

גרסה מס' 10
תאריך 4.9.11

מאושרת

טבלת איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים.
מתחם ארניה
רחוב רש"י פינת רחוב ארניה
חלקות 98, 99 בגוש 6204
תכנית בניין עיר חדשה, ר"ג/1331/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
 ת.ב.ע. מס' ר"ג/1331/א תכנית מ"מ
 מס' 3495
 בהתאם להחלטת הועדה בנין
 מס' 206020 מיום 18/7/10
 מתוך מטרה להתקנת הועדה מס'
 בשיבתה מס' 756 מיום 22/10/10
 בשיבתה מס' 1074 מיום 14/11/10
 בשיבתה מס' 1074 מיום 14/11/10
 יו"ר ועדת המעקב לתכנון ובניה
 תאריך 1.9.11

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ר"ג/1331/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.3.2011
 לאשר את התכנית.
 גילה ארנון
 יו"ר הוועדה המחוזית
 5.9.11



7/3/2011

מספרנו : הקצאות/ארניה

לכבוד

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

רמת גן

,נ.א.

הנדון: טבלת איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים

מתחם ארניה רחוב התקווה פינת רחוב ארניה

חלקות 98, 99, בגוש 6204

תכנית בניין עיר חדשה, ר"ג 1331/א'

1. מטרת חוות הדעת:

התכנית שבנדון מציעה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965.

מטרת חוות דעתי הינה הערכת שוויון היחסי של החלקות ועריכת לוח הקצאות ואיזון.

2. פעולות שננקטו:

בדקתי את המצב התכנוני החל על החלקה. בדקתי את פרטי התכנית המוצעת. סקרתי את שוק המקרקעין באזור. ביקרתי במקום מסי פעמים במהלך חודש יולי 2008.

3. פרטי הנכסים:

להלן פרטי החלקות הנכנסים בתחום איחוד וחלוקה של התכנית:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	בינוי קיים	מס' יחיד
6204	98	405	211	בניין בן 2 קומות ובחלקו קומה אחת	3
	99	400	381	בניין בן 2 קומות	4

4. תיאור הנכסים ותסביבה:

המדובר במתחם המורכב משתי חלקות סמוכות הנמצאות בקרן הרחובות התקווה ארניה בשטח ברוטו כולל דרכים של כ- 805 מ"ר.

הטופוגרפיה של המתחם הינה מדרונית עולה מהרחובות ארניה והתקווה לכיוון דרום.



רחוב רש"י: רחוב דו סטרי ממזרח למתחם עם תנועה עוברת של כלי רכב כולל קווי אוטובוס. מאופיין בבנייה למגורים עד 4 קומות בחלקו מעל קומת מסחר הרחוב מחבר בין רחוב אבא הלל וז'בוטינסקי.

רחוב ארניה: צפונית למתחם ברוחב 8 מ'.

רחובות אבא הלל וז'בוטינסקי בקצות רחוב התקווה הינם כבישים בין עירוניים המהווים צירי תנועה ראשיים של תנועה עוברת ממזרח למערב וממערב למזרח.

במתחם קיימים 2 בניינים ותיקים בני 2 קומות צמודי קרקע בנויים שלד בטון מזויין, קירות בלוקים, גגות שטוחים, מעטפת חיצונית טיח חלק.

במקום מתוכנן הקמת פרויקט של בנין מגורים בן 8 קומות טיפוסיות מעל מסחר.

באיזור קיים פיתוח סביבתי מלא. להלן תיאור מקוצר של הדירות במתחם:

5. תיאור מקוצר של הדירות:

