



Zaid Orniy LTD

זייד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקרקעין



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • כל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
2014-07-20

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מפורטת מס' כ/468

| אתונה מולר קריית ארבע | |
|----------------------------|---------|
| הודעה על אישור תכנית מס' | 468/כ |
| פורסמה בילקוט הפרסומים מס' | 60/כ |
| ביום | 4.11.14 |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26.7.14
לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה
התוכנית
מאת: משרד הפנים - מחוז חיפה
מאת: משרד הפנים - מחוז חיפה

גרסת אפריל 2014

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השד
- התכנית נקבעה טעונה אישור השד

[Handwritten signature]

5.8.14
נייר הוועדה המסוננת תאריך

משרדים
 רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ד'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 07-7511818 פקס 07-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 8575550-04
 site: www.zaidorniy.co.il e-mail: zaid@zaidorniy.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנותית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות ניסוי ומידע ממוחשב - C.I.S.

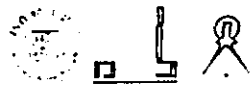
לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת הכוזה משרטה מס' כ/ 468

אחוזת מולד - קרית אהא

גרסת אפריל 2014

משרדים
רמת גן - בניין התאומים, מגדל 2 רח' זבוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 59 ת.ד. 275 מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584465
חיפה - רח' גולדסמן 17 כנרת צרפתי ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 8575550-04
www.zaidorniv.co.il zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • כל שירותים לרשות מהומית • מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע מחשב - GIS

תאריך : 30/4/2014

מספרינו חמ/ 1-1-9390

**לוח הקצאות וטבלת איזון
הצעת תכנית מפורטת מס' כ/ 468,
אחוזת מולר על הפארק - קרית אתא**

מקום התכנית

מתחם הצעת תכנית מס' כ/ 468 (להלן : התכנית) ממוקם בחלק הדרומי מערבי של קרית אתא, על הציר המרכזי של העיר. הסביבה מאופיינת במבנים חדשים לצד מבנים צמודי קרקע ותיקים וכן שטחים בלתי מפותחים. ממול מתחם התכנית ממוקם פרויקט "בית וגן". הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות עירוניות כגון חשמל, מים, טלפון וכדימה.

שטח התכנית

67.399 דונם, כנפורט בטבלת שטחים שבתשריט התכנית.

מטרת התכנית

סעיף 2.1 בתקנון התכנית :
- הקמת שכונת מגורים בת כ- 700 יח"ד
- הקמת פארק מרכזי בשטח של כ- 17 דונם לרווחת תושבי הסביבה
- שמירת על אופי הביניי במתחם המבנים ההיסטוריים תוך מתן אפשרות לפיתוח מבנים מודרניים לגובה
- שמירה על אופי הצמחייה והעצים הקיימים ושילובם בתוך השטחים הפתוחים.

יוזם התכנית

חבי דר ניפרים וא. חו בע"מ
עיריית קרית אתא

ג'מח יק- ייניי תאני ט דל ט רח' ז'ב טינמקי 35 ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 מקס 04-7511551
טירת הכרמל- רח' הרצל 9 ט.ד. 275. מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
חיפה- רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי.ד. 7025 טלפון 04 8577444 פקס 8575550-04

Site: www.zaidorniv.co.il

e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





• תחום התמחות: שטחנות מקרקעין • ליווי כינוסי • סקרים בנדל"ן • כל שירותים לרשות מקומית •
 • תחום ושמירה חכוננית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מידע מחושב - C.I.S.

החלקות הכלולות בשטח התכנית

מתחם התכנית כולל החלקות הבאות:

| | | |
|------------|---|--|
| גוש | : | 11020 |
| חלקי חלקה | : | 100 |
| גוש | : | 11021 |
| חלקות | : | 31-29, 44, 45 |
| חלקי חלקות | : | 16, 17, 22, 23, 28, 34, 38, 41, 42, 43, 52, 54 |
| גוש | : | 11022 |
| חלקי חלקות | : | 103, 118 |
| גוש | : | 11027 |
| חלקי חלקה | : | 31, 62, 76 |
| גוש | : | 11028 |
| חלקי חלקה | : | 25, 32 |

החלקות הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה

השטח המשתתף בטבלת ההקצאה והאיזון מורכב מחלקות, שיעודן העקרי הנו "אזור מגורים" לתכנון מפורטי בתכנית כ/ 150 ח', כלומר חלקות מס' 44, 45, 29, 30 ו- 31 בגוש 11021 החולטות כנסו לפי שטח ברוטו. שטח ביעוד "לדרך" ברוב העצמאות נכנס ללא תרומת שווי במצב קיים, ימופיע י מתחת לקו"י במצב חדש (כלומר, לא בוצע "שחזור חלקות", בהתאם לתקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין)

סה"כ שטח נכנס: 58,076 מ"ר קרקע.

משרדים
 רמת גן - בנין התארים מנדל 2 רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371
 טירת הנרמל - רח' ז'בוטינסקי 275 מילוד 3902
 חיפה - רח' ז'בוטינסקי 275 מילוד 3902
 1. תל אביב - רח' ז'בוטינסקי 275 מילוד 3902

טלפון 03-7511818 טלפון 03-8584545 טלפון 03-7511551
 פקס 03-7511551 פקס 03-8584545 פקס 03-7511551



ZAID ORNIV LTD

זיד-אורניב בע"מ ספקית מערכות



מטרת החברה היא לספק מערכות חשמל חכמות, מערכות בקרה, מערכות אוטומציה, מערכות בקרה ומערכות בקרה למגוון רחב של תחומים.
• מאגרי מידע בגדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

לא נכלל שטח דרכים אחרות (חלקים מרחוב הדקלים, התמרים וכנרת) וכן שטח ביעוד קיים למגורים ב"1.

בין היתר הובא בחשבון שיקול של שמירה על הומוגניות תכנונית של החלקות המשתתפות בטבלה

ביקור במקום

ביקורים בשטח בוצעו בסוף שנת 2010, במהלך שנת 2013, וביום 1/4/2014 ע"י החתום מטה.

המועד הקובע

אפריל 2014

תאור השטח

מתחם התכנית ממוקם בחלק הדרומי של קרית אתא, על ציר רחוב העצמאות שהנו ציר התנוער המרכזי של היישוב כביני צפון-דרום.

מיתחם התכנית מנוקז ממערב לציר רחוב העצמאות, מצפון לרחוב התמרים, בסמוך ממזרח לרחוב הדקלים ולשכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב הדקלים, ובסמוך מדרום לרחוב שלום סלח ולשכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב שלום סלח.

בעברו המזרחי של רחוב העצמאות ממוקמת שכונת מגורים חדשה בבניה רוויה, "שכונת בית וגן".

