



דליה עסיס
שמאית מקרקעין
ומתכננת צרים M.Sc.

7 באוגוסט, 2017
20171197



**טבלת הקצאה ואיזון
איחוד וחלוקה מחדש
לפרויקט התחדשות עירונית
בהתאם לתכנית מספר קא/413
מתחם שלמה המלך 8-18, קריית אונו
גוש 6490 חלקות 357, 358**



**טבלת הקצאה ולוח איזון
איחוד וחלוקה מחדש
לפרויקט התחדשות עירונית בהתאם לתכנית מספר קא/413
מתחם שלמה המלך 8-18, קריית אונו
גוש 6490 חלקות 357, 358**

1. מטרת חוות הדעת



1.1 נתבקשתי על ידי שלום את נתן יזמות ובנייה בע"מ – יוזם הפרויקט, להכין טבלת הקצאה ואיזון, ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

1.2 חוות דעת זו מיועדת לצורך הצגתה בפני רשויות התכנון במסגרת הליכי קבלת היתר בנייה.

1.3 הפרויקט מהווה פינוי בינוי של 2 מבני מגורים הממוקמים ברחוב שלמה המלך 8-18 קריית אונו. הפרויקט כולל את חלקות 357, 358 בגוש 6490 בייעוד מגורים עליהן בנויים מבני המגורים. (להלן: "המתחם").

1.4 הפרויקט מיועד להריסה 2 מבני מגורים (בכל מבנה 3 אגפים) הכוללים בסה"כ 36 יח"ד והקמה של 2 בנייני מגורים הכוללים בסה"כ 90 יח"ד ו-750 מ"ר שטחי מסחר.¹



2. המועד הקובע

המועד הקובע לעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכתה.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במתחם נערך בתאריך 03/04/2017 ע"י דליה עסיס שמאית מקרקעין, הח"מ.

4. פרטי זיהוי המתחם הכלול בפרויקט

להלן פרטי המקרקעין הכלולים בפרויקט:

סה"כ	6490		גוש
	358	357	חלקה
	שלמה המלך	שלמה המלך	רחוב
	18-14	12-8	מס' בנין
	1,358 מ"ר	1,698 מ"ר	שטח קרקע רשום של החלקה
	חכירה מק"ל	חכירה מק"ל	זכויות
	מגורים ג'	מגורים ג'	ייעוד
			תיאור הבינוי הקיים
	3	3	מס' מבני מגורים
	18	18	מס' יח"ד
1,410.2 מ"ר	708.1 מ"ר	702.1 מ"ר	שטח רשום כולל של יח"ד
1,976.05 מ"ר	849.03 מ"ר	1,127.02 מ"ר	שטח בנוי ע"פ מדידה ²
19.33 מ"ר		19.33 מ"ר	שטח בנוי מרפסות



¹ תכנית קא/413 אינה מקנה שטחי מסחר, בהתאם לסיכום עם מהנדסת העירייה הגב' אנדה בר, על מנת לממש פרויקט זה הכולל שטחי מסחר יש להכין תכנית מפורטת נקודתית בסמכות וועדה מקומית.

² במבנים נעשו הרחבות בנייה לאורך השנים אשר לא נרשמו בלשכת רישום מקרקעין. שטחי המדידה נמסרו לי ע"י היזם.



5. פרטי זיהוי תכנית קא/413

שם התכנית: התחדשות עירונית בקרית אונו באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים.

מספר התכנית: קא/413.

מטרת התכנית:

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

לצרכים התכנוניים של קריית אונו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

ב. התחדשות עירונית ע"י מתן אפשרות לעיבוי מבני מגורים בבניה רוויה, בתחום קריית אונו, אשר

הוצא היתר לבנייתם, קודם לתאריך 1.1.1980, ע"י קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת

קומות ותוספת יח"ד.

6. פרטי הפרויקט

הפרויקט מייעד להריסה 2 מבני מגורים (בכל מבנה 3 אגפים) הכוללים בסה"כ 36 יח"ד והקמה של 2

בנייני מגורים הכוללים בסה"כ 90 יח"ד ו-750 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.

שטח המגרש הכולל: 3,056 מ"ר.

