



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

תוכנית 508-0796656 -

"מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר"

נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

(שינוי לטבלאות ההקצאה והאיזון של תוכנית 508-0252536)

לתכנית המתאר המקומית

הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

שם השמאי החותם : אמיר פישלר

מס' רישיון : 785

תאריך : 18/10/2020

חתימת השמאי :

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





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

תוכן העניינים:

| | |
|----|----------------------------|
| 3 | 1. רקע כללי |
| 3 | 2. תחום התוכנית |
| 4 | 3. המועד הקובע |
| 4 | 4. פרטי המקרקעין |
| 5 | 5. תאור הסביבה והמתחם |
| 8 | 6. המצב התכנוני הנכנס |
| 16 | 7. המצב התכנוני המוצע |
| 31 | 8. מצב הזכויות |
| 32 | 9. עקרונות גורמים ושיקולים |
| 37 | 10. החלוקה והאיזון |
| 38 | 11. הצהרות |

נספחים:

נספח א'- תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

נספח ב'- טבלת ההקצאה והאיזון

נספח ג' – טבלת מועדים, חכירות, שעבודים, משכנתאות, הערות וצווים

נספח ד'- נתוני שווי



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מייסודו של יוסף פז

נספח לטבלת הקצאה ואיזון – תכנית מוצעת 508-0796656

עקרונות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

"מתחם לוי אשכול דרום" – קרית אונו



1. רקע כללי

1.1 התוכנית המוצעת **508-0796656**, הינה תוכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית **508-0252536** שהינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי". שטח התוכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין הרחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).



1.2 התוכנית נועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' יאנוש קורצ'אק ושינוי הוראות עיצוב.

1.3 חוות דעת זו מהווה נספח הסבר לטבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית- מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים.

1.4 טבלת ההקצאה והאיזון המצ"ב מהווה שינוי לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית 508-0252536



2. תחום התוכנית

2.1 התוכנית חלה בגוש **6497**, חלקות **197** (בשלמות), וחלק מחלקות **194-196, 198-206, 212, 214, 319**. שטח התכנית **16,074 מ"ר**.

2.2 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה על כל שטח התוכנית ולפיכך שטח מתחם איחוד וחלוקה הינו כ-**16 דונם**.



2.3 הזכויות במתחם חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מקי"ל.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

3. המועד הקובע ומועד הביקור בנכס

3.1 המועד הקובע לטבלת האיחוד והחלוקה הינו מועד הכנת הטבלה – **חודש אוקטובר 2020**

3.2 ביקור במתחם נערך במספר רב של תאריכים. הביקור האחרון היה בתאריך 10/8/2020 ע"י **אמיר פישלר**, שמאי מקרקעין.

לא נערך ביקור בדירות, היות והן מיועדות לפינוי והריסה.

4. פרטי המקרקעין

4.1 **חלקות 194 – 204 בגוש 6497:**

מתייחס 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.

4.3 במסגרת תוכנית 508-0252536 הוקצו לחלקות אלו מגרשים 301-305 בייעוד מגורים ד', מסחר מבנים ומוסדות ציבור וכן מגרשים 500-502 בייעוד ש"פ.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פיאטר ז"ל

4.4. מפה כללית של מתחם התוכנית:



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.



| | | |
|--|----------------|-----------------------|
| nyetzira@netvision.net.il | 56' 03-5467803 | הכיתוב 90 אבצנת אשכול |
| amir@netivot-yetzira.com | פקס 03-5467794 | מיקוד 5401185 |

נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף סופר ז"ל

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



המתחם
הנדון

5.3. 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.

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

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

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



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פז'אק



5.7. 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 |
| 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. | 197 | רחוב לוי אשכול 161 – 157 |
| מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול. המבנה כולו עבר הרחבה. | 199 | רחוב לוי אשכול 165 – 163 |



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף סילבר ז"ל

| | | |
|---|-----|--------------------------|
| 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. | 196 | רחוב לוי אשכול 167 – 171 |
| מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ובו 16 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב לוי אשכול. | 198 | רחוב לוי אשכול 173 – 175 |
| מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 3 כניסות ובו 24 יחידות דיור. הגישה למבנה מרחוב יאנוש קורצ'אק ויאיר שטרן. | 195 | רחוב לוי אשכול 177 – 181 |

5.8. 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:

- במרבית המקרים בעבר בעת רישום הדירות בפנקס בתים משותפים, שטח הדירות הרשום לא כלל את שטח המרפסות המקורות המהוות חלק מהדירות בפועל.
- במרוצת השנים נבנו תוספות/הרחבות בניה שונות בחלק מהדירות, אשר טרם נרשמו ו/או עודכנו במסמכי הבית המשותף.

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.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

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.

6.2. תוכנית 508-0252536 – התחדשות עירונית - לוי אשכול דרום - פורסמה למתן תוקף בי.פ.

7943 מיום 20/9/2018.

6.2.1 מטרת התוכנית

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

6.2.2. בשטח התוכנית קיימים 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.

6.2.3. 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 107 מ"ר לכל דירה, ובסה"כ 74,530 מ"ר שטח עיקרי הכוללים גם 700 מ"ר המיועדים לשימוש מועדון דיירים; קביעת זכויות לחזית מסחרית (*) בהיקף כולל של 2,250 מ"ר שטח עיקרי; קביעת זכויות לשימושים ציבוריים במגרשי המגורים בהיקף כולל של 1,500

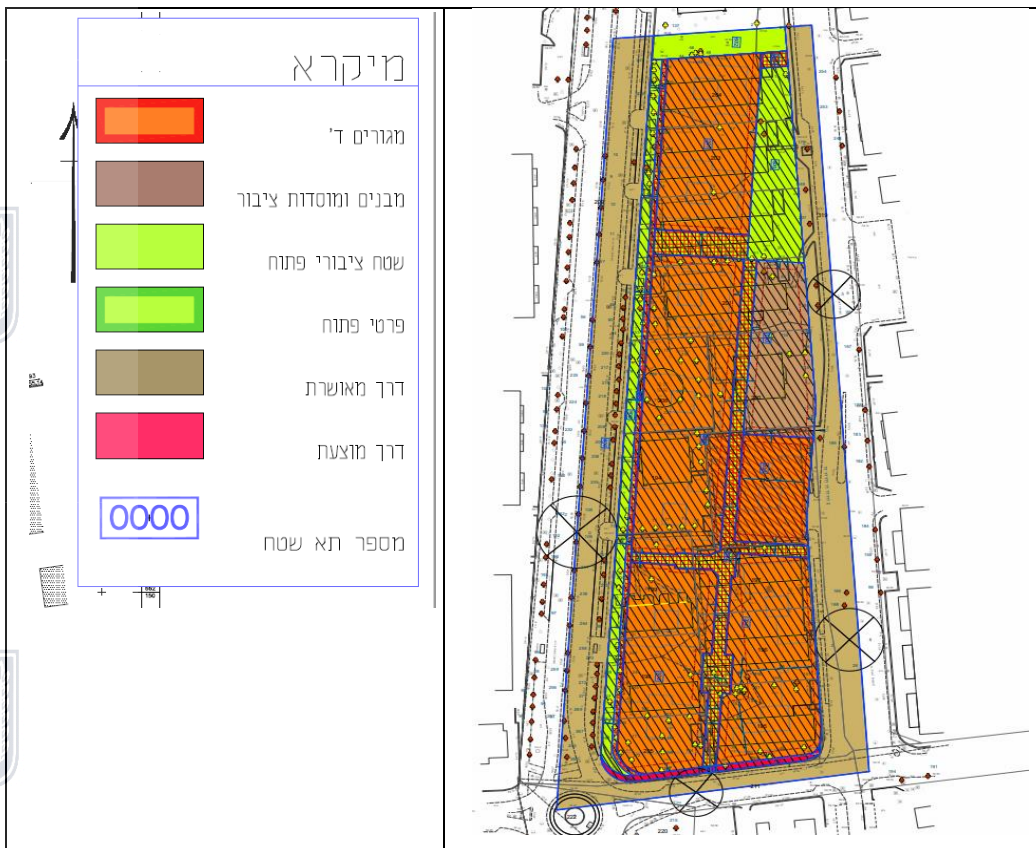


נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פישר ז"ל

מ"ר שטח עיקרי. קביעת זכויות בניה במגרש המיועד למבני ציבור בהיקף של 1,922 מ"ר שטחי עיקרי.

6.2.4. בהתאם לתשריט התוכנית, הבנייה המוצעת תהיה ב-5 מגרשי תמורה בייעוד מגורים ד', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור (מגרשים 301-305). 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 התוכנית קיים מגרש מס' 501 המיועד כשפ"פ.

6.2.5. להלן, קטעים רלוונטי מתשריט התוכנית:





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

טבלת זכויות והוראות בנייה - תב"ע 508-0252536 .6.2.6

| מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------|-----------------|---------|---------------------|------|
| | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (2) 179 | 70 | 10384 | | 8055 | (1) 19293 | 2596 | 301 | מגורים די | |
| | | | | | (6) 300 | | 301 | מגורים די | |
| | | | | (7) 90 | (7) 450 | | 301 | מגורים די | |
| 251 | | 16740 | | 11295 | (1) 27067 | 4185 | 302 | מגורים די | |
| | | | | | (9) 300 | | 302 | מגורים די | |
| | | | | (7) 360 | (7) 1050 | | 302 | מגורים די | |
| 160 | | 10972 | | 7200 | (1) 17260 | 2743 | 303 | מגורים די | |
| | | | | | (6) 300 | | 303 | מגורים די | |
| | | | | (7) 255 | (7) 750 | | 303 | מגורים די | |
| 70 | | 11380 | | 3150 | (1) 7630 | 2845 | 304 | מגורים די | |
| | | | | | (6) 300 | | 304 | מגורים די | |
| 30 | | 4772 | | 1350 | (1) 3280 | 1193 | 305 | מגורים די | |
| | | | | | (6) 300 | | 305 | מגורים די | |
| | 50 | 6632 | | 800 | 1922 | 1658 | 700 | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | | 2760 | | | | 607 | 500 | שטח פרטי חניון פתוח | |
| | | 252 | | | | 63 | 501 | שטח פרטי חניון פתוח | |
| | | 7368 | | | | 1842 | 502 | שטח פרטי חניון פתוח | |

הערות לטבלה

- שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות לדירה.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר הקמה של מועדון דיירים בשטח של 70 מ"ר עיקרי וכן מרפסת מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל יחידת דיור.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- 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 לצורך עמידה בהוראות התקן ותוכנית זו.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

- (5) שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.
- (6) 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומת הקרקע של תאי שטח 301-305, 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.
- (7) 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.
- (8) התכסית המקסימלית למגרשי המגורים למבני הציבור ולשפ"פ תהיה 85%. התכסית המקסימלית בשצ"פ תהיה עד 50%.
- (9) שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ו 45 מ"ר שטחי שירות. השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסה"כ 700 מ"ר. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
- (10) 20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר ועוד כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12-15 מ"ר שטחי מרפסות. הדירות הקטנות יפוזרו באופן שווי בין המבנים.

6.2.7 שימושים ותכליות

א. 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.

ב. חזית מסחרית

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

ג. מצב"ר

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





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פז

ד. שטח ציבורי פתוח

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

ה. 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 השפ"פ.

ו. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה.

6.2.8. הוראות בינוי – אזור מגורים ד'

6.2.8.1. 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.

6.2.8.2. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 15 מ"ר למרפסת מקורה. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.

6.2.8.3. 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.

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

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

6.2.8.6. 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).



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פז

שטחי המצב"רים יוקמו על ידי היזם ועל חשבונו.

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



6.2.8.8. 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 לא 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.



6.2.9. איחוד וחלוקה

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק. בחלק משטח התוכנית יבוצע איחוד וחלוקה בהתאם לתחום החלוקה החדשה המסומן בתוכנית. השטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית קריית אונו.

6.3. תוכנית עיצוב אדריכלי לתוכנית מפורטת מס' 508-0252536 שאושרה ביום 10/8/2020 ע"י יו"ר הועדה.

בין יתר הוראות התוכנית נכללות ההוראות הבאות:



6.3.1. חניות (סעיף 2.5)

המרתפים ישמשו בין היתר לחניית כלי רכב, אופנועים ואופניים עפ"י תקן חנייה כמפורט:
חניית דיירים - לפי תקן חניה: של 1: 1.5 עבור דירות המגורים.
בנוסף חניות לשימוש ציבורי יהיו בהיקף של 20% מסך יחידות המגורים. וישולבו בחניות המסחר ומבני הציבור.
חניות למסחר ומבני ציבור - לפי תקן חניה של 1: 30 עד 1500 מ"ר ו 1: 35 מעל 1500 מ"ר.
חניות משרדים לפי תקן חניה של 1: 60.
חניות לאופנועים - לפי תקן חניה תקף:
חניות לאופניים - 1 חניה לכל יח"ד. מחסני יח"ד בשטח של לפחות 6 מ"ר ייחשבו לחניית אופניים.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

במקומות חניה לאופניים שאינם מחסני יח"ד (לדוג' חדר אופניים או מרתף) יש לספק מתקן קשירה. חניית נכים- עפ"י תקן חנייה.

6.3.2. בניה בשלבים (סעיף 2.7)

הפרויקט יבנה בשלביות כמפורט בתשריט ובהתאם לתכנית הראשית, החניון עבור כל שלב יבנה בשלמותו ובהינף אחד. שטחי המסחר ובנייני המגורים ייבנו בשלבים או בהינף אחד לשיקול היזם. הקמת כל שלב תכלול את סלילת הדרכים ופיתוח השצ"פים במסגרתו.



6.3.3. גמישות-שינויים בבינוי, בעיצוב המבנים או בפיתוח הסביבתי יאושרו ע"י מהנדס העירייה.

6.3.4. שטחי המצב"ר ימוקמו בקומת הקרקע בבניינים לאורך רח' יאנוש קורצ'אק. תכנון מפורט לשטחים אלו יתבצע לאחר הגדרת שימושי המצב"ר על ידי העירייה

6.3.5. להלן תוכנית הסביבה ושלבי התוכנית מתוך מסמכי תוכנית העיצוב המאושרת:





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

7. מצב תכנוני מוצע

תוכנית 508-0796656 - "מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר" - גירסה מיום 11/8/2020

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הינה שינוי לתוכנית נקודתית מספר 508-0252536 ונועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' קורצ'ק ושינוי הוראות עיצוב.
7.1. שטח התוכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

7.2. מטרת התוכנית

הוספת שטחים עבור מסחר ותוספת שימוש למשרדים.

7.3. עיקרי הוראות התוכנית:

- 7.3.1.** הגדלת מספר הקומות וגובה בינוי מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, הוספת קומה לבניין מספר 1 מ-19 ל-20 קומות וכן הוספת קומה חמישית תת קרקעית בכל המתחם לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 7.3.2.** חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- 7.3.3.** הוספת שימוש למשרדים בתאי שטח 301 - 310 לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
- 7.3.4.** הוספת זכויות בתאי שטח מס' 301 - 310 לשימושים מסחריים בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2509 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.
- 7.3.5.** תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- 7.3.6.** קביעת זיקות הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
- 7.3.7.** תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 1,035 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 7.3.8.** קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 62א(א)(5).

7.4. טבלת שטחים – סעיף 3.2 לתקנון התכנית

| מצב מאושר | | |
|---------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ד' | 13,562.33 | 84.37 |
| שטח פרטי פתוח | 2,512.46 | 15.63 |
| סה"כ | 16,074.79 | 100 |
| מצב מוצע | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 13,562.38 | 84.37 |
| שטח פרטי פתוח | 2,512.48 | 15.63 |
| סה"כ | 16,074.86 | 100 |



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

להלן, קטעים רלוונטי מתשריט מצב מוצע בתכנית :



7.5 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פישר ז"ל

תכנית מס': 508-0796656 - שם התכנית: מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מסר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר) | מספר יח"ד | חכסית (מטא % שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------|-----------------|---------|-------|---------------------|-----------|-----|--------|------------------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | גודל כולל | | | |
| | | | | | שירות | עיקרי | | | | | | | | |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (3) | (2) 89 | 70 | 6000 | 4255 | (1) 9553 (6) 150 | 1327 | 301 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | | | 301 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | 90 | 290 | | | 301 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | 180 | | | 301 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 84 | | 5384 | 3800 | 8990 | 1269 | 306 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | | 306 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 285 | | 306 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | 174 | | | 306 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 84 | | 6080 | 3915 | 9000 | 1344 | 302 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 100 | | 302 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 430 | | 302 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | 120 | 170 | | 302 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 79 | | 6080 | 3690 | 8500 | 1485 | 307 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 100 | | 307 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | 120 | 490 | | 307 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 140 | | 307 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 79 | | 6080 | 3690 | 8500 | 1356 | 308 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 100 | | 308 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | 120 | 470 | | 308 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 130 | | 308 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 79 | | 5986 | 3600 | 8630 | 1413 | 303 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|--------|----|--|------|------|------|------|-----|--------|------------------------------|
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | | 303 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | 495 | 303 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 140 | | 303 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 19 | 79 | | 5986 | 3600 | 8630 | 1330 | 309 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | | 309 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 105 | 485 | 309 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 135 | | 309 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 10 | 39 | | 6190 | 1750 | 4173 | 1291 | 304 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | | 304 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 240 | | 304 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 10 | 39 | | 6190 | 1750 | 4207 | 1554 | 310 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 150 | | 310 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 285 | | 310 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 10 | 39 | | 5272 | 2035 | 4347 | 1193 | 305 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 300 | | 305 | מגורים | מגורים ל' מבנים ומסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | 220 | | 305 | מסחר | מגורים ל' מסדרים |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 6 | | | 3260 | | | 607 | 500 | תחיון | שטח פרטי פתוח |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 6 | | | 752 | | | 63 | 501 | תחיון | שטח פרטי פתוח |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 6 | | | 7868 | | | 1842 | 502 | תחיון | שטח פרטי פתוח |



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פילר ז"ל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מרחסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | תא שנה | שימוש | יעוד |
|--------------------------------|--------|---------------------|-----------|
| 1400 | 301 | מגורים | מגורים ד' |
| | 301 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 301 | מסחר | מגורים ד' |
| | 301 | משרדים | מגורים ד' |
| 1285 | 306 | מגורים | מגורים ד' |
| | 306 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 306 | מסחר | מגורים ד' |
| | 306 | משרדים | מגורים ד' |
| 1255 | 302 | מגורים | מגורים ד' |
| | 302 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 302 | מסחר | מגורים ד' |
| | 302 | משרדים | מגורים ד' |
| 1255 | 307 | מגורים | מגורים ד' |
| | 307 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 307 | מסחר | מגורים ד' |
| | 307 | משרדים | מגורים ד' |
| 1255 | 308 | מגורים | מגורים ד' |
| | 308 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 308 | מסחר | מגורים ד' |
| | 308 | משרדים | מגורים ד' |
| 1200 | 303 | מגורים | מגורים ד' |
| | 303 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 303 | מסחר | מגורים ד' |
| | 303 | משרדים | מגורים ד' |
| 1200 | 309 | מגורים | מגורים ד' |
| | 309 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 309 | מסחר | מגורים ד' |
| | 309 | משרדים | מגורים ד' |
| 525 | 304 | מגורים | מגורים ד' |
| | 304 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 304 | משרדים | מגורים ד' |
| 525 | 310 | מגורים | מגורים ד' |
| | 310 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 310 | משרדים | מגורים ד' |
| 450 | 305 | מגורים | מגורים ד' |
| | 305 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |

מועד הפקה: 11/08/2020 10:37 - עמוד 17 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 37

תכנית מס': 508-0796656 - שם התכנית: מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר

| מרחסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | תא שנה | שימוש | יעוד |
|--------------------------------|--------|--------|---------------|
| | 305 | משרדים | מגורים ד' |
| | 500 | הניין | שטח פרטי פתוח |
| | 501 | הניין | שטח פרטי פתוח |
| | 502 | הניין | שטח פרטי פתוח |





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספער ז"ל

הצגה ברשת הטבלה:

- א. הגובה המצויין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (0.00+) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצויין בנספח הבינוי המנחה.
- ב. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.
- ג. 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 לצורך עמידה באורחות התקן ותכנית זו.
- ד. מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המתורים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומסודות ציבור.
- ה. שטחי המסחר לתאי שטח 301-303, 306-309 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח.
- ו. 1500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 301-310 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל, היקף שטח הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.
- ז. לעת מתן היתר בניה ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301 עד 310. וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 310 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבנייני על ותת קרקע. מתוך סך כל שטח המגרשים ביינועוד מגורים ושפייפ ומבני ציבור לפי תכנית 0252536-508.
- ח. 20% מהדירות תהינה בטוח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.
- ט. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- י. טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח נגריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים.

הצגות לטבלת זכויות והוראות בניה – מנגב מוצע:

- (1) השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסך של 700 מ"ר בכל הפרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
- (2) שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה..
- (3) גובה המבנים המוצע המקסימאלי לכל בניין בנפרד יהיה: בניין מספר 1: +129.75 מטר מעל פני הים. בניין מספר 2: +126.15 מטר מעל פני הים בניין מספר 3: +125.60 מטר מעל פני הים. בניין מספר 4: +122.05 מטר מעל פני הים. בניין מספר 5: +118.55 מטר מעל פני הים. בניין מספר 6: +118.10 מטר מעל פני הים. בניין מספר 7: +118.10 מטר מעל פני הים. בניין מספר 8: +104.0 מטר מעל פני הים. בניין מספר 9: +105.0 מטר מעל פני הים. בניין מספר 10: +106.0 מטר מעל פני הים. מספור המבנים הינו לפי מספרי המבנים בנספח הבינוי, נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד..
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) למצוין בנספח הבינוי.
- (6) בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח ביעוד מגורים.

7.6 שימושים ותכליות

7.6.1 מגורים ד'

א. מגורים:

מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.

ב. שטחי שירות למגורים:

שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות,



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

ג. חזית מסחרית:

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



ד. משרדים בקומת הקרקע:

מפלס הכניסה למשרדים יהיה ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.

ה. מצב"ר:

השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה.

הבחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

7.6.2 שטח ציבורי פתוח

א. לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל, שבילים להולכי רגל, פרגולות, פינות שעשועים, גדרות, פסלים, ספסלי ומתקני משחקים ומתקנים לרווחת הציבור וכיוצ"ב.

ב. לא תותר חנייה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.

7.6.3 שטח פרטי פתוח

א. 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, פסלים, ספסלים וכיוצ"ב.

ב. בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ויהיה בו מילוי אדמה גננית.

ג. רישום זיקות הנאה יעשה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

ד. תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השצ"פ.

ה. עומק האדמה הגננית יהיה כ- 1.5 מטרים.

7.6.4 מבנים ומוסדות ציבור

שימושים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

7.6.5. דרך מאושרת

- א. דרכים, פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים
- ב. כל המתקנים והאביזרים הדרושים לתפעול דרך, כולל אביזרי בטיחות ומתקני בטיחות.
- ג. קווי תשתית תת קרקעיים, מתקני תשתית תת קרקעיים ומבני תשתית תת קרקעיים.



7.7. הוראות בנינו – אזור מגורים ד'

- 7.7.1 יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מטרים שיכלול איטום וניקוז.
- 7.7.2 שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ- 40 מ"ר.
- 7.7.3 שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.
- 7.7.4 תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה.



7.7.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. מס' קומות:
 - ברח' יאנוש קורצ'ק: קומת קרקע ועוד 10 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
 - ברח' לוי אשכול: קומת קרקע ועוד 17 עד 19 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
 תיבחן ע"י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.



- ב. גובה קומה טיפוסית:
 - עד 3.5 מטרים ברוטו.

7.7.6 חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח. קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בנין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בסעיף מרווח בין בניינים להלן. יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.



7.7.7 משרדים:



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף ספיר ז"ל

- א. מפלס הכניסה למשרדים הינו ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.
ב. ניתן יהיה ליעד שטחי משרדים במרתף ולצרפם למשרדים העיליים. ניתן יהיה לצרף שטחי משרדים בקומות גלריה לשטחם בקומת הקרקע.

7.7.8. מצב"ר:

- א. במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מצבריים (מבנה ציבור) בשטח כולל של 1,500 מ"ר. השטח למצב"ר יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מצב"ר בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.
ב. מיקומי המצבריים המופעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

7.7.9. מרווחים בין בניינים:

- המרווח בין המבנים לא יפחת מ- 10 מטרים ביחס ל- 10 קומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.
המרווח בין המבנים מעבר ל- 10 קומות הראשונות יהיה גדול מ- 10 מטרים באמצעות נסיגה של 2.0 מטרים בכל 4 קומות נוספות. ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.

7.7.10. דירות קטנות:

- 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ- 12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

7.7.11. מחסנים:

- תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליחיד בתת הקרקע בלבד.

7.7.12. חניה

- א. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרבי.
ב. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.
ג. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.
ד. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
ה. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.
ו. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.
ז. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף ספרני

ח. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה

7.7.13. תנועה

א. 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.
ב. לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

7.8. הוראות בניוי - מבנים ומוסדות ציבור:

7.8.1. השטח הכולל המותר לבניה יהיה כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 5.

7.8.2. תכסית הבינוי מעל מפלס הקרקע יהיה עד 70%.

7.8.3. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה בתכסית של עד 85%.

7.8.4. השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח 304, 305, 307 ו-310) ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

7.9. הוראות בניוי - שצ"פ

7.9.1. תשתיות הנדסיות יהיו ייעודיות לשימושי השצ"פ ויוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע.

7.9.2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

7.9.3. כל שצ"פ ששטחו מעל 500 מ"ר, יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו תהיה בלתי מרוצפת וזאת לרבות שטחים המיועדים למעברי רכב כיבוי.

7.9.4. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, הרי שעדיין מחצית משטחו חייבת בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. בכל מקרה, הריצוף בשצ"פ יעשה באמצעות שימוש בריצוף נקבובי וחדיר.

7.9.5. תותר גישה לרכב חרום בשטחי השצ"פ כמפורט בנספח התנועה המנחה.

7.10. הוראות בניוי - שפ"פ

יישמר מעבר חופשי להולכי רגל במפלס פני הקרקע ברוחב של כ- 5 מטרים עם הרחבות לבניינים, או כנדרש למעבר רכב חרום, הגדול מביניהם.

7.11. הוראות בניוי - דרך מאושרת

רוחב המדרכות לא יפחת משלושה מטרים והן תהיינה נטועות עצי צל.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף סופר ז"ל

7.12. הוראות נוספות:

7.12.1. לעת מתן היתר הבניה יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר.

7.12.2. תותר הקמתם של מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבולות

המגרש) כגון רמפות וחדר אשפה, בכפוף לשמירה על 15% משטח המגרש פנוי מכל בינוי.

7.12.3. המרחב הקדמי לרחוב יאנוש קורצ'ק לא יפחת מ- 2 מ' וישמש לפיתוח נופי כמסומן בנספח הבינוי.

7.12.4. מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים מבוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ-כ-מטר וחצי.

7.12.5. התוכנית כוללת הנחיות בקשר עם בניה ירוקה ואיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.4 ובסעיף 6.5 לתוכנית.

7.12.6. בתחום התכנית יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר חלחול לתת הקרקע של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי.

השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. עומק אדמה גננית יהיה כ- 1.5 מטרים לפחות לצורך נטיעות וחלחול. האדמה הגננית תמוקם בכל שטח התכנית הפנוי מבינוי, לרבות מעל מרתפי החניה

7.12.7. התוכנית כוללת הנחיות בקשר עם גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה כמפורט בסעיף 6.10 לתוכנית.

7.13. חניה

7.13.1. תקן החניה לרכב יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה ויהיה מרבי.

7.13.2. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.

7.13.3. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.

7.13.4. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.

7.13.5. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.

7.13.6. החניה תהיה תת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לש"פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.

7.13.7. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.

7.13.8. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופנים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה

7.14. איחוד וחלוקה



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

- 7.14.1.** התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. בהתייחס לתחום המסומן לאיחוד וחלוקה על פי התשריט.
- 7.14.2.** הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של תא השטח למספר מגרשי משנה בתשריט חלוקה או בדרך אחרת, בהתאם לדין.
- 7.14.3.** שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית קרית אונו, ירשמו על שמה ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.
- 7.14.4.** השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים (תאי שטח -301 (310) ירשמו על שם הרשות המקומית



7.15. סטייה ניכרת

צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת

7.16. תנאים למתן היתרי אכלוס

- 7.16.1.** תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים או הבטחת סיום ביצועם במועדים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית.
- 7.16.2.** תנאי להיתר אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



7.17. תנאים למתן היתרי בניה

- 7.17.1.** תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכה של תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מגיש הבקשה להיתר ואישורה של תכנית זו ע"י הוועדה המקומית.
- 7.17.2.** הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים שמתחתם או בסביבתם תעשה בניה תת קרקעית או מעבר, על פי נוהל פקיד היערות לצורך מתן פתרונות הנדסיים בנושא.
- 7.17.3.** תכנון סופי של הדרכים, מדרכות, דרכים משתלבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.
- 7.17.4.** תכנית הנדסית לניהול נגר אשר תבטיח קליטת נגר וחלחול לתת הקרקע בתחומי הפרויקט, ניקוז מעל מרתפים וניקוז שטחים מרוצפים.
- 7.17.5.** ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל אחד מהמבנים בנפרד.
- 7.17.6.** תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בניין מגורים בשטח התכנית - תכנון מרתפי החניה לכל מגרשי המגורים.
- 7.17.7.** תנאי לקבלת היתר ביחס לכל מתחם, כאמור בסעיף 7 להלן- תכנון מפורט של פתרון חניה מלא לכל בניין או בניינים שיוקמו במסגרת היתר הבניה המבוקש באותו שלב, כולל תכנון כניסה/ות וציאה/ות לחניון לפי התכנון הסופי. אם אין אפשרות להתאמת הכניסות או היציאות לתכנון הסופי בשל כך שמדובר בשלב מוקדם, יתוכנן כבש זמני (רמפה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 7.17.8.** תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פישר ז"ל

ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

7.17.9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

7.17.10. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר.

7.17.11. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך ההריסה והבינוי, וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.

7.17.12. תנאי להיתר הריסה ובניה יהא הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

7.17.13. תכנית ניהול האתר תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.

7.17.14. תנאי להיתר בניה יהא הצגת אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

7.17.15. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, תנאי להיתר הריסה יהא ביצוע סקר לאומדן כמויות אסבסט וקביעת הנחיות לפינויו בתאום מול המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדין.

7.17.16. אישור התקשרות עם מכון התקנים / מכון הסמכה אחר לבניה ירוקה, כתנאי להיתר.

7.17.17. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה היתר בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים (תאי שטח 600 ו- 602).

7.17.18. תנאי למתן היתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגילים, קרי: מבני ציבור ומגורים. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים והוראותיה יוטמעו בהיתר.

7.17.19. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.

7.17.20. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב. ההיתר יכלול פרוט שלבי ביצוע באופן שאלו יבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים האזורית עד גמר הבניה.

7.17.21. השטחים בתשריט המסומנים בזיקת הנאה, תירשם לגביהם זיקת הנאה במרשם המקרקעין.

7.18. היטל השבחה ייגבה בהתאם לדין.

7.19. הריסות ופינויים- המבנים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.

7.20. שלבי ביצוע

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



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מימון יזום פיננסי

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 השלביות**. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

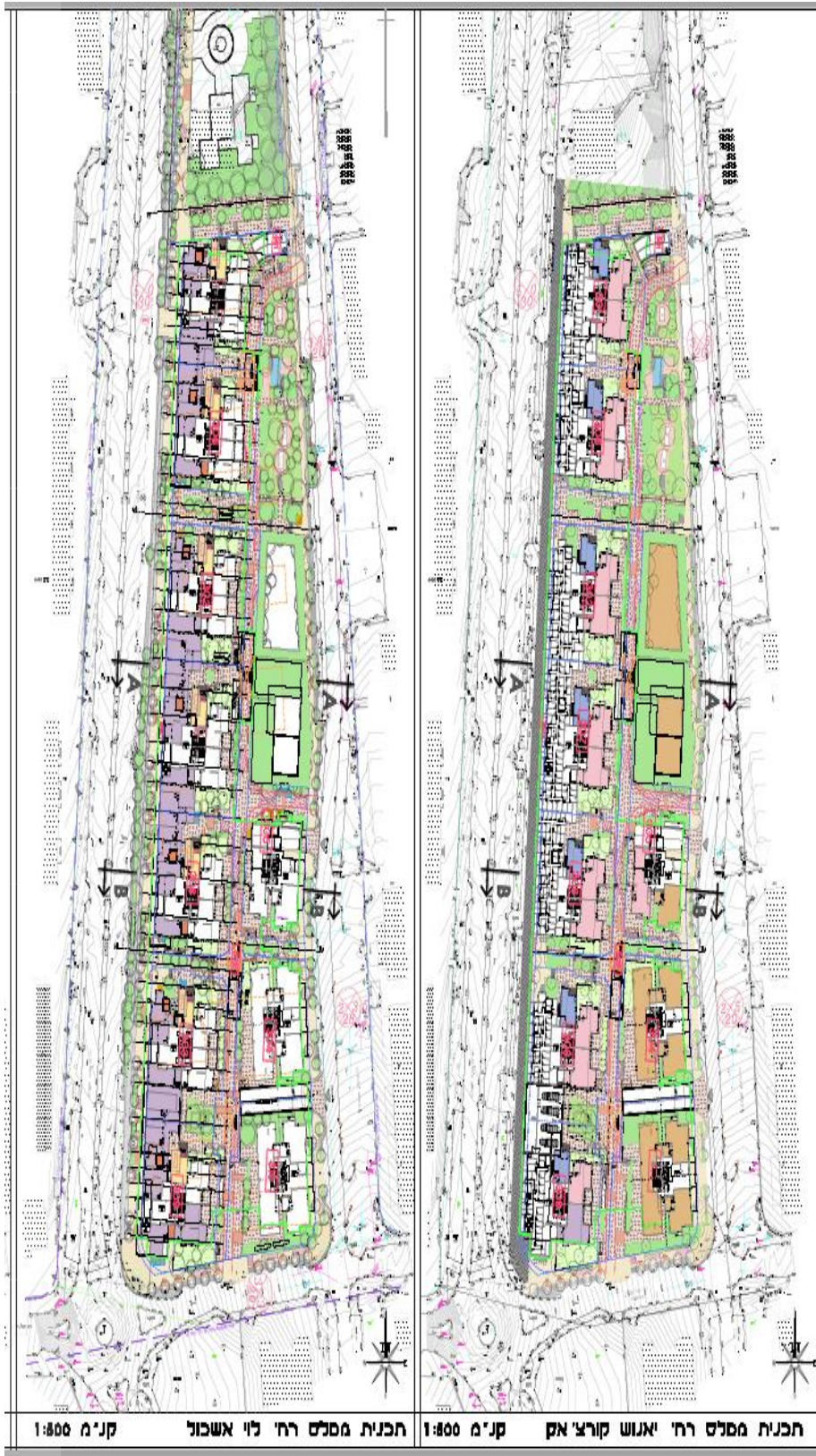
7.21. מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנה מיום תחילתה.

7.22. להלן קטע מתוך נספח הבינוי המוצע לתוכנית (תוכניות מפלסי הקרקע והקומה הטיפוסית) :



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פילר ז"ל



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





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

8. מצב הזכויות

8.1. הזכויות בנכסים המיועדים לפינוי בינוי ונכללים באיחוד והחלוקה:

8.1.1. עפ"י העתקי מידע מרוכז מעודכנים מפנקס בתיים משותפים, אשר הופקו באמצעות

האינטרנט ביום 10/11/2019, עולה כי הבעלות בחלקות המשנה שבמתחם הנדון הינה בבעלות חלקית על שם בעלים שונים ובחלק מחלקות המשנה בעלות של קק"ל (חלקן מוחכרות), כמפורט בנספח בעלויות שבטבלת ההקצאות.

8.1.2. על חלקות המשנה רשומות משכנתאות, הערות, צווים ועוד, כמפורט בנספח לרבות

הערות אזהרה ע"פ סעיף 126 לטובת הורביץ אבן אוזן ושות' בגין הסכם פינוי בינוי.

8.2. הסכם פינוי בינוי

8.2.1. הוצג בפניי נוסח הסכם פינוי בינוי בין היזם לבין חלק מדיירי המתחם ("הבעלים").

8.2.2. עדיין לא כל הדיירים חתמו על ההסכם.

8.2.3. התמורה לדיירים היא כדלקמן:

| קטגוריה | מ"ר קיים [לפי ארנונה] | מספר יחידות מסוג זה במתחם | מ"ר שטח פנים של דירת התמורה [לכל הפחות] | מחסן 6 מ"ר מרפסת שירות מרפסת 12 מ"ר [שטח שאינו כלולו בשטח דירת התמורה] | חניה עתידית הבהרה: כל החניות יוצמדו לדירה בחניון הבניין בהם מתגורר המוכר | שונות |
|---------|-----------------------------|------------------------------------|--|---|--|--------------------------------|
| 1 | עד 60 | 43 | 100-105 | + | 1 מקורה | *** |
| 2 | 61-85 | 174 | 110-114 | + | 2 מקורות | *** |
| 3 | מ-86 מ"ר ומעלה | 15 | 120-115 | + | 2 מקורות | פיצוי נוסף ע"פ מו"מ עם היזם |



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף סופר ז"ל



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 ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין.

9.2. העקרונות המנחים בחוק ובפסיקה (הילכת אירני) הם:

9.2.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה

9.2.2. שווי היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל מגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.

9.3. טבלת הקצאה ואיזון קודמת לפי תוכנית מאושרת 508-0252536 טרם נרשמה (כחלקות) בפנקס הזכויות.

ההקצאות ב"מצב היוצא" באותה טבלה מהווים "מצב נכנס" בטבלה נשוא חוות הדעת.

9.4. זכותו של כל דייר בדירת התמורה תושלם עם רישום הבניינים שייבנו בפנקס הבתים המשותפים.

9.5. מצב נכנס (קודם)

9.5.1. המצב התכנוני המאושר בתוכנית 508-0252536 הינו כאמור המצב הנכנס בתוכנית מוצעת 508-0796656.

לפיכך, שווי הזכויות היחסי במצב הנכנס של טבלת ההקצאה והאיזון המוצעת הינו שווי הזכויות במצב היוצא של טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכנית 508-0252536.

9.5.2. הבינוי הקיים כולל 11 מבנים הכוללים 232 דירות וממוקמים ברחוב לוי אשכול 129-181 (אי-זוגיים) העתידים להיהרס ותחתם יוקמו 10 מבנים חדשים בבנייה מרקמית.

המבנים המוצעים יכללו 690 יחידות דיור וכן שטחים ומבנים לשימושים ציבוריים



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף ספרני

ושטחי מסחר ומשרדים לאורך חזית רחוב לוי אשכול.

9.5.3. הבנייה למגורים בתוכנית 508/0252536 תוכננה ב-5 תאי שטח לא זהים.

9.5.4. מרבית דירות המגורים בתוכנית בבעלות פרטית וחלקן בבעלות קק"ל. חלק מהדירות שבבעלות קק"ל מוחכרות כמפורט בנספח.



9.6. תרומת המבנים לשווי

השימוש היעיל והטוב במצב נכנס לאחר אישור תוכנית 508-0252536 הינו הקרקע כריקה בהתייחס לציפיות למימוש התוכנית. לפיכך, אין תרומה למחוברים הבנויים במגרשים, "קל וחומר" במצב התכנוני המוצע (החדש). מכאן שע"פ הוראות תקן 15 הטבלה המוצעת אינה כוללת התייחסות לשווי מחוברים.

9.7. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה רק כל שטח התוכנית, בשטח של כ- 16 דונם.

המגרשים במצב הנכנס המהווים את השטח לו בוצע האיחוד והחלוקה הינם מגרשים 301-305 ו-502-500 בתוכנית 508-0252536. המגרשים במצב היוצא המהווים את השטח נשוא האיחוד והחלוקה בתוכנית הינם מגרשים 301-310 ו-502-500.



9.8. שלביות מימוש המתחמים

9.8.1. בתוכנית 508-0252536 (סעיף 7.1) וכן בתקנון תוכנית 508-0796656 נקבע כי התכנית

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

שלב א' – מתחם צפוני- בניית בניינים 1-3

שלב ב' – מתחם מרכזי – בניית בניינים 4,5,9,10.

שלב ג' – מתחם דרומי- בניית בניינים 6-8.

בנוסף נקבע בהוראות אותו סעיף כי 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.

בנוסף נקבע כי מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלביות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.



9.8.2. **בנספח העיצוב לתוכנית 508-0252536 בניה בשלבים (סעיף 2.7) נקבע כי הפרויקט**

יבנה בשלביות כמפורט בתשריט ובהתאם לתכנית הראשית, החניון עבור כל שלב





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פזרני

ייבנה בשלמות ובהינף אחד. שטחי המסחר ובנייני המגורים ייבנו בשלבים או בהינף אחד לשיקול היזם. הקמת כל שלב תכלול את סלילת הדרכים ופיתוח השצי"פים במסגרתו.

9.8.3. ממסמי תוכנית העיצוב (שאושרה לאחר המועד בו אושרה תוכנית 508-0252536) עולה כי השלבויות שאושרה במסגרת נספח העיצוב היא:



שלב א'- מתחם מרכזי- בניית 4 בניינים 3 במגרשים 302-305
שלב ב'- מתחם דרומי- בניית 4 בניינים במגרשים 303-304
שלב ג'- מתחם צפוני – בניית 2 בניינים במגרש 301 _

9.8.4. לאור הגמישות שניתנה למהנדס העיר גם בתוכנית שבמצב הנכנס וגם בתוכנית החדשה ולאור האישור המאוחר יותר של תוכנית העיצוב ביחס לתב"ע שבמצב הנכנס -בוצעה טבלת ההקצאה והאיזון בהתייחס לשלבויות המצויינת והמאושרת בתוכנית העיצוב כמפורט לעיל.



9.9. ערכי שווי

9.9.1. ע"פ נתוני השוואה של דירות חדשות, אשר נלקחו מפרויקטי פינוי בינוי סמוכים לפרויקט נשוא טבלת ההקצאה והאיזון עלה כי שווי מ"ר פלדלת (שטח עיקרי¹ בתוספת שטח ממ"ד) הינו כ- 22,000 ש"ח/מ"ר (כולל מע"מ).
לאור האמור, שווי קרקע למ"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם ממ"ד) נע בגבולות 8,000 ש"ח/מ"ר (לא כולל מע"מ).



9.9.2. שווי שטחי השפ"פ (מגרשים 502-500) מגולם בשווי מגרשי המגורים.

9.9.3. שווי קרקע למ"ר מצב"ר חושב לפי מקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מגורים.

9.9.4. ע"פ נתוני השוואה של שטחי משרדים, אשר נלקחו מפרויקטי השוואה רלבנטיים עלה כי שווי מ"ר ברוטו הינו כ- 10,000 ש"ח/מ"ר (רמת מעטפת).
לאור האמור, שווי קרקע למ"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם העמסת שטחי שירות) נע בגבולות 3,500 ש"ח/מ"ר.



9.9.5. ע"פ נתוני השוואה של שטחי מסחר, אשר נלקחו מפרויקטי השוואה רלבנטיים לפרויקט נשוא טבלת ההקצאה והאיזון עלה כי שווי מ"ר ברוטו הינו כ- 25,000 ש"ח/מ"ר.

¹ למעט עיקרי המיועד לחדר דיירים)



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ מיסודו של יוסף פזרניץ

לאור האמור, שווי קרקע למי"ר עיקרי (המגלם בתוכו גם העמסת שטחי שירות) נע בגבולות 14,500 שח/מי"ר.

9.9.6. כל נתוני השוואה מפורטים בנספח ד' לחוות הדעת.



9.10. מצב יוצא (חדש)

9.10.1. הבנייה החדשה למגורים מתוכננת ב-10 תאי שטח לא זהים המחולקים לשלושה מתחמים.

9.10.2. ההקצאות שויכו לבעלי הזכויות בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים כמפורט במסמך זה ובהתאם להקצאות שבתוכנית 508-0252536.

9.10.3. החלק היחסי במצב היוצא של כל אחד מבעלי הזכויות, הוקצה באחד משלושת המתחמים בייעוד מגורים, מסחר ומשרדים. כל אחד משלושת המתחמים בייעוד המגורים כולל גם אחד משלושת מגרשי השפ"פ.

9.10.4. החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בכ"א מהמתחמים במצב היוצא הינו בהתאמה לשווי היחסי היוצא של אותם בעלים בכ"א מתאי השטח החדשים הכלולים באותו מתחם.

9.10.5. מבנים ומוסדות ציבור: ע"פ תקנון התב"ע השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה ללא תמורה בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.

9.10.6. בטבלת ההקצאה בוצעה התאמה באופן בו רק שטח המגרש הסחיר האקוויולנטי שאינו כולל את שטח המגרש המיוחס למצב"רים הוקצה לבעלי המגרשים הסחירים מהמצב המאושר ושטח המגרש המיוחס למצב"רים הוקצה לעירית קרית אונו.

9.10.7. לפיכך השווי היחסי במצב הנכנס תואם את השווי היחסי במצב היוצא טרם הקצאת שטחי המצב"רים במגרשים המיועדים למגורים לרשות המקומית כמפורט לעיל ולהלן

9.10.8. להלן הטבלה בה חושב החלק היחסי של המצב"ר משטח המגרש.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזר ז"ל

| | | | | | | | | | | מצב יוצא | |
|--|------------------|---------------|--------------------|---|--------------|--------------|--------------|------------------|------------|----------------|-------------|
| | | | | | | | | | | שווי למ"ר קרקע | |
| חלק יחסי | מצבר שווי | חלק יחסי שווי | סה"כ שווי | מקדם אק"מגורים (קירבה לשצ"פ/שילוב מצב"ר בתוך המבנה) | מצב"ר | מסחר | משרדים | שטח עיקרי מגורים | מס' יח"ד | שטח מגרש | מס' מגרש |
| 0.80% | 675,000 | 0.131 | 84,163,112 | 1.04 | 150 | 290 | 180 | 9,553 | 89 | 1,327 | 301 |
| 0.57% | 450,000 | 0.122 | 78,830,000 | 1.00 | 100 | 430 | 170 | 9,000 | 84 | 1,344 | 302 |
| 0.87% | 675,000 | 0.119 | 76,707,500 | 1.00 | 150 | 495 | 140 | 8,630 | 79 | 1,413 | 303 |
| 2.03% | 675,000 | 0.051 | 32,554,800 | 0.95 | 150 | 0 | 240 | 4,173 | 39 | 1,291 | 304 |
| 3.92% | 1,350,000 | 0.051 | 33,111,680 | 0.93 | 300 | 0 | 220 | 4,347 | 39 | 1,193 | 305 |
| 0.84% | 675,000 | 0.123 | 79,394,460 | 1.04 | 150 | 285 | 174 | 8,990 | 84 | 1,269 | 306 |
| 0.61% | 450,000 | 0.114 | 73,555,000 | 0.97 | 100 | 490 | 140 | 8,500 | 79 | 1,485 | 307 |
| 0.59% | 450,000 | 0.117 | 75,270,000 | 1.00 | 100 | 470 | 130 | 8,500 | 79 | 1,356 | 308 |
| 0.87% | 675,000 | 0.119 | 76,545,000 | 1.00 | 150 | 485 | 135 | 8,630 | 79 | 1,330 | 309 |
| 1.98% | 675,000 | 0.052 | 33,441,884 | 0.96 | 150 | 0 | 285 | 4,207 | 39 | 1,554 | 310 |
| 1.04% | 6,750,000 | 1 | 643,573,436 | | 1,500 | 2,945 | 1,814 | 74,530 | 690 | 13,562 | סה"כ |
| הערות: | | | | | | | | | | | |
| שווי מ"ר עיקרי מגורים מגלם בתוכו שווי ממ"ד | | | | | | | | | | | |
| שווי מ"ר עיקרי מסחרי ומשרדים מגלם בתוכו העמסה יחסית של שטחי הברוטו | | | | | | | | | | | |

9.10.9. מודגש כי החלקים במגרשים 301-310 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", במגרשים

הסחירים, מוקצים ללא תמורה לעיריית קרית אונו בהיקף קיבולת הבניה בהתאם לטבלה בפרק 5 לתקנון התוכנית

למען הסר כל ספק אין לעיריית קרית אונו כל חלק בהקצאה בשטחים הסחירים (כגון:

מגורים, מסחר, משרדים). רישום זה נועד להבטיח כי עם רישום הבניינים שיבנו כמימוש זכויות התוכנית בפנקס בתים משותפים, תרשם הזכות ביחידות אלו ע"ש העירייה בתוספת רישום חלק יחסי בשטחי ציבור ו/או זיקות הנאה בשטחי הציבור בבניין שיאפשרו גישה ושימוש נלווה לשימוש בשטח העיקרי





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

10. החלוקה והאיזון

10.1. מגרשי התמורה אינם מחולקים בהתאמה וביחס שווה ליחיד הקיימות במצב הנכנס ו/או שטח הקרקע ו/או שטחי הבניה.



10.2. לפיכך, על מנת להימנע מתשלומי איזון, ההקצאה שבוצעה על ידי לבעלי הזכויות הרשומים הינה משותפת למספר מגרשים הכלולים באותו שלב/ מתחם ובהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף הרשום בכל חלקת משנה.

10.3. המועד הקובע לעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הינו חודש אוקטובר 2020 מועד הכנת הטבלה.

10.4. מצב הזכויות



10.4.1. כי הבעלות בחלקות המשנה שבמתחם הנדון הינה בבעלות חלקית על שם בעלים שונים ובחלק מחלקות המשנה בעלות של קק"ל (חלקן מוחכרות לתקופות הכירה שונות בין החוכרים), כמפורט בנספח בעלויות שבטבלת ההקצאות.

10.4.2. על חלקות המשנה רשומות משכנתאות, הערות, צווים ועוד, כמפורט בנספח.

10.5. הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי האיזון.

10.6. טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת מהוות את עיקרה של חוות דעת זו.





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

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 הקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

נספחים למסמך זה:



נספח א' - תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

נספח ב' - טבלת הקצאה ואיזון.

נספח ג' - טבלת הערות, משכנתאות צווים וכו' בחלקות המשנה.

נספח ד' - נתוני שווי.

18/10/2020

785

אמיר פישלר

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין





נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
מיסודו של יוסף פזרני

נספח א - תאי שטח נכנסים לעומת יוצאים

הערה: טבלה זו מציגה בין היתר את חלוקת 100% הזכויות בתאי השטח שביעוד מגורים (מגורים 310-301) בכל אחד מהמגורים 301-310 צירוף חלקם של בעלי הזכויות הפרטיים והעיריה במצב היוצא מסתכם ב-100%. לידוגמא: בתא שטח 301 חלק בעלי הזכויות הפרטיים 99.204% וחלק העיריה 0.796% = 100% בתא שטח 302 חלק בעלי הזכויות הפרטיים 99.432% וחלק העיריה 0.568% = 100%

| מצב יוצא | | | | | מצב נכנס | | | |
|----------------|--|------------------------------|---|--|----------------|----------|------------|---------------------|
| שוי מגרש | מקדם התאמה קירבה לשצ"פ/מבנה לשיח (למגורים) | שטח המגרש הכלול ביעוד המפורט | החלק בחסי ב- בכל אחד מהמגרשים ("הסחירים") | זכויות בניה | שטח המגרש במ"ר | מס' מגרש | החלק במגרש | מס' מגרש |
| 84,163,112.00 | 1.04 | 1,316.44 | 99.204% | 89 יח"ד (9,553 מ"ר) + 180 מ"ר משד"מ+290 מ"ר מסחר | 1327 | 301 | 100% | 301 |
| 78,830,000.00 | 1.00 | 1,336.37 | 99.432% | 84 יח"ד (9,000 מ"ר) + 170 מ"ר משד"מ+430 מ"ר מסחר | 1344 | 302 | 100% | 302 |
| 76,707,500.00 | 1.00 | 1,400.67 | 99.128% | 79 יח"ד (8,630 מ"ר) + 140 מ"ר משד"מ+495 מ"ר מסחר | 1413 | 303 | 100% | 303 |
| 32,554,800.00 | 0.95 | 1,264.78 | 97.969% | 39 יח"ד (4,173 מ"ר) + 240 מ"ר משד"מ | 1291 | 304 | 100% | 304 |
| 33,111,680.00 | 0.93 | 1,146.27 | 96.083% | 39 יח"ד (4,347 מ"ר) + 220 מ"ר משד"מ | 1193 | 305 | 100% | 305 |
| 79,394,460.00 | 1.04 | 1,258.30 | 99.157% | 84 יח"ד (8,990 מ"ר) + 174 מ"ר משד"מ+285 מ"ר מסחר | 1269 | 306 | 100% | 500 |
| 73,555,000.00 | 0.97 | 1,475.97 | 99.392% | 79 יח"ד (8,500 מ"ר) + 140 מ"ר משד"מ+490 מ"ר מסחר | 1485 | 307 | 100% | 501 |
| 75,270,000.00 | 1.00 | 1,347.94 | 99.406% | 79 יח"ד (8,500 מ"ר) + 130 מ"ר משד"מ+470 מ"ר מסחר | 1356 | 308 | 100% | 502 |
| 76,545,000.00 | 1.00 | 1,318.37 | 99.126% | 79 יח"ד (8,630 מ"ר) + 135 מ"ר משד"מ+485 מ"ר מסחר | 1330 | 309 | | |
| 33,441,884.00 | 0.96 | 1,523.25 | 98.022% | 39 יח"ד (4,207 מ"ר) + 285 מ"ר משד"מ | 1554 | 310 | | |
| | | 607 | 100.000% | | 607 | 500 | | |
| | | 63 | 100.000% | | 63 | 501 | | |
| | | 1,842 | 100.000% | | 1842 | 502 | | |
| 643,573,436.00 | - | 15,900.37 | | | 16,074 | | | סה"כ מעל הקו 16,074 |
| 675,000 | 1.00 | 10.56 | 0.796% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1327 | 301 | | |
| 450,000 | 1.00 | 7.63 | 0.568% | 100 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1344 | 302 | | |
| 675,000 | 1.00 | 12.33 | 0.872% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1413 | 303 | | |
| 675,000 | 1.00 | 26.22 | 2.031% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1291 | 304 | | |
| 1,350,000 | 1.00 | 46.73 | 3.917% | 300 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1193 | 305 | | |
| 675,000 | 1.00 | 10.70 | 0.843% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1269 | 306 | | |
| 450,000 | 1.00 | 9.03 | 0.608% | 100 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1,485 | 307 | | |
| 450,000 | 1.00 | 8.06 | 0.594% | 100 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1356 | 308 | | |
| 675,000 | 1.00 | 11.63 | 0.874% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1330 | 309 | | |
| 675,000 | 1.00 | 30.75 | 1.978% | 150 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 1554 | 310 | | |
| 6,750,000 | | 173.63 | | | | מתחת לקו | | סה"כ מתחת לקו - |
| 650,323,436.00 | | 16,074.00 | | | | | | סה"כ שטחים 16,074 |



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

נספח ב': טבלת הקצאה ואיזון-חלוקה שלא בהסכמת בעלים

תוכנית מס' 508-0796656 - מתחם לוי אשכול דרום-איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

מסחר

הערה: כל אחד מבעלי הזכויות מקבל הקצאה באחד המתחמים הכוללים מספר מגרשים

| מצב נכס (נדרש מצב יציא בטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית 508-0252536) | | | | פרטי המקרקעין | | | | שלב א | |
|--|--|----------|-----------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|----------|
| שיו יחסי | שטח המגרש | מס' זכות | שם חוכר | שם הבעלים | שטח המגרש המרשח | שטח המגרש המרשח | חלקה/חלקה ברשום | מס' ד | מס' קודם |
| 0.279% | מגרשים 170 מ"ר מ"ר 9,000 מ"ר מ"ר 430+ מ"ר מסחר | 170 | מגורים ד' | לוי משה | 2596 | 2596 | 301 | 194/1 | 1 |
| 0.279% | מגרשים 220 מ"ר מ"ר 4,347 מ"ר מ"ר 490+ מ"ר מסחר | 220 | מגורים ד' | לוי תמר | 4185 | 4185 | 302 | 194/1 | 2 |
| 0.553% | מגרשים 140 מ"ר מ"ר 8,500 מ"ר מ"ר 490+ מ"ר מסחר | 140 | מגורים ד' | רוזנסר מלי | 2743 | 2743 | 303 | 194/2 | 3 |
| 0.553% | מגרשים 130 מ"ר מ"ר 8,500 מ"ר מ"ר 470+ מ"ר מסחר | 130 | מגורים ד' | ללש דורון | 2845 | 2845 | 304 | 194/3 | 4 |
| 0.553% | | | ש"פ | דגל נדימה | 1193 | 1193 | 305 | 194/4 | 5 |
| 0.553% | | | 1.379% | יגרופי זאנה | 607 | 607 | 500 | 194/5 | 6 |
| 0.553% | | | 1.379% | אברהם שלמית | 63 | 63 | 501 | 194/6 | 7 |
| 0.276% | | | 0.689% | עשוי מירה | 1842 | 1842 | 502 | 194/7 | 8 |
| 0.276% | | | 0.689% | עשוי חי | | | | 194/7 | 9 |
| 0.553% | | | 1.379% | קדמי שרה | | | | 194/8 | 10 |
| 0.553% | | | 1.379% | פלד אורי | | | | 194/9 | 11 |
| 0.276% | | | 0.689% | ענבל אורי | | | | 194/10 | 12 |
| 0.276% | | | 0.689% | ענבל איריה | | | | 194/10 | 13 |
| 0.553% | | | 1.379% | מלון אסתר | | | | 194/11 | 14 |
| 0.276% | | | 0.689% | דאלי טמי | | | | 194/12 | 15 |
| 0.276% | | | 0.689% | דאלי לילי | | | | 194/12 | 16 |
| 0.276% | | | 0.689% | סוכר אפרת | | | | 194/13 | 17 |
| 0.276% | | | 0.689% | סוכר אברהם | | | | 194/13 | 18 |
| 0.553% | | | 1.379% | בר אלי | | | | 194/14 | 19 |
| 0.276% | | | 0.689% | אתר איריס | | | | 194/15 | 20 |
| 0.276% | | | 0.689% | קולה אתר איריס | | | | 194/15 | 21 |
| 0.276% | | | 0.689% | משה קובי | | | | 194/16 | 22 |
| 0.276% | | | 0.689% | משה שירת | | | | 194/16 | 23 |
| 0.215% | | | | גבס משה | | | | 197/1 | 24 |
| 0.107% | | | 0.529% | פילוסופי דבורה | | | | 197/2 | 25 |
| 0.107% | | | 0.265% | ז'טלני ולנטין | | | | 197/2 | 26 |
| 0.215% | | | 0.529% | קק"ל | | | | 197/3 | 27 |
| 0.215% | | | 0.529% | רויסמן פרננס | | | | 197/4 | 28 |
| 0.215% | | | 0.529% | קק"ל | | | | 197/5 | 29 |
| 0.215% | | | 0.529% | קק"ל | | | | 197/6 | 30 |
| 0.328% | | | 0.810% | קק"ל | | | | 197/7 | 31 |
| 0.164% | | | 0.405% | בראון תמר | | | | 197/8 | 32 |
| 0.164% | | | 0.405% | בראון (שרם) עדית | | | | 197/8 | 33 |
| 0.164% | | | 0.405% | מן אליהו | | | | 197/9 | 34 |
| 0.164% | | | 0.405% | מן אברהם | | | | 197/9 | 35 |
| 0.164% | | | 0.405% | אפרת זן | | | | 197/10 | 36 |
| 0.164% | | | 0.405% | אפרת תנה | | | | 197/10 | 37 |
| 0.328% | | | 0.810% | מלסה אמר אמלמל | | | | 197/11 | 38 |
| 0.328% | | | 0.810% | קרייזמן אלנה | | | | 197/12 | 39 |
| 0.315% | | | 0.779% | דן מאיר | | | | 197/13 | 40 |
| 0.315% | | | 0.779% | קק"ל | | | | 197/14 | 41 |
| 0.158% | | | 0.389% | שניני ניסים | | | | 197/15 | 42 |
| 0.158% | | | 0.389% | שניני שלמית | | | | 197/15 | 43 |
| 0.315% | | | 0.779% | צ'רונג זיבל | | | | 197/16 | 44 |
| 0.315% | | | 0.779% | קופר זרביב (קוופר) של | | | | 197/17 | 45 |
| 0.315% | | | 0.779% | קק"ל | | | | 197/18 | 46 |
| 0.164% | | | 0.405% | דן אלור מיכאל | | | | 197/19 | 47 |
| 0.164% | | | 0.405% | דן שירה | | | | 197/19 | 48 |
| 0.164% | | | 0.405% | שלמה יחזקל | | | | 197/20 | 49 |
| 0.164% | | | 0.405% | שלמה מרים | | | | 197/20 | 50 |
| 0.328% | | | 0.810% | בן עיקב מורדי | | | | 197/21 | 51 |
| 0.164% | | | 0.405% | אמיר רוני | | | | 197/22 | 52 |
| 0.164% | | | 0.405% | אמיר איה | | | | 197/22 | 53 |
| 0.328% | | | 0.810% | תמס שמשון | | | | 197/23 | 54 |
| 0.328% | | | 0.810% | לדר אורית | | | | 197/24 | 55 |



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

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

| חלקה | חלקת משנה | מועד סיום חכירה ממוחזרת | משכנתא | הערות |
|------|------------|--|--|---|
| 194 | 1 | | דרגה ראשונה לטובת בנק לפתוח ולמשכנתאות לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 2 | | לטובת הורביץ, אבן און ושולי | מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 3 | | דרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 4 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 5 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 6 | | הערת אזהרה לפי סעיף 126, מעשיית עסקה עד ל-23.12.2011 | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 7 | | שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 8 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 9 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 10 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 11 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 12 | | הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) למקדח המיסים, לטובת קידו שומה גוש דן, סכום 231.77 ₪ תיק 47447552 מיום 16.4.84 | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 195 | 1 | | דרגה ראשונה לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל בע"מ וכן דרגה ראשונה לטובת בנק מרחי טפחות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 2 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 3 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 4 | | דרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 5 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 6 | | הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת אורי בגין יפוי כח בלתי חסר | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 7 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 8 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 9 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 10 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 11 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| | 12 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 13 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) | |
| 14 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) | |
| 15 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) | |
| 16 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) | |
| 17 | 30/11/2062 | | מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 18 | 31/12/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 19 | 31/03/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 20 | 31/03/2063 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 21 | 31/10/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 22 | 31/03/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 23 | 31/03/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |
| 24 | 31/03/2062 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן און ושולי | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 טי לחוק קרקעי ישראל תשנ"ו 1960) |

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



| חלקה | חלקת משנה | מועד סיום חכירה | משכנתא | הערות | |
|------|-----------|-----------------|---|---|---|
| 198 | 1 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 2 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 3 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 4 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 5 | 31/03/2067 | | | |
| | 6 | | הערה על שם נגר שמעון בגין התחייבות להימנע מלבצע עסקה. | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| | 7 | | הערת אזהרה לפי ס' 126 על נגר טל | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| | 8 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת בנק הפועלים בע"מ הלוינסקי לנגר טל |
| | 9 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 10 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 11 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 12 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 13 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 14 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 15 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 16 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| 199 | 1 | 31/03/2062 | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | | |
| | 2 | 31/03/2028 | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | | |
| | 3 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 4 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 5 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 6 | | הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת זילכה רוני יאיר על הימנעות מעשיית עסקה | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 7 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 8 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 9 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 10 | | הערה על מינוי אפטרופוס ארמלנד פסיה 042588152-תיק ב"מ משפחה אט-18-11-67003 | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | |
| | 11 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 12 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 13 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 14 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 15 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |
| | 16 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) | |

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



| מס"ד | גוש | חלקה | חלקת משנה | מועד סיום הכירה | משכנתא | הערות |
|------|------|------|-----------|-----------------|-------------------------------------|---|
| | 6497 | 202 | | | | |
| 161 | | | 1 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק העברה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק |
| 162 | | | 2 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק |
| 163 | | | 3 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 164 | | | 4 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 165 | | | 5 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 166 | | | 6 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 167 | | | 7 | 31/03/2070 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 168 | | | 8 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 169 | | | 9 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 170 | | | 10 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 171 | | | 11 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 172 | | | 12 | 22/11/2013 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 173 | | | 13 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 174 | | | 14 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 175 | | | 15 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 176 | | | 16 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 177 | | | 17 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 178 | | | 18 | 05/07/2062 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 179 | | | 19 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 180 | | | 20 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 181 | | | 21 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 182 | | | 22 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 183 | | | 23 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |
| 184 | | | 24 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ס 1960) על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורביץ, אבן, אהן ושות' |

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



| מס"ד | גוש | חלקה | חלקת משנה | מועד סיום הכירה | משכנתא | הערות |
|------|------|------|-----------|-----------------|--|---|
| 185 | 6497 | 203 | 1 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 186 | | | 2 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 187 | | | 3 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 188 | | | 4 | | הערה לפי סעיף 11 (א) (1) (2) לפקודת המיסים לטובת ביטוח לאומי ר"ג, על סך 55,781 ₪. | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 189 | | | 5 | | | |
| 190 | | | 6 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 191 | | | 7 | | מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה לטובת בנק מרח"י טפחות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 192 | | | 8 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 193 | | | 9 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 194 | | | 10 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 195 | | | 11 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 196 | | | 12 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 197 | | | 13 | | הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוסיפון מנשה בדבר הימנעות מעשיית עסקה | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 198 | | | 14 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 199 | | | 15 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 200 | | | 16 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 201 | | | 17 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 202 | | | 18 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערת אזהרה לפי סעיף 126 אפרים רוני 058621731 ואפרים ירדנה 022900104 |
| 203 | | | 19 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 204 | | | 20 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 205 | | | 21 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 206 | | | 22 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 207 | | | 23 | | על צורך בהסכמה סעיף 128, לטובת הורוביץ, אבן, אחן ושות' | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |
| 208 | | | 24 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 יט לחוק קרקעי ישראל תשך 1960) |

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



| מס"ד | גוש | חלקה | חלקת משנה | מועד סיום חכירה | משכנתא | הערות |
|------|------|------|-----------|-----------------|--|---|
| 209 | 6497 | 204 | 1 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 210 | | | 2 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 211 | | | 3 | | | |
| 212 | | | 4 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 213 | | | 5 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 214 | | | 6 | 31/03/2012 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 215 | | | 7 | | מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 216 | | | 8 | | מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 217 | | | 9 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 218 | | | 10 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 219 | | | 11 | 31/03/2062 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 220 | | | 12 | | | |
| 221 | | | 13 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 222 | | | 14 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 223 | | | 15 | | מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 224 | | | 16 | 13/06/2062 | | |
| 225 | | | 17 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 226 | | | 18 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 227 | | | 19 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 228 | | | 20 | | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 229 | | | 21 | 31/03/2062 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 230 | | | 22 | 31/03/2056 | מדרגה ראשונה לטובת בנק עמרי שמואל וברנאי ריטה | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 231 | | | 23 | 31/03/2062 | | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |
| 232 | | | 24 | 31/03/2061 | מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ | הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף 4 י"ל לחוק קרקעי ישראל תש"ך 1960) |



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



נספח ד' - נתוני שווי:

| נתוני השוואה מגורים: | | | | | |
|--|-----------|-----|-----------|-------|--------|
| פרויקט אנו וואלי | | | | | |
| תאריך | מחיר | מ"ר | מחיר למ"ר | חדרים | קומה |
| 22/07/2020 | 2,510,000 | 118 | 21,271 | 4 | 11 |
| 22/07/2020 | 2,430,000 | 111 | 21,892 | 4 | 6 |
| 21/07/2020 | 2,680,000 | 121 | 22,149 | 5 | 9 |
| 30/06/2020 | 2,500,000 | 112 | 22,321 | 4 | 10 |
| 30/06/2020 | 2,730,000 | 120 | 22,750 | 5 | 12 |
| 30/06/2020 | 2,960,000 | 121 | 24,463 | 5 | 13 |
| 30/06/2020 | 2,590,000 | 111 | 23,333 | 4 | 14 |
| 28/06/2020 | 2,890,000 | 121 | 23,884 | 5 | 11 |
| 25/06/2020 | 2,440,000 | 112 | 21,786 | 4 | 8 |
| 23/06/2020 | 2,450,000 | 112 | 21,875 | 4 | 10 |
| 07/04/2020 | 2,780,000 | 120 | 23,167 | 5 | 13 |
| 23/03/2020 | 2,790,000 | 120 | 23,250 | 5 | 10 |
| ממוצע | | | | | 22,678 |
| פרויקט אנו פריים | | | | | |
| תאריך | מחיר | מ"ר | מחיר למ"ר | חדרים | קומה |
| 15/07/2020 | 2,610,000 | 104 | 25,096 | 4 | 15 |
| 10/05/2020 | 3,310,000 | 137 | 24,161 | 5 | 15 |
| 24/02/2020 | 2,360,000 | 105 | 22,476 | 4 | 12 |
| 14/02/2020 | 2,030,000 | 86 | 23,605 | 3 | 13 |
| 14/02/2020 | 2,360,000 | 105 | 22,476 | 4 | 13 |
| 12/02/2020 | 2,010,000 | 86 | 23,372 | 3 | 12 |
| 17/12/2019 | 2,410,000 | 111 | 21,712 | 4 | 12 |
| 13/12/2019 | 2,340,000 | 114 | 20,526 | 4 | 8 |
| 05/12/2019 | 2,220,000 | 105 | 21,143 | 4 | 5 |
| 29/11/2019 | 2,280,000 | 111 | 20,541 | 4 | 4 |
| 10/11/2019 | 2,300,000 | 105 | 21,905 | 4 | 10 |
| ממוצע | | | | | 22,456 |
| פרויקט פיננו בינוי בשד' לוי אשכול סה"כ 680 יח"ד | | | | | |
| תאריך | מחיר | מ"ר | מחיר למ"ר | חדרים | קומה |



נתיבות יצירה – שמאות, ייזום וניהול בע"מ
אייסודו fe יוסף פילר ז"ל



| נתוני השוואה משרדים | |
|---|--|
| להלן דוגמאות להיצע של שטחי משרדים בסביבה הקרובה (מקור: מידע שוק ולוחות): | |
| בקניון קרית אונו, הממוקם צפוני ת לכסס הנדון, מוצעים להשכרה שטחי משרדים ב-75-70 מ"ר/מ"ר | |
| ברחוב שלמה המלך בקריית אונו מוצעים להשכרה שטחי משרדים תמורת דמי שכירות של 75-80 ₪ | |
| בצומת סביון משווקים משרדים ברמת מעטפת ברמות מחירים של החל מ-8,300 ₪ (קבוצות רכישה) ושל 8,800 ₪/מ"ר (רכישה מיום) | |
| בפארק אקרו בצומת סביון נחתמו מספר עיסקאות בשנת 2020 ברמות מחירים של 10,000-11,000 ₪/מ"ר מעטפת | |
| בקריית מטלון נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בכ- 8,500 ₪/מ"ר | |
| בפארק אזורים הושכרו משרדים בשנת 2018 בכ- 70 ₪/מ"ר | |
| על פי דו"ח Natam חציון שני שנת – 2019: | |
| פתח תקווה- משרדים בדרגה A - שכ"ד 71 ₪/מ"ר משרדים בדרגה B - 60 ₪/מ"ר | |
| לסיכום: | |
| לאור האמור הובא על ידינו בחשבון שווי משרדים בנויים למ"ר ברוטו של 10,000 ₪ | |
| שווי זה משקף שכ"ד ברמות של 60-65 ₪/מ"ר. | |
| שווי קרקע למר עיקרי (המגלם בתוכו את העמסת שטחי הציבור) הינו 3,500 ₪/מ"ר | |
| נתוני השוואה מסחר | |
| להלן דוגמאות להיצע של שטחי מסחר בסביבה הקרובה (מקור: מידע שוק ולוחות): | |
| במרכז מסחרי בפסגת אונו מושכרים שטחים מסחריים קטנים (50-75 מ"ר) בדמי שכירות של כ- 250 ₪ מ"ר | |
| שטחים גדולים מושכרים בדמי שכירות של 180-220 ₪/מ"ר | |
| במבנה עם חזית לרח' שלמה המלך, מל קניול קרית אונו מושכרים שטחי המסחר ברמת מחיר של 250 ₪/מ"ר | |
| ברחוב הכלנית 5 בקרית אונו= בערוף הקניון מוצעת חנות בגודל 52 מ"ר בדמ"ש של 12,000 ₪. (כ- 230 ₪/מ"ר) | |
| ברחוב הרקפת 2 בקיראון מוצעת חנות של 28 מ"ר תמורת דמי שכירות של 4,000 ₪ -משקף שכ"ד של 150 ₪/מ"ר. | |
| לסיכום: | |
| לאור האמור הובא על ידינו בחשבון שווי מסחר בנויים למ"ר ברוטו של 30,000 ₪ | |
| שווי זה משקף שכ"ד ברמות של 180 ₪/מ"ר. | |
| שווי קרקע למר עיקרי (המגלם בתוכו את העמסת שטחי הציבור) הינו 14,500 ₪/מ"ר | |

