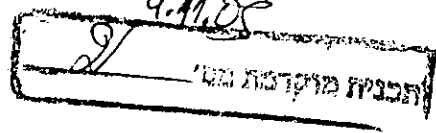


מאשרת



566400 (20)

Arie Kamil - Real Estate Appraiser אריה קמיל - שמאי מקרקעין
57 David hamelech blvd, Tel Aviv שד' דוד המלך 57, תל אביב
Tel 03-6090827 פקס 03-5223589 טל 03-5273341

**תוכנית קא / מק / 91 (282 ב')
שינוי לתוכנית מתאר מס' תמ"מ 282**

טבלאות איזון והקצאה לתוכנית

עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

" שער הקריה "

קרית - אונ

**** תואם את החלטת הועדה המקומית קרית אונ , ישיבה מספר : 200510 בתאריך 8.8.05 .**

אריה קמיל - שמאי מקרקעין Arie Kamil - Real Estate Appraiser
שד' דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
טל' 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel03-6090827 Fax 03-5223589

30 אוקטובר 2005
כ"ז תשרי תשס"ו

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו

טבלאות איזון והקצאה לתוכנית מוצעת
קא / מק / 91 (282 ב') , " שער הקריה " , קרית - אונו

**עפ"י הוראות פרק ג' , סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .**

בהתאם להסכמת הצדדים מונה הח"מ לקביעת טבלאות איזון והקצאה לתוכנית שבנדון .
לאור האמור ולאחר ביקור בשטח ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה , אונו
ובהתאם להחלטת הועדה המקומית קרית אונו , ישיבה מספר : 200510 בתאריך 8.8.05 .

הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון.

1. מטרת חוות הדעת :

עריכת לוח הקצאות וטבלת איזון לתוכנית קא / מק / 91 (282 ב') , " שער הקריה " ,
בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .

Arie Kamil - Real Estate Appraiser אריה קמיל - שמאי מקרקעין
57 David hamelech blvd, Tel Aviv שד' דוד המלך 57, תל אביב
טל 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel03-6090827

2. טבלת איזור לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

מצב מוצע			מצב קיים			יעד
שטח - מ"ר	חלקות ארעיות	מגרשים	שטח - מ"ר	חלקות רשומות	מגרשים	
1,933	7	101	1,933	456	101	מגורים מיוחד
2,598	35	106	1,514	457	102	
2,344	20	105	1,568	458	103	
			1,860	459	104	
6,875			6,875			סה"כ
--		-	271	445	ג	שטח ציבורי פתוח
700	5	א	2,054	441 (חלק)	א	
143	3	ב	2,996	446	ב	
2,912	1	ג			ג	
--		-	296	444	ד	
410	52	ו	597	427	ו	
4,165			6,214			סה"כ
1,554	4	ה				הרחבת דרך
1,045	34	ד	---			
2,942						סה"כ
2,259	חלק חלקה 6	ע	2,259	423	ע	דרך מוצעת
2,259			2,259			סה"כ
8,786	28	כ	7,738	448	כ	מבני ציבור
			1,598	428	מ	
8,786			9,336			סה"כ
24,684			24,684			סה"כ איחוד וחלוקה

אריה קמיל - שמאי מקרקעין Arie Kamil - Real Estate Appraiser
שד' דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
טל' 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel 03-6090827 Fax 03-5223589

3. שיקולים ועקרונות :

לאחר עיון בחומר שהוצג לי ובחינת המסמכים השונים הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

א. הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה בעניין חלוקה חדשה שלא הושגה לגביה הסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר.

ב. מצבו התכנוני של המקרקעין והתוכניות החלות עליו, מצב קודם: תוכנית תמ"מ 282 "שער הקריה". מצב חדש: תוכנית מוצעת קא / מק / 91 (282 ב').

ג. מיקומה של חטיבת הקרקע בסמוך לכניסה לקרית אונו.

ד. רמת הפיתוח הסביבתית באזור, תוך הבחנה לגבי אופי הסביבה הסמוכה.

ה. צורתה של חטיבת הקרקע המאפשרת ניצול הבניה לכל אחד מהמגרשים.

ו. הקצאת הזכויות במגרשים החדשים תוכננה בהתאם לעיקרון הקבוע בחוק קרוב ככל האפשר למקום המקורי של החלקות.

ז. קירבה למבני ציבור ולדרכים.

ח. שטח המגרשים, היקף הבינוי וצפיפות יח"ד.

ט. מחירי נכסים דומים באזור, תוך ביצוע ההתאמות נדרשות לנכסים ולתאריך הקובע.

* שווי קרקע בסיסית ליח"ד בבניה רוויה \$ 95,000.

Arie Kamil - Real Estate Appraiser אריה קמיל - שמאי מקרקעין
57 David hamelech blvd, Tel Aviv שד' דוד המלך 57, תל אביב
טל' 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel03-6090827

4. טבלת הקצאות ולוח איזון :

רישום זכויות הבעלים יעשה כמפורט:

מצב קיים			בעלות	יעוד	שטח - מ"ר	חלקות רשומות	מגרש
שווי יחסי	חלק בבעלות						
0.0043	0.0145	28/1933	יעקובי בנימין ת.ז. 906596	מגורים מיוחד 1	1,933	456	101
0.0043	0.0145	28/1933	ניסים דבורה ת.ז. 906593				
0.0043	0.0145	28/1933	יעקובי יעקב ת.ז. 906595				
0.0043	0.0145	28/1933	בכר מלכה ת.ז. 5058143				
0.0021	0.0072	14/1933	יעקובי רוני ת.ז. 055932743				
0.0021	0.0072	14/1933	יעקובי יובל ת.ז. 05775564-7				
0.0067	0.0229	177/7732	סימן טוב רות ת.ז. 834882				
0.0067	0.0229	177/7732	שחמורוב שולמית ת.ז. 834883				
0.0067	0.0229	177/7732	צדיקוב בן ציון ת.ז. 5007599				
0.0067	0.0229	177/7732	צדיקוב חנה חלו ת.ז. 5117463				
0.0404	0.1376	266/1933	גיסון חכם אליהו בן ראובן				
0.0187	0.0636	123/1933	רינר שמואל ת.ז. 229332				
0.0187	0.0636	123/1933	מוזס צבי ת.ז. 252145				
0.0747	0.2545	492/1933	קורפמן אדולף				
0.0661	0.2250	435/1933	מחלב יעקב ת.ז. 4247842				
0.0269	0.0916	177/1933	צדיקוב מרגלית ת.ז. 07223613				
0.2284	1.0000	בשלמות	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795	מגורים מיוחד 1	1,514	457	102
0.2284	1.0000	בשלמות	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795	מגורים מיוחד 1	1,568	458	103
0.2496	1.0000	בשלמות	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795	מגורים מיוחד 1	1,860	459	104
100.0%	4.0000				6,875		
	1.0000	בשלמות	עיריית קרית אונו	ש.צ.פ.	271	445	ג
	1.0000	בשלמות	עיריית קרית אונו	ש.צ.פ.	2,054	441	א
	1.0000	בשלמות	עיריית קרית אונו	ש.צ.פ.	2,996	446	נ
	1.0000	בשלמות	עיריית קרית אונו	ש.צ.פ.	296	444	ד
	1.0000	בשלמות	הימנותא בע"מ חברה 51000229-8	ש.צ.פ.	597	427	ו
	1.0000	בשלמות	הימנותא בע"מ חברה 51000229-8	דרך מוצעת	2,259	423	ע
	1.0000	בשלמות	עיריית קרית אונו	מבנים ציבוריים	7,738	448	כ
	1.0000	בשלמות	הימנותא בע"מ חברה 51000229-8	מבנים ציבוריים	1,598	428	מ

אריה קמיל - שמאי מקרקעין Arie Kamil - Real Estate Appraiser
 שד' דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל' 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel 03-6090827 Fax 03-5223589

תשלומי איזון		מצב חדש						
משלם	מקבל	שווי יחסי	חלק בבעלות למגרש	יעד	שטח - מ"ר	חלקות ארעיות	מגרש	בעלות
0	0	0.0043	0.0145	מגורים מיוחד 1	1,933	7	101	יעקובי בנימין ת.ז. 906596
0	0	0.0043	0.0145					ניסים דבורה ת.ז. 906593
0	0	0.0043	0.0145					יעקובי יעקב ת.ז. 906595
0	0	0.0043	0.0145					בכר מלכה ת.ז. 5058143
0	0	0.0021	0.0072					יעקובי רוט ת.ז. 055932743
0	0	0.0021	0.0072					יעקובי יובל ת.ז. 05775564-7
0	0	0.0067	0.0229					סימן טוב רות ת.ז. 834882
0	0	0.0067	0.0229					שחמורוב שולמית ת.ז. 834883
0	0	0.0067	0.0229					צדיקוב בן ציון ת.ז. 5007599
0	0	0.0067	0.0229					צדיקוב חנה חלו ת.ז. 5117463
0	0	0.0404	0.1374					גיסון חכם אליהו בן ראובן
0	0	0.0187	0.0636					רינר שמואל ת.ז. 229332
0	0	0.0187	0.0636					מוזס צבי ת.ז. 252145
0	0	0.0747	0.2542					קורפמן אדולף
0	0	0.0661	0.2248					מחלב יעקב ת.ז. 4247842
0	0	0.0269	0.0915	צדיקוב מרגלית ת.ז. 07223613				
0	0	0.0004	0.0012	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795				
0	0	0.3325	1.0000	מגורים מיוחד 1	2,598	35	106	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795
0	0	0.3735	1.0000	מגורים מיוחד 1	2,344	20	105	רבאון שלמה ישעיהו ת.ז. 0827795
		100.0%	3.0000		6,875			
				שטח ציבורי פתוח	700	5	א	עיריית קרית אונו
				שטח ציבורי פתוח	143	3	ב	עיריית קרית אונו
				שטח ציבורי פתוח	2,912	1	ג	
				שטח ציבורי פתוח	410	52	ו	עיריית קרית אונו
				הרחבת דרך	1,554	4	ה	עיריית קרית אונו
				הרחבת דרך	1,045	34	ד	עיריית קרית אונו
				דרך	2,259	6	חלק - ע	עיריית קרית אונו
				מבני ציבור	8,786	28	כ	עיריית קרית אונו

אריה קמיל - שמאי מקרקעין אריה קמיל - Real Estate Appraiser
 שד' דוד המלך 57, תל אביב 57 David hamelech blvd, Tel Aviv
 טל' 03-5273341 פקס 03-5223589 Tel 03-6090827

הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 תוכנית מס' 91/17/16 (282)
 נבדק ע"י א. א. א. א.
 אישור מהנדס הועדה א. א. א.
 תאריך 6.11.05

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 אישור תוכנית מס' 91/17/16 (282)
 הועדה המקומית החליטה לאשר את
 התבנית בישיבה מס' 2005/16 היום 8.8.05
 בנצי מורדוב
 נגיד הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה אונו

אדריכל א. א. א.
 מהנדס הועדה

שמאי מקרקעין
 אריה קמיל
 רשיון מס' 360

ולראיה באתי על החתום
א. א. א.
 אריה קמיל
 שמאי מקרקעין