

שמאות וניהול מקרקעין

508-0228791-20

Badash Uri

בדש אורי

Real-Estate appraiser

שמאי מקרקעין

מאוסדה

תאריך: 29/6/2015

סימננו: טבלת הקצאה 508-0228791

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

קרית אונו

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 508-0228791
תוכנית מפורטת 508-0228791
גוש 6494 חלקות 413 בשלמות, 416 בחלק
רחוב פנקס 29-35
קרית אונו

1. כללי

תוכנית מפורטת 508-0228791 (להלן: "התוכנית") קובעת, בין היתר, הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה לחלק מתחום התוכנית.

תחום התוכנית כולל ארבע חלקות, חלקות 413-415 בשלמות וחלק מחלקה 416 בגוש 6494.

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

חלקה 413 וחלק מחלקה 416 מסומנות בתשריט התוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה הינו 1,715 מ"ר (מדידה גראפית, נמסר לי מאבישי גרינטל אדריכל עורך ראשי של התוכנית).

מצ"ב טבלת הקצאה וזאת בהתאם להחלטת ועדת משנה של הועדה המקומית קרית אונו, מספר 201407 מיום 6/8/2014, לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

טבלת הקצאה נערכה לחלקות 413 בשלמות וחלק מחלקה 416 בגוש 6494 המסומנות בתשריט התוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

טבלת ההקצאה נערכה, בין היתר, עפ"י הוראות פרק ג', סימן א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והכללים בתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

2. פרטי המקרקעין - בתחום האיחוד והחלוקה

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסקה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. במען חסר שפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חתימה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

גוש : 6494

חלקות : 413, 416 בחלק

שטח : שטח החלקות בתחום האיחוד וחלוקה 1,715

כתובת : רחוב פנקס 29-35 קרית אונו.

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכסים ובסביבתם נערך בתאריך 8/3/2015 ע"י החתום מטה.

טל 03-9795111 פקס 03-9795551 ני"ס 054-3180008

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

תוכנית 508-0228791 עמוד 1 מתוך 22

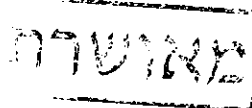
שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמאי מקרקעין



4. מצב משפטי

- חלקה 413 בגוש 6494 פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 29/6/2015:

גוש : 6494

חלקה : 413

שטח רשום : 1,675 מ"ר

בעלויות : קק"ל

חכירות : חוכרים שונים

להלן פרטי הרישום הרלוונטים:

מספר תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	שם החוכר	מספר זהות או מספר תאגיד	חלקים בתת חלקה	מועד סיום החכירה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף
1	קרקע	31.60	גבאי מרסל	4939312	1/2	31/03/2014		8/512
			גבאי שלמה	4939311	1/2			
2	ראשונה	60.30	חן קרן	027177997	1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 29510/1999/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות (חברה בשלמות 520000225)	15/512
			חן אייל	027378462	1/2			
3	ראשונה	60.30	גפני דורותאה	4245185	בשלמות	31/03/2063		15/512
4	שניה	60.30	בר-טל עינת	022523047	1/2	31/03/2063		15/512
			בר-טל דורון	058879792	1/2			
5	שניה	60.30	כהן מוטרוב שירן	301734570	בשלמות	31/03/2063	עפ"י שטר 3441/2015/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה בשלמות 520018078) עפ"י שטר 16115/2015/1 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן מוטרוב בנימין ת.ז. 059745950 וכהן מוטרוב אורית ת.ז. 024315434 הערה הימנעות מעשיית עסקה	15/512
6	שלישית	60.30	אסיה ענת	056559107	בשלמות	31/03/2063		15/512
7	שלישית	60.30	לייבל ישעיהו	050440364	1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 24725/97/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק פועלים למשכנתאות (חברה בשלמות 520017872)	15/512
			לייבל שושנה	030610422	1/2			
8	רביעית	60.30	אלדור רותי	030797534	בשלמות	31/03/2063		15/512
9	רביעית	60.30	חיט יצחק	009291055	1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 38580/2002/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות (חברה בשלמות 520014754)	15/512
			חיט יערה	009292087	1/2		עפ"י שטר 16673/2005/1 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי המאוחד בע"מ (חברה בשלמות 520000522)	

