

22/05/2017

להפקיד את התכנית

14/03/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם
מייסדו fe יוסף פישלר ז"ל



תוכנית 508-0252536 - "מתחם לוי אשכול דרום", קרית אונו

נספח מעודכן לטבלת איזון

לתכנית התחדשות עירונית

הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים



שם השמאי החותם : אמיר פישלר

מס' רישיון : 785

תאריך : 1.2.2018

חתימת השמאי :



אמיר פישלר (M.B.A)
כלכלן ושמאי מקרקעין
מ.ר. 785





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז
מיסודו של יוסף פילפר ז"ל



נספח לטבלת הקצאה ואיזון – תכנית מוצעת 508-0252536

עקרונות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

"מתחם לוי אשכול דרום" – קרית אונו

1. רקע כללי



1.1

התכנית המוצעת 508-0252536, הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בנוי". שטח התוכנית הינו כ-30 דונם והוא מצוי בין הרחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

1.2

טבלת ההקצאה והאיזון להלן, נערכה לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

1.3

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 11 חלקות במלואן בייעוד מגורים, ומספר חלקות (במלואן ו/או בחלקן) בייעוד ציבורי. בטבלת ההקצאה והאיזון 232 חלקות משנה.



2. תחום התוכנית

2.1

התוכנית חלה בגוש 6497, חלקות 194-206, ו-212 (בשלמות), וחלק מחלקות 209, 211, 214, 222, 319-320. שטח התכנית 30,304 מ"ר.

2.2

טבלת ההקצאה והאיזון נערכה רק על חלק משטח התוכנית: חלקות 194-206 ו-212 -בשלמות וחלק מחלקה 309. (חלק מחלקה 214 אינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה). על פי נתונים שנמסרו לי, שטח מתחם איחוד וחלוקה הינו כ-20.3 דונם.



nyetzira@netvision.net.il	03-5467803 'פ6	ה'ירקון 282 ת"א
amir@netivot-yetzira.com	03-5467794 פקס	מ'קוד 63504



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

3. המועד הקובע ומועד הביקור בנכס וזהות המבקר

3.1. המועד הקובע לטבלת האיחוד והחלוקה הינו מועד הכנת הטבלה – ינואר, 2018

3.2. ביקור במתחם נערך בתאריכים 25.12.2014, ו- 29.3.2015, ע"י מוטי מערבי, שמאי מקרקעין ועל ידי אמיר פישלר, שמאי מקרקעין בתאריך 4.1.2018
לא נערך ביקור בדירות, היות והן מיועדות לפינוי והריסה.

4. פרטי המקרקעין

הערה: מצב קיים/מאושר.

4.1. חלקות 194 – 204 בגוש 6497:

מתייחס בעיקר לחלקות המגורים הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה.

חלקה	שטח רשום במ"ר	כתובת
194	1,462	לוי אשכול 155
195	1,475	לוי אשכול 181-177
196	1,287	לוי אשכול 171 - 167
197	1,164	לוי אשכול 161 - 157
198	1,211	לוי אשכול 175 - 173
199	1,336	לוי אשכול 165 - 163
200	1,560	לוי אשכול 153
201	1,961	לוי אשכול 151 - 147
202	1,748	לוי אשכול 145 - 141
203	1,640	לוי אשכול 139 - 135
204	1,511	לוי אשכול 133 - 129

4.2. על חלקות המגורים, בנויים 11 מבני מגורים וותיקים הכוללים 232 יחידות דיור, בגדלים שונים.

ה'רקון 282 ת"א	טל' 03-5467803	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פישלר ז"ל

4.3. חלקות נוספות (בשלמות), במתחם :

מספר חלקה	שטח רשום במ"ר	ייעוד
205	1,009	מבני ציבור
206	1,188	מבני ציבור
212	2,590	דרך

4.4. מפה כללית של מתחם התוכנית :





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסדו fe יוסף פישר ז"ל

5. תיאור הסביבה והמתחם

5.1. מתחם לוי אשכול דרום ממוקם בדרום מזרח העיר קריית אונו, ותחום בין חלק מחלקה 214 מצפון, הרחובות יאיר שטרן מדרום, יאנוש קורצ'אק ממזרח ולוי אשכול ממערב.

להלן מיקום המתחם על רקע מפת עיר כללית (ללא קנ"מ)



5.2. רחוב לוי אשכול מהווה ציר תנועה ראשי דו-מסלולי ודו-כיווני בו תנועת כלי רכב ערה. הציר מסתעף מדרך בר אילן בצפון ומסתיים בדרך רב אלוף יעקב דורי בדרום.

5.3. הרחובות יאנוש קורצ'אק ויאיר שטרן מהווים רחובות צדדיים דו-סיטריים.

5.4. המתחם כולל 11 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות (כולל קומת קרקע), כאשר ביניהם גינות רחבות ידיים.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז
מיסודות יוסף פישר ז"ל

5.5. במרכז המתחם ממוקם גן ילדים ומגרש חנייה פתוח ציבורי.



5.6. להלן תיאור כללי של המבנים

הערה: תיאור המבנים הינו מצפון לדרום.

תיאור כללי	חלקה בגוש 6497	רחוב
מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק.	204	רחוב לוי אשכול 129-133
מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה בקומת קרקע בחלק מהדירות.	203	רחוב לוי אשכול 135-139
מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה למערב בקומת קרקע.	202	רחוב לוי אשכול 145-141
מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה הן מרחוב לוי אשכול והן מרחוב יאנוש קורצ'אק. במבנה בוצעה הרחבה באגף באמצע לכיוון דרום לאורך הקומות.	201	רחוב לוי אשכול 151 – 147
מבנה בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחבת החנייה ברחוב יאנוש קורצ'אק. מצידו המערבי של המבנה ממוקם גן ילדים.	200	רחוב לוי אשכול 153
מבנה בן 4 קומות מעל קומת כניסה הכולל 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול.	194	רחוב לוי אשכול 155



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פילפר ז"ל

רחוב לוי אשכול 157 – 161	197	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק.
רחוב לוי אשכול 163 – 165	199	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול. המבנה כולו עבר הרחבה.
רחוב לוי אשכול 167 – 171	196	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור (6 יחידות דיור בכל קומה, 2 יחידות דיור לכניסה). הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק.
רחוב לוי אשכול 173 – 175	198	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול.
רחוב לוי אשכול 177 – 181	195	מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק ויאיר שטרן.

5.7. תמהיל ושטחי הדירות על פי המצוין בנסחי רישום מקרקעין, הינם:

נתוני דירות טיפוסיות קיימות- עפ"י נסח רישום מקרקעין			
סוג דירה טיפוסית	מס דירות	שטח רשום במ"ר	שטח כולל במ"ר
דירות בקומות טיפוסיות	32	61	1,952
דירות בקומות טיפוסיות	100	52.7	5,270
דירות בקומות טיפוסיות	50	50.7	2,535
דירות בקומת כניסה	50	34.4	1,720
סה"כ	232		11,477

הערות:

א. במרבית המקרים בעבר בעת רישום הדירות בפנקס בתים משותפים, שטח הדירות הרשום לא

כלל את שטח המרפסות המקורות המהוות חלק מהדירות בפועל.

