

שאול אשרת - שמאי מקרקעין

רח' אסתר המלכה 4, הרצליה 46853

טל: משרד - 09-9591546, בית - 09-9508911, פקס - 09-9508855

9 לינואר 2000

מס': הע/99/760

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מינהל הנדסה

עיריית רמת - גן

, א.נ.

הנדון: טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1102

1. רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1102.
2. להלן הגורמים והשיקולים שהנחו אותי בהכנת טבלת האיזון ולוח ההקצאות:
 - 2.1 טבלת האיזון ערוכה בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה.
 - 2.2 האיחוד והחלוקה נעשים למעשה בנפרד בתוך חלקות 41 ו-14 הנמצאות בבעלות אחת ובתוך חלקות 42 ו-15 הנמצאות בבעלות השניה ללא שינוי הגבול המקורי בין החלקות 41 ו-42.
 - 2.3 המצב הקודם נגזר מתכניות מאושרות רג/791א' ו-רג/340.
 - 2.4 המגרשים החדשים המוקצים נותרו במיקום החלקות המקוריות של כל אחד מהבעלים בנפרד.
 - 2.5 זכויות הבניה של המגרשים החדשים ביעוד אזור מגורים מיוחד נגזרו באופן שווה משטח החלקות המקוריות בהפחתה של 23% כהפקעה לצרכי ציבור דרכים וש.צ.פ.
זכויות הבניה נקבעו באזור מגורים מיוחד ל-150% בניה בשטחים עקריים משטח זה.

2.6 מגרש 2 מקבל שטח מגרש קטן יחסית לעומת מגרש 1 ולאחוזי ההפקעה המתואמים לשני המגרשים. ברם, נושא זה מתקזז לתוספת השווי בגין השטח הציבורי הפתוח שנקבע בחזית המגרש בפינת הרחובות ביאליק והאלונים.

2.7 לא הבאתי בחשבון השווי היחסי את המבנים המצויים בשטח התכנית בהיותם מיועדים להריסה הן במצב הקודם והן במצב החדש.

3. לאור כל האמור לעיל אין הבדלים בשווי היחסי ואין תשלומי איזון. (ההפרשים הקיימים בטבלה זניחים וחסרי כל משמעות בשווי).



בכבוד רב

שאו אשרת
M.A.
שמאי מקרקעין

מאור אשרת

טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1102

מאושרת

מ צ ב ק י י ס										מ צ ב מ ו צ ע									
תשלומי איזון	שווי יחסי	ייעוד	החלק בבעלות	שמות הבעלים	שטח במ"ר	מס' מגרש	גוש	שווי יחסי	לפי תכנית 791 א'	שטח מגרשים במ"ר		החלק בבעלות	שמות הבעלים	שטח במ"ר	מס' חלקה	גוש	סה"כ	סה"כ	סה"כ
										שטח	מגרשים במ"ר								
א	0.332	מגורים מיוחד	1/2	עקיבא סמי	880	1	6109	0.336	מג' א' מיוחד	830	1/2	עקיבא סמי	1,060	41	6109	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						230	1/2	עקיבא אליהו							
ב	0.668	מגורים מיוחד	1/2	עקיבא אליהו	1,730	2	6109	0.664	מג' א' מיוחד	89	1/2	עקיבא סמי	1,766	42	6109	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						16	1/2	עקיבא אליהו							
ג	---	דרך	בשלמות	אנאניאן כרמלי	180	א' 6	6109	1.00	דרך	1750	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						440		בשלמות							אנאניאן כרמלי
ד	---	דרך	בשלמות	עיריית רמת-גן	2	א' 3	6109	0.664	דרך	385	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						16		בשלמות							אנאניאן כרמלי
ה	---	דרך	בשלמות	עיריית רמת-גן	40	ב' 5	6109	0.664	דרך	89	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						40		בשלמות							אנאניאן כרמלי
ו	---	דרך	בשלמות	עיריית רמת-גן	89	ב' 6	6205	0.664	דרך	460	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						460		בשלמות							אנאניאן כרמלי
ז	---	ש.צ.פ.	בשלמות	עיריית רמת-גן	319	ב' 3	6205	0.664	דרך	40	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						40		בשלמות							אנאניאן כרמלי
ח	---	דרך	בשלמות	עיריית רמת-גן	40	א' 5	6205	0.664	דרך	440	בשלמות	אנאניאן כרמלי	825	15	6205	3,740	3,740	סה"כ	
				מיוחד						440		בשלמות							אנאניאן כרמלי
סה"כ	1.00				3,740			1.00		3,740			3,740			3,740	3,740	סה"כ	

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מרחב - לאה 15
 חוק התכנון והבנייה תש"ל 3965
 1102/85
 תכנית מס' רג/1102
 תחל מס' 28 112000
 7/1/2000

שאו"ל אשד
 שמאי מקרקעין, M.A.
 שמואל מקרקעין
 223 מס' ת"ת
 0. OSHERA
 7/1/2000

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 72/1102

התכנית מאשרת מבח
סעיף 108(ג) לחוק

שמאל לסקר

יו"ר אועדה המחוזית

כ.ג.

10.1.01