טל 03-9795111 פקס 03-9795551 נייד 054-3180008

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

תזכנית 508-0228791 עמוד 2 מתוך 22

שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser

מאזשר

בדש אורי

שמאי מקרקעין

מספר תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	שם החוכר	מספר זהות או מספר תאגיד	חלקים בתת חלקה	מועד סיום החכירה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף
10	קרקע	31.60	עזרי מאיר	058384819	בשלמות	31/03/2063	עפ"י שטר 36885/2012/5 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות הערה עפ"י תיקון טעות סופר עפ"י שטר 36885/2012/6 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות הערה עפ"י תיקון טעות סופר	8/512
11	ראשונה	60.30	אלעזר לונה	010220168	בשלמות	31/03/2063	עפ"י שטר 16752/2001/1 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות (חברה 520022690) בשלמות עפ"י שטר 11437/2012/1 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (חברה 520000522) בשלמות	15/512
12	ראשונה	60.30	צדוק שמואל צדוק אשרית	028402014 028630200	1/2 1/2	31/03/2063		15/512
13	שניה	60.30	חדר ברוריה (ברוניה)	6425586	בשלמות	31/03/2063		15/512
14	שניה	60.30	כנרי אריאלה ישראל עובדיה	007631054 051214322	1/2 1/2	31/03/2014		15/512
15	שלישית	60.30	לדני רות פרכט ריצרד	022466668 דרכון X-450639	1/2 1/2	31/03/2063		15/512
16	שלישית	60.30	הרשקוביץ ראובן הרשקוביץ מזל	4547254 896826	2/3 1/3	31/03/2063		15/512
17	רביעית	60.30	ינקו (כהן) ניצה ינקו חיים	051612968 052045945	1/2 1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 3505/2015/1 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות עפ"י שטר 728293/2014/1 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חפץ יונתן וינקו מיכל עפ"י שטר 3505/2015/2 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) הלווים יונתן חפץ וינקו מיכל	15/512
18	רביעית	60.30	נמני ציון נמני טוני	843951 130569	1/2 1/2	31/03/2014		15/512
19	קרקע	31.60	שבס נסים	5021485	בשלמות	31/03/2063	עפ"י שטר 1927/2007/1 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות	8/512

טל 03-9795511 פקס 03-9795551 נייד 054-3180008

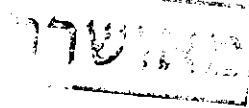
רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