תכנית קא/413 אינה מקנה שטחי מסחר, בהתאם לסיכום עם מהנדסת העירייה הגב' אנדה בר בישיבה

בתאריך 17/05/2017, על מנת לממש פרויקט זה הכולל שטחי מסחר יש להכין תכנית מפורטת

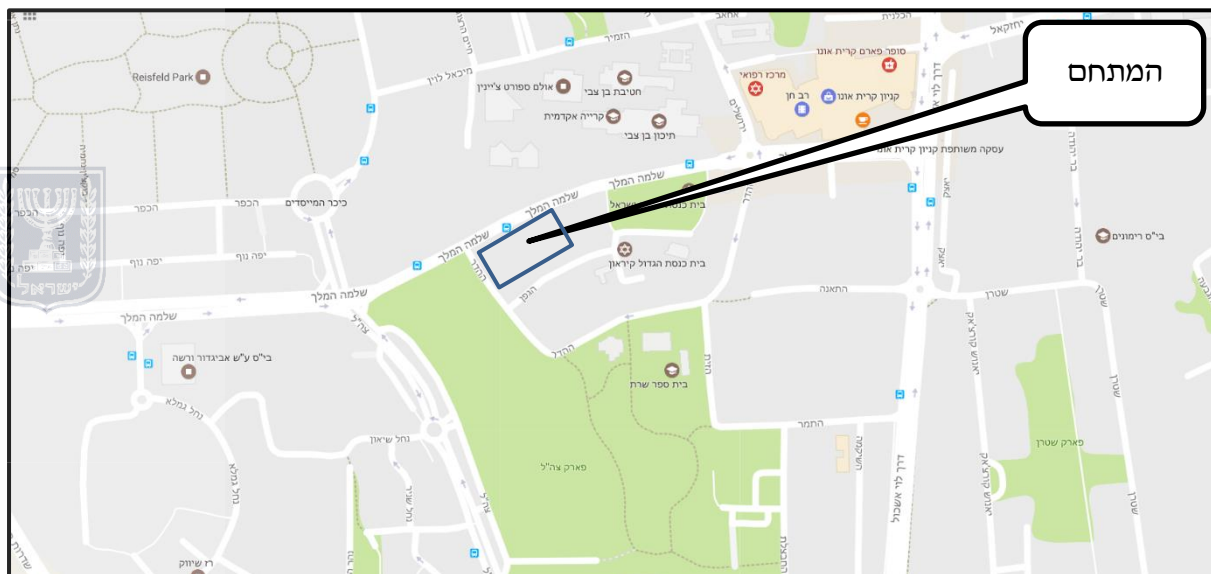
נקודתית בסמכות וועדה מקומית.

7. תיאור הסביבה והמתחם

7.1 תיאור הסביבה

המתחם ממוקם ברחוב שלמה המלך בשכונת קיראון, אשר במרכז העיר קריית אונו. בסמוך למתחם ממזרח גבול השיפוט עם הישובים סביון וגני תקווה. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים מתקופות שונות ובסגנונות שונים. בסביבה קניון קרית אונו, מוסדות חינוך הכוללים, מכללה, בתי ספר וגני ילדים. המתחם ממוקם בגדה הדרומית של רחוב שלמה המלך. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות.

