

מאושרת

21.5.08
הכניח מוקדמת מס'

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 10 אוקטובר, 2007
מספרנו: 12480/2007

תוכנית קא/מק/168

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

טבלת הקצאות ולוח איזון

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
אישור תוכנית מס' 168/17/07
הועדה המקומית החליטה לאשר את
התוכנית בשינוי מס' 200202 מיום 18.2.08
199 399
התכנון והבניה המקומית
19/5/08

שאול רוזנברג
רשיון מס' 196
שמאי מקרקעין

חתימה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
תוכנית מס' 169/17/07
נבדק ע"י הני"ס
אישור מהנדס הועדה
תאריך 19.5.08

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

מאוסרת

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

אונו

הנדון: טבלאות הקצאה ולוח איזון
תכנית קא/מק/168

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים, אשר הובאו בחשבון בעת הכנת טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתכנית.

1. תחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש

בתחום השטח לאיחוד וחלוקה מחדש נכללו החלקות בגוש 7184 כדלקמן:
חלקות בשלמות - 34, 69
חלקי חלקות - 104, 103, 96, 95, 60

סה"כ שטח התוכנית 9,508 מ"ר הממוקמים בשכונת "פרדס רייספלד" בקרית אונו.

2. מצב קיים

בעת אומדן השווי היחסי הובאו בחשבון הוראות תוכנית תממ/124 (מגרשים 220 ו - 120) והוראות כדלקמן:

חלקה	שטח במ"ר	מס' קומות מותר	תכנית קרקע משטח המגרש	מס' יח"ד במגרש	שטח עיקרי * מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שטחי שירות תת קרקעי
34 (מגרש 120)	1,279	2 קומות + עליית גג	35%	4	120 + 773	160	**
69 (מגרש 220)	533	2 קומות + עליית גג	35%	2	60 + 313	80	**

* על פי תוכנית תממ/318 באזור מגורים א' ניתן להגדיל את שטח הבניה העיקרי ע"י מתן זכות לבנות עליית גג בשטח של 30 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי המותר לבניה.

** שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת כמפורט בהוראות תוכנית תממ/341.

3.1 הובאו בחשבון הוראות התוכנית אשר קבעה את היעודים והזכויות הבאות:

שטחי שירות תת קרקעי	שטחי שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	מס' יח"ד במגרש	תכנית קרקע משטח המגרש	מס' קומות מותר	שטח במ"ר	מגרש	חלקה
*	80	447	2	35%	2 קומות + עליית גג	648	1	
*	80	446	2	35%	2 קומות + עליית גג	631	2	
*	80	373	2	35%	2 קומות + עליית גג	533		69

* שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת כמפורט בהוראות תוכנית תממ/341

כמצוין בטבלה לעיל במגרשים 1, 2 מותרת בניית 2 יח"ד בכל מגרש.

להלן טבלת חלוקה משנית למגרשים הנדונים:

המגרש	שטח מגרש משני (מ"ר)	סה"כ שטח מגרש עיקרי
1 צפוני	316	648 (מגרש 1)
1 דרומי	332	
2 צפוני מערבי	309	631 (מגרש 2)
2 דרומי מזרחי	322	

מאושרת

4. ערכי שווי

להלן טבלת שווי המגרשים במצב חדש

שווי המגרש	שטח המגרש משני (מ"ר)	המגרש
\$221,000	316	1 צפוני
\$232,000	332	1 דרומי
\$216,000	309	2 צפוני מערבי
\$225,000	322	2 דרומי מזרחי
\$213,000	266.5	69 (א) צפוני
\$213,000	266.5	69 (ב) דרומי

5. טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תוך שמירה על איזון בין השווי היחסי במצב קודם לשווי היחסי במצב מוצע.



