

SHAUL ROSENBERG
REAL ESTATE APPRAISER
TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 17 דצמבר, 2013

מספרנו : 18975/2013



תוכנית 508-0159160

מתחם שאול המלך צפון
איחוד וחלוקה

טבלת הקצאות ולוח איזון

עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

קרית אונו



חתימה





SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 17 דצמבר, 2013
מספרנו : 18975/2013



לכבוד :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

הנדון : טבלת הקצאות ולוח איזון
תכנית 508-0159160 מתחם שאול המלך צפון
גוש : 6491 חלקות 76 ו-130
מגרשים 108 (חלק) ו-100 בתוכנית קא/מק/61
קרית אונו



מצ"ב טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית 508-0159160 מתחם שאול המלך צפון, המהווה פרויקט פינוי ובינוי.

1. מטרת חוות הדעת

התוכנית שבנדון מהווה תוכנית לפרויקט פינוי ובינוי בהמשך לפרויקט "שאול המלך" התוכנית קובעת הוראות לבנית בניין בן 51 יח"ד בתא שטח 202A, פינוי המבנה בחלקה 130 והשלמת הגינה הציבורית.

2. פרטי הנכסים

2.1 הנכסים הכלולים בתחום התוכנית :

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6491	131,136	23,26,76,78,130,133
6496		220

סה"כ שטח התוכנית : 5,270 מ"ר.

2.2 תחום האיחוד והחלוקה כולל את החלקות הבאות :

גוש : 6491

חלקי חלקות : 76,130

מגרשים בתוכנית קא/מק/61 : 108 (חלק) 100, 100 א', 100 ב', 131 (חלק),

122 ודרכים.

מיקום :

ממערב לרחוב לוי אשכול ומדרום לרחוב ירושלים, קרית אונו.





3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך מספר פעמים ולאחרונה במהלך בתאריך 10/12/13.

4. תיאור הנכסים וסביבתם

4.1 תיאור הסביבה

הנכסים נשוא השומה מהווים מתחם קרקע המגודר בגדר איסכורית, הכולל קרקע ועליה מבוצעות עבודות בניית שלד בניין מגורים וכן מבנה מגורים בן 2 קומות מעל לקומת קרקע ובו 6 יח"ד. הנכסים תחומים כדלהלן:



מצפון: חלקה 73 עליה ממוקם מרכז מסחרי וחלקות 74 ו-75 עליהן ממוקמים בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום: חלקות 78 ו-135.

ממזרח: רח' לוי אשכול

ממערב: רח' שאול המלך

מדרום: פרויקט מגורים בתהליכי בנייה שונים אשר הסתיים ברובו וכולל בניינים בני 10 קומות.



באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלן תשריט סביבת הנכס (יצויין כי התשריט אינו מעודכן ואינו משקף את הבנוי במתחם):





על חלקה 130 בנויים שני מבנים האחד מבנה רב קומות שנמצא בשלבי בניה מתקדמים. השני, מבנה ותיק בן 3 קומות הכולל 2 דירות בכל קומה, סה"כ 6 דירות.



5. מצב תכנוני

5.1 מצב תכנוני קיים

עיקרי הוראות התוכנית	חלקות	מתן תוקף		תוכנית
		תאריך	י.פ.	
<p>התוכנית קובעת, בין היתר, מתחמים לאיחוד וחלוקה.</p> <p>מגרש 108 - מגורים מיוחד - 76 יח"ד בבניינים בני 9 קומות.</p> <p>מגרש 100 - מגורים מיוחד - 2 יח"ד</p> <p>מגרש 122 - ש.ב.צ. מגרשים 100א, 100 ב' - ש.צ.פ.</p>	<p>חלקי חלקות 131,136,135,130,76</p> <p>מגרשים 108 (חלק), 122, 100, 100א, 100 ב'</p>	10.11.2003	5235	קא/מק/61
<p>בין מטרות התוכנית:</p> <p>שינוי הוראות בנינוי וביטול דירוג בקומות העליונות, ללא שינוי בגובה האבסלוטי.</p> <p>קביעת חתך אופייני לבניינים.</p>		3.2.2005	5362	קא/מק/61 א'