בחלק הצפוני ובחלק המזרחי מרכזי של מתחם התכנית ממוקמים מבני מגורים צמודי קרקע בבנייה וותיקה

הצעת התכנון החדשה שמה דגש על שימור ושמירת האופי ההסטורי של הבינוי הקיים, הצמחייה והעצים. תוך מתן אפשרות לפיתוח מבנים בבניה רוויה עבור כ- 700 יחיד בצד פארה מרכזי

| | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|---------|------------------|------------------|----------------|
| משרדים | רחבה ג-2 | רחוב המדע | תל אביב | 3971 | טלפון 03-7511818 | פקס 03-7511551 |
| רחוב הנמלה | רחוב המדע | תל אביב | 3971 | טלפון 03-8584545 | פקס 03-8584460 | |
| רחוב הנמלה | רחוב המדע | תל אביב | 3971 | טלפון 04-8577444 | פקס 04-8575500 | |

www.zaidorniv.co.il zaid@zaidorniv.co.il





הגיוון הנדסאות שלמות מקרקעין ליווי פיננסי סקרים בנו"ן סל שירותים לו שות מיומית •
 הנדסה הנדסאות הנדסאות • מאגרי מידע בנדל"ן טכנולוגיות מיפוי ומידע מחושר - GIS •

בעלויות

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, העתקי רישום מפנקס הזכויות, מיום 08/03/2011 רשומים פרטי הזכויות הבאים

| גוש | חלקה | שטח רשום, במ"ר קרקע | בעלות פרטית של | הערות |
|-------|------|---------------------|--|--|
| 11021 | 29 | 1,490 | יוסף חביב ולטיפה, בחלקים שווים. | רשומות הערות על הפקעת חלק מהחלקה והערה על אתר עתיקות |
| | 30 | 1,120 | דוד יעקב, בשלמות. | רשומות הערות על הפקעת חלק מהחלקה והערה על אתר עתיקות |
| 11021 | 31 | 1,008 | וגמון אורי, בשלמות. | רשומות הערות על הפקעת חלקים מהחלקה וכן הערה על אתר עתיקות |
| | 44 | 48,151 | אלי חן, י"דר נופרים וא. חן בע"מ, ואחרים (י). | - רשומות משכנתאות. - רשומות הערות אזהרה - רשומות הערות על הפקעת חלק מהחלקה והערה על אתר עתיקות |
| | 45 | 6,307 | יחידי משפחת מולר, סה"כ 3 בעלי זכויות. | רשומות הערות על הפקעת חלק מהחלקה וכן הערה על אתר עתיקות |
| | סה"כ | 58,076 | | |

(י) חלקה 44 מהווה כ- 83% משטח התכנית, ומוחזקת במושע ע"י מסי רב של בעלים.

מחלקת הנדסאות מקרקעין | תל אביב | 3371
 טלפון: 03-7511818 | פקס: 03-7511551
 טלפון: 04-8524545 | פקס: 04-856-4-6
 טלפון: 04-857/444 | פקס: 04-8575556





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מ/ומית • מעקב ושמירה תכנותית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

הסכם שיתוף בחלקה 44

הוצג בפני "הסכם שיתוף בנקרקעין" מיום 26.02.1987, בין 12 בעלי הזכויות המכונים "הדיירים" ובין "רישן ניהול וסחר בע"מ" ו"חומה בצורה בע"מ", המכונים ביחד "החברה". בין היתר צוינו בהסכם הפרטים הבאים:

- הצדדים רישי בנישיהף את זכויותיה של אתא חברה לטכסטיל בע"מ בחלקה 44 בגוש 11021. בהתאם לצו כינוס נכסים

- כ"א מהצדדים מביהש להיות בעלים של חלק מוגדר במקרקעין בהתאם לתמורה ששילם

- הסכם השיתוף מסדיר הזכויות והחובות עד למועד בו תבוצע חלוקה בעין של המקרקעין.

- חלקו של כ"א מהצדדים הוגדר לפי שטח קרקע. השטח סומן על גבי תשריט, ובו ניתנה זכות שימוש בלעדית והוקנתה זכות לנהוג בו מנהג בעלים.

- כ"א מהצדדים מצהיר שידוע לו כי השטח המיועד לו יקטן ואו ישתנה עקב הפקעות, תכנון מחדש של השטח וייחוד הבעלות במקרקעין. כמו כן מיקום הדירה בשטח המיועד לו עשוי להשתנות

- כל אחד מהצדדים מצהיר כי ידוע לו שאחוזי הבניה שיהיו לו בגין חלקו במקרקעין, הדיירים כל אחד בגין דירתו, החברה בגין יתרת השטח - יהיו בהתאם לשיטחו בפועל של כל אחד מהם לאחר השלמת תכנון וחלוקת השטח מחדש ורישומו על שם כל אחד מהצדדים בבעלות נפרדת.

- ניהול המקרקעין יבוצע ע"י החברה או מי מטעמה, בכפוף לשמירת זכויות הדיירים

- נתנה לחבר הסכמר מראש לבניה על המקרקעין, לרבות ביצוע פעולות לחלוקת השטח, תכנון מחדש יכדי

- מכירת זכויות של כ"א מהצדדים מותנית בחתימה על הסכם השיתוף.

- הובטחה שמירה על היחסיות ע"י מנגנון של "תשלומי איזון" בין מצב הזכויות ברכישה ובין מצב

משרדים
רמת גן- בנין התאומים מגדל 2 רח'ז בוטיסקו 35 ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 מקב 03-7511551
טירת הכרמל- ס.ה.מלך 273 ישיבת 2551 טלפון 03-7511551 פקס 03-7511551
תל אביב- הרחובות 100 טלפון 03-7511551 פקס 03-7511551
www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

הזכויות לאחר החלוקה.

- הדיירים התחייבו להמנע מלהתנגד לאישור תוכניות אותן תגיש החברה.

- ההסכם נחתם ע"י כל הדיירים.

- נעשו במהלך השנים שינויים ברישום הבעלים הרשומים

מובהר כי לאור מחלוקות בין בעלי הזכויות בחלקה 44 בקשר להסכם השיתוף וחלוקת הזכויות מכח התכנית על פיו, נערכת טבלת האיזון בהתעלם מהסכם השיתוף והוראותיו וכאילו מדובר בחלוקה שלא בהסכמה, כשהמחלוקות בין בעלי הזכויות בדבר חלוקת הזכויות מכח התכנית תתבררנה בניהם מחוץ להליך התכנוני ואולם, במסגרת מיקום הקצאת המגרשים נלקח בחשבון מיקום שטחי הקרקע שיוחדו לבעלי הזכויות בהסכם השיתוף- לגביהם אין מחלוקת.

הסכם מכר לבוטבול רבקה

הוצג בפני הסכם מיום 14.6.04 בין ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ (להלן: "החברה") לבין רבקה בוטבול. בין היתר צוינו בהסכם הפרטים הבאים:

- רבקה בוטבול היא היורשת היחידה של חיים בוטבול הרשום כבעלים של 550 מ"ר בחלקה 44.

