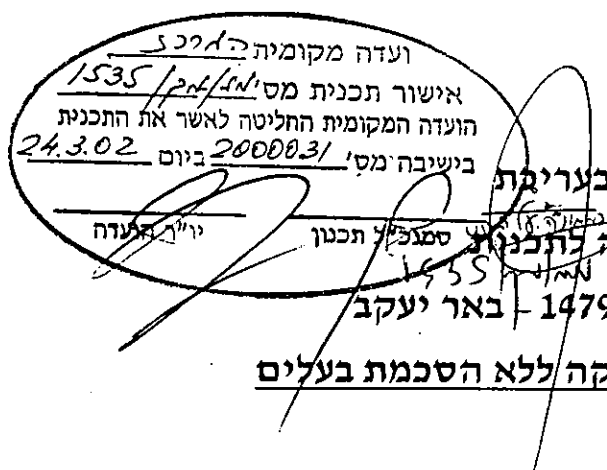


10 ביוני 2001

622-01



עקרונות ומרכיבים בעריכת

טבלת איזון והקצאה לתכנית

שינוי לתכנית ממ/ 1479 - באר יעקב

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

בעריכת טבלת האיזון וההקצאה לתכנית הנ"ל הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בדבר חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
 2. התכנית הנדונה חלה על חלקות 398-403 בגוש 4040 ששטחם הרשום הכולל הינו 6 דונם.
 3. החלקות מהוות מתחם קרקע ריק שצורתו דמוית טרפז. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע הנמצאת בחלק הדרום מערבי של הישוב באר יעקב.
 4. החלקות כלולות במצב הקיים בתחום תכניות בנין עיר מאושרות מס' ממ/ 1479 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4266 בתאריך 11.12.94 ותכנית מיתאר באר יעקב ממ/ 825.
- היעוד במצב קיים של החלקות עפ"י התכניות הנ"ל הינו איזור מגורים ב'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב', עפ"י הוראות תכנית ממ/ 1479 מאפשרות במגרש מינימלי של 1000 מ"ר בנית 4 יח"ד מסוג קוטג' בשטח 30% לקומה וסה"כ 60% משטח המגרש ובנוסף מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד, ומבני עזר 25 מ"ר ליח"ד.

5. השווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקות 398-403 בגוש 4040 במצב הקיים הוערך בהתאם לחלקם היחסי הרשום בחלקה, ובהתאם ליעוד ולזכויות הבניה הקיימות.

6. הובא בחשבון שהתכנית המוצעת מהווה שינוי לתכניות המאושרות והינה תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הגדלת מס' יח"ד ושינוי בינוי. התכנית מחלקת את המתחם ל- 3 מגרשים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנן מעוגל זהה בן 2 קומות הכולל 12 יח"ד בסה"כ בבינוי של דירות גן ודירות גג + חדרי יציאה לגג. סה"כ 36 יח"ד במצב המוצע. אין שינוי בהיקף זכויות הבניה הכוללות בתכנית.

להלן היעודים ושטחי המגרשים המוצעים:

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר
1	מגורים ב'	2,032
2	מגורים ב'	1,866
3	מגורים ב'	2,102
סה"כ		6,000

7. בהערכת שווי מגרשי התמורה במצב המוצע הובאו בחשבון זכויות והוראות הבניה עפ"י התכנון המוצע כמפורט בתקנון התכנית המוצעת.
בכל מגרש 12 יח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר בממוצע ליח"ד ובנוסף 21.6 מ"ר שירות ליח"ד בממוצע.

8. ערכי השווי נקובים ב - \$ יציג ארה"ב לתאריך 10.6.01.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום

שאול לב

שמאי מקרקעין

10.6.01

לחונקות שטח לחונקות סמ' מת / 1479

טבלת אזור

מחלקות אזור	מחלקת אזור						מחלקת אזור					
	שטח יחסי	שטח מחלקת ב' \$	החלק במחלקת שטח מחלקת	שטח מחלקת ב' \$	יעוד	שטח ב"ר	מגרש	שטח יחסי	שטח יחסי - \$	שטח יחסי ב"ר	יעוד	החלק במחלקת
מחלקת אזור	0.04167	70,000	3 \ 24	560,000	מגורים ב'	2,102	3	0.04167	70,000	260	מגורים ב'	1 \ 4
	0.04167	70,000	3 \ 24	560,000	מגורים ב'	2,102	3	0.04167	70,000	260	מגורים ב'	1 \ 4
	0.08333	140,000	6 \ 24	560,000	מגורים ב'	2,102	3	0.08333	140,000	500	מגורים ב'	1 \ 2
	0.16667	280,000	12 \ 24	560,000	מגורים ב'	2,102	3	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
מחלקת אזור	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	1,866	2	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	1,866	2	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	1,866	2	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	2,032	1	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
מחלקת אזור	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	2,032	1	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	2,032	1	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	2,032	1	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
	0.16667	280,000	1 \ 2	560,000	מגורים ב'	2,032	1	0.16667	280,000	1,000	מגורים ב'	1 \ 1
1	1,580,000			1,680,000		6,000	1	1,680,000	6,000			

הערות:

1. השטח הקובץ ב' יציג אזור ב' להאריך 10.6.01.

2. נוסף השטח מעודכנים ל חודש יוני 2001.