ב. במרוצת השנים נבנו תוספות/הרחבות בניה שונות בחלק מהדירות, אשר טרם נרשמו ואין

עודכנו במסמכי הבית המשותף.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז מייסודו של יוסף פישר ז"ל

6. המצב התכנוני הנכנס (המאושר)

6.1 על החלקות הנדונות חלות תוכניות בניין עיר הרלוונטיות הבאות:

- 6.1.1 תממ/66 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1226 מיום 28.10.65.
- 6.1.2 תרש"צ 3/43/1 - אושרה בוועדה לשיכונים ציבוריים ביום 1.12.65.
- 6.1.3 תממ/66 א - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1714 מיום 19.4.71.
- 6.1.4 תממ/213 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3308 מיום 6.3.86.
- 6.1.5 תממ/219 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.93.
- 6.1.6 תממ/237 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10.6.93.
- 6.1.7 תממ/212 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4327 מיום 30.1.96.
- 6.1.8 תממ/מק/12 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 מיום 26.6.97.
- 6.1.9 תממ/מק/14 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13.8.97.
- 6.1.10 קא/412 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30.1.2012 (הוראות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים).

6.1.11 קא/413 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30.1.2012 (תכנית עיבוי התחדשות וחיזוק

מבנים נגד רעידות אדמה, שתחול על בנייני מגורים קיימים בבנייה רוויה).

6.1.12 תכנית מתאר ארצית לרעידות אדמה – תמ"א/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005, חלה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980

6.1.13 תמ"א/38 תיקון 2 - אושרה בהחלטת ממשלה בישיבה 1334 מיום 4.2.2010. מטרת התוכנית, בין השאר, לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

6.1.14 תמ"א/38 תיקון 3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

6.1.15 תמ"א/38 תיקון 3א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז מייסודו של יוסף פילפר ז"ל

6.2. להלן קומפילציה של זכויות הבניה לחלקות

חלקות 194, 200 - (עפ"י תוכנית תממ/66/א'):

ייעוד - אזור מגורים ד'.
שטח מגרש מינימלי - 1,500 מ"ר – 2,000 מ"ר.
גובה - 4 קומות + עמודים וקומת גג.

התוכנית אינה מגדירה את מספר יחידות הדיור בחלקות לעיל, למעט קביעה כי בכל שטח התוכנית מס' יחידות הדיור לא יעלה על 4,452 יח"ד.
בפועל, הוקמו על כל אחת מהחלקות (194 ו-200) לעיל 16 יח"ד, ובסה"כ 32 יח"ד ב-2 החלקות.
בנוסף, מותרת, בין היתר, בניה של חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה.

חלקות 195-199 (עפ"י תממ/213)

הערה:

טבלת שטחי הדירה (קיים ומוצע) הינו בהתאם לטבלה המהווה חלק מתשריט התוכנית.
שטחי הדירות להלן, אינו תואם לשטח הדירות הרשום ו/או בפועל.

מס' חלקה	שטח מגרש במ"ר	שטח דירה קיים במ"ר	סה"כ שטח מוצע במ"ר	מס' יחידות דיור	סה"כ יח"ד לחלקה
195	1,475	קומת קרקע	54.00	6	24
		קומה א',ב, ג'	67.00	18	
196	1,287	קומת קרקע	54.00	6	24
		קומה א',ב, ג'	67.00	18	
197	1,464	קומת קרקע	54.00	6	24
		קומה א',ב, ג'	67.00	18	
198	1,211	קומת קרקע	54.00	4	16
		קומה א',ב, ג'	67.00	12	
199	1,336	קומת קרקע	54.00	4	16
		קומה א',ב, ג'	67.00	12	
סה"כ יחידות					
				104	104



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם
מיוסדו על יוסף פילפר ז"ל

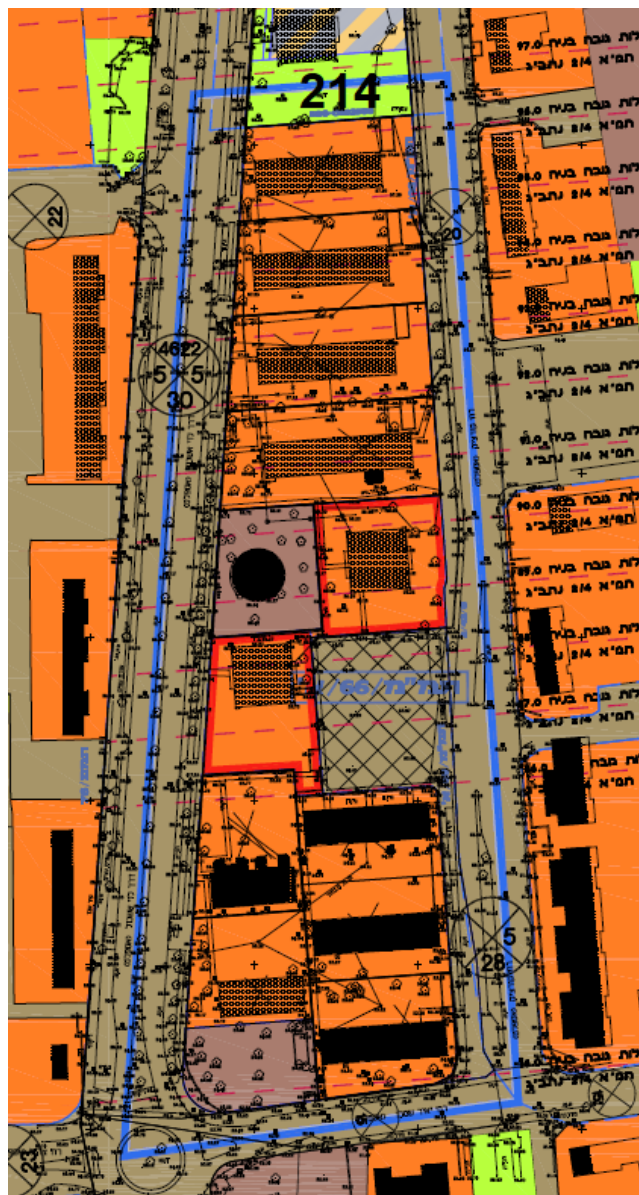
חלקות 201 – 204 (עפ"י תממ/212)

מס' חלקה	שטח מגרש במ"ר	שטח דירה קיים במ"ר	סה"כ שטח מוצע במ"ר	מס' יחידות דיור	מס' יח"ד לחלקה
201	1,961	קומת קרקע	54.00	4	24
			84.00	1	
			79.00	1	
	קומה א', ב', ג'	104.00	15		
		92.00	3		
202	1,748	קומת קרקע	54.00	5	24
			84.00	1	
		קומה א', ב', ג'	67.00	15	
			104.00	3	
203	1,640	קומת קרקע	54.00	5	24
			77.50	1	
		קומה א', ב', ג'	67.00	15	
			97.00	3	
204	1,511	קומת קרקע	54.00	6	24
		קומה א', ב', ג'	67.00	18	
סה"כ יחידות					
96	96				

בנוסף, מותרת, בין היתר, בניה של חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה.