- החברה מוכרת לרבקה בוטבול 730 מ"ר הכולל צריף, בשטח מסויים המצויין בתשריט המצורף להסכם, כשזכויות הבניה בגין אותו שטח של 730 מ"ר יתחלקו כדלקמן זכויות הבניה בגין 550 מ"ר נתוך אותם 730 מ"ר הנמכרים - יהיו של בוטבול, וזכויות הבניה בגין יתרת ה- 180 מ"ר מתוך אותם 730 מ"ר הנמכרים - יהיו של החברה.

טבלת האיזון נערכה על בסיס שטח הקרקע הכולל של בוטבול רבקה ע"פ ההסכם- 1280 מ"ר.

יובהר כי בהקצאה לבוטבול בטבלת ההקצאה נכללו מלוא זכויות הבניה בגין כל השטח של 1,280 מ"ר. מאחר וחלק מאותן זכויות בניה שייכות לדר נופרים ע"פ ההסכם, ולשם ציון עובדה זו- בטבלת ההקצאה מצויין שמה של דר נופרים בסוגריים לצד השם בוטבול





הסכם מכר לאווה אברהם

הוצג בפני הסכם מיום 17.10.02 בין ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ (להלן: "החברה") לבין אווה אברהם.
בין היתר צוינו בהסכם הפרטים הבאים:

- אווה אברהם היא הבעלים הרשום של 890 מ"ר בחלקה 44.

- הקרקע הנטועה רצמודה לביתה של אווה אברהם לא ניתנת לניצול לבניה בכל מקרה, ואווה אברהם מתחזקת את הקרקע הנטועה הזו כל השנים.

- הועדר המקומית להכנון ובניה דורשת כחלק מתנאי המוקדמים לאישור תכנונית בניה בחלקה, לבצע הסכמים ביו כל רבעלים הרשימים בחלקה תוך חלוקה פיזית (היינו פרצלציה) של כל הבעלים בחלקה

- לפיכך הוסכם להעביר לבעלותה של אווה אברהם את הקרקע הנטועה הסמוכה לה, להמשך האחזקה על ידה. השטח הנוסף יועבר לאווה אברהם ללא תמורה אזי יועבר שטח זה ללא אחוזי הבניה המיוחדים לו.

- כלל זכויותיה של אווה אברהם בחלקה 44 (הווה אומר: השטח הקיים + השטח הנוסף שהחברה מוכרת לה) מיוחדים לשטח קרקע מסויים בגודל של 1,285 מ"ר המסומן בתשריט המצורף לרסכם

אין בזכות הניתנת לאזור אברהם בחוזה כדי לפגוע ואו לגרוע מזכויות הבניה של החברר יזכותה לנצלן על פני חלקה 44 - מעבר לזכויות הניתנות לאווה אברהם על פי חלקיה בבעלותה בחלקה 44

- זכויות הבנייה של אווה אברהם יתייחסו לתחשוב לפי שטח קרקע של 1,000 מ"ר.

טבלת האיזון נערכה על בסיס שטח הקרקע הכולל של אווה אברהם ע"פ ההסכם - 1,285 מ"ר. יובהר כי בהקצאה לאווה אברהם בטבלת ההקצאה נכללו מלוא זכויות הבניה בגין כל השטח של 1,285 מ"ר. מאחר וחלק מאותן זכויות בניה שייכות לדר נופרים ע"פ ההסכם, ולשם ציון עובדה זו- בטבלת ההקצאה מצויין שמה של דר נופרים בסוגריים לצד השם אווה אברהם

משודים

רמת גן- בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551

טירת הכרמל- רח' הרצל 17, ת.ד. 275 מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 01-8584466

חיפה- רח' אשכול 17, רחל צרפתי 2025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550

www.zaidorniv.co.il

zaid@zaidorniv.co.il





יזמיני וזדנות שמאנו, מקרקעין ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 מעד בטיחות הנדסית • יאגרי מידע בנדל"ן טרנולוגיות תיפוי ומידע מהחשור - C.I.S.

הסכם מכר לתמר פלד

הוצג בפני הסכם מיום 17.10.02 בין ד.ר. נופריס וא. חן בע"מ (להלן: "החברה") לבין תמר פלד. בין היתר צוינו בהסכם הפרטים הבאים:

- תמר פלד היא הבעלים הרשום של חלקה 49 בגוש 11021
- החברה מוכרת לתמר פלד 147.81 מ"ר מחלקה 44 בשטח מסויים המצויין בתשריט המצורף להסכם והכולל את הגדר והצמחיה הקיימים בו, וזאת ללא זכויות הבניה בו.
- אין בהעברת הבעלות הניתנת לתמר פלד בהסכם בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבניה של החברה וזכותה לנצלן על פני חלקה 44 ו/או לגרוע בשטח הבניה הניתן ביחס לשטח חלקה 44 כולה, וההסכם לא מקנה לפלד זכויות בניה עודפות בחלקתה (השטח המועבר בהתאם לתשריט לא יגרע משטח החישוב בחלקה 44 ככל שהדבר מתייחס לגבי זכויות הבניה בחלקה 44).

תמר פלד אינה רשומה כבעלים במקרקעין הכלולים בתכנית

בכיסגרת מיקום היצאת המגרשים נלקח בחשבון מיקום שטח הקרקע המסויים אליו מתייחס הסכם המכר. יובהר כי בטבלת ההקצאה אותו שטח מסויים מוקצה לדר נופריס ולייחוד הערת האזהרה שנירשמה בגין הסכם המכר לאותו שטח מסויים – בטבלת ההקצאה מצויין שמה של תמר פלד בסוגריים לצד שמה של דר נופריס.

סיכום הזכויות בחלקה 44 בטבלת האיזון

בכפוף לכל האמור לעיל בקשר להסכמים בחלקה 44 אימדין השווי הכישישי בסיס לביצוע האיזונים הנו עפ"י זכות בעלות מלאה, נקיה מכל חבות ו/או זכות צד ומשכנתאות, חבויות, עסקאות וכד', ככל שקיימים, אינם מובאים בחשבון במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון





זיד-אורניב בע"מ היא חברה מוקדמת לזיוו פיננסים, סקרים ובנדל"ן. טל שירותיה לרשות מקצועית
 • זיד-אורניב בע"מ מאגרת מידע בנדל"ן, טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

טבלת שטחים, עפ"י נתוני טבלה בתשריט התכנית המעודכנת

| מצב מוצע | | מצב קיים | | ייעוד |
|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| % מהתכנית | שטח בדונם | % מהתכנית | שטח בדונם | |
| - | - | 81.82% | 55,148 | אזור מגורים ב' לתכנון מפורט |
| 11.01% | 7,421 | - | - | מגורים א |
| - | - | 1.48% | 997 | מגורים ב' 1 |
| 31.56% | 21,270 | - | - | מגורים ב' 2 |
| 7.02% | 4,728 | - | - | מגורים מיוחד |
| 2.05% | 1,384 | - | - | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך עם הנחיות מיוחדות |
| 24.74% | 16,671 | 0.29% | 193 | שצ"פ |
| 6.25% | 4,217 | - | - | דרך מוצעת |
| 16.41% | 11,062 | 16.41% | 11,061 | דרך מאושרת |
| 0.96% | 646 | - | - | שפ"פ |
| 100% | 67,399 | 100% | 67,399 | סה"כ שטח התכנית |





הון יומי ידוע • ימנאוח מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעבדת שמירה ותכנון • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ונידע ממוחשב - GIS

תכנון

מוצב קיים

תכנית מס' כ/ 150, פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 2595 מיום 10.01.1980, קבעה ייעוד השטח לייאזור מגורים ב"י.

