

SHAUL ROSENBERG
REAL ESTATE

TOWN PLANNER
33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

M.6.03
תכנית מוקדמת מס'

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין
APPRAISER
מתכנן עירוני

רח' זיבוטינסקי 33 רמת-גן 52511
מגדלי התאומים 1, קומה 8

טל. 03-5752033
פקס. 03-5752041

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

תאריך: 7 ינואר, 2002
מספרנו: 7425/2002

תוכנית רג/ 1195
איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
טבלת הקצאות ולוח איזון

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1195/21
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

חתימה

תאריך



הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב 12-11
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אשור תכנית מס' 1195/21
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום
יו"ר הועדה המקומית

11.6.2002

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE

TOWN PLANNER

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

APPRAISER

מתכנן עירוני

רח' זיבוטינסקי 33 רמת-גן 52511

מגדלי התאומים 1, קומה 8

תאריך: 7 ינואר 2002

מספרנו: 7425/2002

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז תל-אביב

**הנדון: תכנית רג 1195/, פרויקט מגדל סוקולוב, רמת-גן
עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון**

מצ"ב טבלת הקצאות ולוח איזון לתכנית שבנדון.

להלן העקרונות והמרכיבים אשר על פיהם נערכה הטבלה:

1. אומדני השווי בטבלת האיזון בתוכנית רג / 1195 נגזרו מנתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות המתאימות.
2. הובא בחשבון מיקומן של החלקות הנדונות הכלולות במתחם התוכנית, חלקה 47 וחלקה 250 בגוש 6204.

3. מצב תכנוני קיים

- 3.1 הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות במצב קיים בחלקה 247 זאת כנגזר מתוכנית רג / 672.
- 3.2 הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות במצב קיים בחלקה 250 עפ"י תוכנית רג / 340 על תיקוניה.
- 3.3 בעת אומדן השווי במצב קיים בחלקה 250 הובא בחשבון כי על החלקה בנוי בנין מסחרי בן קומה אחת מעל קומת מרתף, בבניה ותיקה. לפיכך, בעת אומדן השווי במצב קיים בחלקה 250, הובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל בנכס (HBU), זאת בהתייחס לזכויות הבניה המוקנות מתוקף תוכנית רג / 340 על תיקוניה או לחילופין בהתייחס לשווי הנכס כבנוי.
- 3.4 החלקים היחסיים של בעלי הזכויות בחלקה 250 נקבעו עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף וזאת עפ"י רישום הבית המשותף.

4. מצב תכנוני חדש

- במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון הוראות הבניה של תוכנית רג / 1195 וזכויות הבניה לבעלים השונים הוקצו עפ"י חלקיהם היחסי במגרש אחד.
5. טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות.

ובאתי על החתום,

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין



תוכנית מפורטת רג / 1195

תשלומי איזון	מצב חדש						מצב קיים						מס' סידורי	
	חלק יחסי	חלק במגרש במ"ר	שטח במ"ר	יעוד קרקע	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים	חלק יחסי	שווי (\$)	יעוד קרקע	שטח במ"ר	בעלים	חלקה		גוש
א	325/348	1868.75	2001	מגורים מיוחד + ש.פ.פ.	** 1	מולאור בע"מ	0.93391	4,550,000	מגורים מיוחד	2355	מולאור בע"מ	247	6204	1
ב	23/348	132.25	2001	מגורים מיוחד + ש.פ.פ.	** 1	שונים לפי רישום בית משותף (ראה נספח) *	0.06609	322,000	מגורים ג'	291	שונים לפי רישום בית משותף (ראה נספח) *	250	6204	1
ג		370.00	352	ש.צ.פ.	2	עיריית ר"ג								2
ד		293.00	293	דרך	3	עיריית ר"ג								2
ה		2664.00	2646				1	4,872,000		2646				

משרד הארץ והערים
 ירושלים
 19/06/1966

* ראה נספח חלקים בבעלות מגרש הבית המשותף. הבעלות במצב קיים ובמצב חדש עפ"י החלקים ברוכש המשותף.
 ** מגרש מס' 1 כולל מגרשי משנה A 1 - מגורים מיוחד + B 1 - ש.פ.פ.

נספח חלקים בבעלות הבית המשותף (תוכנית רג / 1195)

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	תת חלקה	בעלים	החלק ברכוש המשותף
6204	250	291	1	מולאור בע"מ	חלק ברכוש המשותף 20/127
			2	מולאור בע"מ	חלק ברכוש המשותף 10/127
			3	מולאור בע"מ	חלק ברכוש המשותף 63/127
			4	קטן חביבה 1/2 מורד שמחה 1/2	חלק ברכוש המשותף 20/127
			5	נחום עפרה	חלק ברכוש המשותף 14/127



נגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
התימה _____