המתחם על גבי מפת הסביבה

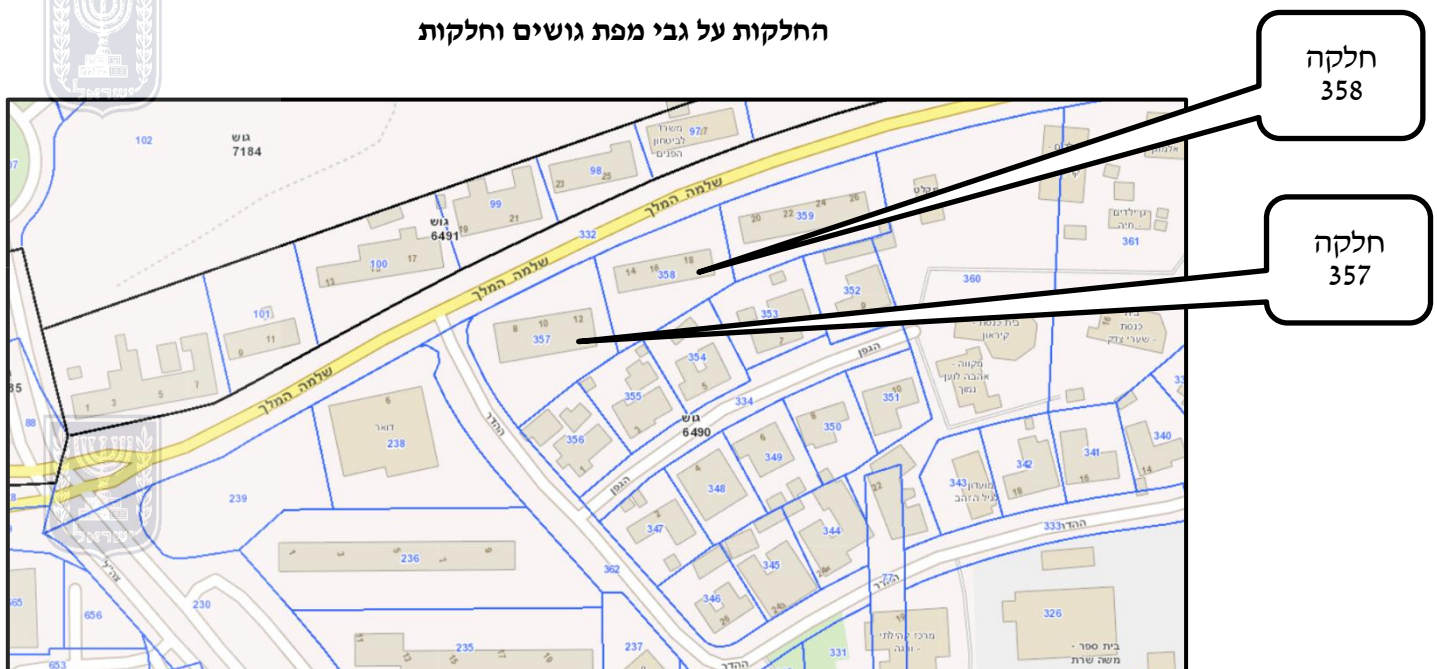


7.2 תיאור החלקות במתחם

המתחם כולל את חלקות 357, 358 בגוש 6490 במלואן.
בחלקה 357 בנוי מבנה מגורים המחולק ל-3 אגפים וכולל בסה"כ 18 יח"ד.
המבנים בני 3 קומות מעל הקרקע.
בכל קומה 6 יח"ד.
בחלקה 358 בנוי מבנה מגורים המחולק ל-3 אגפים וכולל בסה"כ 18 יח"ד.
המבנים בני 3 קומות מעל הקרקע.
בכל קומה 6 יח"ד.
פני הקרקע בחלקות מישוריים.
גבולות המתחם:

- צפון: מבני מגורים וותיקים המחוברים ביניהם כבניין רכבת.
- דרום: בתי מגורים צמודי קרקע.
- מזרח: מבני מגורים וותיקים המחוברים ביניהם כבניין רכבת.
- מערב: רחוב ההדר ומעברו מבני מגורים ומסחר חדש.

החלקות על גבי מפת גושים וחלקות



תצלום אוויר



7.3 תיאור המבנים הכלולים במתחם

7.3.1 חלקה 357

בחלקה בנוי מבנה מגורים וותיק בסגנון רכבת, הכולל 3 אגפים. המבנה בן 3 קומות מעל הקרקע, אשר אינו עומד בתקן הבטיחות להגנה בפני רעידות אדמה. המבנה מסומן כשלמה המלך מס' 8, 10, 12. תאור השטחים הבנויים:

קומה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ע"פ מדידה (מ"ר)	תאור כללי
1-3	702.10	1,127.01 עיקרי + 19.33 מרפסות	18 יח"ד

המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית – שלד בטון מזוין עם גג שטוח וחיפוי טיח בקירות חוץ.

תמונות מאפיינות

שלמה
המלך 10



שלמה המלך
8



שלמה המלך
12



7.3.2 חלקה 358

בחלקה בנוי מבנה מגורים וותיק בסגנון רכבת, הכולל 3 אגפים. המבנה בן 3 קומות מעל הקרקע, אשר אינו עומד בתקן הבטיחות להגנה בפני רעידות אדמה. המבנים מסומן כשלמה המלך מס' 14, 16, 18. תאור השטחים הבנויים:

קומה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ע"פ מדידה (מ"ר)	תאור כללי
1-3	708.10	849.03	18 יח"ד

המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית – שלד בטון מזוין עם גג שטוח וחיפוי טיח בקירות חוץ. תמונות מאפיינות

שאול המלך
16



שאול המלך
14



שאול המלך
18



8. המצב התכנוני

המידע התכנוני הוצא ממערכת מידע הנדסי של עיריית קרית אונו ואתר רשות מקרקעי ישראל.