תוכנית 508-0228791 עמוד 3 מתוך 22

שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser



בדש אורי

שמאי מקרקעין

מספר תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	שם החוכר	מספר זהות או מספר תאגיד	חלקים בתת חלקה	מועד סיום החכירה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף
20	ראשונה	60.30	וקסלר רחל	5025718	1/2	31/03/2014		15/512
			וקסלר משה	7549143	1/2			
21	ראשונה	60.30	שהרבני גדעון	5332194	1/4	31/03/2063		15/512
			שהרבני מרדכי	5410079	1/4			
			שהרבני יעקב	5487971	1/4			
			שהרבני רונית	5823079	1/4			
22	שניה	60.30	עזרי מאיר	058384819	1/2	31/03/2063		15/512
			עזרי ירון	027944289	1/2			
23	שניה	60.30	לוי מרים	5209055	1/2	31/03/2063		15/512
			לוי ציון	413908	1/2			
24	שלישית	60.30	רייספלד ערן יעקב	025284134	1/2	31/03/2063		15/512
			רייספלד מיכל	025077751	1/2			
25	שלישית	60.30	עקרי זאנדה	4367879	1/2	31/03/2014		15/512
			עקרי יצחק	5351639	1/4			
			עקרי חביבה	5555207	1/4			
26	רביעית	60.30	דנוך לירון	031404098	1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 8654/2010/3 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (חברה בשלמות 520000522)	15/512
			דנוך יעל	040658361	1/2			
27	רביעית	60.30	חביב אינס	4190107	1/2	31/03/2014		15/512
			חביב חמוס	03084275	1/2			
28	קרקע	31.60	לביא רינה	001433093	בשלמות	31/03/2063	עפ"י שטר 36885/2012/11 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (חברה בשלמות הערה עפ"י תיקון מטעות סופר 520000522) עפ"י שטר 36885/2012/12 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (חברה בשלמות הערה עפ"י תיקון טעות סופר 520000522)	8/512
29	ראשונה	60.30	נדיבי בנימין	57388563	בשלמות	31/03/2014		15/512
30	ראשונה	60.30	סינוני מאיה	034953349	1/2	31/03/2063		15/512
			חי גבע	03568394	1/2			
31	שניה	60.30	לובל נועם	033395435	1/2	31/03/2063	עפ"י שטר 23528/2014/5 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות (חברה בשלמות 520000522)	15/512
			גינזבורג מיכל	040803306	1/2			
32	שניה	60.30	רז אירית	02522431	3/10	31/03/2063	עפ"י שטר 4943/2010/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (חברה 52-0022856 בשלמות)	15/512
			רז איילת	031862824	7/10			
33	שלישית	60.30	ברק נורית	142236	בשלמות	31/03/2063		15/512
34	שלישית	60.30	ניב כץ יהודית	064460033	1/2	31/03/2014		15/512
			צשינסקי ורדה	064460041	1/2			
35	רביעית	60.30	טביב חממה	41078858	בשלמות	31/03/2063		15/512

טל 03-9795111 פקס 03-9795551 נייד 054-3180008

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

תוכנית 508-0228791 עמוד 4 מתוך 22

שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser



בדש אורי

שמאי מקרקעין

מספר תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	שם החוכר	מספר זהות או מספר תאגיד	חלקים בתת חלקה	מועד סיום החכירה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף
36	רביעית	60.30	שלינגר יואל	1040190	1/2	31/03/2014		15/512
			שלינגר אלה	931732	1/2			

- חלקה 416 בגוש 6494 פרטי הרישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 29/6/2015 :

גוש : 6494

חלקה : 416

שטח רשום : 4,182 מ"ר

מקרקעי יעוד : דרך

בעלויות : קק"ל

5. תאור הנכס והסביבה

5.1 תאור הסביבה

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה ממוקמות ברחוב פנקס 29-35 בחלק הצפון מערבי של קרית אונו.

הסביבה הקרובה מאופינת בבתי מגורים צמודי קרקע ברובם מבניה ותיקה וחלקם מבניה חדשה ובצמוד ממערב בנייה רוויה ותיקה.

בסמוך מצפון לחלקות בית ספר ממלכתי שילה ממערב מבני ציבור, מתקני ספורט ואצטדיון קרית אונו.

בסביבה קיים פיתוח מלא ותיק.

5.2 תאור הנכסים

חלקה 413 בשטח רשום 1,675 מ"ר.

החלקה ביעוד מגורים.

לחלקה צורה לא רגולרית.

בחלקה ממוקם, בנין מגורים, שיכון, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית מבניה ותיקה, בנוי שלד בטון עם קירות בלוקים הכולל 36 דירות.

חלקה 416 בשטח רשום 4,182 מ"ר.

חלק מהחלקה בשטח 40 מ"ר בתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה (נתונים מאדריכל אבישי גרינטל)

חלק החלקה ביעוד דרך.