זכויות הבניה הן 70% + 7% בגין מיקום חלקה בין שני רחובות, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.

סעיף ח' 1 לתכנית מתיר בניה רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.

תכנית מס' כ/ 150 ח', פורסמה למתן תוקף ב.פ. מס' 5511 מיום 27.03.2006.

התכנית קובעת זכויות בנכס הכלול בטבלת ההקצאות והאיזון כמפורט.

יעוד אזור מגורים ב' לתכנון מפורט.

בינוי י"ד סמ"ד תכנית מפורטת ותוכנית בינוי שתוכן על כל שטח האזור. התכנית תקבע הוראות בנושאים של יעודי הקרקע, גגישות (שלא מרחוב העצמאות), זכויות בניה והוראות בינוי (בהתחשב במיקום בכניסה לעיר), שימור האופי המיוחד של האזור וקביעת בתים, עצים ואתרים ארכיאולוגיים לשימור.

התכנית מגדירה אזור מגורים ב' לפי 3 סוגים.

אזור מגורים ב1 (80% עקרי, 6 יח"ד לדונם), אזור מגורים ב לתכנון מפורט, ואזור מגורים ב2 (100% עקרי, 8 יח"ד לדונם).

לאור העדר הגדרה מדוייקת של התכנון במצב הקיים, אומדן שווי קרקע ריקה במצב התכנוני הקיים מבוסס על מקסימום הזכויות באזור מגורים ב', כלומר בניה בשיעור 100% עקרי בצפיפות של 8 יח"ד לדונם. ניתן מקדם התאמה לדחיה בגין הכנת תכנית מפורטת וסיכון לרבות נושא עתיקות.

משרד
רמז א-1
טירת הכנרת מל"ג 39 ת"ת 215 מיקוד 3902
הינה מ"מ 702
זנד אורנייב בע"מ
www.zandor.com.il

טלפון 04-7511818 קס 04-511551
טלפון 04-8584545 קס 04-2584466
טלפון 04-8577444 קס 04-2575550





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 • מארגן מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

ההוראות כוללות בין היתר את הסעיפים הבאים:

- הוראות בנושאים הבאים: גובה מבנים, מרווחים ומרחקים בין בניינים היכן הוראות מהיבות הוצאת היתר בנייה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בנינו למתחם לפיתוח שלם של מבנה אחד או יותר, שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, שטחי שירות, ידריה, חמרי בניין וחמרי גמר
- המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ- 15 מ.
- בתוכנית הבינוי יהיה ניתן למקם מחסנים דירתיים בכל קומה ואלו ייחשבו כשטחי שרות. חתך המבנים יציג מבואה גבוהה שמפלסה כמפלס הקרקע, הגובלת ממערב ובתחומה גישה לשטח הציבורי ממזרח.
- מספר מקומות החנייה התת קרקעיות יהיה בהתאם לטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה והחניה.
- לא תותר סגירת מרפסות.
- הוראות שעניינן גובה המבנים, מרחק בין בניינים ואי סגירת מרפסות, הן בגדר הוראות אשר סטייה בהן מרווה סטייה ניכרת מהתוכנית
- לא תתאפשר יווד שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ולהיפך.
- קי בנין לחינוך התת קרקעי, יהיה כפי שמוסמן בתשריט בקו בנין 0.
- ניתן לבנות בכל דירה מרפסת קונזולית עד שטח של 20 מ"ר. בדירות דופלקס ניתן יהיה לבנות בנוסף למרפסות ריבונזוליות מרפסות גג. שטח המרפסות יחושב התאם לתקנות חישוב שטחים.
- שטחי השירות יכללו את השימושים הבאים: מחסן לדירה: 6 מ"ר, ממ"ד לדירה: 12 מ"ר, חדר אשפה קומתי: עד- 10 מ"ר, חדר כביסה לבניין: עד- 25 מ"ר, חדר לכינוסים לדיירים בבניין: עד 30 מ"ר, מחסן המשרת את כלל הדיירים לאיכסון ציוד משותף לכלל הדיירים: עד 30 מ"ר, לובי לבניין: בהתאם לצורך, מתקנים טכניים ושטחי שירות אחרים. בהתאם לתקנות הת"י"ב, חנייה מקורה. בהתאם לנספח תחבורה.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בנינו ופיתוח לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים יחדיו. התוכנית תציג שלביות פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתלייה לפיתוח הבינוי במתחם, תחבורה, שימור, וכן סימון העצים לשימור.





הנדסר ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשן • GIS

הוראות פיתוח, חלוקה ורישום ותנאים להיתר איכלוס כוללים בין היתר את הסעיפים הבאים

הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר

הגבהים שירבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו התוכנית תציג שלביות לביצוע השטחים הציבוריים בכל מתחם והיקף השטחים הפתוחים לפיתוח בכל מתחם ובהתאם לשלביות הביצוע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור וקבלת הנחיות ממהנדס העיר ומאיגוד ערים לאיכות הסביבה לתיכנית חפירה ומילוי, בהתייחס לכל מתחם ו/או לקבוצת מתחמים.

תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) יהיה נטיעת עצים בוגרים תמירים בשטחי השפייפ הגובלים בתא מס 107 שיהיו חיץ בין תא 107 למגרשים הגובלים.

בבקשה להיתר בניה יהיה ניתן לנייד חניות עיליות לחניות תת קרקעיות וכן תוספת של חניות תת קרקעיות המשרתות את המבנה בלבד באישור הוועדה המקומית, ולשם כך ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות ואת זכויות הבניה הנדרשות לשם הקמתן בנוסף על זכויות הבניה כקבוע בסעיף 5

עייג גנות החינוכים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום אישור הקונסטרוקטור יכנו עציצים מבטון בנפח פנימי של 0.8 מ"ק. בעציצים אלו ישתלו עצים בוגרים יבילים ויעביר בתוך העמוד ההשקיה תתבצע באמצעות מע"ה השקיה ממוחשבת

במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יהיה ניתן לחלק תא שטח למספר יחידות קטנות מתא השטח ולרגיש בדשה להיתר בניה לכל יחידה בנפרד, ובתנאי שהובטחו דרכי הגישה והשבילים לכל תת תא שטח בנפרד, בהתאם לקבוע בנספח התחבורה.