ה'ירקון 282 ת"א	פ"ב 03-5467803	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



החלק מחלקה 214 הכלול במתחם הקו הכחול המיועד כשצ"פ על פי תוכניות מאושרות, **אינו כלול** במתחם לאיחוד וחלוקה.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז מייסודו של יוסף פישר ז"ל

7. התוכנית המוצעת נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - 508-0252536 - לוי אשכול דרום, קרית אונו (בשלב לפני הפקדה) - נוסח מעודכן ליום 31.1.2018



7.1 דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות הליך של פינוי בינוי. שטח התוכנית הינו כ-30 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

בשטח התוכנית קיימים כיום 11 מבני מגורים הכוללים 232 יח"ד סה"כ. המבנים הקיימים מתאפיינים בבנייה ישנה ולא איכותית ואינם ממצים את האפשרויות הגלומות בשטח התוכנית. התוכנית מציעה להקים במקום המבנים הקיימים, 10 מבנים חדשים שיכללו סה"כ 690 יחידות דיור חדשות.



בשטח מגרשי המגורים ישולבו שטחים לצורכי ציבור (מצברי"ם) וכן חזית מסחרית, וכן יוקצה מגרש נפרד נוסף עבור מבנים ומוסדות ציבור ומגרשים לחניון ציבורי. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יועברו לבעלות עיריית קריית אונו ויירשמו על שמה במרשם המקרקעין.

התוכנית מציעה גם להוסיף שטחים ציבוריים פתוחים בהיקף כולל של כ-3 דונם לרווחת הציבור, לרבות רצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך שדרות לוי אשכול, שתאפשר את הרחבת הטיילת לאורך הרחוב וכן שטחים פרטיים פתוחים.



התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי הגדלת מלאי הדירות, יצירת דופן עירונית פעילה, שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות והבאת אוכלוסייה חזקה. בכך תתרום התוכנית לעיר מבחינה אורבאנית וסביבתית.

7.2 מטרת התוכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי – בינוי", במסגרתו ייהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכללו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים, חזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, חניונים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

7.3. בשטח התוכנית קיימים כיום 11 מבני מגורים (כאשר 9 מהם טוריים), הכוללים 232 יח"ד סה"כ, שטח דרך המשמש חניה, דרכים ומספר מבני ציבור.

התוכנית משנה את ייעוד החלקות שבתחומה לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, חניון ציבורי, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

7.4. טבלת שטחים – סעיף 3.2 לתקנון התכנית

תכנית מס': 508-0252536 - שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	11,229	37.06
מבנים ומוסדות ציבור	2,200	7.26
מגורים ג'	13,345	44.04
מגורים ד'	3,030	10
שצ"פ	500	1.65
סה"כ	30,304	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,391.17	30.99
דרך מוצעת	205.52	0.68
מבנים ומוסדות ציבור	1,657.73	5.47
מגורים ד'	13,562.33	44.75
שטח פרטי פתוח	2,512.46	8.29
שטח ציבורי פתוח	2,975.17	9.82
סה"כ	30,304.38	100

הערות:

א. על פי המצוין בטבלת השטחים לעיל, ביחס למצב המאושר, שטח המגורים (ג' + ד'), הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 16,375 מ"ר.

ב. אם זאת, השטח הרשום המתקבל, של כלל החלקות הקיימות במצב המאושר ואשר כלולות בשלמותן, בתחום האיחוד והחלוקה הינו 16,355 מ"ר, דהיינו קיימת סטייה חישובית של כ-20 מ"ר שהינה זניחה עד אפסית ביחס לשטח התוכנית.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

בכל מקרה שטח החלקות שהובאו בחשבון על ידי במצב הנכנס בטבלאות לאיחוד וחלוקה, הינו בהסתמך על השטח הרשום, דהיינו 16,355 מ"ר.



ד. בהתאם למצוין לעיל, שטח חישובי לאיחוד וחלוקה חדשה הינו כ- 21,302 מ"ר. אולם, בחיבור שטח החלקות הרשומות בשלמותן ושטח חלק מהחלקות הכלולות, מתקבל שטח לאיחוד וחלוקה של 21,327 מ"ר במצב הנכנס, ו- 21,302 מ"ר במצב היוצא.

ראוי לציין כי מדובר בסטיות חישוביות זניחות שאין להן כל השפעה.

7.5. התוכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים ולהקים 10 מבנים חדשים בבנייה מרקמית במקומם, לבניית 690 יח"ד חדשות. זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים כדלקמן: קביעת זכויות ליחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 103 מ"ר לכל דירה, ובסה"כ **71,070 מ"ר** שטח עיקרי; קביעת זכויות לחזית מסחרית (*) בהיקף כולל של **1,500 מ"ר** שטח עיקרי; קביעת זכויות לשימושים ציבוריים במגרשי המגורים בהיקף כולל של **1,500 מ"ר** שטח עיקרי. קביעת זכויות בניה במגרש המיועד למבני ציבור בהיקף של 1,922 מ"ר שטחי עיקרי.

(*) תותר הקמת חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, שתבנה בין בנייני המגורים ולא תיכלל כחלק מקומת הקרקע של בנייני המגורים המשיקים לרחוב לוי אשכול. יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.



7.6. בהתאם לתשריט התוכנית, הבנייה המוצעת תהיה ב-5 מגרשי תמורה בייעוד מגורים ד', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור. לאורך כל חזית הבניינים החדשים לרחוב לוי אשכול, מצוי מגרש מס' 500 המשותף לבניינים ומיועד כשפ"פ, בנוסף בין חלק מהבניינים החדשים, מצוי מגרש מס' 502 המשותף לבניינים ומיועד כשפ"פ. בחלק הצפון- מזרחי של התכנית קיים מגרש מס' 501 המיועד כשפ"פ.



ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 'f6	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	סקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו של יוסף פילר ז"ל

להלן, קטעים רלוונטי מתשריט מצב מוצע בתכנית :

מיקרא	
	מגורים ד'
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	מספר תא שטח





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם
מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

7.7. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה				גודל מגרש	תאי שטח	שימוש	יעוד
		(מ"ר)				(מ"ר)			
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
179	70%	10,384	--	8,055	18,437	2,596	301	מגורים	ד'
				60	300		301	מסחר	ד'
					300		301	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
251		16,740	--	11,295	25,853	4,185	302	מגורים	ד'
				240	700		302	מסחר	ד'
					300		302	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
160		10,972	--	7,200	16,480	2,743	303	מגורים	ד'
				170	500		303	מסחר	ד'
					300		303	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
70		11,380	--	3,150	7,210	2,845	304	מגורים	ד'
					300		304	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
30		4,772	--	1,350	3,090	1,193	305	מגורים	ד'
					300		305	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
	50%	6,632		800	1,922	1,658	700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



nyetzira@netvision.net.il	03-5467803 '66	הירקון 282 ת"א
amir@netivot-yetzira.com	03-5467794 פקס	מיקוד 63504



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

הערות לטבלה

- 1) שטחי הדירות חושבו לפי 103 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות לדירה.
- 2) בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר הקמה של מועדון דיירים בשטח של 70 מ"ר עיקרי וכן מרפסת מקורה בשטח של בין 12 מ"ר ל-15 מ"ר לכל יחידת דיור.
- 3) הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס +0.00 ואיננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
- 4) במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- 5) במסגרת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל.
- 6) שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.
- 7) בקומת הקרקע של תאי שטח 301-305, מצוינים שטחי רצפות לצרכי ציבור של 1,500 מ"ר עיקרי. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.
- 8) לעת מתן היתר בניה, ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301-305, וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 305 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סל כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ"פ.
- 9) התכסית המקסימלית למגרשי המגורים למבני הציבור ולשפ"פ תהיה 85%. התכסית המקסימלית בשצ"פ תהיה עד 50%.

7.8 שימושים ותכליות

7.8.1 מגורים ד'

- מגורים.

שימושים נלווים למגורים כגון: מועדון כושר ובריאות, בריכות שחייה, מועדון דיירים, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשי ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקנים ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי, מבואות, חדר אשפה, חדר משאבות, מאגר מים, מחסנים, חניות ומתקנים ושירותים טכניים.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פישר ז"ל

- חזית מסחרית

בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תותר חזית מסחרית כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.



- מצב"ר

במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יותרו שימושים לחינוך, תרבות וקהילה. כל השימושים יתואמו עם העיריה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי. שטחי המצב"ר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ובכפוף לכל דין.

7.8.2. שטח ציבורי פתוח

לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל ומתקנים לרווחת הציבור.



7.8.3. שטח פרטי פתוח

גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית, חניה תת קרקעית ושימושים נלווים למגורים, כולל דרכי גישה ורמפות. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השצ"פ.

7.8.4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה.



7.9. הוראות בינוי – אזור מגורים ד'

7.9.1. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ' ביחס ל-10 קומות הראשונות. המרווח בין הבניינים מעבר ל-10 קומות הראשונות יהיה גדול מ-10 מ' באמצעות נסיגה של 2 מ' בכל 4 קומות נוספות. באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו.



ה'ירקון 282 ת"א	66' 03-5467803	nyetzira@netvision.net.il
מ'יקוד 63504	סקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פישר ז"ל

7.9.2. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 103 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.



7.9.3. דירות קטנות, 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ועוד כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד שטחי מרפסות. הדירות הקטנות יפוזרו באופן שווי בין המבנים.

7.9.4. תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בתת הקרקע בלבד.

7.9.5. לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן יהיה לפנות דירות גן לחזית.



7.9.6. בבניינים הסמוכים לרחוב לוי אשכול יוקמו עד 7 מצב"רים (מבנה ציבור), בשטח כולל של 1,500 מ"ר, שיירשמו על שם הרשות המקומית. שטחי המצב"ר (מבנה ציבור) ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות (מיקומי המצב"רים בנספח הבינוי הינם מנחים וניתנים לשינוי). שטחי המצב"רים יוקמו על ידי היזם ועל חשבונו.

7.9.7. חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, תיבנה בין בנייני המגורים ולא תיכלל כחלק מקומת הקרקע של בנייני המגורים המשיקים לרחוב לוי אשכול.



7.9.8. חניה

החניה תהיה על פי התקן הארצי המרבי התקף לעת מתן היתרי בניה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה. יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יח"ד, אשר לו יוצמדו לדירות המגורים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד "בקו בניין אפס", ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים ולשפ"פ. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים ולבין שטחי החניה למסחר.



nyetzira@netvision.net.il	03-5467803 'פ6	ה'ירקון 282 ת"א
amir@netivot-yetzira.com	03-5467794 פקס	מיקוד 63504



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

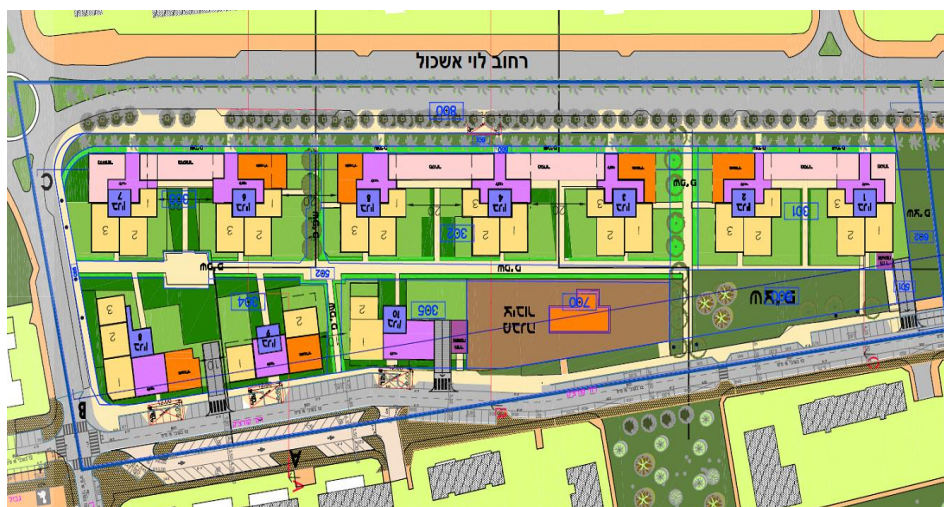
7.9.9. חלוקה ו/או רישום

הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של תא השטח למספר מגרשי משנה בתשריט חלוקה או בדרך אחרת.

7.9.10. תנועה

תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים. בעת מתן היתר בניה, תהיה רשאית רשות הרישוי לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי תכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

7.10. להלן, תשריט תכנית בינוי מנחה



7.11. הריסות ופינויים

המבנים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה. המבנים ייהרסו על ידי היזמים לאחר השלמת ההסכמים עם הבעלים אן המחזיקים בכל מבנה.

הערה : כל המבנים (לרבות מבני הציבור) המצויים בתחום התכנית מסומנים להריסה.

7.12. איחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק. בחלק משטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה בהתאם לתחום החלוקה החדשה המסומן בתכנית.

nyetzira@netvision.net.il	03-5467803 'פ6	הירקון 282 ת"א
amir@netivot-yetzira.com	03-5467794 פקס	מיקוד 63504



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית קריית אונו.



7.13. סטייה ניכרת

תוספת יח"ד ו/או קומות מעבר למאושר בתכנית תהווה סטייה ניכרת מתכנית. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.

