

7

4- 15004

20

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' זיבוטינסקי 33 רמת-גן 52511

מגדלי התאומים 1, קומה 5

תאריך: 14 דצמבר, 2004

מספרנו: 10400/2004

משרד הפנים

מחוז מרכז

15-12-2004

נתקבל

תיק מס'

נבדק וניתן להעביר לאשר
חלטת הועדה המחוזית / מס' מיום
11.1.05
תאריך
אדרי' רוזנברג
מתכנן מחוז המרכז

תוכנית מ/מ/ 3107

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ולוח איזון



חתימה

14.12.04

תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3107/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.12.04 לאשר את התוכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מינהל תכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"מצפה אפק"

תכנית מס': מ/מ/ 3107 הומלצה

להפקדה בישיבה מס' 99014

מיום 22.9.99

יושב ראש הועדה יחזקאל מהנדס הועדה יחזקאל

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' ז'בוטינסקי 33 רמת-גן 52511

מגדלי התאומים 1, קומה 5

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"המרכז"

לכבוד:
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז

הנדון: טבלאות הקצאה ולוח איזון
תכנית ממ/ 3107
גבעת שמואל

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים, אשר שימשו בהכנת טבלאות ההקצאה ולוח האיזון לתכנית
ממ/ 3107.

1. מצב קודם

1.1 במצב קודם הובאו בחשבון שווי החלקות בשווי זהה של \$70 / מ"ר בכל התכנית,
וזאת עפ"י יעוד חקלאי.

2. מצב חדש .2

2.1 שווי המגרשים במצב חדש נקבע לפי הערכים הבאים :

2.1.1 מגורים :

\$55,000	שווי קרקע ליח"ד ממוצעת
\$52,500	שווי קרקע ליח"ד במגרשים 40/3 , 40/4 ¹
\$13,000	שווי קרקע לחדרי גג בשטח של 23 מ"ר
\$75,000	שווי קרקע ליח"ד פנטהאוז

2.1.2 תעשייה עתירת ידע

שווי מ"ר קרקע מבונה תעשייה עתירת ידע ומשרדים \$250 / מ"ר

2.1.3 מסחרי

שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר בקומת קרקע \$550 / מ"ר
 שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר בקומות עליונות \$250 / מ"ר
 שווי מ"ר קרקע מבונה באזור מסחרי מיוחד במדרחוב \$900 / מ"ר

2.1.4 כל ערכי השווי הנ"ל לשטח מבונה עיקרי המגלם גם את שטחי השירות הנלווים.

2.2 מקדמי התאמה

בעת עריכת טבלת ההקצאה ולוח האיזון הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים :

- למגרש מגורים 40/4 - מקדם הפחתה בשיעור של 0.95, בגין קרבה לש.ב.צ. (מגרשים 70 ו - 71).
- למגרש מגורים 42 - מקדם הפחתה בשיעור של 0.9, בגין סמיכות לתחמ"ש אופציונלי, כביש ראשי ומבני ציבור קטנים.
- למגרשי תעשייה עתירת ידע מס' 63 ו - 64 - מקדם חשיפה לרחוב הסיבים בשיעור של 1.03.
- למגרש 50 - מקדם דחייה לשנתיים בשיעור של 10% עקב הוראת התוכנית בסעיף 8, המאפשרת לחברת חשמל לרכוש את המגרש תוך שנתיים מיום אישורה של התוכנית.

¹ שווי הקרקע ליח"ד במגרשים 40/3 , 40/4 נקבע בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות , הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז בישיבתה מיום 13.10.04.

3. מקדמי מושע

הובאו בחשבון מקדמי מושע הן במצב הקודם והן במצב החדש כדלקמן :

בין 2 - 5 בעלים מקדם 0.95

מעל ל- 5 בעלים מקדם 0.9

4. עקרונות ההקצאה

4.1 ההקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תוך שמירה על איזון בין השווי היחסי במצב קודם לשווי היחסי במצב המוצע.

4.2 הקצאת המגרשים נעשתה קרוב ככל האפשר למיקום החלקה המקורית.

4.3 הקצאת המגרשים נעשתה באופן שכל בעלי חלקה מקורית קיבלו לפחות מגרש אחד בשלמות.

שאויל רוזנברג
רשיון מס' 196
שמאי מקרקעין
ובאתי על החתום,
שאויל רוזנברג
שמאי מקרקעין



תבנית מת-3107
טבלת הקצאות ולוח איזון

[illegible]

תכנית מת-3107
טבלת הקצאות ולוח איזון

תשלומי איזון ג.				ערב חדש				מזג ל"ים			
מקבל	משלם	שווי יחסי של הקצאה	שווי חלק המורש ג.	חלק במורש	שווי המורש ג. \$	יעוד	שטח מורש ב"מ ²	מס' מורש	שווי יחסי מכלל המכירת	שווי ג.	חלק בבעלות
						מבני ציבור	13,089	70			11/1040
						מבני ציבור	848	71			
						מבני ציבור	1,141	72			
						מבני ציבור	1,207	73			
						ש.צ.פ.	4,796	30			
						ש.צ.פ.	1,380	31			
						ש.צ.פ.	1,722	32			
						ש.צ.פ.	976	33			
						ש.צ.פ.	308	34			
						ש.צ.פ.	5,054	35			
						ש.צ.פ.	1,253	36			
						ש.צ.פ.	2,414	38			
						אזור ספורט	31,257	80			
						דרך משוערת	40,534				
85,722	85,722	1,0000		23,0000					1,0000		11

שטח חלק החלקה על"י מדידת גרפית



שואל רוזנברג - שמואי מקרקעי