מוקדמת מס'.....

מאושרת

יצחק זך
שמאי מקרקעין
דרך אבא הלל סילבר 7
רמת - גן
טל: 5755004 פקס: 5755006

ר"ג, 20 מרץ 1999

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1212 תכנית מוקדמת מס' 1091
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 99005 מיום 31.1.99
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 628 מיום 26.4.99
ובישיבתה מס' ___ מיום ___ ובישיבתה מס' ___ מיום ___
מהנדס העיר
יו"ר הועדה
תאריך

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמת - גן
לידי אינג' ר. שרם - מהנדס העיר

א.נ.,

הנדון: טבלת איזון לתכנית מס' ר"ג/ 1212.

בעריכת טבלת האיזון הרצ"ב - נספח א', הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. ייעודן של החלקות וחלקי החלקות ומגרש 10 במצב הקיים וע"פ ת.ב.ע. ר"ג/ במ/5/ 7/1001 , ת.ב.ע. ר"ג/ 1091, ת.ב.ע. ר"ג / 888 ות.ב.ע. ר"ג / 340.

2. צורתן ומיקומן של החלקות, חלקי החלקות ומגרש 10 במצב הקיים ובמצב המוצע.

3. שטחי המגרשים במצב הקיים לרבות על פי מפות לצרכי רישום.

4. שווין של החלקות, חלקי החלקות והמגרש 10 במצב הקיים ובמצב המוצע.

5. שווי של מגרש 103 בתכנית המוצעת מגולם בשווי מגרש 100.

6. הובאו בחשבון זכויות הבניה והחלוקה של זכויות אלו בין הבעלים במגרש 10 בתכנית ר"ג/ 1091.

7. לעיריית רמת - גן יוענקו זכויות בניה בשטח של 450 מ"ר (עיקרי) - בניין ציבורי, במגרש מס' 100 בתכנית המוצעת וזאת לאור העובדה כי זכויות אלו הוענקו לה במגרש 10 בתכנית ר"ג/ 1091.

8. בעריכת טבלת האיזון הבאתי בחשבון זכויות החוכרים בנפרד והבעלות בנפרד בחלקה 223 ובחלקה 230 וזאת ע"פ החלטת מועצת העיר רמת - גן מיום 5.3.98. ביתר החלקות הובאו בחשבון החכירה והבעלות גם יחד.

9. מגרשים בייעוד תעשיה ע"פ ר"ג / 340 ומגרשים שסומנו מחוץ לתכנית, הוערכו בשווי זהה.

הריני להצהיר כי אין לי כל ענין אישי או חלק בנכס הנדון והערכה זו נעשית על פי מיטב הבנתי וידיעותיי.

ולהאמור באתי על החתום:

יצחק זך,
שמאי מקרקעין.
מס' 108

1212crg.doc *

מצב קיים לפי במ/7/1001/5 ר"ג/1091 ר"ג/340						מצב מוצע												
הבעל או החוכר הרשומים	חלקה או	שטח	ייעוד לפי	ייעוד לפי	שווי יחסי	מגרש	ייעוד	שטח	הבעלים / החוכרים /	שטחים עיקריים	שטחי שרות במ"ר			מס' קומות	החלק	שווי יחסי	תשלומי איזון	
או הזכאים להירשם	מגרש מס'	במ"ר	ר"ג/340	ר"ג/1091		מס'		במ"ר	הזכאים להירשם	במ"ר *	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		בבעלות (%)		מקבל	משלם
אוסיף השקעות ופיתוח אביב ושות' בע"מ - 53.57% עיריית ר"ג בחכירה ל: כנף זב. גזיבץ' ושות' בע"מ -46.43%	מגרש זמני 10	7069		מגרש מיוחד	0.4720	100	מגרש מיוחד	8373	אוסיף השקעות ופיתוח אביב ושות' בע"מ עיריית רמת גן בחכירה ל: כנף זב. גזיבץ' ושות' בע"מ	משרדים: 26763.52 מסחר : 1637 מגורים: 8101.78	גרעין, ממ"ק, מעברים, חדרי מכונות ושרותי דיירים	חניה	חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, גרעין	66 קומות מעל מפלס רח' אבא הילל + 7 קומות חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי	0.4730	65.43		
עיריית רמת גן בחכירה ל: שאוליאן יוסף - 1/4 חסידים אברהם - 1/4 כהן ידידיה - 1/2	218	1042	מחוץ לר"ג/340		0.0579													
	219(חלק)	200	ודרך		0.0112													
									עיריית רמת גן לחכירה ל: שאוליאן יוסף חסידים אברהם כהן ידידיה	משרדים : 4140 מגורים : 1035	3528	1336	4302		2.60 2.60 5.20	0.0696	א	א
אביק בע"מ	305	1411	תעשיה ודרך		0.0785				טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ אביק בע"מ ודאו אביק בע"מ	משרדים : 6802 מגורים : 1700.5	4869	1890	6588		15.94	0.1105		
עיריית ר"ג בחכירה ל: אביק בע"מ ולדאו אביק בע"מ	230	1160	תעשיה /דרך		0.0645				עיריית רמת גן	משרדים :1860.4 מגורים : 465.1	1325	505	1802		5.24	0.0304		
עיריית ר"ג בחכירה ל: טבעת תעשיות פרמצבטיות בע"מ	223 (חלק)	113	תכנון בעתיד		0.0063	103	ש.פ.פ + זכות חניה למגרש 100	1576	***				3152	2 מרתפי חניה	***			
	223(חלק)	876	תכנון בעתיד		0.0487													
עיריית רמת גן בחכירה לאלקו ללומינו מסחר בינ"ל בע"מ (הערת אזהרה-סעיף 126)	219(חלק)	789	מחוץ לר"ג/340 תעשיה ודרך			101	מגרש מיוחד 101 א'		עיריית רמת גן	משרדים : 1719.0 מסחר : 164.5	1175		2255		47.06	0.0262	'	'
									טבע תעשיות פרמצבטיות אביק בע"מ ודאו אביק בע"מ	משרדים :1938.0 מסחר : 185.5	1325		2545		52.94	0.0292		
לומינו מסחר בינ"ל בע"מ	220	1001	מחוץ לר"ג/340 תעשיה ודרך				מגרש מיוחד 101 ב'		לומינו מסחר בינ"ל בע"מ אנספה אקטינגזלשפט חברה זרה עיריית רמת גן בחכירה ל: לאלקו בע"מ ללומינו מסחר בינ"ל בע"מ (הערת אזהרה על פי סעיף 126) עיריית ר"ג בחכירה ללומינו מסחר בינ"ל בע"מ	משרדים:14841.66 מסחר : 781.66 מגורים: 3905.83	10500		18000		100.00	0.2611		
לומינו מסחר בינ"ל בע"מ	221	1007	מחוץ לר"ג/340 תעשיה ודרך															
אנספה אקטינגזלשפט חברה זרה	222	1007	תכנון בעתיד ודרך					3938										
עיריית רמת גן בחכירה ללומינו מסחר בינ"ל בע"מ	224 (חלק)	883	תעשיה		0.2608												ו	ו
עיריית רמת גן	6 (זמני)	1599		דרך		102	שטח לבנין ציבורי	1081	עיריית רמת גן	1500	4500		2100	4 קומות + 2 מרתפי חניה				
עיריית רמת גן	13 (זמני)	119		דרך														
עיריית רמת גן	20 (זמני)	7		דרך														
עיריית רמת גן	304 (חלק)	2888	דרך			104	דרך	6203										
סה"כ		21171			1.0000	סה"כ		21171								1.0000	------	------

* ניתן להמיר שטחי משרדים בשטחי מגורים כמו כן, ניתן להמיר שטחי מסחר לשטחי משרדים

** שטח לבנין ציבורי יהיה בקומה ראשונה מעל קומה מסחרית (מפלס +23.00)

*** הבעלות במגרש 103 תרשם על שם הבעלים של מגרש 100 ובאופן פרופורציונלי.

נערך על ידי : יצחק זך - שמאי מקרקעין

תאריך: 20.3.1999
תאריך עדכון: 19.7.1999
תאריך עדכון: 10.2.00

חתימה וחותמת :

אסאמט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רמת גן"

ת.ב.ע מס' ר"מ/ 1212 הוכנית מוקדמת מס' ר"מ/ 990002

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 31.1.88 מיום

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 626 מיום 26.4.93

בישיבתה מס' 20.12.88 מיום 644 ובישיבתה מס' מיום

מהנדס העיר

יו"ר הועדה

הוראות

340/ר"מ/888/ר"מ/7/1001/ר"מ/5/ר"מ/1059/ר"מ/6

מאושר מס' 308095

מיום 17.3.98

מאושר מס' 640

17.1.2000