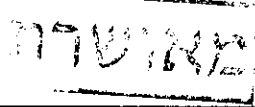
6. תכנון

על החלקות חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

- 6.1 **תוכנית מפורטת תממ/67** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1142 מיום 24/12/1964.
התוכנית מסווגת את חלקה 413 כאזור מגורים ד'.
הבניה באזור מגורים ד' תכלול 80 יח' דיור ובגובה עד 4 קומות. שטח הדירה המקסימאלי 70 מ"ר.
התוכנית מסווגת את חלק מחלקה 416 בתחום התוכנית כדרך, חניה ואזור מגורים ד'.
- 6.2 **תכנית תממ/153** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 3093 מיום 6/9/1984.
- 6.3 **תכנית מתאר תממ/317** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4947 מיום 31/12/2000.
הגדלת שטח הדירות בחלקה 413, ב 35 מ"ר עיקרי לדירה ובסה"כ 1,260 מ"ר שטח עיקרי, תוספת שטח ממ"ד ע"פ דרישות הג"א (7.5 מ"ר ברוטו ליח"ד), אולם כניסה, מעלית, מחסן עגלות ומעברים סה"כ 192 מ"ר וקומת עמודים מפולשת.
קומת קרקע 140 מ"ר עיקרי + 4 קומות 280 מ"ר עיקרי לקומה.
קווי בניין, מערב 2.7 מ', צפון 0 מ', דרום 4 מ'.
- 6.4 **תכנית מתאר מקומית קא/412** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6369 מיום 30/1/2012.
בין היתר, קביעת הוראות לבניה ולשימושים מותרים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.5 **תוכנית מספר 508-0228791 - תוכנית מוצעת**
- גושים וחלקות בתוכנית -
גוש 6494 חלקות בשלמות 413-415, חלק מחלקה 416
- מטרת התוכנית -
הסדרת יעודי הקרקע במתחם ע"י הגדלת השטחים המיועדים לדרך ושטח ציבורי פתוח.
מתן אפשרות לבניה עפ"י קא/413 למעט המרחקים לגבול המגרש שסומנו בתשריט.
חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38-3, תוספת 2 קומות + קומה חלקית והשלמת הבניה בקומת עמודים.
קביעת מספר קומות במגרשים 7 קומות + קומת גג חלקית + חדר מעלית ויצאת גג.
תוספת ממ"ד ליח"ד במרחק של עד 1.5 מ' מגבול מגרש צפוני ו- 2 מ' מגבול מגרש דרומי.

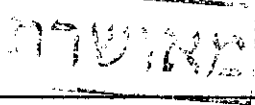
שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri
Real-Estate appraiser



בדש אורי
שמאי מקרקעין

- החלקות שטחם ויעודי קרקע בתוכנית:
 - חלקה 413 בשטח 1,675 מ"ר ביעוד מגורים ד'
 - חלקה 414 בשטח 2,398 מ"ר, חלק משטח החלקה כ- 2,384 מ"ר ביעוד מגורים ד' וחלק משטח החלקה כ- 14 מ"ר ביעוד ציבורי פתוח.
 - חלקה 415 בשטח 945 מ"ר ביעוד ציבורי פתוח
 - חלק מחלקה 416 בשטח 538 מ"ר, חלק מהשטח כ- 328 מ"ר ביעוד דרך וחלק מהשטח כ- 210 מ"ר ביעוד מגורים ד'
 - תאי שטח שטחם ויעודי קרקע המסומנים בתשריט התוכנית (השטחים נמסרו לי מאבישי גרינטל):
 - תא שטח 100 בשטח 2,398 מ"ר יעוד מגורים ד'
 - תא שטח 101 בשטח 1,625 מ"ר יעוד מגורים ד'
 - תא שטח 200 בשטח 945 מ"ר יעוד שטח ציבורי פתוח
 - תא שטח 201 בשטח 210 מ"ר יעוד שטח ציבורי פתוח
 - תא שטח 300 בשטח 288 מ"ר יעוד דרך מאושרת
 - תא שטח 301 בשטח 90 מ"ר יעוד דרך מוצעת
 - עפ"י טבלת הזכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 - תאי שטח 100, 101 ביעוד מגורים ד'.
 - שטחי בניה בהתאם לתוכניות התקפות.
 - מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 7 + קומת גג חלקית.
 - קווי בניין כמסומן בתשריט.
 - בהתאם לתשריט התוכנית חלק משטח התוכנית סומן לאיחוד וחלוקה חדשה
 - החלקות בתחום האיחוד וחלוקה, חלקה 413 בשטח 1,675 מ"ר וחלק מחלקה 416 בשטח 40 מ"ר.
 - תאי שטח באיחוד וחלוקה, תא שטח 101 בשטח 1,625 מ"ר ותא שטח 301 בשטח 90 מ"ר.
- 6.6 **תמ"א 38** - אושרה בממשלה ביום 14/4/2005, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.
- התוכנית חלה בכל שטח המדינה, על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני יום 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י תקן ישראלי 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם יחולו עליהם תכנית זו למעט זכויות הבנייה כאמור בסעיפים 11-14.



תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:

תותר תוספת זכויות בניה לצורך תוספת יח"ד במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה אחת נוספת למבנה, או הקמת אגף נוסף. הועדה המקומית, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות להתיר תוספת יחידות דיור אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו ובלבד שסך כל שטח התוספת לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים: קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד, ו- 3 מ' לאחור. תוספת השטח תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק. תותר תוספת שטח עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תבוצע למלוא גובהו של האגף.

ניתן לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספת יח"ד במבנה עם תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, במקרה של שילוב כאמור, קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור וסך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית לש המבנה המורחב.

תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות להרחבת דיור או תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו גם את כל המרכיבים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספות.

במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור תותר תוספת יח"ד, ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר הרחבת יח"ד במבנה, ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.

לא יותרו תוספות בניה על פי האמור אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.7 **תמ"א 1/38**-אושרה בממשלה ביום 12/7/2007, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

בתוכנית נקבעו מספר שינויים לתמ"א 38 בין היתר:

סגירת קומת עמודים מפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום. לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

במקום שחלה תוכנית מפורטת להרחבת יח"ד קיימות, תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבנה מגורים ע"י תמ"א 38 ואולם לא תותר הרחבה יח"ד קיימות מעבר למה שנקבע בתוכנית מפורטת. במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה ע"י תמ"א 38, אולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.

6.8 תמ"א 2/38 - אושרה בממשלה ביום 4/2/2010, פורסמה למתן תוקף ב.פ. 606 מיום 10/3/2010.

בתוכנית נקבעו מספר שינויים לתמ"א 38 ותמ"א 1/38, בין היתר:

תחולת התוכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם כניסתה לתוקף של תוכנית זו.

הועדה המקומית רשאית לאשר בבנין בעל קומת עמודים מפולשת תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה ע"י סגירה ומילוי קומה מפולשת והקמת קומה אחת נוספת בתנאים או הקמת אגף נוסף בתנאים.

ניתן יהיה לשלב תוספת יח"ד עם תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד הקיימות, במקרה של שילוב:

קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום במידה ומאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית לצד, ו-3 מ' לאחור.

שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת מרחב מוגן על פי חוק ושטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה וההרחבה תותר רק אם תבוצע במלוא גובהו של האגף.

6.9 תמ"א 3/38 - אושרה בממשלה ביום 7/6/2012, פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

בתוכנית נקבעו מספר שינויים לתמ"א 38, תמ"א 1/38 ותמ"א 2/38.

התוכנית מתירה תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת במקרה של הרחבת קומות עד קווי המתאר של הקומה המורחבת. התוספת יכולה שתשמש לצורך הוספת יח"ד או לשימושים אחרים. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה או שמיועדת להרחבה, אלא אם אישרה הרשות פתרון מיגון חלופי או פטור.