7.14. שלבי ביצוע

התכנית תמומש ב-3 מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות, כמפורט:

א. מתחם צפוני הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201-204, והקמת בניינים חדשים 1, 2 ו-3, כמסומן בנספח הבינוי.



ב. מתחם מרכזי – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194, 197, 200, 206 והקמת מבנים חדשים מס' 4, 5, 9 ו-10, כמסומן בנספח הבינוי, ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבנייני ציבור בתא שטח 700.

ג. מתחם דרומי – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195, 196, 198, 199 ו-205 והקמת מבנים חדשים מס' 6, 7, 8, כמסומן בנספח הבינוי.



אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ולאחריו את הצפוני או כל סדר אחר. **וכן ניתן יהיה להקים 2 מתחמים או יותר במקביל.** מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלבויות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

7.15. מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנה מיום תחילתה.



ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 'פ6	nyetzira@netvision.net.il
מ'יקוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פילפר ז"ל

8. מצב הזכויות

8.1 חלקות מגורים (חלקות 194-204 בגוש 6497)

8.1.1 עפ"י העתקי מידע מרוכז מעודכנים מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 26.7.2016 (חלקה 203), ביום 30.10.2016 (חלקות 194, 196-202), ביום 13.11.2016 (חלקה 204) וביום 24.11.2016 (חלקה 195), עולה כי הבעלות בחלקות המשנה שבמתחם הנדון הינה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.

8.1.2 על חלקות המשנה, רשומות חכירות של חוכרים שונים, כמפורט בנספח בעלויות וחוכרים שבטבלת ההקצאות.

8.1.3 תקופות החכירה משתנות מחוכר לחוכר.

הערה : בחלק מחלקות המשנה מועד סיום החכירה הסתיים.

8.1.4 רשומות משכנתאות, הערות, צווים ועוד, כמפורט בנספח.

8.2 חלקות ציבוריות (הכלולות במתחם איחוד והחלוקה)

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות (מידע בלבד) מיום 30.10.2016, בכל אחת מהחלקות 205, 206, 212 רשומה הערה מיום 3.3.1968, בדבר הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (הערות : תוכנית תממ/81).
כמו כן, עולים הפרטים הבאים :

8.2.1 חלקה 205 –

הינה בשטח רשום של 1,009 מ"ר והבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
(סוג המקרקעין – מירי).



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פישר ז"ל



8.2.2. חלקה 206 –

הינה בשטח רשום של 1,188 מ"ר והבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות. (סוג המקרקעין – מירי).

8.2.3. חלקה 212 –

הינה בשטח רשום של 2,590 מ"ר והבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות. הערות רשם המקרקעין – דרך משטח אספלט. (סוג המקרקעין – מתרקה).

8.2.4. חלקה 319 –

הינה בשטח רשום של 8,015 מ"ר והבעלות רשומה על שם עיריית קרית אונו בשלמות. (סוג המקרקעין – מקרקעי יעוד - דרך).



9. עקרונות גורמים ושיקולים

בעת הכנת טבלת ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. ההקצאה והאיזון

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם לאמור בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לעניין חלוקה ללא הסכמה.



9.2. תרומת המבנים לשווי

המבנים הקיימים בתחום התוכנית הינם מבנייה וותיקה ומצבם הפיזי והתחזוקתי בינוני עד ירוד. כמו כן, לא קיים הבדל מהותי בין הבינוי בחלקות המחייב התייחסות בערך המחוברים. בנוסף, היות ומדובר בפרויקט התחדשות עירונית, הכולל הליך של פינוי בינוי, בו כלל המבנים הקיימים בשטח התוכנית ייהרסו במלואם, ובמקומם ייבנו מגדלי מגורים, להערכת, המבנים אינם תורמים לשווי, ולכן אין כל משמעות לשווי המחוברים כיום הן במצב הקודם והן במצב היוצא.



9.3. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה רק על חלק משטח התוכנית, בשטח של כ-21.3 דונם.

ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 'פ6	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מייסודו של יוסף פישר ז"ל

9.4. שטחי ציבור

בתחום האיחוד והחלוקה שונו היקפי השטחים הציבוריים כמפורט להלן.

מצב מאושר

ייעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,775	13.02
מבנים ומוסדות ציבור	2,197	10.31
סה"כ שיעור שטחי ציבור	4,972	23.33

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,658	7.78
דרך מאושרת	890	4.18
דרך מוצעת	205	0.96
שטח ציבורי פתוח	2,475	11.62
סה"כ שיעור שטחי ציבור	5,228	24.54
הפרש	+ 256	+ 1.21

הערה:

ההפרש המצוין לעיל, כולל בתוכו את מגרש מספר 800 בייעוד דרך מאושרת, הכלול בתחום האיחוד והחלוקה.

יחד עם זאת, ראוי לציין כי מעבר לשטחי הציבור בקרקע, ישנה בתכנית הקצאה של שטחי ציבור (מצב"רים), גם במגרשי המגורים החדשים, ולפיכך לא רק ששטחי הציבור בפועל לא קטנו הם דווקא עלו.

למעשה, יש מבנה ציבורי בהיבט דו ממדי – מגרשים וכן תלת מימדי זכות ציבורית בתוך מבני המגורים והמסחר.

לפיכך, מוצגים שטחים אלו לעיל "מתחת לקו".



ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 'פ6	nyetzira@netvision.net.il
מ'קוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

9.5. מצב נכנס/קיים



המקרקעין שבנדון כוללים, בין היתר, 11 חלקות בייעוד מגורים, מתוכן 9 חלקות בייעוד מגורים ג' ו-2 חלקות בייעוד מגורים ד' (ללא כל הגדרת צפיפות), ועל כל אחת מהן בנוי בית מגורים רווי, הרשום בפנקס בתים משותפים. סה"כ כוללים המבנים 232 דירות מגורים.

לעניין זה, טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לבינוי והצפיפות הקיימת בפועל במתחם ובהנחה כי הינה הצפיפות המקסימלית הניתנת לבנייה במצב הקיים וללא כל שוני בשווי היחסי במצב הנכנס.

9.6. מצב יוצא/מוצע



9.6.1. תוכנית מוצעת 508-0252536, כוללת, בין היתר, הוראות בדבר הריסת המבנים הקיימים והקמת 10 מבנים חדשים בבנייה מרקמית במקומם. המבנים המוצעים יכללו 690 יחידות דיור וכן שטחים ומבנים לשימושים ציבוריים ושטחי מסחר לאורך חזית רחוב לוי אשכול.

9.6.2. הבנייה החדשה למגורים מתוכננת ב-5 תאי שטח לא זהים.



ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 'פ6	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	סקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

9.7. ערכי שווי

הערה :

טבלאות ההקצאה נערכו בהתאם לשווי יחסי (אקווי) על פי חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות ברכוש המשותף, וללא כל ערכי שווי. יחד עם זאת, מפורטים להלן מספר נתוני השוואה.

