 בקריית אונו מוצעת חנות של 28 מ"ר תמורת דמי שכירות של 4,000 ש"ח - משקף שכ"ד של 150 ש"ח/מ"ר.

לסיכום:

לאור האמור הובא על ידינו בחשבון שווי מסחר בנויים למ"ר ברוטו של 30,000 ש"ח
שווי זה משקף שכ"ד ברמות של 180 ש"ח/מ"ר.
שווי קרקע למר עיקרי (המגלם בתוכו את העמסת שטחי הציבור) הינו 14,500 ש"ח/מ"ר