8.1 רשימת התכניות החלות על המתחם

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף	מהות התכנית
קא/413	30/01/2012	6369	התחדשות עירונית באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים.
תממ/297	30/03/1999	4770	הרחבת דיור שלמה המלך 8-26 ושינוי ייעוד למגורים ג'.
תממ/מק/14	13/08/1997	4557	הוראות לקביעת פרגולה.
תממ/237	10/06/1993	4119	בנייה על גגות.
תממ/219	01/04/1993	4096	קביעת תנאים למתן היתר - תשתית הנדסית.
תממ/מא/66	19/04/1971	1714	ייעוד : מגורים ב'.
תממ/66	28/10/1965	1226	ייעוד : מגורים ב'.

להלן עיקרי התכניות הרלוונטיות.

8.2 תכנית תממ/מק/14

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות, בין היתר, במרפסות גג ועל גבי גגות.

תותר בניית פרגולה אחת לכל יח"ד. שטחה לא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג או המרפסת הצמוד לדירה, לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.4 מ'. לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה ולא תותר בניית קירות לפרגולה.

8.3 תכנית תממ/237

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות עליונות. בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה כולל המדרגות הפנימיות.

8.4 תכנית תממ/297

מטרות התכנית

- שיפור תנאי הדיור וביצוע פרויקט חיזוק שכונות ע"י מתן אפשרות להרחבת בתי מגורים בני 3 קומות בחלקות 357-359 כל זאת בעזרת משרד הבינוי והשיכון.
- הגדלת שטח הבניה העיקרי לכל חלקה ע"פ טבלת זכויות הבניה.
- עדכון מס' הקומות בחלקה 357 מ-2 קומות ל-3 קומות בהתאם לקיים בפועל.
- שינוי יעוד של חלקות 357-359 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
- שינוי קו בנין.



הוראות הבניה

שטחי הבניה המותרים להרחבות הדיור יהיו על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה, השטח הכולל המירבי לתוספת בניה ליחיד לא יעלה על 37 מ"ר כולל שטחי שירות (3 מ"ר שטח עיקרי + 7 מ"ר ממ"ד).

טבלת זכויות הבניה

חלקה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מצב קיים	מצב מוצע	
			אחוזי בנייה	תוספת שטח עיקרי לבנין	סה"כ עיקרי בנין + שטחי שירות
357	1,698	18	25% לקומה	120 מ"ר	1,394 מ"ר ל-3 קומות
358	1,358	18	25% לקומה	375 מ"ר	1,394 מ"ר ל-3 קומות
סה"כ				2,788 מ"ר	252 מ"ר

8.5 תכנית קא/413 – התחדשות עירונית באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים

8.5.1 מעמד התכנית

התכנית מאושרת.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

ייעוד הנכס בתכנית: "ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

8.5.2 מטרת התכנית

א. לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 תוך התאמתם לצרכים התכנוניים של קריית אונו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38.

ב. התחדשות עירונית ע"י מתן אפשרות לעיבוי מבני מגורים בבניה רוויה, בתחום קריית אונו, אשר הוצא היתר לבנייתם, קודם לתאריך 1.1.1980, ע"י קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד.

8.5.3 עיקרי הוראות התכנית

א. התכנית חלה על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קריית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980.

ב. הזכויות בתכנית זו - בהיקף של תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה לבנין בתוספת אפשרות של סגירת קומת עמודים, והרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עם תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה - מהוות מסגרת מקסימאלית ואינן זכויות מוקנות. הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת בניה מכוח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.



ג. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תיבחן על ידי הוועדה המקומית עם הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים כושר נשיאה של תשתיות במגרש ובאזור פתרונות חניה.

ד. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרה תוספת בניה מכוח תמ"א 38 או בחלקות לגביהן אושרו תכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן בהפחתת הזכויות שאושרו בתכניות אלו. על אף האמור לעיל, ככל שתכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתכנית זו, יקבעו התכניות המפורטות לעניין זה.

ה. התכנית מאפשרת תוספת שימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 2.4.1.2.

8.5.4 עיקרי הוראות בינוי

הוראות התכנית להלן יחולו על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קרית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980.

כללי

זכויות של תכניות לבניה על גגות בתים בקרית אונו, כלולות בתכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתכנית זו.

זכויות הבניה, על פי תכנית זו, כוללת את הזכויות עפ"י תמ"א 38, אינן ניתנות להעברה והינן מקסימליות.

במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס. 2 לתמ"א 38 זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

- מס' יח"ד: מס' יח"ד על פי הקיים + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו.
- זכויות בניה: שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר ובנוסף יותרו שטחי שירות מעל הקרקע- 40 מ"ר ליח"ד שישמשו לממ"ד ושטחי שירות משותפים. כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע: עד 3 קומות מרתף חניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר.

הרחבות

תותר הרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) וכן תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה, על פי התקנות, לדירה.

התוספות יבוצעו בהינף אחד בכל הבניין בשלמות.

ההרחבות תכלולנה מרחבים מוגנים על פי החוק.

ככל שתוכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתכנית זו, יקבעו התכניות המפורטות לעניין זה.

גובה ותוספת קומות

לבניין קיים תותר תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 60% מקומה טיפוסית (להלן - קומת תוספת ראשונה, קומה תוספת שנייה וקומה תוספת עליונה) זאת



בתנאי שלא תחרוג מהגובה המירבי המותר כמפורט בהוראות תמא/2/4 ובסעיף 4.1.4 (יב) על קומת התוספת העליונה לא לעלות בגודלה על 60% משטח הקומה הטיפוסית. שטח הגג לצורך חישוב תוספת הקומות יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.



בניה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/ שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין. בבניינים טורים תותר לחליפין תוספת אגף במסגרת קווי בניין מותרים במסגרת סך השטחים המותרים, סך של 260% משטח הגג הקיים, על פי תכנית זו.

מספר דירות

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה טיפוסית.

קווי בניין להרחבות

ההרחבות ייבנו במסגרת קווי הבניין של התכנית המאושרת.



במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין על פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לתנאי השטח, ובלבד שלא יקטנו מ2 מ' לצד ולחזית ו-3 לאחור. ובלבד שלא יחדרו לתחום מגבלות הבנייה של דרכים ארציות כקבוע בסעיף זה. קווי הבנין המפורטים לעיל אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של ענין בהתאם לתנאי הסביבה.

מרווחים בין בניינים

על אף האמור להלן בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-6 מ'.

קווי בניין לתוספות על הגג

לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבנין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.



גזוזטראות

תותר תוספת של גזוזטראות על פי החוק.

גגות

תכנית הבנייה הכוללת של קומת התוספת העליונה, לא תעלה על 60% משטח הקומה הטיפוסית ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ' מקווי החזית הקדמית לרחוב.

קומת התוספת העליונה אפשר שתיבנה כחדרי יציאה לגג או כדירות נפרדות ובלבד שמס' הדירות לא יעלה על מחצית מס' הדירות בקומה שמתחתיה.

בבניין שמממש זכויות על פי תכנית זו תבוטל תכנית גגות תמ"מ 237.

לא יהיו חדרי יציאה לגג מעל גג קומת התוספת העליונה.

לא יותרו גגות משופעים.





גובה

גובהה של קומה בקומות התוספת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

חניה 8.5.5

לכל דירה הנוספת מתוקף תכנית זו יינתן פתרון חניה של לפחות חניה אחת בתחום המגרש, בנוסף לחניות הקיימות.



במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור בסעיף א. לעיל תהיה רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק. (כופר חניה).

החניה תהיה מגוננת ככל האפשר.

תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.

ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכנית מירבית של 80% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הוועדה המקומית. מרתף החניה אפשר שיהיה משותף לכמה מגרשים.

ככל לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרש.

לא יותר שימוש במכפילי חניה.





9. תיק בניין

בתיק הבניין בארכיב הוועדה המקומית לתו"ב קריית אונו נמצאו ההיתרים שלהלן. נמסר לי כי קיימים היתרים נוספים אשר נשחקו ו/או נעלמו מתיק הבניין ברבות השנים.

9.1 היתר מס' 1050

ההיתר ניתן לתוספת ממ"ד בקומה א' בתאריך 29/02/2000.

9.2 היתר מס' 1067

ההיתר ניתן לתוספת חדר על הגג בשטח 23 מ"ר בשלמה המלך 10-12 בתאריך 17/08/1998.

9.3 היתר מס' 948

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "אונו" אישרה בישיבה מספר 9803 מתאריך 08/06/1998 בקשה מספר 980073. ההיתר ניתן לתוספת חדר על הגג.

9.4 היתר מס' 9610

הבקשה אושרה בישיבה מס' 9610 מתאריך 19/12/1996. ההיתר ניתן להרחבות במבנה קיים במסגרת פרויקט חיזוק שכונות לשלמה המלך 8.

9.5 היתר מס' 3420

ההיתר ניתן להקמת מחסן מפח בתאריך 22/12/1977.

9.6 היתר מס' 4657

אושר בישיבה מס' 15 מתאריך 17/02/1985 תוספת לשלוש יחידות דיור בשלמה המלך 10.



10. המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

להלן הזכויות המשפטיות בנכס.

10.1 נסח רישום מרוכז

10.1.1 עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 05/04/2017, נסח מס' 112723

מלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, להלן רישום הזכויות בנכס.

גוש : 6490

חלקה : 357

שטח קרקע רשום : 1,698 מ"ר

מס' יח' רישום : 19

בעלות : קרן קיימת לישראל.

חכירות :

ת"ח	קומה	שטח במ"ר	כניסה	חוכרים	הערות
1	ראשונה	36.40	א'	עטיה מזל ת.ז. 001515626	
2	ראשונה	45.50	א'	חגי'אג' יגאל ת.ז. 22753412 חגי'אג' נעמי ת.ז. 27814805	משכנתה לטובת בנק משכנתאות לישראל בע"מ ולבנק ירושלים בע"מ. צו הריסה- מבית משפט השלום ת"א
3	שניה	36.40	א'	טירן ראובן ת.ז. 4457683	
4	שניה	40.80	א'	הדר רינה ת.ז. 063616148	
5	שלישית	36.40	א'	גלוזמן איריס ת.ז. 023906456	
6	שלישית	40.80	א'	יצחקי אמיליה ת.ז. 067829838	
7	ראשונה	45.50	ב'	שוקרון דני ת.ז. 5352267 שוקרון אירית ת.ז. 5798516	שתי משכנתאות לטובת בנק ירושלים בע"מ.
8	ראשונה	35.60	ב'	עומרד סמיר ת.ז. 4744716 עומרד לאה ת.ז. 1240407	משכנתה לטובת בנק ירושלים בע"מ.
9	שניה	40.80	ב'	מוספי טל	משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
10	שניה	35.60	ב'		
11	שלישית	40.80	ב'	דהוקי גאולה ת.ז. 5472290	משכנתה לטובת בנק ירושלים בע"מ.
12	שלישית	35.60	ב'		
13	ראשונה	35.60	ג'		
14	ראשונה	41.70	ג'	סטרול שלימה ת.ז. 6728445 סטרול חונה ת.ז. 6728443 סטרול חיה ת.ז. 6728444	
15	שניה	35.60	ג'	דניאל רינה ת.ז. 67205864	
16	שניה	41.70	ג'	שוחט שאול ת.ז. 53515011	
17	שלישית	35.60	ג'	יעקבי רגינה ת.ז. 5821924	
18	שלישית	41.70	ג'	שלום עליזה ת.ז. 5589090 שלום אבנר ת.ז. 56196355	שלוש משכנתאות לטובת בנק ירושלים בע"מ.


10.1.2 עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 05/04/2017, נסח מס' 112725

מלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, להלן רישום הזכויות בנכס.

גוש : 6490

חלקה : 358

שטח קרקע רשום : 1,358 מ"ר

מס' יח' רישום : 19

בעלות : קרן קיימת לישראל.

חכירות :

ת"ח	קומה	שטח במ"ר	כניסה	חוכרים	הערות
1	ראשונה	36.40	א'	חגאג בת אל יפה ת.ז. 033843749 חגאג חיים אייל ת.ז. 027230929	משכנתה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
2	ראשונה	40.80	א'	סולומון שם טוב אירית ת.ז. 23977747	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ.
3	שניה	36.40	א'	עמית אלדד ת.ז. 007460454 עמית (שלומוביץ) אסתר ת.ז. 050445063	
4	שניה	40.80	א'	בראון פרנציסקה ת.ז. 067208397	
5	שלישית	36.40	א'	בן חואטה שירה רות ת.ז. 024246191	משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ. "עמידר"- הימנעות מעשות עסקה עד לתאריך 2.2.2013
6	שלישית	40.80	א'	בן דוד ת.ז. 4-5409119 בן מרים ת.ז. 8-5429144	
7	ראשונה	45.50	ב'	אדרי לינה ת.ז. 064438625 אדרי אברהם ת.ז. 051878205	משכנתה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.
8	ראשונה	35.60	ב'	דיין הלנה ת.ז. 5693395	
9	שניה	40.80	ב'	דסטגר רונן ת.ז. 059302679 דסטגר שלומית ת.ז. 059670307	משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
10	שניה	38.60	ב'	נחום אלי ת.ז. 7549035	משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
11	שלישית	45.50	ב'	לוי אייל ת.ז. 023936933 שטנצלר אורנה ת.ז. 029461415	
12	שלישית	38.60	ב'		
13	ראשונה	35.60	ג'		
14	ראשונה	41.70	ג'	מס אספיר ת.ז. 7305333	משכנתה לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ. משכנתה לטובת כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ חמישה צו עיקולים - לשכת ההוצאה לפועל ת"א. הערה עבור שמעון רועי
15	שניה	35.60	ג'	פירקס טוני ת.ז. 47002811	
16	שניה	41.70	ג'	אפלבוים שרה ת.ז. 3029806	
17	שלישית	35.60	ג'	משה מרדכי ת.ז. 55314884 משה אורנה ת.ז. 56541170	
18	שלישית	41.70	ג'	קרייטמן חיים ת.ז. 016957268	



11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלת הקצאה ואיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן.

11.1 ההערכה בוצעה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקנון התכנון (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

11.2 הובא בחשבון תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי מקרקעין בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

11.3 טבלת ההקצאות והאיזון כוללת את כלל שטח התכנית - 3,056 מ"ר.

11.4 מצב נכנס:

11.4.1 המצב התכנוני הקיים הינו רצף התכניות המפורטות לעיל המסווגות את חלקות המגורים 357 ו-358 כאזור מגורים ג'.

11.4.2 במצב הקיים בנויים על החלקות 2 מבני מגורים (בכל מבנה 3 אגפים) הכוללים בסה"כ 36 יח"ד.

11.4.3 חלקות 357 ו-358 רשומות בפנקס הבתים המשותפים ורשומה בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות.

11.4.4 החלק היחסי במצב נכנס מחושב ע"פ השטח הרשום של כל חלקת משנה ביחס לסך השטח הרשום הכולל של כל חלקות המשנה במתחם. בחלק מהדירות בוצעו הרחבות במשך השנים, שטח ההרחבה הינו בהתאם למדידה של הדירות כפי שנעשתה בפועל ע"י מודד מוסמך. לשטחים אלה של ההרחבות ניתן מקדם שווי בגין עלות הבנייה בלבד. ההנחה היא כי כל ההרחבות נבנו בהיתר.

11.4.5 לכל 1 מ"ר רשום ניתן מקדם 1. לא הובא בחשבון מצב פנים הדירות. כמו כן לא הובא בחשבון מיקום הדירות בבניין לרבות קומה וכיווני אוויר. חוות הדעת נערכה בהנחה שהקצאת דירות התמורה לדיירים תיערך בהתאם לטבלת ניקוד שתערך בעת ההקצאה המביאה בחשבון את המאפיינים השונים של הדירות.

11.5 מצב יוצא:

11.5.1 הפרויקט בהתאם לתכנית מפורטת מס' קא/413 כולל 90 יח"ד למגורים ב-2 מבנים ו-750 מ"ר שטחי מסחר. תכנית קא/413 אינה מקנה שטחי מסחר, בהתאם לסיכום עם מהנדסת העירייה הגב' אנדה בר בישיבה בתאריך 17/05/2017, על מנת לממש פרויקט זה הכולל שטחי מסחר יש להכין תכנית מפורטת נקודתית בסמכות וועדה מקומית.

11.5.2 ההקצאות שויכו לחוכרים בחלקות המקור בהסתמך על רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

11.5.3 ההקצאות במצב היוצא מאוזנות ולא נדרשים תשלומי איזון בין הבעלים.



12. טבלת הקצאה ואיזון

מצ"ב טבלת ההקצאה.



13. הצהרה

הריני מצהירה בזה כי אין לי כל עניין בנכס הנדון וכי שומה זו בוצעה ע"פ מיטב ידיעתי, נסיוני והבנתי המיקצועית.



