

Jacob Birenbaum - Land Appraiser
 Yeheskel Jossef - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser
 Chai Marmur - Land Appraiser

יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעי
 יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעי ומחנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעי
 נתי נוימן - שמאי מקרקעי
 חיי מרמור - שמאי מקרקעי

10/8/2004
 27073/03

**עקרונות, מרכיבים ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאה
 תוכנית בב/710**

בעריכת טבלת ההקצאה לחלקות הכלולות בתוכנית זו הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. הבאתי בחשבון את שטח החלקות בתחום התוכנית.
 2. הבאתי בחשבון יעוד כל חלק מהחלקות המקוריות בהתאם לתוכנית בנין עיר מאושרות.
 3. הובאה בחשבון הטופוגרפיה של החלקות.
 4. הבאתי בחשבון במצב קודם את שווי הקרקע עפ"י יעודה, שטחה וזכויות הבניה עליה, בהתאם לפסק-דין בית משפט עליון (הילכת אירני).
 5. הובא בחשבון בהתאם לפס"ד תותי שווי החלקות ללא מבנים.
 6. הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה.
 7. בטבלת ההקצאה אין תשלומי איזון.
 8. חלקה 648 הינה בשטח רשום 371 מ"ר כאשר חלק מתוך החלקה כלולה בתוכנית בשטח 138 מ"ר.
- יעוד החלקה הינו שטח ציבורי פתוח.
 הבעלות הרשומה במקסי המקרקעין:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
3/1/1936	צריך עיון	הבעלים לא רשומים	בשלמות

החלק הנדון אינו נכלל בטבלת איחוד וחלוקה מאחר ויעודו הינו שצ"פ וכלול מתחת לקו התוכנית בו מקבלת עיריית בני ברק ביעוד שצ"פ.

מאשרת

לוא אושקי
 03-5702586

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menaheem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

1

יעקב בירנבאום עו"ד
 03-6189272 פקס: 6192490
 8971 מ.ר.

03-6189272 פקס: 6192490
 8971 מ.ר.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין
JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Jacob Birenbaum - Land Appraiser	יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
Yeleskel Jossef - Land Appraiser & Eng.	יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומهندس
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין
Chai Marmur - Land Appraiser	חי מרמור - שמאי מקרקעין

9. חלקה 646 הינה בשטח רשום 566 מ"ר.

החלק בחזית הינו ביעוד דרך.

א. הבעלים הרשומים:

בסנט ושות' חברה קבלנית לבניה בע"מ $\frac{1}{2}$

ערדוגן בע"מ $\frac{1}{2}$

על החלקה קיימת חכירה לטובת עיריית בני ברק בתנאי שטר מקורי:
 24607/1993/001 לתקופה של 999 שנים.

הערות: רצועת קרקע לצרכי ציבור המסומנת במספר 2 בתשריט המצורף לחוזה
 בשטח 93 מ"ר.

ב. החלק בחזית החלקה בשטח 73 מ"ר מתוך 93 מ"ר ביעוד הרחבת דרך כאמור
 כלול בתוכנית זו.

חלק זה אינו כלול בטבלת איחוד וחלוקה מאחר ויעודו הינו הרחבת דרך יכלת
 מתחת לקו התוכנית בו מקבלת עיריית בני ברק שטח ביעוד שצ"פ.

10. יעוד החלקות עפ"י תב"ע מאושרת ועפ"י תב"ע בב/710 הינו כדלקמן:

יעוד החלקות במצב קודם

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	רשום	כלול בתוכנית (מ"ר)	יעוד	שטח בתוכנית (מ"ר)
6122	642	571		571	מגורים א'	488
					פרטי פתוח	83
6122	643	575		575	מגורים ג'	473
					שצ"פ	102
6122	648	371		138	שצ"פ	138
6122	646	566		73	הרחבת דרך	73
סה"כ				1,357		1,357

מאשרת

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

2 992121

יעקב בירנבאום
 רח"ר עוקמת 63 בני-ברק
 טל. 6192490 פקס: 6189272-03
 מ.ר. 8971

לאור אנוש
 אג"מ
 רח"ר עוקמת 63 בני-ברק
 טל. 6192490 פקס: 6189272-03

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין
JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Jacob Birenbaum - Land Appraiser	יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
Yeheskel Jossef - Land Appraiser & Eng.	יהזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומهندس
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין
Chai Marmur - Land Appraiser	חי מרמור - שמאי מקרקעין

יעוד המגרשים במצב חדש

שטח	יעוד	מספר מגרש
914 מ"ר	מגרש מיוחד	1
79 מ"ר	שטח פרטי פתוח	3
993 מ"ר		סה"כ
225 מ"ר	שצ"פ	2
139 מ"ר	שצ"פ	4
364 מ"ר		סה"כ

.11

גוש	חלקה	שם הבעלים	ק.ז.	מצב קודם		מצב חדש	
				חלקים	חלק יחסי בתוכנית	מגורש תמורה	חלק יחסי במגרש
6122	642	ששה חביבה	70790522	1/4	10.75%	3 + 1	10.75%
						3 + 1	10.75%
6122	643	וולך יעקב אהרון	48564330	1/2	21.5%	3 + 1	21.5%
						3 + 1	57%
6122	648 (חלק) 646 (חלק)	וולך יעקב	48564330	בשלמות	57%	2	בשלמות
						4	בשלמות

מס' 199
 ת.ד. 740/כ
 אישור תכנית מס' 84.ב.ג.א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.9.04 לאשר את התוכנית.
 יעוד הייחודי לתוכנית

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 24.3.04

מגרש תמורה מספר 2 ו-4 ביעוד שצ"פ ירשמו בבעלות עיריית בני ברק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף
 לתכנית מס' בב / 710
 מישבה מס' 114/01 ביום 26.3.04
 מתאריך הועדה י"ד תשס"ד



בכבוד רב,
יעקב בירנבאום
שמאי מקרקעין

עיריית בני ברק
 מס' 5757995
 מנהלית

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

3 212700

יעקב וולך עו"ד
 רח' ר' יעקב וולך בני-ברק
 טל. 6192490 פקס. 6189272-03
 מ.ר. 8971

6.9.04