חלוקת התא שטח למספר יחידות תעשה ללא שינוי בקווי הבנין ובזכויות שהוגדרו בתוכנית ובתנאי והמרחק בין הבניינים הגבוהים לא יפחת מ- 20 מ'.

תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קבלת התחייבות של חברת ניהול לתחזוקת המתחם או תא שטח למשך 10 שנים לפחות.





הנדסר ומרידוח • שמאות מקרקעין ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשויות מקומיות • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי וניידע ממוחשב - GIS

חזית מסחרית

- א. בתאי שטח 108 ו-109 תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות.
- ב. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. המסחר יהיה מסחר ברמה שכונתית, אשר ישרת אף את באי הפארק.
- ג. הועדה המקומית תיתן הגבלה על מספר בתי האוכל המותרים במקום, חנויות לממכר מזון יהיו בהיקפי שטחים מצומצמים.
- ד. הנאי למתני היתר בניה יהיה מתן אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות שיוצעו לטיפול בריאות, איורור, סילוק אשפה והפרדה בין אשפה מסחרית לאשפה ביתית

בנין לשימור

במבנים לשימור שהותר שינויים ותוספות בניה על פי סקר השימור בתוכנית זאת הדבר יעשה באישור ועדת שימור ומהנדס העיר.

אזור מגורים מיוחד : תאי שטח מס' 901-902.

שימוש למגורים, דיור מוגן כולל כל השרותים הנלווים כולל מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים לרבות מכלילית, מלינאור, שרותי בריאות ומרפאות; שרותי ספורט כולל בריכה. - שיעור הבנייה הכילר הנו

• 1,138% בתא 901 עבור 106 יח"ד.

• 863% בתא 902 עבור 69 יח"ד.

ההוראות כוללות בין היתר את הסעיפים הבאים:

1. תשריט הבנוי המצורף לתוכנית זו מנחה בלבד, אך הוראות בנושאים הבאים: גובה מבנים, מרווחים ומרחקים בין בניינים הינם הוראות מחייבות
2. הוצאת היתר בניה יהיה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בניוי מפורטת לשני תאי השטח יחדיו או לכל אחד מהם, שתכלול את התנאים הבאים.





זייד אורניב פליס ספולאציות מקרקעין איז א פאנאלי פון זייד אורניב בע"מ. זייד אורניב פליס ספולאציות מקרקעין איז א פאנאלי פון זייד אורניב בע"מ.

- א. העמדת בניינים;
- ב. העמדת המבנה/ים מעל למבנה התחתון;
- ג. אופן הטיפול בחיבור הגובל בקו בנין 0, בין תאי השטח;
- ד. הסדרי חנייה;
- ה. שטחי גינור;
- ו. מעברים להולכי רגל;
- ז. מתקני תשתית;
- ח. גדרור;
- ט. חומרי בנין וחומרי גמר;
- י. השימוש בבניין, מגורים ואו דיור מוגן, ובלבד שלא יהיה בבניין אחד שימוש מעורב בין מגורים למלונאות או בין מגורים לדיור מוגן;
- יא. פירוט היקף שטחי המסחר/משרדים;
- יב. תוכנית עיצוב אדריכלי לחזית המבנה התחתון הפונה לרחוב העצמאות, אשר תקבע את מספר הקומות (2 עד 4) וגובה המבנה התחתון;
- יג. החזית המסחרית הפונה לרחוב העצמאות תעוצב באופן אחיד לאורך הרחוב לשני תאי השטח יחד;

במידה והמבנה ישמש לדיור מוגן, היקף שטחי השירות יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד הבריאות לסוג שימוש זה.

בכפוף להוראות סעיף 2 יי לעיל, מגיש הבקשה יכול להמיר את יחיד למגורים במגורים מיוחד ביחס שלכל יחיד ייתן 2 יחידות דיור מוגן

ניתן להגיש תורנית חניה והנועה משותפת לשני תאי שטח. החניה התת קרקעי תהיה לפחות 80% מכלל רחניות.

בתוכנית רבנוי יהיה ניתן למקם נוחסנים דירתיים בכל קומה ואלו ייחשבו כשטחי שרות.

הוראות שעניינן גובה המבנים, מרחק בין בניינים ואי סגירת מרפסות גג, הן בגדר הוראות אשר סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת מתוכנית.

לא תתאפשר ניד שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ולהיפך

משרדים
 רמת גן- בנין התאומים מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 04-7511818
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 3302 טלפון 04-6534545
 חיפה- רח' ישיהו 17, רחל צרפתי ת.ד. 7025 טלפון 04-6577444
 פקס 04-7511851
 פקס 04-6534466
 פקס 04-6577550

www.zaidorniy.co.il
 zaid@zaidorniy.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • כל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

קו בנין לחניון התת קרקעי יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
ניתן לבנות בכל דירה מרפסת קונזולית עד שטח של 20 מ"ר בדירות דופלקס ניתן יהיה לבנות בנוסף למרפסות הקונזוליות מרפסות גג. שטח המרפסות יחשב בהתאם לתקנות חישוב שטחים לא תותר סגירת מרפסות גג.

שטחי השירות יכללו את השימושים הבאים: מחסן דירתי 6 מ"ר, ממ"ד לדירה 12 מ"ר, חדר אשפה קומתי עד- 20 מ"ר, חדר כביסה לבניין עד- 50 מ"ר, חדר לכינוסים לדיירים בבניין עד- 200 מ"ר, מחסן המשרת את כלל הדיירים לאיסכון ציוד משותף לכלל הדיירים: עד 80 מ"ר, לובי לבניין. בהתאם לצורך, מתקנים טכניים ושטחי שירות אחרים: בהתאם לתקנות התו"ב, חנייה מקורה. בהתאם לנספח תחבורה.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם לפיתוח בנפרד או ויהיו צריכים להתחייב לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות, פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתאמה לפיתוח הבינוי במתחם, תחבורה, שימור, וכן סימון העצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב כוללת למבנים הפונים לרח' העצמאות

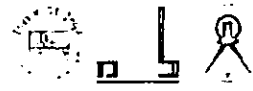
הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יקבעו ע"י מהנדס העיר. הגבהים שיקבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות לביצוע השטחים הציבוריים בכל מתחם והיקף השטחים הפתוחים לפיתוח בכל מתחם, ושלביות הביצוע. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור וקבלת הנחיות ממהנדס העיר ומאיגוד ערים לאיכות הסביבה לתוכנית חפירה ומילוי, בהתייחס לכל מתחם ו/או לקבוצת מתחמים.

ע"י גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשור הלינסטרוקטור, יבנו עציצים בהם ישתלו עצים בוגרים.