באתי על החתום,

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין



מצב נכנס - טבלת איזון ולוח הקצאה תוכנית קא/מק/168

מאזן שטרות

שוי יחסי משוקלל נכנס	שוי שטרות	קודם משוקלל	שוי החלק \$	שוי יחסי	החלק נכנס	החלק נכנס מיוחס מניקס הזכויות	בעלים השום	יעוד	שטח החלקה הנכלל בזכויות	שטח החלקה מ"ר	מס' חלקה	גוש
0.00209	2,231	2,762	0.24950%	499/200000	2495/1000000	77889	פירון חבי לפיתוח הישקעות	מגורים א'	1,279	1,279	34	7184
0.08218	87,603	108,475	9.79900%	4919/50199	97990/1000000	05425382	אורן שרית					
0.08193	87,341	108,150	9.76970%	3924/40165	97697/1000000	05574202	אורן סמדר					
0.08193	87,341	108,150	9.76970%	3924/40165	97697/1000000	02211898	אורן פזית					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	6910/94211	73346/1000000	50129727	אברהמי שלמה					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	6910/94211	73346/1000000	5186948	מועלים יהואקל					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	36673/500000	73346/1000000	4604964	מועלים ששון					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	36673/500000	73346/1000000	5127666	מועלים חיים					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	36673/500000	73346/1000000	1221179	קוהנקה ישראל					
0.06151	65,571	81,194	7.33460%	36673/500000	73346/1000000	1221179	קוהנקה לונה					
0.22144	236,056	292,298	26.40450%	52809/200000	264045/1000000	0234668	ורון לאון					
	532		0.125%	39/31250	1248/1000000	77889	פירון חבי לפיתוח הישקעות	מגורים א'	533	533	69	7184
	20,872		4.9000%	9799/200000	48995/1000000	05425382	אורן שרית					
	20,809		4.885%	3053/62500	48848/1000000	05574202	אורן סמדר					
	20,809		4.885%	3053/62500	48848/1000000	02211898	אורן פזית					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	50129727	אברהמי שלמה					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	5186948	מועלים יהואקל					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	4604964	מועלים ששון					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	5127666	מועלים חיים					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	1221179	קוהנקה ישראל					
	15,623		3.667%	36673/1000000	36673/1000000	1221179	קוהנקה לונה					
0.08068	106,500	106,500	13.202%	132023/1000000	132023/1000000	0234668	ורון לאון					
0.08068	106,500	106,500	25.000%	1/4	1/4	034078238	דרבון תורכי					
	106,500		25.000%	1/4	1/4	790028	כירג דניאל ת.ו.					
								דרך	3947		103	7184
								דרך משולבת	1861		95	
								דרך משולבת	748		96	
								שצ"פ	161		90	
1									8,529			

סה"כ 1,320,000

מאושפרת

מצב יוצא - טבלת איזון ולוח הקצאה תוכנית קא/מק/168

האיזון	לחת	שווי יחסי	שווי החלק היחסי במגורש	החלק לרישום בספרי המקרקעין בשטר משוט	החלק במגורש	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' מגורש משני (עפ"י החלוקה במשרה המשפטית - חלופה א')	מס' מגורש בהקצאה	שטח המגורש (מ"ר)	מס' חלקות	יעוד	גוש	שוי יחסי נכס	הבעלות ושוי יחסי במצב קודם
\$2,762													0.00209	פירו חב' לפיתוח והשקעות בע"מ ת.ז. 77889
	\$242	0.08236	\$37,575	141981/1666366	0.1670			2 דדומי מורחי (3) 34	631	2			0.08218	אורן שרית ת.ז. 05425382
	\$241	0.08211	\$71,142	7687/46030	0.3340			2 דדומי מורחי (ב) 69	533	69			0.08193	אורן סמור ת.ז. 05574202
	\$241	0.08211	\$37,463	3917/46110	0.1665			2 דדומי מורחי (ב) 69		69			0.08193	אורן פזית ת.ז. 02211898
	\$931	0.06222	\$70,929	3832/23015	0.3330			2 דדומי מורחי (ב) 69		69			0.06151	אברהמי שלמה ת.ז. 50129727
	\$931	0.06222	\$28,125	25/392	0.1250			2 דדומי מורחי (3) 34		2			0.06151	מועלם יחזקאל ת.ז. 5186948
	\$931	0.06222	\$54,000	6/49	0.2500			2 דדומי מורחי (4) 34		2			0.06151	מועלם שרון ת.ז. 4604964
	\$6	0.06152	\$28,125	25/392	0.1250			2 דדומי מורחי (3) 34		2	מגורים א'	7184	0.06151	מועלם חיים ת.ז. 5127666
	\$6	0.06152	\$54,000	6/49	0.2500			2 דדומי מורחי (4) 34		2			0.06151	קוהנקה ישראל ת.ז. 1221179
\$1,698		0.22015	\$81,200	406/2265	0.3500			1 דדומי (2) 34	648	1			0.22144	ורון לאון דרדמן תורכי 023668
		0.08068	\$81,200	406/2265	0.3500			1 דדומי (2) 34		1			0.08068	בירגור יעל ת.ז. 034078238
		0.08068	\$69,600	116/755	0.3000			1 דדומי (2) 34		1			0.08068	בירגור דניאל ת.ז. 790028
		0.08068	\$221,000	221/453	1.0000			1 דדומי (1) 34		1			0.08068	עיריית קרית אונו
		0.08068	\$106,500	1/4	0.5000			1 דדומי (א) 69		69			0.08068	עיריית קרית אונו
		0.08068	\$106,500	1/4	0.5000			1 דדומי (א) 69		69			0.08068	עיריית קרית אונו
\$4,460	\$4,460	1	\$1,320,000					שצי"פ	8529				1.00000	סה"כ
								דרך	3947		103 (חלק)			
								דרך משולבת	1861		95			
								דרך משולבת	748		96 (חלק)			
								שצי"פ	161		90 (חלק)			

מקרקעין
רשיון מס' 196
שאר לרשיון