

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

בועז הלפרין

יועץ כלכלי ושמואות מקרקעין

רעננה 11.09.12

דו"ח 1393.1

לכבוד

הועדה המקומית קרית אונו

רח' הנשיא 54, קרית אונו

טבלאות הקצאה ואיזון – נספח לתכנית קא/401**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מסי קא/401, לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית. התוכנית חלה על שטח של 2.816 דונם. בתחום האיחוד החלוקה משתתפות 2 חלקות בשלמות.

עיינתי במסמכים הבאים:

- תשריט ותקנון תוכנית בניין עיר קא/401 מהדורה 1 לתקן תוקף שעודכנה ביום 20.08.12.
- החלטת ועדה מחוזית ביחס לתוכנית בישיבה מסי 1115 מיום 16.07.12.
- פרוטוקול ועדה משנה בישיבה 2010008 בתאריך 06.09.10.
- פרוט החלק המשתתף בתוכנית של החלקות המשתתפות בחלקם בדוא"ל מיום 09.11.10 מאת א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ.
- עדכון לשטחים בעקבות החלוקת הועדה המחוזית נתקבל ממשרד האדריכלים מיכאלה איתן.
- נסחי רישום מקרקעין, שהופקו על-ידי באמצעות האינטרנט¹.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 06.09.12

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 25.10.10 ע"י החתום מטה. ביקור נוסף בסביבת הנכס נערך לפני כחודשיים.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6494
חלקות בתחום האיחוד וחלוקה	:	271, 284 בשלמות.
מיקום	:	רחוב הרצל פינת תנועת המרי, קרית אונו.
ועדת תכנון	:	מקומית – קרית אונו, מחוזית – תל אביב.

¹ אינו מהווה נסח רישום מקרקעין כמשמעותו בחוק המקרקעין.

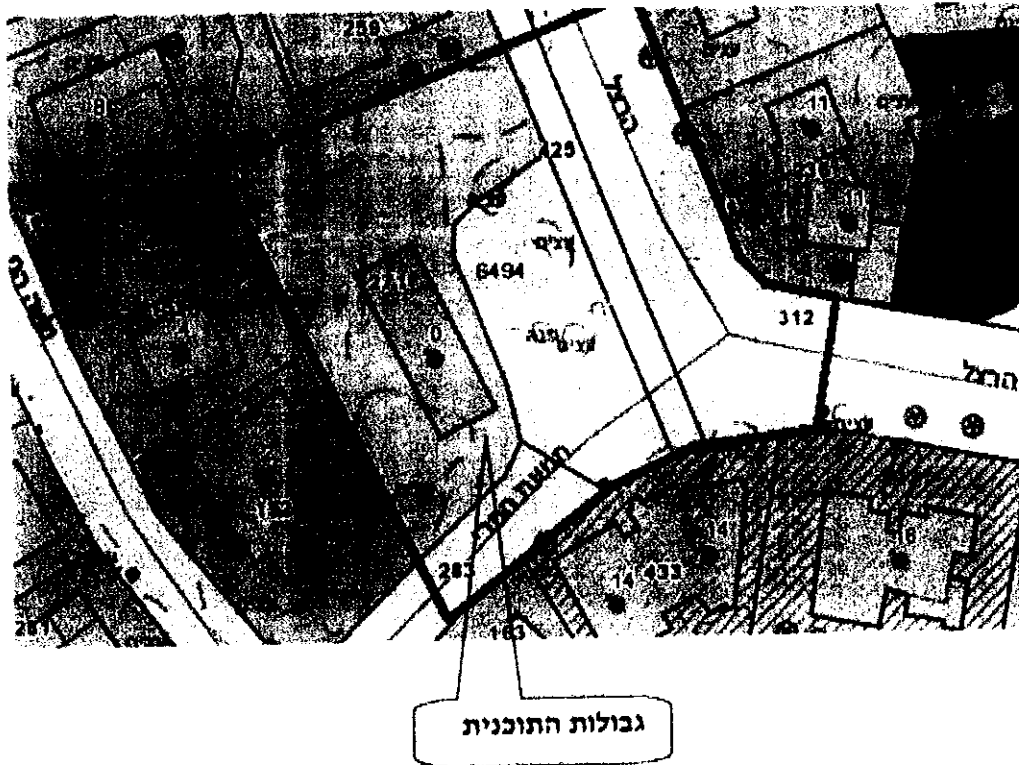
עמוד 1 מתוך 5

5. תאור המקרקעין

התוכנית חלה על שטח של 2.816 ד' וכוללת את חלקה 271 שבייעוד למסחר וחלקות צמודות בייעוד לדרך.