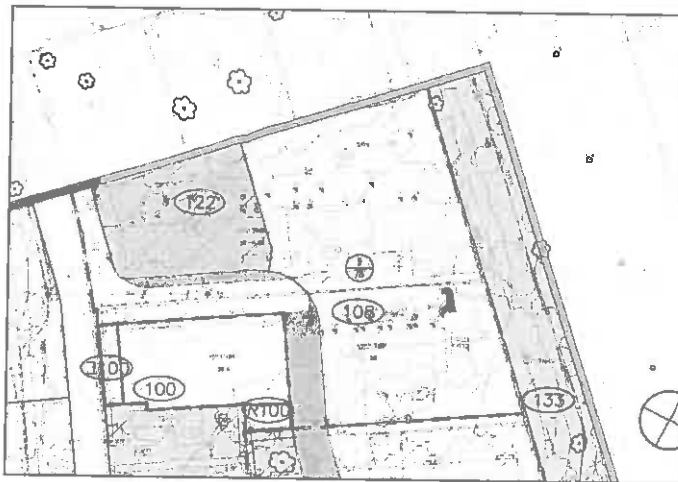


חלק משטח תוכנית קא/מק/61א' חולק למתחמי איחוד וחלוקה מחדש.

לחלקות 76 ו-130 (חלק) הנכללות במתחם איחוד וחלוקה ג' הוקצה מגרש 108 המיועד לבניית 76 יח"ד בשני בניינים (דרומי וצפוני).

חלק מבעלי חלקה 130 (חלקות משנה 7-18) קיבלו זכויותיהם בבניין הדרומי אשר נבנה ואוכלס.

זכויות יתרת בעלי הזכויות בחלקה 130 (חלקות משנה 1-6) נותרו בתחום החלקה במגרש 100 (ומגרשי הש.פ.פ. 100א' ו-100ב').



5.2 תוכנית קא/410 – קרית אונו צפון

5.2.1 מטרת התוכנית

- במסגרת פרויקט פינוי ובינוי ובהמשך לפרויקט "שאול המלך"
- בתא שטח 202A בנית בנין בן 51 יח"ד.
 - פינוי המבנה בחלקה 130 והשלמת הגינה הציבורית.

5.2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי וביטול יעודי קרקע התקפים במקומם קביעת יעודי קרקע.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע המוצע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הוראות נוספות.



5.2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	תוספת למצב מאושר	סה"כ במצב המוצע	
				למימוש	לתכנון מפורט
שטח התוכנית	דונם	5.270			
מגורים	מס' יחיד	44	+7	51	
	שטח מ"ר	2,165	+3,227	5,392	
מבנים ומוסדות ציבור	שטח בנוי מ"ר	678.6	0	1,131	

5.2.4 טבלת זכויות בניה

מספר קומות	מספר יח"ד		שטחי בניה (מ"ר) מגורים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח (מס' מגרש)	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי			
4	13	51	5,332	-	2,295	5,392 (1)	1,333	202A	מגורים ד'
לא תותר בניה למעט מהמופיע ברשימת השימושים ליעוד							1,095	401	ש.צ.פ.
							459	402	
							701	501	
							179	502	
							184	503	דרך קיימת
לא תותר בניה למעט מהמופיע ברשימת השימושים ליעוד							565	504	
3	3		1,809.6	-	150.8	1,131	754	301	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

- (1) 70 מ"ר לכל בנין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. 12 מ"ר ליח"ד מתוך השטחים העיקריים מיועדים עבור גזוטרואות שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

5.2.6 סטיה ניכרת

כל תוספת של יח"ד מעבר לתוכנית זו תהווה סטיה ניכרת. העברת יח"ד וזכויות בניה בין הבניינים יהוו סטיה ניכרת.