- הקמה עד שתי קומות נוספות למבנה שלא יחרגו מקו היקף הקומה שמתחתיהן כולל ההרחבה לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד אלא אם אישרה הרשות פתרון מיגון חלופי או פטור. הקמת הקומה או הקומות הנוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת קומה חלקית על גג תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת הבניה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד אלא אם אישרה הרשות פתרון מיגון חלופי או פטור.
- הרחבת קומות קיימות בבניין:
 - ההרחבה במסגרת קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
 - בהרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע לכל האגף והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.
 - כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות וכל ההרחבה מיועדת לתוספת ממ"ד, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין באישור מהנדס הועדה המקומית.
- סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל: שטח לצורך סגירת ומילוי קומה מפולשת. שטח הרחבת קומות. שטח של עד שתי קומות. שטח לצורך הקמת קומה חלקית על גג.

7. רישוי

- בהתאם למידע מתיק הבניין של חלקה 413 בגוש 6494 מהועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו:
 - העתק מרישיון מספר 939 להקמת בית מגורים הכולל 32 יח"ד מתאריך 31/12/1963.
 - בהתאם לתוכנית הבניה אושרה, בין היתר, הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף (מקלטים), בשטח 2,029.92 מ"ר, מרפסות בשטח 286.72 מ"ר ומקלטים בשטח 85.21 מ"ר. בתשריט התוכנית מסומנים חללים בקומת עמודים.
- העתק מהיתר בניה מספר 2474 שניתן בתאריך 12/5/2008.
 - הסדרת רישוי להפיכת מחסנים בקומת הקרקע ל- 4 יח"ד, סה"כ במגרש 36 יח"ד.

שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri
Real-Estate appraiser

בדש אורי
שמאי מקרקעין

מאוסרה

8. שיקולים בחו"ד

בקביעת ההקצאה הבאתי בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- 8.1 השטחים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה בתוכנית חלקה 413 בגוש 6494 וחלק מחלקה 416 בגוש 6494.
- 8.2 המצב התכנוני והזכויות המוקנות מהתב"ע ומתמ"א 38 על תיקוניה כמפורט לעיל.
- 8.3 התוכנית באה להסדיר יעודי קרקע וקווי בניין לצורך הרחבות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- 8.4 זכויות הבניה בחלקה 413 בהתאם לתוכניות שבתוקף, הינם קבועות ואינם מושפעות משטח החלקה.
- 8.5 הרישיון והיתר הבניה למבנה הממוקם בחלקה 413 כמפורט לעיל.
- 8.6 המבנה הקיים בחלקה 413 כמפורט לעיל.
- 8.7 מניח שהשימוש המיטבי במבנה הקיים הוא המשך השימוש בו (ולא הריסתו).
- 8.8 עבור המבנה הקיים יוקצו זכויות השוות לגובה התרומה של המבנה ללא השתתפות בהשבחה הכללית היחסית שבתכנית.
- 8.9 תרומת המבנה הקיים בחלקה 413 נשמר במצב נכנס ובמצב יוצא, ולכן יתקזז שוויו בהקצאה במצב נכנס ובמצב יוצא.
- 8.10 תת החלקות הינם בחכירה מרשות מקרקעי ישראל. הזכויות המשפטיות וההקצאה לחוכרים לכל תת חלקה בהתאמה הינה בכפוף לחוזה החכירה ולכל דין.
- 8.11 מניח ששטח הקרקע שהתווסף לחלקה 413 במסגרת האיחוד והחלוקה יהווה רכוש משותף.
- 8.12 הקטנת שטח חלקה 413 בשטח 50 מ"ר אינו משנה את סה"כ זכויות הבניה בחלקה.
- 8.13 הזכויות המשפטיות כמפורט במצב המשפטי בהתאם לרישום מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 8.14 לכל תת חלקה בחלקה 413 המציין דירה בבניין, הוקצתה אותה תת חלקה בהתאמה והחלק ברכוש המשותף נשמר בהתאם לחלק ברכוש המשותף של כל דירה בהתאמה.
- 8.15 סך השטחים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, גדלו במצב יוצא לעומת מצב נכנס, ולכן לא השתתפו בתחשיבי האיוון.

שמאות וניהול מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

9.

לתוכנית מספר 508-0228791

מספר סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס							מצב יוצא							
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה ¹ (במ"ר)	שם הבעלים ²	מספר תת חלקה	שם החוכר ³ הרשום	מספר זהות או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	יעוד החלקה	הקצאה						
													מספר מגרש חתמורה	שטח המגרש ⁴ במ"ר	מספר תת החלקה ⁵ המוקצה	החלק ברכוש המשותף ⁶			
1	6494	413	1,675	1,675	קק"ל	1	גבאי מרסל	4939312	1/2		8/512	מגורים	101	1,625	1	8/512	מגורים		
							גבאי שלמה	4939311	1/2										
2						2	חן קרן	027177997	1/2	עפ"י שטר 29510/1999/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות (חברה) 520000225 בשלמות	15/512			2	15/512				
							חן אייל	027378462	1/2										
3						3	גפני דורותאה	4245185			15/512				3	15/512			
4						4	בר-טל עינת	022523047	1/2		15/512				4	15/512			
							בר-טל דורון	058879792	1/2										

¹ השטחים בתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה, עפ"י מדידה גראפית, כפי שנמסר לי מאבישי גרינטל אדריכל עורך ראשי של התוכנית.

² הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, מתאריך עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברה החלקה/מגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין מתאריך עריכת הטבלה.

³ בכפוף לחוזה החכירה ותנאי חוזה החכירה.

⁴ שטח המגרשים בתחום השטח לאיחוד וחלוקה חדשה, עפ"י מדידה גראפית, כפי שנמסר לי מאבישי גרינטל אדריכל עורך ראשי של התכנית.

⁵ תת החלקה המוקצה הינו תת החלקה הרשום בפנקס הבתים המשותפים בחלקה 413 בגוש 6494 מתאריך 29/6/2015 בהתאמה (ראה סעיף 4)

⁶ החלק ברכוש המשותף הינו לתקופת הבניה עד לביצוע צו לתיקון הבית המשותף בגמר הבניה. בגמר הבניה כל דירה תקבל את חלקה ברכוש המשותף עפ"י כל דין.

שמאות וניהול מקרקעין

מאושרת

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמאי מקרקעין

מספר סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא			
	גוש	חלקה	שטח חלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מספר תת חלקה	שם החוכר הרשום	מספר זכות או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שטח זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	החלקה יעוד
מספר תת חלקה	חתימת הבעלים	יעוד המוקצה	מספר תת החלקה המוקצה	שטח המגרש במ"ר	מספר התמורה	החלקה	החלק ברכוש המשותף	החלקה	החלקה	החלקה	החלקה	החלקה
5												
6												
7												

770142

שמאי מקרקעין

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

שמאות וניהול מקרקעין

מאזש 77

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמאי מקרקעין

מספר סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס							מצב יוצא						
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה ¹ (במ"ר)	שם הבעלים ² הרשום	מספר תת חלקה	שם החוכר הרשום ³	מספר זהות או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	יעוד החלקה	הקצאה					
													מספר מגרש התמורה	שטח המגרש במ"ר ⁴	מספר תת החלקה ⁵ המוקצה	החלק ברכוש ⁶ המשותף		
10						10	עזרי מאיר	058384819	בשלמות	עפ"י שטר 36885/2012/5 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה) (520000118) בשלמות הערה עפ"י תיקון טעות סופר עפ"י שטר 36885/2012/6 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (חברה) (520000118) בשלמות הערה עפ"י תיקון טעות סופר	8/512			10		8/512		

מאגן

שמאי מקרקעין

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

070142

שמאי מקרקעין

Real-Estate appraiser

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

שמות וניהול מקרקעין

מאזשרת

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמי מקרקעין

מספר סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס					מצב יוצא			
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה ¹ (במ"ר)	שם הבעלים ² הרשום ³	מספר תת חלקה	שם החוכר ³	מספר או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	החלקה יעוד	הקצאה
19						19	שכם נסים	5021485		בשלמות	8/512		19
20						20	וקסלר רחל	5025718	1/2		15/512		20
21						21	וקסלר משה	7549143	1/2		15/512		21
22						22	שהרבני גדעון	5332194	1/4		15/512		22
23						23	שהרבני מרדכי	5410079	1/4		15/512		23
24						24	שהרבני יעקב	5487971	1/4		15/512		24
25						25	שהרבני רונית	5823079	1/4		15/512		25
							עזרי מאיר	058384819	1/2		15/512		
							עזרי ירון	027944289	1/2		15/512		
							לוי מרים	5209055	1/2		15/512		
							לוי ציון	413908	1/2		15/512		
							רייספלד ערן יעקב	025284134	1/2		15/512		
							רייספלד מיכל	025077751	1/2		15/512		
							עקרי זאנדא	4367879	1/2		15/512		
							עקרי יצחק	5351639	1/4		15/512		
							עקרי חביבה	5555207	1/4		15/512		

טל 03-9795111 פקס 03-9795551 נייד 054-3180008

תוכנית 508-0228791 עמוד 19 מתוך 22

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

התאחדות

שמאי מקרקעין

Real-Estate appraiser

רח' החושן 7 ת.ד. 307 שהם 6080237

שמות וניהול מקרקעין

מאזשרה

בדש אורי

שמי מקרקעין

Badash Uri

Real-Estate appraiser

מספר סידורי	נתוני המקרקעין					מצב נכנס							מצב יוצא						
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה ¹ (במ"ר)	שם הבעלים ² הרשום	מספר תת חלקה	שם החוכר ³ הרשום	מספר זהות או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	יעוד החלקה	הקצאה						
													מספר התמורה	שטח המגרש ⁴ במ"ר	מספר תת החלקה ⁵ המוקצה	החלק ברכוש המשותף ⁶			
29						29	נדיבי בנימין	57388563	בשלמות		15/512			29	15/512				
30						30	סינוני מאיה	034953349	1/2		15/512			30	15/512				
							חי גבע	03568394	1/2										
31						31	לובל נועם	033395435	1/2	עפ"י שטר 23528/2014/5 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות (חברה) (520000522) בשלמות	15/512			31	15/512				
							גינזבורג מיכל	040803306	1/2										
32						32	רז אירית	02522431	3/10	עפ"י שטר 4943/2010/2 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (חברה) (52-0022856) בשלמות	15/512			32	15/512				
							רז איילת	031862824	7/10										
33						33	ברק נורית	142236	בשלמות		15/512			33	15/512				
34						34	יניב כץ יהודית	064460033	1/2		15/512			34	15/512				
							צשינסקי ורדה	064460041	1/2										
35						35	טביב חממה	41078858	בשלמות		15/512			35	15/512				
36						36	שלוניגר יואל	1040190	1/2		15/512			36	15/512				
							שלוניגר אלה	931732	1/2										

שמות וניהול מקרקעין

מאזשרה

Badash Uri

Real-Estate appraiser

בדש אורי

שמי מקרקעין

מספר סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס								מצב יוצא					
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) ¹	שם הבעלים הרשום ²	מספר תת חלקה	שם החוכר הרשום ³	מספר זהות או מספר תאגיד	החלק בתת חלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלק ברכוש המשותף	ייעוד החלקה	הקצאה					
													מספר מגרש התמורה	שטח המגרש במ"ר ⁴	מספר תת החלקה המוקצה ⁵	החלק ברכוש המשותף ⁶		
37	6494	416	4,182	40	קק"ל					עפ"י שטר 19440/2014/1 מתאריך 26/5/2014 הערה על הפקעת חלק מהחלקה עפ"י סעיף 19 לטובת עיריית קריית אונו		דרך	301	90			דרך	
סה"כ				1,715											1,715			

29/6/2015

381

אורי בדש

תאריך

מספר רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