על חלקה 271 שהינה בייעוד למסחר קיים מבנה מסחרי חד קומתי ותיק.

תשריט הסביבה מהאתר ההנדסי של הועדת המקומית קרית אונו



האזור מהווה את חלקו הצפוני של הישוב קרית אונו. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע חלקה ותיקה וחלקה חדשה.

6. מצב תכנוני

6.1 תוכניות בנין עיר תקפות

< ת.ב.ע תמ"מ/153 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 3093 מתאריך 06.09.84 התוכנית מייעדת את ליחי מסחרית.

להלן הוראות הבנייה ביח' מסחרית :

גודל חלקה מינימלי : 1,250 מ"ר.
מס' קומות : בהתאם לתוכנית מפורטת.
אחוזי בניה לקומה : 25%.

6.2 התכנית קא/401 נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרות התוכנית

הקמת בנין מגורים במקום המבנה המסחרי הישן הקיים ופיתוח הצומת לאחר הריסת המקלט הקיים.

עיקרי הוראות התוכנית :

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי ייעוד ממסחר למגורים ג'.
שינוי ייעוד ממסחר לדרך לצורך הסדרת התנועה בצומת הרחובות הרצל ותנועת המרי.
- מתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל למגרש 259 כמסומן בתשריט.
- שינוי יעוד מדרך למגורים וביטול דרך כמסומן בתשריט.
- הריסת המקלט הציבורי התת-קרקעי.
- קביעת מס' קומות. 4 קומות מעל הקרקע + קומת חדרים על הגג.
- קביעת מספר יח"ד. סה"כ 16 יח"ד.
- קביעת שטחי בניה, הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

טבלת זכויות והוראות הבניה :

מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
		שטח	עיקרי	שרות	עיקרי (*)			
16	4,232	940	120	900	2,272	1,138	1	מגורים ג'3
		על פי הקיים				1,529	2	דרך
						149	3, 3a	

(*) השטח העיקרי כולל: שטח ממוצע לדירה 120 מ"ר ועוד 192 מ"ר לגזוסטרות (12 מ"ר לדירה), ועוד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה שטח עיקרי לחדרי יציאה לגג

עמוד 3 מתוך 5

7. המצב המשפטי

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו על-ידי מחודש אוקטובר 2010 (שחופקו באמצעות האינטרנט), לחלקות 271, 284 בנוש 6494. הבעלות בחלקות הינה כפי שמפורט בטבלת ההקצאות בהמשך.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

- דירות עם מיסודה של "רסקו" בע"מ מחזיקה בזכויות החכירה בשלמות בחלקה 271 שחינה ביעוד ליחידה מסחרית. התוכנית משנה יעוד החלקה למגורים ומשנה כמעט את צורת החלקה ללא שינוי בשטח.
- חלקה 284 בבעלות העירייה ומיעודת לדרך.

9. ערכי השווי בתחום התכנית

כאמור בעקרונות בסעיף 8 לעיל דירות עם מיסודה של "רסקו" בע"מ נכנסת ויוצאת עם 100% ולפיכך לא בוצע הערכה של שווי הזכויות.

10. הצהרות

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



11.09.12
תאריך

753
מספר רשיון

חתימת השמאי

בועז הלפרין
שם שמאי המקרקעין

BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate specialist

בועז הלפרין

"יעוץ בלתי תלוי ועמאות מקצועיות"

מסמך הולקת הקניינות										
מס' סידורי	שטח	שטח המגרש	שטח המלך	שטח המלך המכלול	שטח המלך המכלול במסגרת	שם הנכס	שם הבעלים	שם הרושם	שם הרושם	מס' סידורי
1	1,138	1,138	1,138	1,138	1,138	קנין קיימת לישראל	קנין קיימת לישראל	קנין קיימת לישראל	קנין קיימת לישראל	6494
סיכום כללים										
100%										
1,138										
סיכום כללים										
100%										
360										
136										
13										
1,667										

* מסמך זה אינו מהווה תשלום או אישור על ידי המנהל הכלכלי של המס הכנסה



11/09/2012 תאריך

753 מס' רישון

בועז הלפרין

שם שמאי מקרקעין

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 No. 12
 ביום 14.11.12
 גילוף אושן
 יו"ר הועדה המקצועית

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה - "אונג"
 תכנית No. 17/17
 אושרה בישיבה מס' 5
 ביום 13.11.12
 הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה
 מומטס העמדה
 יושב ראש הועדה

עמוד 5 מתוך 5