מבחינת חלוקה ורישים יהיה ניתן לאחד שני תא שטח לתא שטח אחד במסגרת היתר בנין. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קבלת התחייבות של חברת ניהול לתחזוקה וניהול המתחם ו/או תא שטח למטר 10 שנים לפחות.

רמת גן - בנין התאומים מגדל 2 רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69 ת.ד 275 מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
חיפה - רח' שטיבל 17 כרמל צרפת ת.ד 7025 טלפון 04-8577444 פקס 8575550-04
site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





חזית מסחרית

- א. תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות.
- ב. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. המסחר יהיה מסחר ברמה שכונתית, אשר ישרת אף את באי הפארק.
- ג. הועדה המקומית תיתן הגבלה על מספר בתי האוכל המותרים במקום, חנויות לממכר מזון יהיו בהיקפי שטחים מצומצמים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות שיוצעו לטיפול בריחות, איורור, סילוק אשפה והפרדה בין אשפה מסחרית לאשפה ביתית

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך והנחיות מיוחדות : תא שטח מס' 201

- שימוש למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 הוראות הבינוי והפיתוח כוללות בין היתר את הסעיפים הבאים:

1. תשריט הבינוי להכניית זו הינו מנחה בלבד
2. הוצאת היתר בניה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בינוי למתחם שלם של מבנה אחד או יותר, שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, שטחי שירות, גדרות, חמרי בניין וחמרי גמר.
3. מפלס 0 00 של המבנה הציבור יהיה קרוב ככל שניתן למפלסים של הפארק בתא השטח 306 הצמיד לתא השטח של מבנה הציבור כך שיהיה ניתן להקים חניון ציבורי במפלס שמתחת.
4. מתחת לבינוי למבנה הציבור תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי במפלס הכביש הפונה לדרך מס' 2.
5. הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר.
6. הגבהים שיקבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח
7. ע"י גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשיר ההונסטרוקטור, יבנו עציצים מבטון ובהם ישתלו עצים בוגרים

ישנן הוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח- כמפורט בתקנון.





הייטשע מדינות • שנאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
זיקה ושטירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

- א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
- ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סה"כ המגרשים הקודמים".
- ג. "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

מובהר כי כאמור לעיל, לאור מחלוקות בקשר להסכם השיתוף, נערכת טבלאת האיזון בהתעלם מהסכם השיתוף והוראותיו וכאילו מדובר בחלוקה שלא בהסכמה, ולכן טבלאת האיזון נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 הני"ל. המחלוקות בין בעלי הזכויות בדבר האופן הנכון בו יש לחלק את הזכויות מכח התכנית ו/או לאון אותן לאור הסכם השיתוף תתבררנה ביניהם מוחץ להליך התכנוני

2. מתחם התכנית המוצעת ממוקם בחלק הדרומי של קרית אתא, על ציר רחוב העצמאות, מצפון לרחוב התמרים, בסמוך ממזרח לרחוב הדקלים ולשכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב הדקלים, ובסמוך מדרום לרחוב שלום סלח ולשכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב ישלום סלח בעברו המזרחי של רחוב העצמאות ממוקמת שכונת מגורים חדשה בבניה רוויה, "שכונה בית ונן".





הנרסה ומדיניות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בודל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 נעקר ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

3. הצעת התכנית החדשה כ/ 468, מאפשרת פיתוח המתחם באמצעות בניה רוויה עבור כ- 700 יחיד, תוך שימת הגש על שימור ושמירת האופי ההיסטורי של הבינוי הקיים, הצמחייה והעצים בפארק מרכזי.

הצעת התכנית החדשה מייעדת יותר כ- 50% משטח התכנית לצרכי ציבור.

4. בטבלת האיזון כלולות רק אותן חלקות שהנן ביעוד קיים ל"מגורים כ" לתכנון מפורטי", כלומר חלקות מס' 44, 45, 29, 30 ו- 31 בגוש 11021. זאת, בין היתר, על מנת לשמור על הומוגניות בין החלקות המשתתפות.

שטח ביעוד ל"דרך" ברחוב בעצמאות נכנס ללא תרומת שווי במצב קיים, ומופיע "מתחת לקו" במצב חדש.

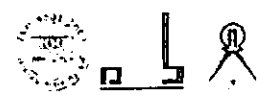
בינוי קיים ניכנס ויצא ע"פ תקן 15. (ראה סעיף 13)

5. השטחים הנם בהתאם לטבלת שטחים שנמסרה ע"י אדריכל התכנית, הכוללת שטחים בחלקות משתתפות במצב קיים, לרבות חלוקה ליעודי קרקע, ושטחי תאים במצב חדש.

6. בכפוף לאמור לעיל לעניין הסכם המכר לבוטכול רבקה והסכם המכר לאווה אברהם-
 א אומדו השיוי המשמש בסיס לביצוע האיזונים הנו עפ"י זכות בעלות מלאה, נקיה מכל חבוי ואו זכיות צד ג'
 ב משרנהאות, חבויות, עסקאות וכד', ככל שקיימים, אינם מובאים בחשבון במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון.

7. חלקה 44 רשומה ע"ש מספר רב של בעלים.

הטבלה ערוכה לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 44, ע"פ חלקו היחסי כרשום בנסח המקרקעין ומיקום השטח המסויים שיוחד לו בהסכמים, כאמור בפרק "הבעלות" לעיל ובכלל זאת- בהתעלם מהוראות הסכם השיתוף, אשר המחלוקות בין הצדדים בענינו תתבררנה מחוץ להליך התכנוני





חידושי אורניב בע"מ היא חברה ישראלית מקרקעין, ליווי פיננסי, סקרים בנו"ן, סל שירותים לרשות מקומית.
 חידושי אורניב בע"מ היא חברה ישראלית מקרקעין, ליווי פיננסי, סקרים בנו"ן, סל שירותים לרשות מקומית.
 • C I I N - ממוחשב

ואולם ההקצאה בקשר לבוטבול ולאווה אברהם נעשתה כאמור בפרק "הבעלות" לעיל-
 וזאת לפי השטח הכולל כקבוע בהסכמי המכר איתם, אף שטרם נרשם בנסח המקרקעין על
 שמם, כשההקצאה כוללת את מלוא זכויות הבניה בגין אותו שטח כולל אשר חלקן שייכות
 לדר נופרים ע"פ ההסכמים ולכן ניוזכר שמה בסוגריים בטבלת ההקצאה לצד שמות בוטבול
 ואברהם.

8. תכנית קיימת מס' כ/ 150 ח' מייעדת השטח הכולל בטבלת ההקצאות והאיוון לאזור
 מגורים ב' לתכנון מפורט. הבינוי על סמך תכנית מפורטת לכל המתחם, אשר תישם בין
 היתר הוראות בדבר שימור עפ"י התכנית המאושרת.