חלקה/גוש	תאריך עסקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	מספר חדרים	קומה מתוך	מחיר מכירה בש"ח למ"ר רשום	מחיר מכירה בש"ח
פרוייקטים חדשים במסגרת עיבוי בינוי, חיזוק ותוספות בניה מכוח תמ"א/38							
6497/297	14/07/2016	יאנוש קורצ'אק 1	125	5	6/8	2,150,000	17,200
6497/288	10/07/2016	יאנוש קורצ'אק 19	110	4	5/7	2,200,000	20,000
6497/297	15/06/2016	יאנוש קורצ'אק 1	110	4	5/8	2,025,000	18,409
6497/306	30/05/2016	שטרן 121	100	4	5/7	2,145,000	21,450
6497/288	10/05/2016	יאנוש קורצ'אק 19	83	3	5/7	1,650,000	19,880
6497/262	13/04/2016	שטרן 94	92	4	6/7	1,909,000	20,750
6491/261	21/03/2016	יאנוש קורצ'אק 29	100	4	4/6	1,750,000	17,500
6491/262	02/03/2016	שטרן 94	93	4	5/7	1,880,000	20,215
6497/262	17/02/2016	שטרן 94	92	4	6/7	1,900,000	20,652
6497/262	11/02/2016	שטרן 94	109	4	7/7	2,670,000	24,495
6497/307	18/01/2016	שטרן 111	128	5	6/8	2,355,000	18,398
סה"כ שווי ממוצע למ"ר רשום (ללא התאמות)							20,000

10. החלוקה והאיזון

10.1. מגרשי התמורה אינם מחולקים בהתאמה וביחס שווה ליח"ד הקיימות במצב הנכנס ו/או שטח הקרקע ו/או שטחי הבניה. (ראה/י טבלת עזר בהמשך).

10.2. לפיכך, על מנת להימנע מתשלומי איזון, ההקצאה שבוצעה על ידי לבעלי הזכויות הרשומים הינה משותפת לכלל המגרשים ובהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף הרשום בכל חלקת משנה.

ה'ירקון 282 ת"א	03-5467803 '66	nyetzira@netvision.net.il
מיקוד 63504	פקס 03-5467794	amir@netivot-yetzira.com



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלם מיוסדו fe יוסף פישר ז"ל

10.3. בעניין זה, יש לציין כי תא שטח 500 בייעוד שפי"פ ובשטח של 607 מ"ר, משותף לכלל הבניינים המוצעים המצויים בחזית לרחוב לוי אשכול ללא הבחנה בחלוקה פנימית בין המגרשים, וכן מגרש 502 בשטח של 1,842 מ"ר, מצוי בין הבניינים בעורף רחוב לוי אשכול ומשותף הן לבניינים הללו והן לחלק מהבניינים בחזית לרחוב לוי אשכול. לפיכך, גם הוא מהווה הקצאה משותפת. כני"ל לגבי תא שטח 501 בייעוד שפי"פ ובשטח של 63 מ"ר.

10.4. המועד הקובע לעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הינו **חודש פברואר 2018** מועד הכנת הטבלה.

10.5. מצב הזכויות

10.5.1. הבעלות בכל אחת מחלקות המשנה רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.

10.5.2. רשומות חכירות שונות בחלקות המשנה, כמפורט בנספח החוכרים בטבלת ההקצאה. רשומות תקופות חכירה שונות בין החוכרים.

10.6. הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי האיזון.

10.7. טבלאות ההקצאה המצורפות מהוות חלק בלתי נפרד של מסמך עקרונית זה.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעז
מיסודו של יוסף פישלר ז"ל

11. הצהרות



11.1. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

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

נספחים למסמך זה:

(1) טבלת הקצאה ואיזון.

(2) טבלת הערות, משכנתאות צווים וכו' בחלקות המשנה.



1/2/2018

785

אמיר פישלר



תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



nyetzira@netvision.net.il

03-5467803 '66

ה'ירקון 282 ת"א

amir@netivot-yetzira.com

03-5467794 פקס

מיקוד 63504



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלעם מיוסדו fe יוסף פישלר ז"ל

טבלת הקצאה ואיזון-איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים תוכנית התחדשות עירונית מס' 508-0252536 - מתחם לוי אשכול דרום