כתובת	קומה	סוג היחידה	כיוונים	הרכב היחידה	שטח ברוטו	סה"כ בני לחלקה
רש"י 27 פינת ארניה 1	קרקע	דירה	מזרח צפון מערב	שימשה בעבר כמאפייה מורכבת מחלל גדול עם חדרונים מסביב, חלק מהבניה בוצעה ללא היתר	169	403
			מזרח דרום מערב	הול, 4 חדרים חדר רחצה ושרותים מטבח מרפסות סגורות. חלק מתכניה בוצעה ללא היתר	134	
			מזרח צפון מערב	הול, 3 חדרים חדר רחצה ושרותים מטבח מרפסות סגורות.	100	
ארניה 3	קרקע	דירה	חזיתית	הול, 2 חדרים להם צמודה מרפסת מקורה סגורה, חדר רחצה ושרותים מטבח לו צמודה מרפסת.	97	388
			עורפית	הול, 3 חדרים להם צמודה מרפסת מקורה סגורה, חדר רחצה ושרותים מטבח לו צמודה מרפסת.	97	
	א'	דירה	חזיתית	הול, 2 חדרים להם צמודה מרפסת מקורה סגורה, חדר רחצה ושרותים מטבח לו צמודה מרפסת.	97	
		דירה	עורפית	הול, 2 חדרים להם צמודה מרפסת מקורה סגורה, חדר רחצה ושרותים מטבח לו צמודה מרפסת.	97	

6. תכניות מתיק הבניין

מעיון בתיקי הכניין של הנכסים שבנדון נמצאו, בין היתר, מסמכים, היתרי בניה ותכניות בניה כדלקמן:

6.1. רש"י 27

- תכנית משנת 1947 להקמת דירה בקומה ב' בשטח 99.4 מ"ר.
- תכנית משנת 1961 לאישור מבנה לצינון שנדחתה בוועדה.
- תכנית משנת 1961 לתוספת 15.44 מ"ר בקומת קרקע לסגירת שטח ע"י תריסול וכיסוי בלוחות אזבסט. התכנית נדחתה בוועדה המקומית עם הנחיה להגיש תביעה משפטית.
- תכנית מ-3/1961 לשיקום התנור במאפיה.



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

איג' רחמים שרים
מתנדב ושמואי מקרקעין

6.2. ארניה 3

- לא נמצאה כל תכנית בתיק הבניין.

7. מצב תכנוני:

7.1 מצב קודם:

7.2 תכנית המתאר ר"ג 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2591 מיום 27.12.79.

החלקה מסווגת באזור מסחרי.

על פי התכניות החלקה מסווגת כאזור מסחרי בו הותרה חקמת מבנה בן 3 קומות מעל הנויות. סה"כ 35% בניה בקומת המסחר ו- 33% בניה בכל קומת מגורים עליונה. כמו כן הותרה הקמת מרפסות לפי 10% לקומה. מסי יחיד למגרש מינימאלי של 500 מ"ר נקבע ל- 9 יח"ד.

7.3 תכנית ר"ג/ג' 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2651 מיום 14.8.80.

התכנית הכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות וקבעה אחוזי בניה הכוללים מרפסות. כמו כן קבעה יציאות לגג הבתים לפי 12 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

סה"כ הותרו 35% בניה בקומת המסחר ו- 43% בניה בכל קומת מגורים עליונה – סה"כ 164%.

7.4 תכנית המתאר ג' 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 3181 מיום 29.3.85.

על פיה הוגדל שטח חדרי יציאה לגג ל- 23 מ"ר.

7.5 תכנית המתאר ג'- 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 4047 מיום 8.10.92.

התכנית מאפשרת באזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית בנית קומת מרתף אחת שלא למגורים לפי היקף הבית וגודל הקומה המסחרית לצרכי חניה, אחסנה מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות חדרי מדרגות וכדומה בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לאחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

7.6 תכנית המתאר ג' 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 4451 מיום 24.10.96.

על פיה נקבע בין היתר כי באזור מגורים ב' ו- ג' בהם קיים בנין להריסה תועדה רשאית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות על יח"ד המותרות בתכנית המתאר. כ"כ נקבע כי הועדה רשאית להשלים מסי יח"ד בקומה עליונה להשלמה אחידה.

7.7 תכנית המתאר ר"ע 340:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5462 מיום 27.11.05.

משרד ראשי: דרך גן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030, פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587, פקס: 03-5568897
E-mail: shreimr@bezeqint.net



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

איג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

התכנית מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי וקובעת כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנות הני"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל על פי תכנית זו.

7.8 תכנית המתאר ר"ג 340 ג' 21:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5480 מיום 12.01.06.

על פי התכנית השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מביניהם- למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

7.9 תכנית המתאר ר"ג/מק/340 ג' /15

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5495 מיום 16.02.06.

התכנית מאפשרת בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו לכל דירה בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הני"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי של יחיד המותר.