שווי הקרקע הריקה ביעוד קיים מבוסס על תכנון מיטבי (מקסימום זכויות באזור מגורים
 ב') בכפוף להתאמות עבור דחיה להכנת תכנית מפורטת, וסיכון (לרבות נושא עתיקות)

9. הצעת התכנית החדשה מס' כ/ 468 מייעדת שטחים, בין היתר, ליעודים של בניה צמודת
 קרקע, בניה רוויה למגורים, בניה למגורים ומסחר ובניה למגורים מיוחד (מגורים משולב
 מסחר, משרדים, דיור מוגן, מלונאות)

- ייושמו הנחיות לשימור מבנים בהתאם להוראות תכנית כ/150 ח' המאושרת.
- נקבעו תנאים להיתר ולאכלוס.
- נקבעו הסדרי תנועה ונגישות לתאי השטח מכיוון רחוב העצמאות, כנרת והתמרים וכן
 מרחוב הדקלים, שנקבע כרחוב משולב(מיתון תנועה).
- נקבע שטח ציבורי פתוח לפארק. היתר בניה בחלק מתאי השטח החדשים מותנה בהגשת
 תכנית מפורטת לשטחי השצ"פ עפ"י יחס קבוע.

10. באומדן שווי תאי השטח החדשים מובאים בחשבון, בין היתר, גורמים של ייעוד
 מיקום, סמיכות לשב"צ, גודל התא, מגבלת זיקת הנאה, מושע, מגבלת שימור
 ייחודיות ניהול (רקמת חברת ניהול בחלק מתאי השטח), מגבלות כניסה ובינוי משותף,
 מגבלת מבנה ציבור ותשתיות, הוצאות הריסה ופינוי, מטלות תביעה- נטיעת עצים בוגרים
 ותמירים, וכו'.





• שוואות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS •

11. כמו כן, מובאים בחשבון גורמים ושיקולים ספציפיים לתאי השטח הבאים:

א. בתאים מס' 107, 108, 109, 901 ו-902 הוכתבו תנאים להיתר, הכוללים הגשת תכנית מפורטת לשטחי השצי"פ.

ניתנה התייחסות לתנאי איכלוס, המחייב הקמת חברת ניהול לתחזוקת התא לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.

ב. בתאי שטח מס' 101-106, ו110, ניתנה התייחסות למגבלות שימור.

ג. בתאי שטח מס' 901 ו-902 קיים פוטנציאל לשימוש לדירור מוגן. עפ"י הנחיית השמאי הבודק ניתן מקדם תואם שווי למגורים.

ד. קיימת מגבלה לבניה מעל 450 יח"ד - התניה בבניית מבני ציבור. מיגבלה זו מתחלקת שווה לכולם עד נפח בניה מקסימלי אחיד לכולם. במגרש מספר 108 בו מתוכננות כ-73 יח"ד למגרש 107 קיימות סה"כ 355 יח"ד כך שמגרש זה עובר בהרבה את ההשוואה מכל האחרים ולפיכך נזקפת לחובתו מיגבלה של ניצול דחוי ומותנה לתימוך כלל זכויותיו לאור מגבלות התביעה. למגרש 901 לאור גודלו מעבר למקסימום של האחרים ניתנה הפחתה של 1%.

ה. הפקעה. ישנה הפקעה תאורטית - בעוד שלחלק לא הפקיעו והם נישארו באותם גבולות ונהנים מחצר, לאחרים - הופקעו שטחים המשמשים לצרכי ציבור.

באומדן שווי המצב הקיים הובא בחשבון כי כל בעלי הזכויות נושאים בנטל ההפקעה בהתאם לחלקם היחסי בחלקה. לפיכך חושבה "הפקעה תיאורטית"

ו. במצב נכנס המבנים במגרשים 106+108+הצריף (שימור א') שבמגרש 105 נהושרבים כמבנים לשימור. מבנים אלו הוגדרו כמבנים לשימור ללא קשר לתוכנית והם נכנסו לתוכנית כמבנים לשימור ברשימת השימור של עיריית קרית אתא. יתר המבנים שהוגדרו לשימור לפי התכנית ממוקמים במגרשים 104+103+102+101, ומבנים במגרשים לשימור מרקמי בלבד הם מס' 105+110 יש לתת את הדעת כי התוכנית המאושרת כ-150 חקבעה את הצורך בשימור המבנים הנל והמתחם כך שניתן לטעון כי גם מבנים הנל הוגדרו לשימור במצב הנכנס.





שירותי ייעוץ • שחאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 • שירותי תכנון • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - C.I.S.

12. לאור מטרת חוות הדעת, בטבלאות האיוון לא נילקחו בחשבון הנאות ואו נטלים בקשר למקרקעין, ישאינם מהווים חלק מהוראות התכנית, אף אם הם חלים רק לגבי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- אפשרות להנאה ממגורים פיזיים במקרקעין עוד קודם לאישור התכנית (שהיתה קיימת רק לגבי חלק מהבעלים להם יוחדו שטחים בנויים), נטל אחזקה, שמירה ותשלומי מס רכוש לגבי השטחים הלא מיונים במקרקעין, נטל התחייבות לשיפוי העירייה במקרה של תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכדו.
13. שהי"כ שווי לטבלת איוון מתייחס לזכויות במצב הקיים (קרקע עם או בלי מבנים קיימים בפועל) ולזכויות במצב המוצע (קרקע עם או בלי מבנים קיימים בפועל).
- לגבי בינוי החוזר לבעליו, תרומת שווי הבינוי אינה מחושבת בטבלה אולם מופיעה בנפרד הן במצב הקיים והן במצב המוצע, בהתאם לתקן 15.
14. שטח הישפוי המרורר חיץ גינוי בין שטחי המגורים הקיימים למתוכננים, ניכלל במסגרת הכצאה של חברת דר נופרים יא. הן בע"מ, עם מקדמים בהתאמר

משרדים
 רמת גן- בנין רחובות 2 מגדל 2,רח' ז'בוטינסקי 35, תד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 סירת הכרמל- בנין רחובות 2, תד. 3902 טלפון 04-2584545 פקס 04-2584455
 חיפה- בנין רחובות 2, תד. 3902 טלפון 04-2577414 פקס 04-2575550

www.zaidornit.co.il www.zaidornit.co.il





• יזכיר ומדידה • ישמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות נקומית •
 • יזכיר ושחירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - GIS

16. ערכי שווי.

במצב תכנוני קיים, קרקע ביעוד לייאזור מגורים בי לתכנון מפורט, נקבע בסיס השווי הבא:

- קרקע ריקה מוערכת לפי 900,000 ש"ח לדונם.

- שווי מחוברים הינו לפי 3,300 ש"ח/מ"ר.

במצב תכנוני חדש, נקבעו בסיסי השווי הבאים:

- קרקע ביעוד למגורים די הוערכה בטווח של 110,000 ש"ח קרקע ליחיד בשטח של עד 100 מ"ר. נתנה הפחתה בגין שוליות שטחים שמעל 100 מ"ר ליחיד.