6. דישוי

6.1 גוש 6491 חלקה 76

בחלקה 76 אותרו היתרי בניה רבים המתייחסים לבנייני המגורים אשר היו בנויים בחלקה ואשר נהרסו במסגרת תוכניות הפינוי ובינוי שנערכו במתחם.

נכון למועד עריכת טבלת ההקצאות, הקרקע הנכללת בתוכנית ריקה ופנויה.

6.2 גוש 6491 חלקה 130



בגזך ההנדסה של עיריית קריית אונו לא אותר תיק בניין לחלקה 130.

בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות, 6 יח"ד, אשר פונה מדייריו לצורך פרויקט הפינוי הבינוי.

7. טבלת ההקצאות ולוח האיזון

להלן העקרונות והמרכיבים אשר על פיהם נערכו טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

7.1 על המקרקעין חלות תוכניות קא/מק/61 – גני שאול המלך- קראון וקא/410 מתחם שאול המלך צפון.



במסגרת תוכנית קא/מק/61 הוקצה לבעלי חלקה 76 וחלק מחלקה 130 מגרש 108. ליתרת בעלי חלקה 130 – אשר בתחומם בנוי בניין במגרש 100, נוספו זכויות בניה.

7.2 הובא בחשבון כי בתוכנית הנדונה נכלל חלק ממגרש 108 שבתוכנית קא/מק/61. ביתרת שטח המגרש נבנה ואוכלס בנין מגורים – בנין "ארז".

בהתאם למכתב מיום 26.11.13 מהמחלקה המשפטית של חברת מצלאוי, בעלי הזכויות בתתי החלקות 7-18 בחלקה 130 קיבלו זכויותיהם בבנין ארז הנ"ל.

לפיכך, טבלת ההקצאות כוללת את בעלי חלקות המשנה 6-1 בחלקה 130 אשר אינם נכללים בהקצאה שלמעלה ואת בעלי הזכויות בחלקה 76 כאמור למעלה.



7.3 הובא בחשבון כי יתרת הזכויות במגרש ישן 108, אשר טרם נוצלו הממוקמות בחלקו הצפוני של המגרש (כיום מגרש A202) מיוחסות לבעלי הזכויות בחלקה 76 (שכן בעלי הזכויות בחלק מחלקה 130 קיבלו זכויותיהם בבנין ארז, חלק ממגרש 108, כמפורט לעיל).

7.4 הובא בחשבון כי טבלת ההקצאות נערכת למתחם פינוי ובינוי.

באשר הבניין הבנוי במגרש 100 (חלק מחלקה 130) פונה מדייריו לצורך פרויקט הפינוי בינוי, לא הובא בחשבון מרכיב השווי הפיזי של הבניין.



7.5 ההקצאה בוצעה עפ"י הבעלות והחכירות כמפורט בטבלת ההקצאות.

7.6 השטחים הציבוריים הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, הוקצו לעיריית קרית אונו.



7.7 בעת עריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

7.7.1 מצב נכנס

המקרקעין הנכללים בתוכנית –

א. חלק ממגרש 108 בתוכנית קא/מק/61

מס' יח"ד-

שטח עיקרי ליח"ד-

שטח אקווי למגרש-

38
105
3,990

ב. מגרש 100 (לרבות מגרשי ש.פ.פ. 100א' ו-100ב')

מס' יח"ד-

שטח עיקרי ליח"ד-

שטח אקווי ליח"ד (מקדם שוליות של 0.7 לשטח העולה על 105 מ"ר) -

סה"כ שטח אקווי במגרש-

6
120
115.5
693

7.7.2 מצב מוצע

מספר יח"ד במגרש A202 - 51 יח"ד

שטח עיקרי במגרש- 4,710 מ"ר (לא כולל מרפסות ומועדון דיירים)

סה"כ שטח אקווי במגרש- 4,710

7.7.3 שווי מ"ר מבונה אקווי, לאור מיקום הפרוייקט ומאפייניו, במצב הנכנס כ-

6,190 ₪ ובמצב המוצע כ- 6,500 ₪.



7.8 טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והתקנות.

בכבוד רב,



שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין



