

רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

20/03/2016

תאריך :

7268

מספרינו :

1. פרטי המקרקעין בתחום התוכנית:

גוש:	6490	6496	6497
חלקות:	373	95-103,105,107- 109,111,115,392,395,397 399,400	
חלקי חלקות:	374	83,112,114,116	209,210,228 318
ישוב:	קרית אונו		
ועדת תכנון	מחוזית תל אביב		

2. ביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 14/03/2014 ע"י הח"מ.

3. תיאור הסביבה והנכס:

מתחם בר יהודה ממוקם בשכונת קיראון, בחלקה המרכזי של העיר קריית אונו. השכונה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות, אשר רובם נבנו במהלך שנות השישים ונמצאת בעיצומו של תהליך התחדשות במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי. המתחם הכולל כ- 45 דונם, כלוא בין הרחובות יחזקאל בצפון, שטן בדרום, לוי אשכול במערב ובר יהודה במזרח.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תשתיות חשמל, מים וביוב, תאורת רחוב וכו'.

תרשים סביבת הנכס (המתחם מסומן בריבוע שחור):

רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

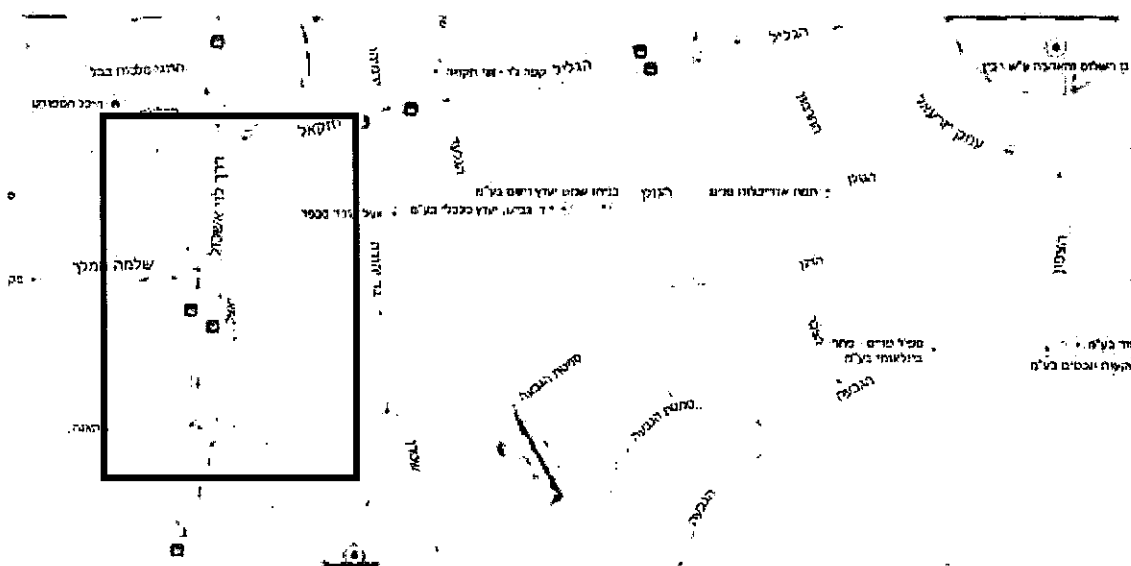
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

20/03/2016

תאריך:

7268

מספרינו:

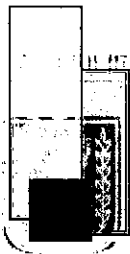


תיאור חטיבת הקרקע:

חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 45 דונם, מורכבת מגושים 6490,9496,9497 בחלקם, צורתה דמויית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

במתחם שמונה בנייני מגורים (רכבת) ובהם 216 יח"ד לפינוי ובנוסף בניין רב קומות בן 64 יח"ד שמיועד לשיפוץ, יתרת השטחים לצרכי ציבור: ש.פ.פ, ש.ב.צ ודרכים.

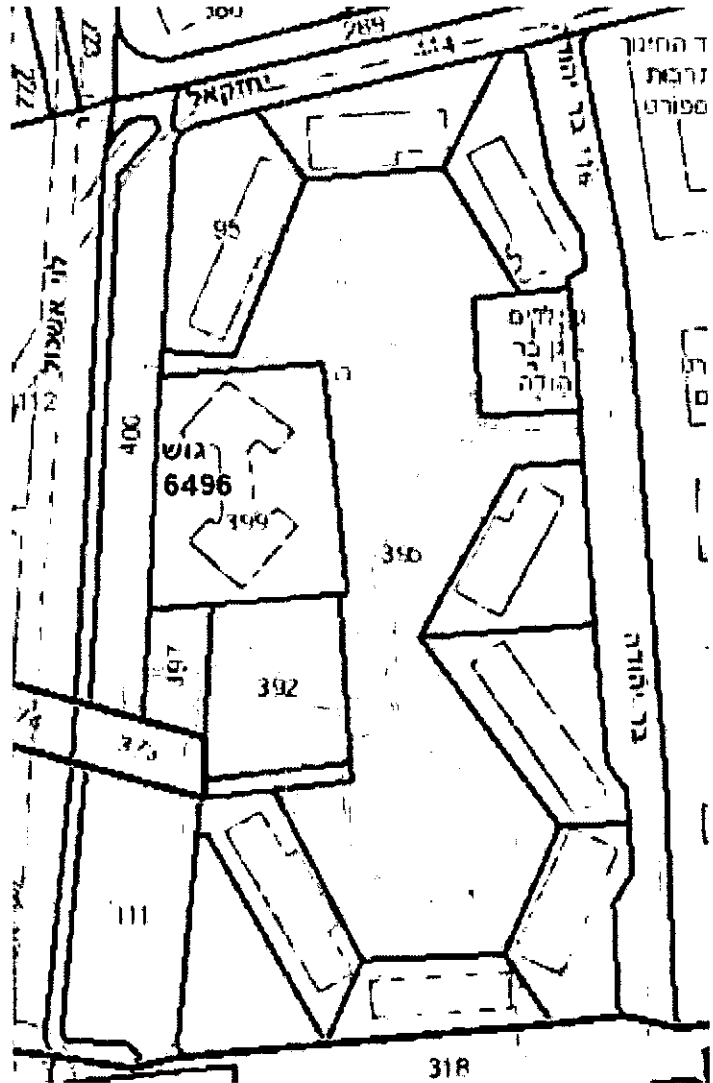
תשריט חטיבת הקרקע:



רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך: 20/03/2016
מספרינו: 7268



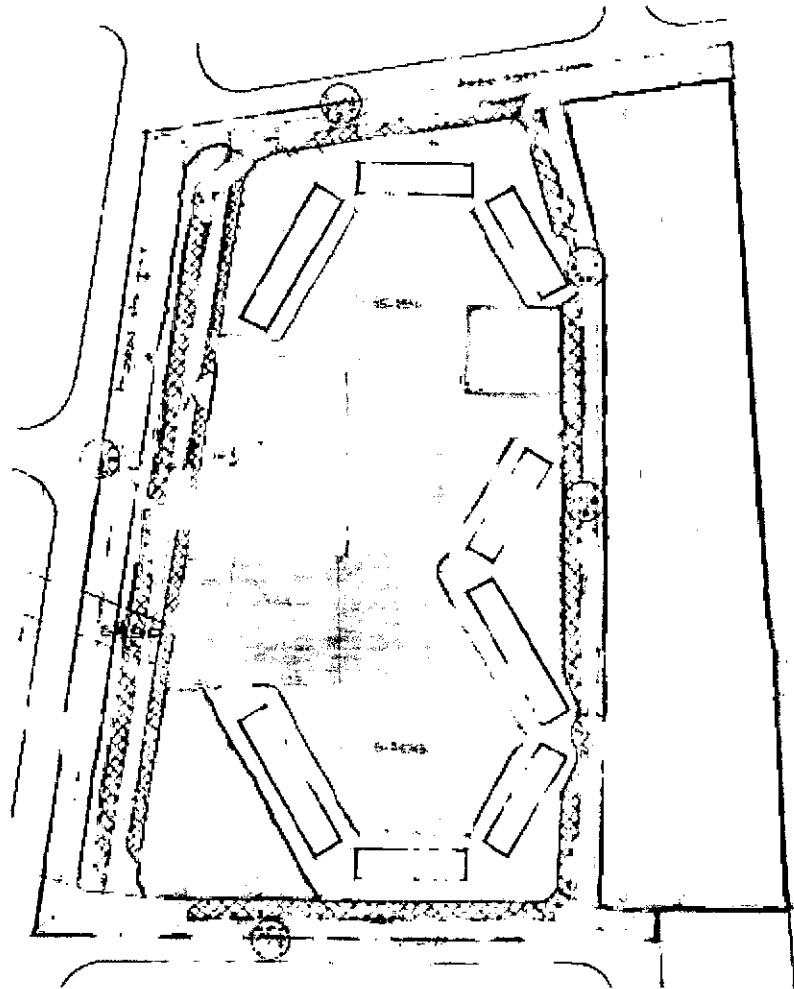
4. מצב תכנוני:

המצב התכנוני הקיים - תממ/179:

מטרות התכנית:

- א. מתן אפשרויות להרחבת בתים בני ארבע קומות והפיכת אזור מגורים ד' לאזור מגורים ד' מיוחד תוך שינוי קו בנין אחורי בהתאם לתנאי הבניה המפורטים בתקנון.
- ב. הרחבת שטח לבנין ציבורי המסומן "ב" בתשריט - על חשבון שטח ציבורי פתוח, כדי לאפשר הרחבת גן ילדים.
- ג. הפיכת חלק משטח לבנין ציבורי המסומן "ג" בתשריט - לשטח ציבורי פתוח.

תשריט המתחם מהתוכנית:

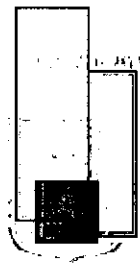


5. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מטרות התכנית כוללות התחדשות עירונית למתחם בר יהודה ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראה לבניה חדשה ע"י:

1. הגדלת מסי יח"ד במתחם מ-280 יח"ד קיימות בבניה רוויה ל-681 יח"ד (מתוכן 64 ללא שינוי במגרש 600) ע"י פינוי והריסת הבניינים הקיימים במתחם והקמת 8 מבני מגורים בגובה שבחן 13-16 קומות מעל 3-6 קומות מרתף.

סה"כ שטחים עיקריים למגורים מעל הקרקע 64,739 מ"ר. בתוספת שטח למרפסת 7,404 מ"ר סה"כ 72,143 מ"ר.



רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B.

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך: 20/03/2016
מספרינו: 7268

2. שיפוץ מבנה מגורים בן 64 יח"ד.
3. ביטול חניה ציבורית חיצונית קיימת והפיכתה לתת קרקעית.
4. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
5. קביעת שטחי מצב"ר לאורך רח' לוי אשכול.
6. קביעת שטח למבני ציבור.
7. קביעת 10% מהדירות הנוספות במתחם כדירות בעלות שטח עיקרי עד 75 מ"ר.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ופיתוח במתחם.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



התכנית מחלקת את מתחם "בר יהודה" למגרשים מס' 1007-1000, המסווגים כאזור מגורים ד' ומגרשים 1008 ו-1010 וחלק ממגרשים 1006 ו-1007 המסווגים כאזור מסחר.

מתחם "בר יהודה" חולק ל- 5 מתחמים:

- מתחם 1: מגרש 1006, 1007 ו-1008.
- מתחם 2: מגרש 1005.
- מתחם 3: מגרש 1003 ו-1004.
- מתחם 4: מגרש 1001 ו-1002.
- מתחם 5: מגרש 1000 ו-1010.



להלן תשריט המתחמים:



רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

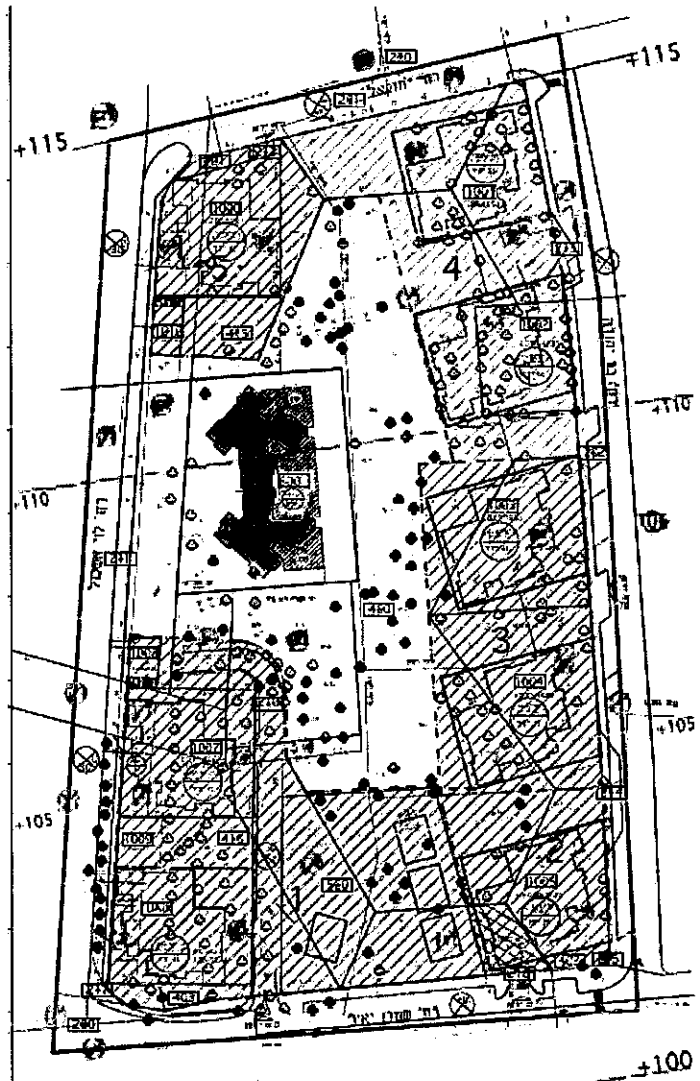
הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

20/03/2016

תאריך :

7268

מספרינו :



הבהרה 1:

קיימת חפיפה בין מתחמי איחוד וחלוקה 1 ו-2. הנובע מאילוצים תכנוניים. נוצר מצב שמגרש מוצע 1005 (מתחם איחוד וחלוקה 2) נבנה על שטח ששייך לבעלי זכויות בחלקה 100 המיועדת לפינוי בשלב א' (מתחם איחוד וחלוקה 1). שטח החפיפה בין מתחם 1 למתחם 2 יוגדר להלן "מגרש ארעי מספר 1". שטח המגרש הארעי יוקצה בטבלה של מתחם 1 מצב מוצע ללא זכויות וללא שווי, ובטבלת הקצאה מתחם 2 - מצב "נכנס" גם כן ללא זכויות. הזכויות יגורו מחלקות המקור בשלמות בכל מתחם אליו הם משתייכות. בתחום תכנית מצב קיים קיימים שני מגרשים לבנייני ציבור (ש.ב.צ). על פי המוצע הוגדר מגרש אחד לש.ב.צ (500) ששטחו גדול משתי המגרשים המקוריים.

רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

20/03/2016

תאריך:

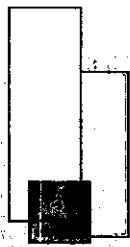
7268

מספרינו:

שלביות:

נקבעו מספר שלבים לביצוע התוכנית שלכל שלב התניות לביצוע:

שלב	תיאור	התניה
1	היתר בניה לתאי שטח 1006, 1007 ו- 1008	(א) פינוי והריסת הבניינים הבנויים על חלקות 101 ו- 102. (ב) הסדרת המתקנים הנמצאים בשטחים הציבוריים לאורך רח' לוי אשכול (מרכזיית רמזור, שילוט אלקטרוני, פתרון אשפה לבניין בתא שטח 600).
	היתר אכלוס לתאי שטח 1006, 1007 ו- 1008	(א) פינוי מגרש 500 והסדרת השטח. (ב) בניית מבנה ציבורי בצא שטח 1009. (ג) ביצוע בפועל של תא שטח 210 (הכניסה מרח' שטרן). (ד) ביצוע החניה בתא שטח . (ה) ביצוע החניות בתא שטח 1008. (ו) הסדרת הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול עד לקצהו של תא שטח 405 מצפון.
2	היתר בניה לתא שטח 1000 ו- 1010	פינוי והריסת הבניין על חלקה 95.
	היתר אכלוס לתא שטח 1000	(א) השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600. (ב) השלמת פיתוח של רח' לוי אשכול לכל אורכו.
תנאים נוספים ליתר הבניינים ברח' בר יהודה	היתר בניה	הריסת הבניינים הקיימים.
הערות	השצ"פים יפותחו על ידי העירייה ועל חשבונה בהתאם להתקדמות הבניה, לפי שיקול דעת מהנדס העיר. לבקשת היוס, מהנדס הועדה יהא רשאי לשנות את התנאים להיתר הבניה או היתר איכלוס, באופן שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות.	פיתוח השצ"פ באופן חלקי על פי התקדמות הבניה ועל פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה, פיתוח הרחובות הגובלים והסדרת הגישות על פי תכנית הפיתוח. תנאי לטופס איכלוס (טופס 4) לבנין האחרון, השלמת מלוא הפיתוח של השטחים הציבוריים במרכז הפרוייקט ובהיקפו.