על החתום,

דליה עסיס
שמאית מקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון – פרויקט התחדשות עירונית
בהתאם לתכנית קא/413
מתחם שלמה המלך 8-18, קריית אונו, גוש 6490 חלקות 357, 358

מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתכנית	ייעוד	ת"ח	שטח חלקה רשום	שטח בהתאם למדידה	סיווג	חוכרים	שווי יחסי	ייעוד המגרש	שטח המגרש במ"ר	מצב יוצא		תשלומי איזון
														חלק יחסי	שווי יחסי כולל	
1					מגורים ג'	1	36.40	45.15	חכירה	עטיה מזל	2.43%			24/989	2.43%	ללא תשלומי איזון
2						2	45.50	84.50	חכירה	חג'אג' יגאל ונעמי	3.74%			7/187	3.74%	
3						3	36.40	45.15	חכירה	טירן ראובן	2.43%			24/989	2.43%	
4						4	40.80	49.87	חכירה	הדר רינה	2.72%			17/625	2.72%	
5						5	36.40	45.15	חכירה	גלזמן איריס	2.43%			24/989	2.43%	
6						6	40.80	50.45	חכירה	יצחקי אמיליה	2.72%			17/625	2.72%	
7						7	45.50	81.37	חכירה	שוקרון דני ואירית	3.74%			11/294	3.74%	
8						8	35.60	70.26	חכירה	עומרד סמיר ולאה	2.94%			1/34	2.94%	
9						9	40.80	81.48	חכירה	מוספי טל	3.43%			20/583	3.43%	
10			357	1,698		10	35.60	43.41	חכירה	קק"ל	2.37%			15/632	2.37%	
11						11	40.80	68.88	חכירה	דהוקי גאולה	3.12%			13/417	3.12%	
12						12	35.60	43.41	חכירה	קק"ל	2.37%			15/632	2.37%	
13						13	35.60	43.19	חכירה	קק"ל	2.37%			15/632	2.37%	
14						14	41.70	51.50	חכירה	סטרוול שלימה, חונה וחיה	2.78%			1/36	2.78%	
15						15	35.60	67.63	חכירה	שניאל רינה	2.93%			10/341	2.93%	
16						16	41.70	78.23	חכירה	שוחט שאול	3.36%			26/773	3.36%	
17						17	35.60	69.52	חכירה	יעקבי רגינה	2.92%			5/171	2.92%	
18						18	41.70	107.87	חכירה	שלום עליזה ואבנר	3.98%			33/829	3.98%	
19	6490				מגורים ג'	1	36.40	45.15	חכירה	חגאג בת אל יפה וחיים אייל	2.43%	מגורים ומסחר	3,056	24/989	2.43%	ללא תשלומי איזון
20						2	40.80	49.57	חכירה	סולומון שם טוב אירית	2.72%			17/625	2.72%	
21						3	36.40	45.15	חכירה	עמית אלדד ו(שלומוביץ) אסתר	2.43%			24/989	2.43%	
22						4	40.80	49.57	חכירה	בראון פרנצ'סקה	2.72%			17/625	2.72%	
23						5	36.40	45.15	חכירה	רות	2.43%			24/989	2.43%	
24						6	40.80	49.57	חכירה	בן דוד ומרים	2.72%			17/625	2.72%	
25						7	45.50	49.93	חכירה	ואברהם	3.03%			30/989	3.03%	
26						8	35.60	43.41	חכירה	דין הלנה	2.37%			15/632	2.37%	
27			358	1,358		9	40.80	49.93	חכירה	ושלומית	2.72%			17/625	2.72%	
28						10	38.60	43.41	חכירה	נחום אלי	2.57%			7/272	2.57%	
29						11	45.50	49.93	חכירה	לוי אייל ושטנצלר אורנה	3.03%			30/989	3.03%	
30						12	38.60	43.41	חכירה	קק"ל	2.57%			7/272	2.57%	
31						13	35.60	43.19	חכירה	קק"ל	2.37%			15/632	2.37%	
32						14	41.70	52.28	חכירה	מס אספיר	2.78%			1/36	2.78%	
33						15	35.60	43.19	חכירה	פירקט טוני	2.37%			15/632	2.37%	
34						16	41.70	51.50	חכירה	אפלבים שרה	2.78%			1/36	2.78%	
35						17	35.60	43.19	חכירה	ואורנה	2.37%			15/632	2.37%	
36						18	41.70	51.50	חכירה	קריטמן חיים	2.78%			1/36	2.78%	
סה"כ			3,056	3,056			1,410.20	1,976.05			100.00%		3,056		100.00%	