מצב יומא - מגרשי התמורה																			פרטי החלקות הקיימות																		
מס' ד	שם	חלקה	חלקת משנה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלולה בתוכנית ההחלפה	שם חוכר רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקה בחלקת משנה	החלקה ברושן המשותף	החלקים בבועלות או בזכות החלקה	שטח החלקה היחסי	שטח החלקה שטח יחסי מכלול	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	ייחוד	חלק יחסי בשטח פשוט	חלק יחסי ב- כל אחד מהמגרשים הממוזגים	תשלומי איזון																			
1	קק"ל	1,462	1	194	6497	לוי משה	5206421	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	301	2,596	56/10000	0.56%	56/10000	אין																			
2	קק"ל	1,462	2	2	2	לוי תמר	6450804	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	302	4,185	56/10000	0.56%	56/10000																				
3	קק"ל	1,462	3	3	3	רחמסר מלי	38800587	1	2/32	1	0.56%	91.38	303	2,743	56/10000	0.56%	56/10000																				
4	קק"ל	1,462	4	4	4	ללש דרורן	57274060	1	2/32	1	0.56%	91.38	304	2,845	56/10000	0.56%	56/10000																				
5	קק"ל	1,462	5	5	5	דגול מנשה	7160541	1	2/32	1	0.56%	91.38	305	1,193	56/10000	0.56%	56/10000																				
6	קק"ל	1,462	6	6	6	יירורן ז'אנה	4574729	1	2/32	1	0.56%	91.38	500	607	56/10000	0.56%	56/10000																				
7	קק"ל	1,462	7	7	7	אברהם שלמית	68690148	1	2/32	1	0.56%	91.38	501	63	56/10000	0.56%	56/10000																				
8	קק"ל	1,462	8	8	8	עשש פייה	12434783	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
9	קק"ל	1,462	9	9	9	עשש פייה	05462627-0	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
10	קק"ל	1,462	10	10	10	קדמי יעקב	40110	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
11	קק"ל	1,462	11	11	11	קדמי שרה	128210	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
12	קק"ל	1,462	12	12	12	פלד אורי	1155076	1	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
13	קק"ל	1,462	13	13	13	ענבל אורי	1718303	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
14	קק"ל	1,462	14	14	14	ענבל אוריה	12290466	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
15	קק"ל	1,462	15	15	15	מלחן אסתר	53202610	1	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
16	קק"ל	1,462	16	16	16	דאלי פני	4744755	1/2	2/32	1	0.56%	91.38	502	1,842	56/10000	0.56%	56/10000																				
17	קק"ל	1,475	17	195	6497	בוטבנה אסתר	65567653	1	17/564	1	0.27%	44.46	301	2,596	27/10000	0.27%	27/10000	אין																			
18	קק"ל	1,475	18	2	18	שנין שרה	303267934	1	17/564	1	0.27%	44.46	302	4,185	27/10000	0.27%	27/10000																				
19	קק"ל	1,475	19	3	19	נהן יפה	51855898	1	17/564	1	0.27%	44.46	303	2,743	27/10000	0.27%	27/10000																				
20	קק"ל	1,475	20	4	20	מן יוא	55732846	1	17/564	1	0.27%	44.46	304	2,845	27/10000	0.27%	27/10000																				
21	קק"ל	1,475	21	5	21	בנין סנולה	12181715	1	17/564	1	0.27%	44.46	305	1,193	27/10000	0.27%	27/10000																				
22	קק"ל	1,475	22	6	22	בן שמאל דרורן	54064159	1	17/564	1	0.27%	44.46	500	607	27/10000	0.27%	27/10000																				
23	קק"ל	1,475	23	7	23	שם טוב אדם	301351623	1	26/564	1	0.42%	68.00	501	63	42/10000	0.42%	42/10000																				
24	קק"ל	1,475	24	8	24	דלל דורי	29648037	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
25	קק"ל	1,475	25	9	25	דלל גפני סיל	23817406	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
26	קק"ל	1,475	26	10	26	צמח עופר	2481730	1	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
27	קק"ל	1,475	27	11	27	זרז אליה	30726632	1	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
28	קק"ל	1,475	28	12	28	גרנין יוספה	56161100	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
29	קק"ל	1,475	29	13	29	גרנין שרון	66101676	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
30	קק"ל	1,475	30	14	30	יוסר עודד	57313389	1	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
31	קק"ל	1,475	31	15	31	יעקב ארן	36110377	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
32	קק"ל	1,475	32	16	32	חזות שרון עדי	39157177	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
33	קק"ל	1,475	33	17	33	רחמים יהודה	5423529	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
34	קק"ל	1,475	34	18	34	רחמים ענת	2204601-5	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
35	קק"ל	1,475	35	19	35	דינמלי דבורה	15179856	1	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
36	קק"ל	1,475	36	20	36	שלום חפז	38802400	1/2	26/564	1	0.40%	65.38	502	1,842	42/10000	0.40%	42/10000																				
37	קק"ל	1,475	37	21	37	שלום טלי	36936377	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
38	קק"ל	1,475	38	22	38	חזית ישראל	28566461	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
39	קק"ל	1,475	39	23	39	גוטליב שפר	32177925	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
40	קק"ל	1,475	40	24	40	גול ארסן	7440308	1	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
41	קק"ל	1,475	41	24	41	קורסי משה	23980873	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
42	קק"ל	1,475	42	24	42	קורסי נעמי	25077900	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
43	קק"ל	1,475	43	24	43	גרינעס אלכסנדר	11389905	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
44	קק"ל	1,475	44	22	44	פוקניק ולטינה	304607096	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
45	קק"ל	1,475	45	23	45	ירחם חקוק מרגיה	22607220	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
46	קק"ל	1,475	46	23	46	שמאל יצחק	5643773	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
47	קק"ל	1,475	47	24	47	שמאל גילה	5845473	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
48	קק"ל	1,475	48	24	48	גולברג דוד	00738857-4	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				
49	קק"ל	1,475	49	24	49	גולברג יונה	03049317-5	1/2	26/564	1	0.42%	68.00	502	1,842	42/10000	0.42%	42/10000																				





[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

אמיר פישלר

שם שמאי המקרקעין



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מייסודו של יוסף פילפר ז"ל

נספח ב' - טבלת מועדי חכירה, שיעבודים, משכנתאות, הערות וצווים

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה מהונות	משכנתא	הערות
1	6497	194	1	14/05/2064	דרגה ראשונה לטובת בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ	
2			2	13/07/2064		
3			3	03/08/2064		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
4			4	14/05/2064	דרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ	
5			5	15/10/2065		
6			6	23/12/2055		הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עמידר על הימנעות מעשיית עסקה עד ל-23.12.2011
						צו עיקול לשכת הוצאה לפועל תל אביב תיק 01-82033-09-8 מיום 9.12.09
						צו עיקול לשכת הוצאה לפועל תל אביב תיק 01-44532-33-3 מיום 8.7.12
7			7	14/05/2064	דרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
8			8	14/05/2064		
9			9	14/05/2064		
10			10	31/03/2064		
11			11	30/09/2065		
12			12	145/2064		הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים, לטובת פקיד שומה גוש דן. סכום 231.77 ₪ תיק 47447552 מיום 16.4.84
13			13	23/08/2064	דרגה ראשונה, לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
14			14	31.5.2064	ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים בסך 16,375, לטובת פקיד שומה כפר סבא
						על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
15			15	23/10/2064	דרגה ראשונה, לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
16			16	14/05/2064	דרגה ראשונה, לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיוסדו על יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
17	6497	195	1	31/03/2066		
18			2	31/03/2066		
19			3	31/03/2062	דרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
20			4	31/03/2062	דרגה ראשונה לטובת גרינסטון תעשיות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
21			5	31/03/2062		
22			6	29/10/2062		
23			7	31/03/2062		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת צאלח אורי בגין יפוי כח בלתי חוזר
24			8	31/03/2063		
25			9	31/03/2063		
26			10			
27			11	31/03/2062		
28			12	15/11/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
29			13	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות	
30			14	19/11/2062		
31			15	25/11/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
32			16	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות	
33			17	30/11/2013		
34			18	31/12/2062	מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	
35			19	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
36			20	31/03/2063	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
37			21	31/10/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
38			22	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
39			23	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
40			24	31/03/2062		