רון רודיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים
תאריך: 20/03/2016
מספרינו: 7268

6. המצב המשפטי:

על החלקות שנכללות במתחמי האיחוד וחלוקה רשומים בתים משותפים. הבעלות רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל חכירות לרוכשי הדירות. החלקות הציבוריות בבעלות מדינת ישראל, קרן קיימת ועיריית קרית אונו.

7. עקרונות ושיקולים - הקצאה ואיזון:

- תוכנית קא/360 הינה תוכנית לפינוי בינוי כשהתקנון מפרט שלביות ביצוע תוך התניות ומטלות לכל שלב. לצורך ההקצאות בוצעה חלוקה לחמישה מתחמי איחוד וחלוקה בהתאם לשלבויות התכנית.
- הטבלה נערכה בהתאם להוראות סעי' 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה תשע"א 2009), וכן תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- ישמר העקרון שכל מגרש מוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- בחלקות קיימים מבנים. המבנים הוערכו לפי שווי הפיסי, ובסכום נפרד משווי החלקות ללא המבנים. הייחסיות בין המצב הקודם למצב החדש מתייחסת לשווי החלקות ללא מבנים. שווי המבנים כפי שהוערך במצב הקודם, הופחת משווי היוצא באותם ערכים, לפי ההנחיות תקן 15.
- התכנית במתכונת פינוי בינוי. היות והבניה המוצעת רוויה והומוגנית שווי הקרקע במצב היוצא הוערך לפי בסיס שווי יחיד ממוצעת מוכפל במספר היחידות במבנה המוצע.
- שטחי הציבור: בשטח הקו הכחול שונו היקפי השטחים הציבוריים כפורט להלן. סה"כ השטח המיועד לציבור קטן בכ- 357 מ"ר כמפורט בטבלת השטחים בתקנון, להלן תמציתה.

שטחי ציבור מצב נכנס

יעוד	במ"ר	אחוז בתכנית
דרך מאושרת	12,248	27.18%
שבץ	2,900	6.44%
ש.צ.פ.	14,950	33.18%
סה"כ	30,098	66.80%

שטחי ציבור מצב מוצע

דרך מאושרת	8,858	19.66%
דרך מוצעת	2,650	5.88%
ככר עירונית	2,357	5.23%
מבנים ומוסדות ציבור	3,199	7.10%
ש.צ.פ.	12,674	28.13%
סה"כ	29,738	66.00%
הפרש שטחים	-360	-0.80%

רון רוזיטי

שמאי מקרקעין - משפטן L.L.B

הערכת מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

20/03/2016

תאריך:

7268

מספרינו:

להלן סיכום שווי מתחמים במצב הקיים ובמצב החדש:

שווי מצב קיים:

מתחם	מגרש	מס' יחיד	סה"כ שטח בניה לפי היתר	שווי קרקע	תרומת מבנים	סה"כ שווי מגרש (קרקע + מבנה)
1	101	24	1,636	9,600,000	6,544,000	16,144,000
	102	32	1,896	12,800,000	7,584,000	20,384,000
2	100	24	1,766	9,600,000	7,064,000	16,664,000
	99	32	1,664	12,800,000	6,656,000	19,456,000
3	98	24	1,984	9,600,000	7,936,000	17,536,000
	97	24	1,832	9,600,000	7,328,000	16,928,000
4	96	24	1,766	9,600,000	7,064,000	16,664,000
	95	32	1,920	12,800,000	7,680,000	20,480,000

שווי מצב חדש:

מתחם	מגרש	שווי מגרש	תרומת מבנים
1	1006	39,904,462	6,544,000
	1007	44,218,634	7,584,000
	1008	1,554,980	
2	1005	42,600,000	7,064,000
	1003	49,800,000	6,656,000
3	1004	46,200,000	7,936,000
	1001	49,800,000	7,328,000
4	1002	49,800,000	7,064,000
	1000	44,936,000	7,680,000
5	1010	1,646,449	

