

500 6042

20

29.3.2005

מוקדמת מס' 6

גרינברג אולפינר-שלף

| | |
|---------------------------------|------------------|
| מהנדסת אורחית, שמאית מקרקעין | עדינה גרינברג |
| M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין | דברת אולפינר-שלף |
| כלכלן, שמאי מקרקעין | רוגן כץ |
| כלכלן, שמאי מקרקעין | אורן שפיצר |
| M.A כלכלה | שאול בדור |
| כלכלן, שמאי מקרקעין | תומר שאול |
| כלכלנית | ליסל בניטה |
| רואה חשבון, שמאי מקרקעין | אודי קושל |
| שמאי מקרקעין | אבי דבי |
| שמאי מקרקעין | מידד אודם |
| כלכלן | אסף גלבוץ |

חוכנית מתאר בב/720 א' בני ברק
לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
 החליטה להמליץ להחליט / לתת תוקף
 לחוכנית מס' בב/720
 בישיבה מס' 26104 גיום 6.12.04
 מהנדס הועדה
 מ"ר הועדה

28.3.05

(Handwritten signature)

התוכנית תוקנה בהתאם
 להחלטת הועדה המחוזית
 מיום 3.1.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' בב/720
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

12.4.05



12 אוגוסט, 2003
מספרינו: 4273-01

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק

תוכנית מתאר בב/720 א', בני ברק

לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש

הנני מתכבד להגיש לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תוכנית מתאר מס' בב/720 א' מהווה שינוי לתוכניות מתאר מס' בב/105 א', בב/105 ב' ושינוי לתכנית מפורטת בב/158 א'. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

תחום האיחוד בתוכנית כולל את כל שטח התוכנית- 3,042 מ"ר.

1. זכויות בנייה

1.1 מצב קיים

זכויות הבנייה עפ"י התוכניות במצב קיים:

| חלקה | שטח במ"ר | ייעוד | שטח בנייה עיקרי בקומה ב- % | סה"כ שטח עיקרי ב- % | שטחי שירות ב- % |
|------|----------|----------------|----------------------------|---------------------|---|
| 551 | 1,061 | מגורים ב' 1 | 40% | 80% | מרתף- 60% משטח קומה א'+ 50% מעל הקרקע משטח החלקה |
| 552 | 1,010 | | | | |
| 553 | 971 | | | | |
| סה"כ | 3,042 | | | | |

1.2 מצב מוצע

זכויות הבניה במצב מוצע:

| מס' מגרש | שטח במ"ר | ייעוד | מפלס | שטח בנייה עיקרי במ"ר | שטחי שירות במ"ר | סה"כ במ"ר |
|----------|----------|------------|----------|----------------------|-----------------|-----------|
| 552 א' | 2,941 | אזור מיוחד | עילי | 6,567 | 2,955 | 9,522 |
| | | | תת-קרקעי | 500 | 1,600 | 2,100 |
| סה"כ | | | | 7,067 | 4,555 | 11,622 |
| 1 | 101 | הרחבת דרך | | | | |
| סה"כ | 3,042 | | | | | |

עמוד 1 מתוך 2



2. אומדן שווי החלקות והמגרשים

התוכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז' לחוק.
באומדן שווי היחסי ב"מצב הקיים" וב"מצב המוצע" הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- יעוד החלקות והמגרש.
- זכויות הבניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- מיקומם היחסי של החלקות בחטיבת הקרקע, קירבתם לדרכים, לשביל מעבר.
- צורת החלקות.
- גודל החלקות.
- פינתיות.
- צפיפות יחיד לחלקה.
- שווי החלקות ב"מצב הקיים" ושווי המגרש ב"מצב המוצע" הוערך כריק ופנויי מבלי להביא בחשבון את הבנוי הקיים עליהם.
- זכויות החוכרים הוקצו במושע במגרש חדש מס' 522 א'.

רצ"ב (עמוד 1):

לוח הקצאות



בכבוד רב

רונן כץ

שמאי מקרקעין וכלכלן

עמוד 2 מתוך 2



ג'תקבל
21-03-2005

אולפני-רשלף גרינברג

שמות מקצועי נוחל נכסים לוויו מיוזמים חודשת בניין
מוזל טוטרות, דרום ינאל אלון 65, תל-אביב 67443 טל. 6259999 מק. 6259988

טבלת הקצאות תוכנית מתאר ב/720 א'

| תשלומי איון | מצב מוצע | | מס' מגרש תמורה | מצב קיים | | פרטי המקרקעין | | | | גוש | |
|-----------------|----------|---------------|----------------|----------|---------------------|---------------|---|--------------|--------------------|-----|-------------------|
| | שוי יחסי | שטח מגרש במ"ר | | שטח יחסי | שטח קרקע משותף במ"ר | החלק המשותף | חוכרים | בעלים רשומים | שטח קרקע רשום במ"ר | | חלקה |
| אין תשלומי איון | 47/136 | 2,941 | 652 א' | 34.56% | 1,061 | 100% | נפר יואב חברה לבנין בע"מ | רשות הפיתוח | 1,061 | 551 | 8186 |
| | 327/994 | | | 32.90% | 1,010 | 100% | י.ש.ב חברה לניהול בתי אבות, נכסים בניה והשקעות בע"מ | רשות הפיתוח | 1,010 | 552 | |
| | 55/169 | | | 32.54% | 971 | 100% | נפר יואב חברה לבנין בע"מ | רשות הפיתוח | 971 | 553 | |
| | 100/100 | 2,941 | | 100% | 3,042 | | | | 3,042 | | סה"כ |
| | | 101 | 1 | | 0 | | | | | | שטחי ציבור- דרכים |
| | | 3,042 | | | 3,042 | | | | 3,042 | | סה"כ שטח התכנית |



אני לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המקומית. **מוזל טוטרות** **ד"ר יואב אלון**
 היעמדותי הינה לטובת התכנית כל עוד לא הודעה ליום התכנית. **מקרקעין אולפני רשלף**
 היעמדותי הינה לטובת התכנית. **מקרקעין אולפני רשלף**
 במוקדם יתקבל מעל זכות בשטח החדון וזאת על ידי **מקרקעין אולפני רשלף**
 כפי שתראה את המעשה על ידנו תסכם בגין השטח הכולל בתוכנית או בתחומה על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ולענין יועד על זכותנו לבטל בעל הפרת ענין שרכש מאיתנו על כל זכויות בשטח השטח וזאת על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הרכש מאשר נעשה כל דין שכן התנינו ניתנה אך ורק במקרה של מעשה התכנית.
 תאריך: 25/3/05
 מנהל מקצועי יעוץ
 מוזל טל-אביב