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלע
מיוסדו של יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום הכירה	משכנתא	הערות
41	6497	196	1	31/03/2062		
42			2	28/02/2063	ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	הערה לטובת "עמידר" להימנע מלעשות עיסקה עד ליום 31/12/2012, הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
43			3	31/03/2064		
44			4	30/08/2063		
45			5	10/09/2062		
46			6	10/09/2062		
47			7	31/03/2065	דרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ	
48			8			
49			9	29/12/2062		
50			10			
51			11	10/09/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל	
52			12	31/03/2064		
53			13	10/09/2062		הערה בדבר צו ניהול ע"י אפטרופוס לטובת אמבר פריצק ואמבר אבי.
54			14	21/12/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
55			15	31/03/2015	מדרגה שנייה לטובת הון חברה להשקעות ונאמנות בע"מ	
56			16	10/09/2062		
57			17	10/09/2062		
58			18			
59			19	31/03/2063		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
60			20	31/03/2027		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
61			21	31/03/2071	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
62			22	10/09/2062		הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים, לטובת המוסד לביטוח לאומי תל אביב בסך של ₪ 44,036
						הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים, לטובת פקיד שומה תל אביב 3 בסך של ₪ 144,382
63			23	31/03/2063	דרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
64			24	31/03/2014	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסודו של יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
65	6497	197	1	31/03/2013		
66			2	31/03/2071		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
67			3	30/01/2051		הערה לטובת "עמידר" המנעות לבצע עיסקה עד 30/01/2007
68			4	31/03/2064		
69			5	מדינת ישראל		
70			6	31/03/2010		
71			7	31/03/2063	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
72			8	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
73			9	31/03/2063		
74			10	31/03/2062		
75			11	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
76			12	31/03/2062		
77			13	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ	
78			14			
79			15	31/03/2063	מדרגה ראשונה ושניה לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
80			16	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת דיסקונט למשכנתאות	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
81			17	31/03/2068	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
82			18	30/03/2071		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
83			19	12/01/2063		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
84			20	31/03/2064	מדרגה שנייה לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
85			21	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
86			22	31/03/2060		
87			23	31/03/2062		
88			24	06/01/2063	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסודו של יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
89	6497	198	1	18/10/2061		
90			2	19/10/2062		
91			3	01/12/2062		
92			4	31/03/2062		
93			5	31/03/2018		
94			6	25/08/2062		הערה על שם נגר שמעון בגין התחייבות להימנע מלבצע עסקה.
95			7	31/03/2062	דרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
96			8	18/10/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
97			9	18/10/2061		
98			10	14/03/2066		
99			11	18/10/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
100			12	18/10/2061		
101			13	17/09/2062		
102			14	18/10/2061		
103			15	18/10/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
104			16	18/10/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסודו של יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
105	6497	199	1	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
106			2	31/03/2028	מדרגה ראשונה לטובת בנק אדנים למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
107			3	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	
108			4	13/05/2063		
109			5	13/09/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
110			6	31/08/2062		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת זילכה רוני יאיר על הימנעות מעשיית עסקה
111			7	31/03/2063	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
112			8	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
113			9	31/03/2062		
114			10	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
115			11	31/3//2070		
116			12	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
117			13	27/08/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
118			14	31/03/2064	מדרגה שניה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	
119			15	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
120			16	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסודו של יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
121	6497	200	1	03/01/2065	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
122			2	02/08/2064		
123			3	02/08/2064		
124			4	02/08/2064	מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
125			5	09/08/2064		
126			6		מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים בסך 63,126 ₪, לטובת מדינת ישראל משרד הבריאות
127			7	02/08/2064		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
128			8	02/08/2064		
129			9	05/12/2064		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
130			10	22/08/2064	מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות	
131			11	20/08/2064		
132			12	02/08/2064		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
133			13	01/10/2064	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	
134			14	28/02/2066	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל, מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
135			15	03/08/2064		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות'
136			16	02/08/2064	מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מ"סדו de יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
137	6497	201	1	31/03/2011		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
138			2	31/03/2059		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
139			3	31/03/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
140			4	31/03/2076		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
141			5	31/03/2011		
142			6	21/07/2013		
143			7	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
144			8	31/03/2011	מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
145			9	31/03/2062		
146			10	11/07/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
147			11	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ (הערות: משכנתא נוספת), מדרגה ראשונה לטובת בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ	
148			12	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
149			13	18/08/2013	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, מדרגה שנייה לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
150			14			הערה על שם לאון בוטנסקי ע"פ החלטת בה"מ המחוזי מיום 24.9.89 בתיק מא. 1639/77 והמ/3452/89, הערה על שם מרחב אמנון תיק בי"מ"ש לעיניי משפחה ת"א מיום 4/8/10.
151			15	09/11/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
152			16	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
153			17	31/03/2062		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן נוגה תז. 027403674 וכהן רמי תז. 025698747 הערה אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל. הלוחים : כהן רמי ונוגה
154			18	12/07/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
155			19	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
156			20	19/07/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
157			21	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
158			22	30/09/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
159			23	31/03/2070		
160			24	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בלע
מיוסדו על יוסף פישלר ז"ל

מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
161	6497	202	1	31/03/2062		
162			2	08/06/2062		
163			3	12/10/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
164			4			
165			5	31/10/2062		הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עקירב יגאל ועקירב דוד, על הימנעות מעשיית עסקה
166			6	15/03/2063		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
167			7	31/03/2070		צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל כפר סבא. על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
168			8	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
169			9	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
170			10	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
171			11	31/03/2069		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
172			12	22/11/2013		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
173			13	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
174			14	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
175			15	31/03/2024		
176			16	19/11/2056		הערת אזהרה לטובת עמידר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ, בדבר הימנעות מעשיית עסקה עד ליום 19.11.2012. על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
177			17	05/07/2055	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה לטובת עמידר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ, בדבר הימנעות מעשיית עסקה עד ליום 5.7.2011. על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
178			18	05/07/2013		
179			19	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
180			20	31/03/2062		
181			21	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
182			22	31/03/2062		
183			23			צו עקול לטובת הוצאה לפועל רחובות, צו ניהול ע"י אפוסטרופוס לטובת סלמן גורה, הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים לטובת עיריית קרית אונו על סך 43,041 ₪, הערה לטובת הוצאה לפועל ת"א.
184			24	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיוסדו על יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
185	6497	203	1			
186			2	31/03/2059		
187			3	31/03/2059		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים לטובת ביטוח לאומי ר"ג, על סך 55,761 ₪. על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
188			4	31/03/2059		
189			5			
190			6	31/03/2066		
191			7	31/03/2067	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
192			8	13/06/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
193			9	07/05/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד לישראל	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
194			10	14/06/2062	מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	
195			11	31/03/2062	מדרגה שניה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
196			12	13/12/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
197			13	26/08/2062		הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוסיפון מנשה בדבר הימנעות מעשיית עסקה
198			14	06/05/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
199			15	31/03/2059		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
200			16	31/03/2059	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
201			17	14/06/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
202			18		מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
203			19	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
204			20	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
205			21	31/03/2059		
206			22	31/03/2059	מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
207			23	31/03/2059		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
208			24	12/05/2062		

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיוסדו על יוסף פישלר ז"ל



מס"ד	גוש	חלקה	חלקת משנה	מועד סיום חכירה	משכנתא	הערות
209	6497	204	1	13/07/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	
210			2	31/03/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
211			3			
212			4	31/03/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
213			5	31/03/2063		
214			6	31/03/2012		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
215			7	31/03/2063	מדרגה ראשונה לטובת בנק משכנתאות לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
216			8	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
217			9	04/05/2062		צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת וסרמן לאה ע"ד, עגיב ראובן ע"ד. צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת ינאי אלער תיק בית משפט לעיני משפחה
218			10	31/03/2061		בכפוף לתנאי צוואה
219			11	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
220			12			
221			13	31/03/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
222			14	26/04/2062	מדרגה ראשונה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
223			15	31/03/2061	מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
224			16	13/06/2013		
225			17	04/05/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
226			18	27/06/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
227			19	31/03/2061		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
228			20	28/06/2062		
229			21	31/03/2062		על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'
230			22	31/03/2056	מדרגה ראשונה לטובת ברנאי עמרי שמואל וברנאי ריטה	
231			23	31/03/2062		
232			24	31/03/2061		הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דהן רחל ת.ז. 022230098. הערה על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות'