



14 יוני, 2020

מספרנו : 1142-06.2020

אודי קושל Udi Kushel
שמות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

נספח לטבלת הקצאות ואיזון

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 0377531-508 –

מתחם האורן – התחדשות עירונית

קרית אונו

הדמיה



עמוד 1 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



14 יוני, 2020
מספרנו : 1142-03.2020

נספח לטבלת הקצאות ואיזון
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
תכנית מס' 508-0377531 –
מתחם האורן – התחדשות עירונית
קרית אונו



1. רקע

תכנית 508-0377531 – מתחם האורן – התחדשות עירונית, מהווה תכנית התחדשות עירונית אשר כוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

התכנית חלה על מתחם קרקע הכולל 9 חלקות רציפות, בשטח כולל של כ- 17.3 דונם, בתחומם בנויים כיום בין היתר 3 מבני מגורים בני 4 קומות כוללים במאוחד 96 יחידות כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הריסתם וכן 2 מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים במאוחד 56 יחידות כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הרחבתם וחיזוקם.

במסגרת התכנית מתוכננת הקמה של 5 מבני מגורים חדשים הכוללים במאוחד 276 יחיד ושטח ציבורי. במסגרת התכנית ניתנו תוספות של יחיד זכויות בניה כדלקמן:

- בגין פינוי בינוי המבנים בחלקות 235 ו- 238.
 - בגין שיפוץ, חיזוק והרחבת המבנים בחלקות 236 ו- 237.
- עסקינן בשני הליכי יזום ותכנון שונים (עסקת פינוי בינוי ועסקת שיפוץ והרחבה) ששולבו בתב"ע חדשה אחת וכפי שנמסר לי, השילוב בוצע לבקשת הועדה המחוזית. כאמור, התב"ע כוללת זכויות בניה הן כתמריצי בניה לפינוי הבינוי והן לחיזוק ועיבוי. בין שתי העסקאות המשפטיות (הן לאלה שמקבלים חיזוק ועיבוי והן לאלה שמקבלים דירות חדשות) אין דרישה לתשלומי איזון.
- בהתאם להוראות התכנית, במתחם הפינוי בינוי יבוצע איחוד וחלוקה.



עמוד 2 מתוך 23

נייד : 054-3252137



רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



2. המועדים

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י הח"מ בתאריכים שונים בשנים 2016-2018 ולאחרונה בתאריך 01.06.2018 שהינו המועד הקובע לחו"ד.

3. פרטי הנכס:



גושים:	6492
חלקות וח"ח:	242-245, 235-239
זכויות:	בעלות פרטית, חכירה מרמ"י, בעלים קק"ל, בעלות עיריית קריית אונו
שטח קרקע:	כ- 17.3 דונם
מיקום:	מתחם רחבת האורן, קריית אונו

4. תיאור הסביבה:



הנכס מהווה מתחם הממוקם בחלק הצפוני של מרכז העיר קריית אונו בצמידות ומדרום לשכונת קריית אונו הוותיקה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת הכוללת מבני מגורים בבניה רוויה בני 4 קומות ו- 7 קומות וצמודי קרקע הבנויים ברובם בניה ותיקה, גינות ציבוריות ושטחי חניה.

מדרום למתחם מצוי בהקמה בשלבים מתקדמים פרויקט התחדשות עירונית "אונו הירוקה" הכולל מספר מבנים חדשים. בהתאם לתכניות הועדה המקומית, לאורך ציר לוי אשכול צפויים להבנות מגדלי מגורים.

הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה סבירה.



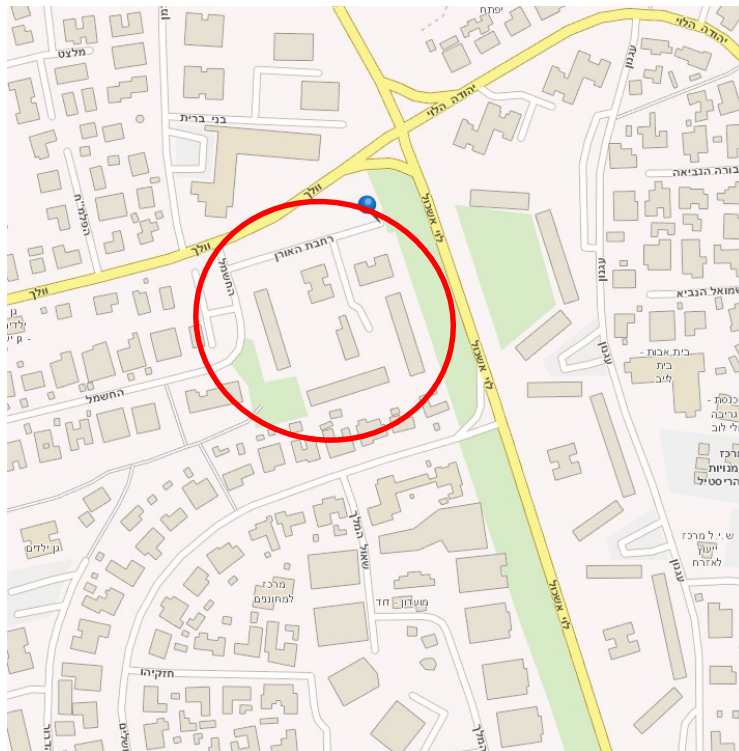
עמוד 3 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

מיקום הנכס על גבי מפת סביבה ותצלום אוויר



מסומנים המבנים שיהרסו במסגרת פרויקט פינוי בינוי

עמוד 4 מתוך 23

נייד : 054-3252137

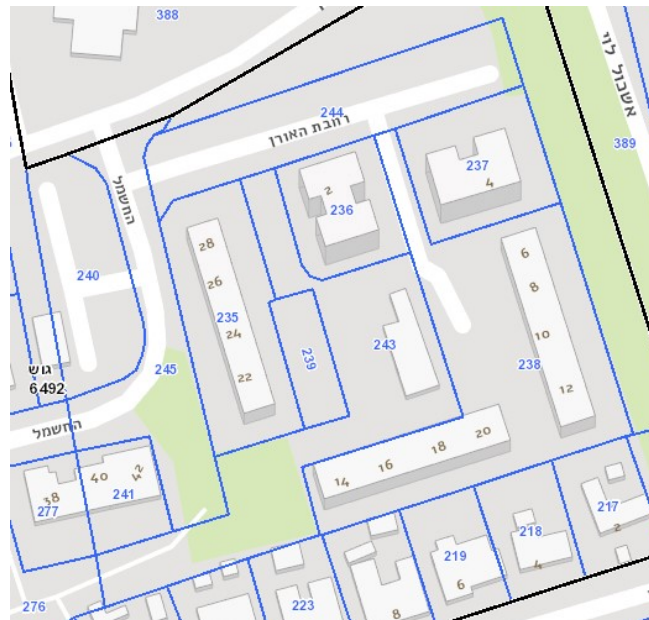
רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



5. תיאור הנכס:

הנכס מהווה מתחם קרקע בשטח של כ- 17.3 דונם, צורתו אינה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.



חלקה 235 – בתחומה בנוי מבנה מגורים טורי, הכולל 4 כניסות, האורך 28,26,24,22, הכוללים במאוחד 32 יח"ד – מיועד להריסה במסגרת הפרויקט.

חלקה 236 – בתחומה מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 28 יח"ד – מיועד לשיפוץ והרחבה במסגרת הפרויקט.

חלקה 237 – בתחומה מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 28 יח"ד – מיועד לשיפוץ והרחבה במסגרת הפרויקט.

חלקה 238 – בתחומה בנויים שני מבני מגורים טוריים, הכוללים כל אחד 4 כניסות, האורך 12,10,8,6, במבנה המזרחי והאורך 20,18,16,14, במבנה המערבי, הכוללים במאוחד 64 יח"ד ובמרכזה מגרש חניה – מיועד להריסה במסגרת הפרויקט.

חלקה 239 – בתחומה בנוי מקלט תת קרקעי – מיועד להריסה במסגרת הפרויקט.

חלקה 242 – בתחומה שטח ציבורי פתוח

חלקה 243 – בתחומה גינת משחקים לילדים.

חלקה 244 – בתחומה מגרש חניה ציבורי.

חלקה 245 – מהווה דרך ושטחים ציבוריים.

מבני המגורים בחלקות 235 ו- 238 הוקמו בתחילת שנות ה-70. בהתאם למסמך אדריכל דרור רימוק מיום 26.01.2014 (היווה חלק ממסמכי המכרז לאיתור יזם) שטח היחידות הינו 66 מ"ר

עמוד 5 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



לכל יח"ד. בנוסף, בהתאם לתשריט בית משותף של חלקות 235 ו-238 שטח הרצפה של הדירות הינו 66.15 מ"ר. בהתאם למידע מהיזום, לא אותרו היתרי הבניה של המבנים.

תמונות מביקור בנכס:

חזית צפונית של האורן 14,16,18,20 :



חזית מערבית של האורן 6,8,10,12 :



עמוד 6 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב



אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



הכניסה לסמטת האורן ושני מבני המגורים המיועדים לשיפוץ:



חזית מזרחית של האורן 22,24,26,28 ומקלט תת קרקעי:



עמוד 7 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



חזית מערבית של האורן 22,24,26,28 ורחוב החשמל :



עמוד 8 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

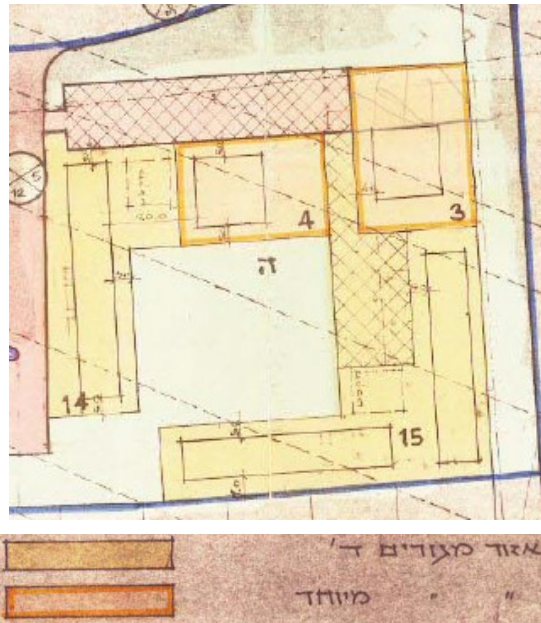


6. מידע תכנוני קיים

6.1 תכניות בנין עיר מאושרות

תכנית תממ 101

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.1975.



אזור מצודים ד'
מיוחד

זכויות בניה :

אזור	מגרשים	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות
מגורים מיוחד	1-4	1,400	7 ע"ע
מגורים ד	5-15	1,000	4 ע"ע

תכנית שיכון ציבורי 3/43/12

אושר בוועדה לתאום שיכונים ציבוריים 22.01.1981

מטרת התכנית – קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לבצע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

10. איזור מגורים (מקלט) – הבניה עליו חתם אגודה ויחידת מלחמה ריטוב נפרדה בעמוד לבנינים אחרים הוא משרת. מגרשי הבנינים הנ"ל יחולו מגרשים נפרדים והירשם לזכויות ולחובותם זיקה חנאה וחובה החזוקה בגין חסגורס המיועד למקלט פרטי למי חסרוס חבא:



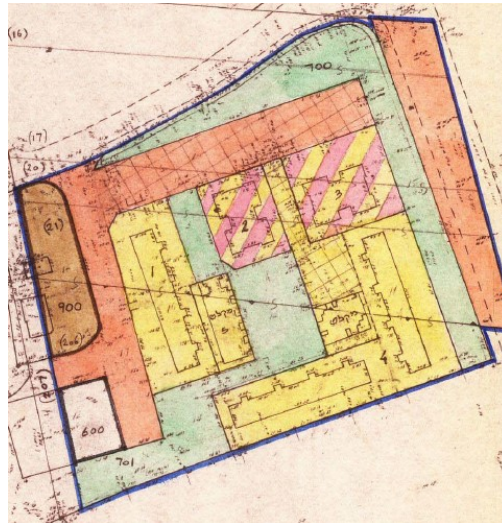
עמוד 9 מתוך 23

נייד : 054-3252137



רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

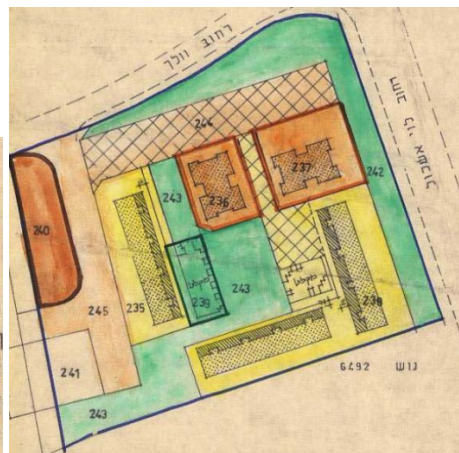


תכנית תממ 187

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3052 מיום 10.05.1984.



גבול התכנית
אזור מגורים 3-4 קומות
אזור מגורים רבי קומות
שטח ציבורי פתוח
דרכים ציבוריות
בניין קיים
הרחבה מוצעת
שטח לבנין ציבורי
שטח פרטי פתוח
חניה



מטרת התכנית – מתן אפשרות להרחבת בתים בני 4 קומות ברחבת האורן תוך שינוי קו בנין אחורי בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
קווי בנין כמסומן בתשריט.
התוספות תבנינה בהתאם לתכנית אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונה ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.



עמוד 10 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



תכנית קא/413

התכנית פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6369 מיום 30.01.2012

שטח התכנית – 156.3 דונם

מטרת התכנית –

- לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38.



- התחדשות עירונית ע"י מתן אפשרות לעיבוי מבני מגורים בבניה רוויה ע"י קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד. הוראות התכנית:

- התכנית חלה על בניינים בבניה רוויה שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01.01.1980.
- מותרת תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה בתוספת אפשרות של סגירת קומת עמודים והרחבת הדירות הקיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עם תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה.
- מס דירות בקומה חדשה לא יעלה על מס' דירות הקיים בקומה טיפוסית.
- במקרה של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו בהתאם לתיקון מס 2 לתמ"א 38, זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
- מס יח"ד – מס' יח"ד קיים + יח"ד שניתן לנצל מתכנית זו.
- זכויות הבניה – שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר, בנוסף יותרו שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף 40 מ"ר ליח"ד שישמו לממ"ד ושטחי שירות משותפים, בנוסף יותרו שטחי שירות מתחת לקרקע עד 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר.



עמוד 11 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



7. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

**תכנית בנין עיר 508-0377531 - בהכנה ללא מעמד סטטוטורי
דברי הסבר לתכנית:**

מתחם רחבת האורן ממוקם מדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. התכנית מהווה התחדשות עירונית אשר כוללת טבלאות איחוד וחלוקה. התכנית חלה על מתחם קרקע הכולל 9 חלקות רציפות בשטח כולל של כ-17.3 דונם, בתחומם בנויים כיום בין היתר 3 מבני מגורים בני 4 קומות הכוללים במאוחד 96 יחידות דיור, כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הריסתם, וכן 2 מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים במאוחד 56 יחידות דיור, כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הרחבתם וחזוקם. בין המבנים קיימים כיום שטחים ירוקים המוגדרים כשצ"פ ושפ"פ ובצידו הצפוני של המתחם שטח המיועד לצרכי חניה. הזכויות בתכנית נובעות מהריסה ובניה של יח"ד קיימות וכן חיזוק מבנים (34 יח"ד נובעות מנושא חיזוק המבנים). התכנית כוללת 276 יח"ד חדשות + 56 יח"ד קיימות. סה"כ 332 יח"ד. התכנית מציעה מערכת שבילים / שצ"פ עם זכויות מעבר הקושרת את המתחם לסביבתו, מציעה פיתוח אזורי מסחרי מול המסחר הקיים מצד צפון, ומוסיפה מגרש לטובת הציבור, הכל כחלק מכבר עירונית חדשה המתהווה לאורך רח' וולך. מערכת החניות מתוכננת כחניון תת-קרקעי ותשמש בחלקה את הציבור הרחב כמו גם את בעלי הדירות.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית למתחם האורן ע"י הריסת מבני מגורים ובניה מחדש של מבני מגורים עם חזית מסחרית, חיזוק ותוספת למבנים קיימים בהתאם לסעיף 20 א' לתמ"א 38, וחדוש האזור ע"י הקמת כיכר עירונית שצ"פ ומבנה ציבור.

זכויות והוראות בניה:

יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספרות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מגל הבנייה הקובעת	מחלת לבנייה הקובעת		מגל הבנייה הקובעת	מחלת לבנייה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	1	769	(1) 8870	3500	(2) 74	20	4	(3)	(3)	(3)	(3)	888
מגורים ד'	מסחר	1		(4) 300	100	114	17	6	(3)	(3)	(3)	(3)	1368
מגורים ד'	מגורים	2	2115	(5) 10950	5350								
מגורים ד'	מסחר	2		(6) 700	250	88	10	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1056
מגורים ד'	מגורים	3	2654	(7) 6800	4100								
מגורים ד'	מבנים ומסדות ציבור	3		(8) 455	100								
מגורים ל'	מגורים	11	1255	(9) 1935.3	1250	(10) 28	8	(10) 8	(3)	(3)	(3)	(3)	336
מגורים ל'	מגורים	12	864	(9) 1935.3	1250	(10) 28	8	(10) 8	(3)	(3)	(3)	(3)	336
מבנים ומסדות ציבור		21	529	1060			4	4	(3)	(3)	(3)	(3)	
מסחר	מסחר	31	2529	(11) 2529	(12) 200		1	4	(3)	(3)	(3)	(3)	
מסחר	מסחר	32	1254				4	4					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	44	236				3	3	(3)	(3)	(3)	(3)	

א. יותר ניוד של עד 10% זכויות למגורים ויח"ד בין המגרשים, באישור הוועדה המקומית.

(2) מתוך סה"כ 74 יח"ד במגרש מס' 1, 34 יח"ד ניתנות לצורך חיזוק המבנים בתאי שטח 11,12, כאשר הזכויות יתכלו תוך 3 שנים אם לא יוצא היתר לחיזוק המבנים בתאי שטח 11,12, בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו...



עמוד 12 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן

מגרש התכנית:

שטח	מגרש	
769	1	מגורים ד
2,115	2	מגורים ד
2,654	3	מגורים ד
1,255	11	מגורים ג
864	12	מגורים ג
529	21	מבני ציבור
2,529	31	כיכר עיונית
1,254	32	כיכר עיונית
1,423	41	שצפ
1,870	42	שצפ
481	43	שצפ
236	44	שצפ
80	45	שצפ
1,241	51	דרך
17,300		סה"כ

תשריט מצב מוצע:



עמוד 13 מתוך 23

נייד : 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



8. מצב משפטי

8.1

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.06.18 עולים הפרטים הבאים:



גוש: 6492 חלקה 235 בשטח רשום של 1,663 מ"ר.
הפלט כולל מידע לגבי תתי חלקות 1-33 אשר מהוות דירות מגורים.
מרבית הדירות בבעלות ומקצתן בחכירה.
לגבי חלק מתתי החלקות קיימות משכנתאות, הערות אזהרה, והערות שונות.

גוש: 6492 חלקה 238 בשטח רשום של 3,963 מ"ר.
הפלט כולל מידע לגבי תתי חלקות 1-65 אשר מהוות דירות מגורים.
מרבית הדירות בבעלות ומקצתן בחכירה.
לגבי חלק מתתי החלקות מצוין כי החכירה מהוונת.
לגבי חלק מתתי החלקות קיימות משכנתאות, הערות אזהרה, והערות שונות.



מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 05.01.18 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6492 חלקה 236 בשטח רשום של 864 מ"ר.
הפלט כולל מידע לגבי תתי חלקות 1-28 אשר מהוות דירות מגורים.
חלק מהדירות בבעלות וחלקן בחכירה.
לגבי חלק מתתי החלקות מצוין כי החכירה מהוונת.
לגבי חלק מתתי החלקות קיימות משכנתאות, הערות אזהרה, והערות שונות.



גוש: 6492 חלקה 237 בשטח רשום של 1,252 מ"ר.
הפלט כולל מידע לגבי תתי חלקות 1-28 אשר מהוות דירות מגורים.
חלק מהדירות בבעלות וחלקן בחכירה.
לגבי חלק מתתי החלקות מצוין כי החכירה מהוונת.
לגבי חלק מתתי החלקות קיימות משכנתאות, הערות אזהרה, והערות שונות.



עמוד 14 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



8.2

העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.06.18 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6492 חלקה 239 בשטח רשום של 481 מ"ר.
בעלויות – קרן קיימת לישראל – בשלמות

גוש : 6492 חלקה 242 בשטח רשום של 2,792 מ"ר.
בעלויות – עיריית קריית אונו – בשלמות

גוש : 6492 חלקה 243 בשטח רשום של 2,714 מ"ר.
בעלויות – עיריית קרית אונו – בשלמות

גוש : 6492 חלקה 244 בשטח רשום של 1,936 מ"ר.
בעלויות – עיריית קרית אונו – בשלמות

גוש : 6492 חלקה 245 בשטח רשום של 1,645 מ"ר.
בעלויות – עיריית קרית אונו – בשלמות



8.3

הסכם תמ"א 38 עם תנאים מתלים

הוצגה בפנינו טיוטת הסכם בין בעלי דירות בבניינים שברחוב האורן ¹6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28 קרית אונו (להלן "הדיירים" או "החוכרים" או "בעלי הזכויות") לבין אגודה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "היזם"). להלן תמצית ההסכם:



- מקרקעין נשוא ההסכם הינם חלקות 235 ו-238 בגוש 6492.
- מתחם הפרויקט הינו המקרקעין וכן שטחי שצ"פ המצויים עליהם.
- העסקה הינה כי הדיירים מוכרים ליזם את הממכר ומאפשרים ליזם להרוס את הבניינים במתחם ולבנות בניינים חדשים תחתיהם כשהם כוללים את דירות הדיירים החדשות ודירות היזם. הדיירים מתחייבים לפנות את דירותיהם במועד שיורה היזם ולקבל חזקה בדירות החדשות במועד סיום ביצוע העבודות.
- ההסכם כולל 6 תנאים מתלים:
 - חתימת 100% מהדיירים תוך 72 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון.
 - תוך 24 חודשים מהמועד הקובע אושרה תב"ע חדשה ובכפוף לכך שלא יוגשו התנגדויות/השגות / עררים, במידה ויוגשו התקופה תוארך לעד 36 חודשים.
 - תוך 12 חודשים מהתקיימות תנאי מתלה מס 2 ניתן היתר בניה. קיימים תנאים להארכת משך התקופה.



¹ בטיטה שהוצגה בפני נכלל גם האורן 2, נמסר לי כי מדובר בטעות סופר.



אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



- ניתן ליווי בנקאי עד למועד התקיימות התנאי השלישי.
- הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות עפ"י פרק חמישי (פינוי בינוי) לחוק מיסוי מקרקעין ע"י הרשויות וניתן צו הכרזה לרבות פטור ממס שבח, מס רכישה ומע"מ בשיעור אפס.
- לא יחול תשלום לרמ"י עבור ביצוע הפרויקט.
- התחייבויות היזם:
 - לשלם לכל הדיירים דמ"ש לתקופה שמיום הפינוי בפועל ועד למסירת הדירה החדשה בסך שיקבע עפ"י הערכת שמאי מוסכם על הצדדים.
 - לבחור חברת להובלת תחולת דירות הדיירים לדירה זמנית ובחזרה לדירה החדשה.
 - מתן ערבויות חוק מכר לדיירים.
 - מתן ערבות להשטחת דמי השכירות לתקופה של 18 חודשים ותוארך במידת הצורך.
 - לערוך ביטוח עבודות קבלניות מסוג כל הסיכונים בביצוע העבודות.
 - היזם יישא בכל עלויות תכנון, ביצוע, ערבויות, שכר מתכנן, מיסים וההיטלים, אגרות, היטל השבחה בגין תב"ע חדשה,
 - הדיירים יישאו בדמי הסכמה ו/או היוון בגין זכויות החכירה במקרקעין לרשות מקרקעי ישראל, כל מס בגין דירה נוספת בפרויקט או החלפת דירה.



- דירות הדיירים החדשות:
 - במידה ובמסגרת היתר הבניה שיינתן לפרויקט יוקצו 14,832 מ"ר פלדלת או פחות לבניית דירות היזם, אזי שטח פלדלת של הדירות החדשות שיקבלו הדיירים יהא 81 מ"ר, להלן חלופה א'.
 - במידה ובמסגרת היתר הבניה שיינתן לפרויקט יוקצו 19,929 מ"ר פלדלת לבניית דירות היזם, אזי שטח פלדלת של הדירות החדשות שיקבלו הדיירים יהא 91 מ"ר, להלן חלופה ב'.
 - במידה ובמסגרת היתר הבניה שיינתן לפרויקט יוקצו 25,026 מ"ר פלדלת לבניית דירות היזם, אזי שטח פלדלת של הדירות החדשות שיקבלו הדיירים יהא 101 מ"ר, להלן חלופה ג'.
 - במידה ויינתן שטח הגדול מחלופה א וקטן מחלופה ג, אז שטח דירות הדיירים החדשות יגדל באופן יחסי (בהתאם לעקרונות המפורטים בהסכם) לעומת השטח בחלופה א.
 - דירות הדיירים החדשות ימוקמו בין קומה שניה וקומה שביעית באחד מהבניינים החדשים בסמוך ככל הניתן למיקומם הנוכחי.



עמוד 16 מתוך 23
נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



○ כל דייר יקבל חניה תת קרקעית שאינה מכפיל או מתקן חניה שתוצמד לדירתו.

● אחר:

○ ההסכם כולל סעיפי פיצוי במקרה של איחורים.

○ לדיירים זכות לשדרג את דירתם בדירה אחרת בבניין, ולקבל הנחה של 12.5% מההפרש בין מחיר מחירון של הדירות.



○ היזם רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו מכח הסכם זה על זכויות כל דייר במקרקעין שחתם על הסכם זה מיד עם חתימת ההסכם ע"י 50% מהדיירים במתחם הפרויקט.

○ היזם לא רשאי להסב או להעביר את זכויותיו בפרויקט.



עמוד 17 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



9. עקרונות גורמים ושיקולים

- התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית.
- הטבלה נערכה בהתאם ל:
- הוראות סעיף 122 סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה חשבונאית והבהרה מס' 1 לתקן מיום 08.06.2012.
- מיקום הנכס.
- שטח הקרקע, שטחים בנויים.
- זכויות הבניה במצב הקיים.
- זכויות הבניה בהתאם לתכנית בהכנה.
- המועד הקובע לחוות הדעת.
- במתחמים בהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שווין של החלקות כבלתי בנויות לבין תרומת המבנים לשווין. תרומת המבנים הינה בהתאם לשווין הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווין במצב התכנוני הנכס.
- **טבלת איזון וההקצאה האמורה כוללת שני מרכיבים ייחודיים כדלקמן:**
- **סוגיה 1 – התכנית כוללת:**

- פרויקט פינני בינוי בחלקות 235 ו-238 - במסגרתן נהרסים מבנים הכוללים 96 יח"ד ומוקמים מבנים חדשים - נכלל בתחום האיחוד וחלוקה ומוקצים לבעלי הזכויות מגרשים 1,2,3
- פרויקט חיזוק והרחבה בחלקות 236 ו-237 - במסגרתן מחוזקים המבנים ומרחיבים את הדירות הקיימות – אינו נכלל בתחום האיחוד וחלוקה.
- קרי, עסקינן בשני הליכים שונים (עסקת פינני בינוי ועסקת שיפוץ והרחבה), נמסר לי כי (1) סעיפי ההסכמים לא כוללים ולא יכללו תשלומי איזון בין העסקאות השונות (2) העסקאות שולבו יחדיו בתכנית אחת לאור רצון לשיפור התכנון הכולל בעיקר לנושא השטחים הציבוריים בלבד.
- בהתאם לסעיף 5 הערה (2) מגרש 1 - מתוך 74 יח"ד 34 יח"ד ניתנות לצורך חיזוק המבנים בתאי שטח 11, 12, כאשר זכויות אלה יתכלו תוך 3 שנים אם לא יוצא היתר לחיזוק המבנים בתאי שטח 11, 12, בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו.



עמוד 18 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב



אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



מחברים:

בשטח התכנית קיימים מבנים ותיקים המשמשים למגורים, חלקם מיועדים להריסה (חלקות 235 ו-238) וחלקם מיועדים לחיזוק והרחבה (חלקות 237-236). המבנים מהווים את השימוש והטוב והיעיל במקרקעין במצב הנכנס. בתחום פרויקט הפינוי בינוי הקצאת הזכויות מתבצעת בהתאם להסכמים בין בעלי הדירות ליזם ולכן ההקצאה בטבלת האיזון אינה רלוונטית לאור העובדה שאינה תואמת את מערכת ההסכמים בין הצדדים.



לפיכך וכל מנת למנוע עיוותים בחרתי שלא לשקלל את תרומת הבנוי הואיל והינו דומה בכל המבנים הנכנסים במתחם לאיחוד וחלוקה.

לאור האמור, הרי שתחשיבים בוצעו בהתאם לעקרונות הבאים:

- מצב קיים – שווי זכויות הבניה הקיימות בחלקות.
- מצב מוצע – חלקות 235 ו-238 – שווי זכויות הבניה המוקצות לחלקות לרבות שווי הזכויות במגרש 1 המתייחסות ל- 34 יח"ד אשר ניתנות כנגד החיזוק וזאת בניכוי המטלה של חיזוק והרחבת המבנים בחלקות 236 ו-237 בעלות של כ- 22.4 מ' שזאת בהתבסס על תחשיב מהנדס היזם מיום 25.06.2018.



סוגיה 2 - מגרש שצ"פ במצב מוצע שמוקצה כנגד מגרש שפ"פ במצב קיים:

- חלקה 239 הינה ביעוד שפ"פ בבעלות קק"ל ובתחומה בנוי כיום מקלט ציבורי. בהתאם למכתב הועדה המקומית מיום 17.02.19 ההוראה בסעיף 10 לתרש"צ 3/43/12 הינה תקפה לרבות "תחזוקת המקלט באחריות בעלי הזכות בחלקה 6492/39". תחזוקה כאמור כוללת בין היתר: ציוד מפוחים, ביקורות, הוראות פיקוד העורף וכיוצ"ב באופן שמאפס את השווי הגלום בש.פ.פ לעומת מגרש שצ"פ.

- ההתייחסות לחלקה בטבלה הינה כדלקמן:



במצב הנכס – החלקה מהווה מגרש ביעוד ש.פ.פ ולכן ממוקמת בחלק הסחיר בטבלה אולם, לאור העובדה כי החלקה משמשת כיום בפועל כמקלט ציבורי בנוי ונטל עלויות התחזוקה והשמישות חלות על בעלים הרי שהשווי הינו זניח-אפס. במצב היוצא - המגרש המוקצה הינו בחלק הלא סחיר בטבלה ומוקצה לעיריית קריית אונו.

העקרונות בנושא האמור אושרו ע"י שמאי הועדה המקומית.



עמוד 19 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



10. ערכי שווי בתחום התכנית

לצורך עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון וקביעת בסיס ערכי שווי, הבאתי בחשבון, בין היתר:

- שוויים שנקבעו בשומות מכריות
- נתוני השוואה מעסקאות שבוצעו בסביבה:

גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה* מוצגת בש"	שנת ב"	שטר	חדרי	שווי מ"ר
006178-0172-000-00	04/01/18	2,374,000	2021	102	4	23,275
006178-0172-000-00	07/01/18	3,194,000	2021	133	5	24,015
006178-0172-001-44	03/01/18	2,780,000	2021	123	5	22,602
006178-0172-001-47	07/01/18	2,697,000	2021	123	5	21,927
006178-0172-001-49	03/01/18	2,297,000	2021	102	4	22,520
006178-0172-001-58	02/01/18	2,335,000	2021	102	4	22,892
006178-0172-001-65	03/01/18	2,361,000	2021	102	4	23,147
006178-0172-001-80	03/01/18	2,851,000	2021	123	5	23,179
006178-0172-001-82	03/01/18	2,451,000	2021	102	4	24,029
006178-0172-046-00	14/01/18	2,360,000	2021	102	4	23,137
006178-0172-050-00	03/01/18	2,297,000	2021	102	4	22,520
006178-0172-087-00	02/01/18	3,218,000	2021	133	5	24,195
006178-0172-088-00	02/01/18	3,218,000	2021	133	5	24,195
006178-0172-129-00	17/01/18	5,550,000	2021	164	6	33,841



עמוד 21 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel
שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה* מוצגרת בש"	שנת ב"	שטר	חדרי	שווי מ"ר
006370-0106-000-00	25/09/16	2,770,000	2019	120	5	23,083
006370-0106-000-00	26/07/16	3,850,000	2019	163	6	23,620
006370-0106-000-00	07/08/16	2,830,000	2019	118	5	23,983
006370-0106-000-00	01/01/17	2,240,000	2019	105	4	21,333
006370-0106-000-00	02/03/17	2,370,000	2019	105	4	22,571
006370-0106-000-00	30/03/17	3,000,000	2019	118	5	25,424
006370-0106-000-00	19/09/17	3,063,000	2019	118	5	25,958
006370-0106-000-00	29/11/17	2,800,000	2019	120	5	23,333
006370-0106-004-00	13/12/16	2,840,000	2019	110	4	25,818
006370-0106-005-00	12/02/17	2,350,000	2019	108	4	21,759
006370-0106-017-00	09/06/16	2,180,000	2019	105	4	20,762
006370-0106-023-00	09/01/17	2,400,000	2019	108	4	22,222
006370-0106-032-00	03/04/17	2,340,000	2019	105	4	22,286
006370-0106-042-00	06/03/18	2,914,150	2019	120	5	24,285
006370-0106-046-00	28/09/16	2,390,000	2019	105	4	22,762
006370-0106-060-00	08/06/16	2,710,000	2019	118	5	22,966
006370-0106-061-00	08/02/18	2,960,000	2019	118	5	25,085



גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה* מוצגרת בש"	שנת ב"	שטר	חדרי	שווי מ"ר
006490-0373-027-00	15/09/16	2,120,850	2019	100	4	21,209
006490-0373-034-00	19/10/16	2,160,850	2019	100	4	21,609
006490-0373-034-00	25/10/16	2,160,850	2019	100	4	21,609
006490-0373-035-00	09/10/16	2,491,475	2019	125	5	19,932
006490-0373-037-00	09/10/16	2,540,850	2019	75	5	33,878
006490-0373-038-00	22/09/16	2,270,850	2019	75	4	30,278
006490-0373-040-00	19/10/16	2,460,850	2019	125	5	19,687
006490-0373-041-00	19/10/16	2,210,850	2019	100	4	22,109
006490-0373-046-00	09/10/16	2,269,400	2019	100	4	22,694
006490-0373-046-00	19/10/16	2,200,850	2019	100	4	22,009
006490-0373-054-00	29/05/17	2,580,850	2019	125	5	20,647
006490-0373-063-00	19/10/16	2,354,450	2019	100	4	23,545
006490-0373-066-00	20/11/17	2,283,550	2019	100	4	22,836
006490-0373-073-00	27/10/16	2,860,850	2019	125	5	22,887
006490-0373-085-00	09/02/17	2,220,425	2019	150	6	14,803