- קרקע ביעוד למגורים מיוחד (מגורים משולב מסחר, משרד, דיור מוגן) הוערכה לפי 110,000 ש"ח קרקע ליחיד בשטח של עד 100 מ"ר נתנה הפחתה בגין שוליות לשטח שמעל 100 מ"ר ביחיד.

- מסחר הוערך לפי מקדם 2 מבניה רוויה.

- שווי חניה תת קרקעית הוערך לפי 39,000 ש"ח, עלות חניה מקורה 73,500 ש"ח/חניה.

- שווי חניה פתוחה הוערך לפי 12,000 ש"ח, עלות חניה פתוחה 4,700 ש"ח/חניה.

- תאים ביעוד למבנה ציבור ולשטח ציבורי פתוח הוכנסו מתחת לקו.

17. לתכנית הנדונה נערכו מספר גרסאות במהלך השנים. עדכון זה נעשה על בסיס החלטת ועדת משנה להתנדויות בישיבתה מספר 2014007 מיום 13/4/2014 המאמצת את חוות דעתה של היועצת השמאית לוועדה הגבי לילך בן פורת מיום 11/4/2014, בדבר ערכי שווי בטבלאת האיזון

18. להלן תמצית סקרי מחירים בסביבה:



תחשיב שווי למצב קיים

| שטח | חלקה | שטח חלקה ושטח משתתף | בעלות | סה"כ שטח משתתף | שטח משתתף לפי יעוד | | סה"כ שווי הקרקע, בש"ח | מקדם מיקום יחסי לרחוב העצמאות | מקדם שימור | נופל | שווי קרקע לאחר מקדם | שווי מחוברים | סה"כ שווי נכס לטובלת איוון, ללא מיבנים |
|---------|------|---------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|------------|------|---------------------|--------------|--|
| | | | | | מגורים ב' לתכנון מפורט | דרך מאושרת | | | | | | | |
| 1,490 | 29 | 1,490 | יוסף חב בייטיש | 1,490 | 1,272 | 218 | 1,144,800 | 0.95 | 1 | 0.95 | 1,087,560 | | 1,087,560 |
| 1,120 | 30 | 1,120 | דרך יעקב | 1,120 | 964 | 156 | 867,600 | 0.95 | 1 | 0.95 | 824,220 | | 824,220 |
| 1,008 | 31 | 1,008 | ווגמן הניה | 1,008 | 877 | 131 | 769,300 | 0.95 | 1 | 0.95 | 749,835 | | 749,835 |
| 0.02939 | | 0.02939 | סולומונוב עמואל ומרים | 1,415 | 1,358 | 57 | 1,283,467 | 1.00 | 1 | 1.00 | 1,283,467 | 776,800 | 1,283,467 |
| 0.02627 | | 0.02627 | מילר אמנון ונאוה | 1,265 | 1,214 | 51 | 1,147,410 | 0.98 | 0.98 | 0.98 | 1,124,462 | 980,100 | 1,124,462 |
| 0.01246 | | 0.01246 | וינר לוביה | 600 | 576 | 24 | 544,226 | 0.90 | 1 | 0.90 | 489,804 | 295,350 | 489,804 |
| 0.01454 | | 0.01454 | פרידלנדר יוסף (חיה) | 700 | 672 | 28 | 634,931 | 0.90 | 1 | 0.90 | 571,438 | 341,550 | 571,438 |
| 0.02492 | | 0.02492 | ארנהפט אורנה | 1,200 | 1,152 | 48 | 1,088,453 | 0.90 | 1 | 0.90 | 979,607 | 785,400 | 979,607 |
| 0.01246 | | 0.01246 | יודיץ אולה | 600 | 576 | 24 | 544,226 | 0.95 | 1 | 0.95 | 517,015 | 320,760 | 517,015 |
| 0.01454 | | 0.01454 | שגפ אשר | 700 | 672 | 28 | 634,931 | 0.90 | 1 | 0.90 | 571,438 | 341,550 | 571,438 |
| 0.01308 | | 0.01308 | רייכר דני וחיר | 630 | 605 | 25 | 571,438 | 1.00 | 1 | 1.00 | 571,438 | 488,400 | 571,438 |
| 0.02658 | | 0.02658 | כניטכול חיים | 1,280 | 1,229 | 51 | 1,161,016 | 0.95 | 1 | 0.95 | 1,102,965 | 481,140 | 1,102,965 |
| 0.02669 | | 0.02669 | אברהם אור | 1,235 | 1,233 | 2 | 1,165,551 | 1.00 | 1 | 1.00 | 1,165,551 | 448,800 | 1,165,551 |
| 0.01142 | | 0.01142 | אמרתני עבי ואסתר | 550 | 528 | 22 | 498,874 | 0.90 | 1 | 0.90 | 448,987 | 295,350 | 448,987 |
| 0.40551 | | 0.40551 | אלי חן (נו אבני נורק) | 19,526 | 18,741 | 784 | 16,867,127 | 1.00 | 1 | 1.00 | 16,867,127 | | 16,867,127 |
| 0.38214 | | 0.38214 | אלי חן ודר נפרדין ואה חיי בעיני | 18,401 | 17,661 | 739 | 15,895,294 | 0.99 | 1 | 0.99 | 15,736,341 | | 15,736,341 |
| 6,307 | 45 | 6,307 | מילר | 6,307 | 5,827 | 480 | 5,506,515 | 0.93 | 0.95 | 0.95 | 5,126,565 | 1,673,100 | 5,126,565 |
| 58,076 | | 58,076 | | 58,076 | 55,157 | 2,919 | 50,345,159 | | | | 49,217,820 | 7,230,300 | 49,217,820 |

| NO. | NAME | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD | PERIOD |
|-----|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 101 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 103 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 104 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 105 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 106 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 107 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 108 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 109 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 110 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 111 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 112 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 113 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 114 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 115 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 116 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 117 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 118 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 119 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 121 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 122 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 123 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 124 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 125 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 126 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 127 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 128 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 130 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 131 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 132 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 133 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 134 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 135 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 136 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 137 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 138 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 139 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 140 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 141 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 142 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 143 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 144 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 145 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 146 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 147 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 148 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 149 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 150 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 151 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 152 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 153 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 154 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 155 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 156 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 157 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 158 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 159 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 160 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 161 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 162 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 163 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 164 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 165 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 166 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 167 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 168 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 169 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 170 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 171 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 172 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 173 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 174 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 175 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 176 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 177 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 178 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 179 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 180 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 181 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 182 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 183 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 184 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 185 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 186 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 187 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 188 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 189 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 190 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 191 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 192 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 193 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 194 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 195 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 196 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 197 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 198 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 199 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 200 | | 1,000 | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | | |

11/20/2010 10:00 AM

11/20/2010 10:00 AM

11/20/2010 10:00 AM

11/20/2010 10:00 AM