עמוד 22 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

אודי קושל Udi Kushel שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



■ לאור האמור נקבע:

שווי מצב נכנס

חלקה	כמות יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	שווי חלקה
235	32	444,600 ₪	14,227,000 ₪
238	64	444,600 ₪	28,454,000 ₪

שווי מצב יוצא



מגרש	מ"ר עיקרי למגורים	שווי מ"ר	שווי חלק המגורים במגרש
1	8,870	6,286 ₪	55,756,820 ₪
	מטלה בגין זכויות ל-34 יח"ד		-22,420,200 ₪
	שווי חלק המגורים נטו		33,336,620 ₪
2	10,950	6,286 ₪	68,831,700 ₪
3	6,800	6,286 ₪	42,744,800 ₪

11. הצהרות וחתימה:



אני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה חשבונאית.



אודי קושל
שמאי מקרקעין

(Circular stamp: שמאי מקרקעין ונדל"ן, אודי קושל, רשיון מס' 1035)



עמוד 23 מתוך 23

נייד: 054-3252137

רח' פטאי יוסף 17, תל אביב

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 0377531-508 - מתחם האורן - התחדשות עירונית (איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים)

מס' סידורי	גוש	חלקה	חלקה תת	בעלים	חוכרים	מס' מגרש עפ"י התוכנית	שטח מגרש במ"ר	יעוד המגרש	שימוש	מצב מועד / סה"כ יחיד / מ"ר מסחר	חלק מוקצה מהמגרש	שווי מקרקעין	שווי חלק יחסי	תשלומי אגון
6492	235	1	1	אסף ירון	0	1	769	מגורים ד	חלק המגורים	74	33%	11,112,196	7.2%	אין תשלומי אגון
				אסף רחל	0	1	769	מגורים ד	חלק המסחר	300	33%	849,999	0.6%	
		2	2	נחרי דוד	0	2	2115	מגורים ד	מגורים ומסחר	114	33%	24,927,208	16.2%	
				נחרי כרמלה	0		2654	מגורים ד	מגורים	88	33%	14,248,252	9.3%	
			3	מליט סטיבן	0									
				מליט סינלית	0									
		4	4	משח עזרא	0									
				משח אילנה	0									
		5	5	סלמה יוני	0									
				סלמה דבי	0									
		6	6	סלאח נתניה שרה	0									
				וימיסברג יאיר	0									
		7	7	רודיטי יעקב	0									
				רודיטי בקי	0									
		8	8	קורנר אוזבלה	0									
		9	9	פינק רינה	0									
		10	10	בטאט אדית	0									
				בטאט יצחק	0									
		11	11	כון אביבה	0									
		12	12	חוראל אלירן	0									
		13	13	קמרלינג רחל	0									
		14	14	בראון שפר	0									
				בראון פרנסיסקה	0									
		15	15	מוסקלצונק ניקולאי	0									
				מוסקלצונק נחמה	0									
		16	16	כון סימה	0									
		17	17	מידת ישראל	0									
		18	18	שבת גילה	0									
		19	19	קקל	0									
				קורנר יהודה	0									
		20	20	וינברג יהודית	0									
				וינברג רפאל	0									
		21	21	קקל	0									
				סמסון גילה	0									
		22	22	ברומר אורית	0									
				חררי שי ישראל	0									
		23	23	חררי עז לירון	0									
				מלכה שמעון רחמים	0									
		24	24	מלכה קרן	0									
		25	25	מחוד סקל חיה	0									
		26	26	סימוביץ בן זאב יהודית	0									
				בן אור פנחס	0									
		27	27	קלינג יוחנן	0									
				קלינג סימה	0									
		28	28	קרנטון עדית	0									
				קרנטון ערן	0									
		29	29	וינברג נלי	0									
		30	30	קרנטון מידד	0									
		31	31	חן גל	0									
				חן גל	0									
		32	32	טוהר גיל	0									
	238	1	1	רזאנני יצחק	0	1	769	מגורים ד	חלק המגורים	74	67%	22,224,424	14.5%	אין תשלומי אגון
				מיאס סימון	0	1	769	מגורים ד	חלק המסחר	300	67%	1,700,001	1.1%	
		2	2	מיאס רחל	0	2	2115	מגורים ד	מגורים ומסחר	114	67%	49,854,492	32.5%	
			3	חי ישראל	0		2654	מגורים ד	מגורים	88	67%	28,496,548	18.6%	
				חי אבלין	0									
		4	4	קנייני מרסי רובין	0									
		5	5	רנאל פרידמן גל	0									
				נביוון יוסף	0									
		6	6	נביוון יסית	0									
				אבירם אלי	0									
		7	7	אבירם אילי	0									
				אבירם רות	0									
				מינקלמן יעקב	0									
		8	8	מינקלמן אוזה	0									
				נקר חמור	0									
		9	9	נקר אחרן	0									
		10	10	קקל	0									
				עזרא ליאור	0									
		11	11	עזרא לוי	0									
				רמר רבקה	0									
		12	12	רמר רבקה	0									
				חי ענבל	0									
		13	13	לוי דן	0									
		14	14	לוי שושנה	0									
				כון רפאל	0									
		15	15	כון גילה	0									
		16	16	קקל	0									
				מלינג עדד	0									
				מלינג לי-את	0									
				שורא שמחה	0									
		17	17	רב אברהם	0									
				רב יצחק	0									
				אקרי זמירה	0									
				סעד עזרא	0									
		18	18	סעד שרה	0									
		19	19	מנקר שלמה	0									
		20	20	חי נתן	0									
				צדקי חיים	0									
		21	21	צדקי רינה	0									
				אחרונסון מאירה	0									
		22	22	אחרונסון מאירה	0									
		23	23	קקל	0									
				כחני אסף	0									
				כון ניר	0									
		24	24	זוארץ יעל	0									
				שמואלי בועז	0									
		25	25	שמואלי שושנה	0									

מס' סידורי		גוש	חלקה	שטח במיד'	שטח נכלל במיד'	תת חלקה	בעלים	חוכרים	נתוני מקרקעין			חלק בגבש	משכנתא ושיעבודים אחרים	הערות	ייעוד החלקה	מס' יחיד	שווי החלקה	מס' יחסי מהתכנית
95						26	בטרשוילי נורית	0		37278249	1/64	0	אאורה השקעות תמא 38					
96						27	גרמפל חיים	0		17503038	1/64	0	אאורה השקעות תמא 38					
97							גרמפל סופיה	0		17491317								
98						28	פנחס מאירה	0		7240304	1/64		צו ניהול עי אפטרופוס שושנה קליש ומוחלי סמך					
99						29	רשף שלומית	0		16480659	1/64		אאורה השקעות תמא 38					
100							גרצמן גיא	0		32158628								
101							שנייד אידה	0		306386319								
102						30	שנייד אידה	0	1/64	306386319	0		אאורה השקעות תמא 38					
103							שנייד אידה	0		306386319								
104						31	ברק שרון	0	1/64	25767476			אאורה השקעות תמא 38					
105							ברק בנימין	0		32234460								
106						32	יפת שחר	0	1/64	29414448			אאורה השקעות תמא 38					
107							יפת שחר	0		29414448								
108						33	נשרי עמית	0	1/64	38626867			אאורה השקעות תמא 38					
109							יער נינה	0		313783607								
110							ציצו יריב	0	1/64	27227123			אאורה השקעות תמא 38					
111							ציצו יריב	0		27227123								
112							ציצו יריב	0		27227123								
113						35	זמירי דוד	0	1/64	1496452	0		אאורה השקעות תמא 38					
114							זמירי מריה	0		30580018								
115						36	יועמן טרו	0	1/64	6733931	0		אאורה השקעות תמא 38					
116						37	יריף לימור	0	1/64	37613106	0		אאורה השקעות תמא 39					
117						38	יונה חביבה	0	1/64	5208311			אאורה השקעות תמא 40					
118						39	בן עזרא טל	0	1/64	27476597								
119							קביסה בן עזרא טל	0		25146473								
120						40	קקל	צור יניב	1/64	41852971			אאורה השקעות תמא 38					
121							קקל	טבעוני צור לילך		43404797								
122						41	אולמן ורה	0	1/64	01238635-5	0							
123							אולמן יצחק	0		1238634								
124						42	דר טובה	0	1/64	779030	0		אאורה השקעות תמא 38					
125						43	לוי רונן	0	1/64	5844774			אאורה השקעות תמא 38					
126							לוי ענת	0		24984809								
127						44	כליפה ארו (עזרא)	0	1/64	25732793	0		אאורה השקעות תמא 39					
128							ששון כליפה רות	0		33494980								
129						45	נולדמן נורמה	0	1/64	142598	0		אאורה השקעות תמא 38					
130						46	לרנר נתנאל	0	1/64	59834499			אאורה השקעות תמא 38					
131							לרנר נתנאל	0		59834499								
132						47	ברנר אדם	0	1/64	40264319			אאורה השקעות תמא 39					
133							ברנר יעל	0		66239633								
134						48	מרדכי ששון	0	1/64	5572288	0		אאורה השקעות תמא 40					
135							מרדכי אתי	0		5567730								
136						49	קקל	0	1/64	0	0							
137						50	אשר אסף שלמה	0	1/64	21759444			אאורה השקעות תמא 40					
138							כחן דפנה	0		66424219								
139						51	שער כרמלה	0	1/64	4827696	0							
140							שער שמעון	0		553612								
141						52	דן רבין	0	1/64	23677693			בנק דיסקונט למשכנתאות וטפחות בנק למשכנתאות					
142							חורבין דן ורד	0		24962813								
143						53	עובדיה עזרא	0	1/64	4887925	0							
144							עובדיה שרה	0		5054982								
145						54	מדינת ישראל	0	1/64	0	0							
146						55	יצחק אייל	0	1/64	25257841	0		הערה לפי סעיף 11א(1) (2) לפקודת המיסים, אאורה השקעות תמא 38					
147							אוראטי קארין	0		34408237								
148						56	כחן דוד	0	1/64	5051334	0		מנהל מיוחד עייד טוראל יפעל, אאורה השקעות תמא 38					
149							כחן מלכה	0		5115723								
150						57	גרינברג לאוניד	0	1/64	319325916	0		אאורה השקעות תמא 38					
151							זוויה-גרינברג לירה	0		319325932								
152						58	שרייבר בלומה	0	1/64	54873443	0							
153							שרייבר אשר	0		54243217								
154						59	מרציאנו אוסנת חנה	0	1/64	22468946	0		אאורה השקעות תמא 38					
155						60	לנגר גיון מרק	0	1/64	1124560	0		אאורה השקעות תמא 38					
156							לנגר תקוה	0		5290883								
157						61	כחן אריאלה עדנה	0	1/64	56819659	0		אאורה השקעות תמא 38					
158							פריימן דבורה	0	1/64	36504	0							
159							פריימן דניאל שלום	0		2739811								
160						63	קויפמן יולי	0	1/64	306583154	0		אאורה השקעות תמא 38					
161							קויפמן אליזבטה	0		306583238								
162						64	צבטקוב אינה	0	1/64	321216848	0		אאורה השקעות תמא 38					
163							צבטקוב אינה	0		321216848								
164	6,492	239	481	481			קרן קיומת לישראל								שטח פרטי פתוח	0	0%	
165																		
166	6,492	242	2,792	2,792			עיריית קרית אוט								שטח ציבורי פתוח			
167																		
168	6,492	243	2,714	2,714			עיריית קרית אוט								שטח ציבורי פתוח			
169							עיריית קרית אוט								דרך			
170																		
171																		
172																		
173	6,492	245	1,645	1,645			עיריית קרית אוט								דרך			
174																		
175																		
176																		
177																		
178																		
179																		
180																		
181																		
182																		
183																		
184																		
185																		
186																		
187																		
188																		
189																		
190																		