7.10 תכנית המתאר ר"ג 340 ג' 21/א:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5561 מיום 30.07.06.

על פי התכנית יותר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקווי בנין ובמספר הקומות. לא תותר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבנין להרחבת חדר היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים על פי ר"ג/מק/340/ג. 21.

7.11 תכנית המתאר ר"ג 340 ג' 1/3:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5629 מיום 15.02.07.

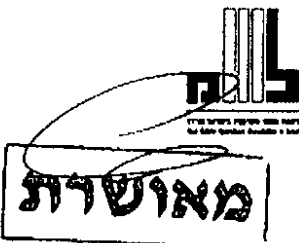
על פי התכנית באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין אפס) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף. בכל מקרה יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל אשר יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. כמו כן, ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

7.12 תכנית המתאר ר"ג 340 ג' 28:

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5631 מיום 20.02.07.

משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shreimr@bezeqint.net

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
עסקת רכש/מכר בישראל



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמואי מקרקעין

על פי התכנית באזור מסחרי א', באזור מסחרי ואזורי מגורים ב' ו- ג' עם חזית חנויות יחולו כל הוראות התכניות ר"ג 340 ג-9, ר"ג 340 ג-11, ר"ג 340 ג-11/1. כמו כן, נקבע ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר או את חלקם בשטחים למגורים על פי אישור מיוחד ל הועדה המקומית. כל 1 מ"ר מסחר יהיה שווה ערך ל- 1 מ"ר מגורים.

7.2 מצב מוצע תכנית רג/1331/א'

מוצעת תכנית חדשה הנמצאת בהליכי תכנון ראשוניים.

מטרות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתף, סה"כ 34 יחיד.
4. שינוי קו בניין לרחוב ארניה.

הוראות התכנית:

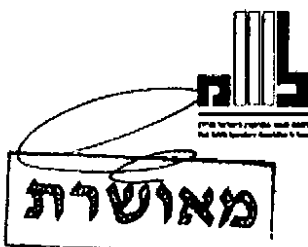
1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות בניה למבנה מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג. וכן גג לחדרים טכניים, מעל קומת קרקע בגובה 4.50 מ' למסחר ומעל מרתפים כדלהלן:
4. סה"כ שטחים עקריים 2356 מ"ר למגורים + 100 מ"ר למסחר.
5. סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה 1920 מ"ר.
6. סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה 1265 מ"ר.
7. סה"כ עד 34 יחיד.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

יעודי קרקע ושימושים:

- על המגרש ניתן יהיה לבנות בניין למגורים כדלקמן:
- 1 בניין מגורים בן 8 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג או דירות גג + קומה טכנית, מעל קומת קרקע למסחר בגובה של 4.50 מ'. ומעל ל - 2 מרתפים
 - 2 שטח ממוצע ליחיד יהיה 75 מ"ר.
 - 3 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
 - 4 גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.20 מ' וכל שינוי בגובה הקומה יהווה סטיית ניכרת.
 - 5 השטח למסחר יהיה לכיוון רחוב רש"י.
 - 6 מפלס הכניסה של קומת המסחר ייקבע על פי מפלס הרחוב שבפינת הרחובות רש"י וארניה.

משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, תולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shremr@bezeqint.net


A.A.I. ISRAEL
האקדמיה לחקר וייעוץ
מגורים ומסחר בישראל



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

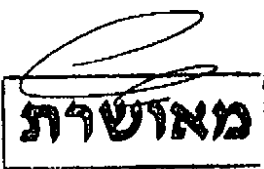
אינג' רחמים שרים
מهندس ושמאי מקרקעין

- 7 ניתן להבליט את הבניין לכיוון רח' רש"י, עד 2.00 מ' בתאום עם הבלטת הבניין בחלקה 308
- 8 ניתן להבליט את הבניין לכיוון רח' ארניה, עד 2.00 מ' בתאום עם הבלטת הבניין בחלקה 493.
- 9 ניתן להקים 2 קומות מרתף על כל שטח המגרש לצורכי חנייה מחסנים ושרות בלבד, ובתנאי עמידה בתכנית מקור רג/מק/ 340 / ג / 17, משמרת מים.
- 10 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת מים כגון בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרת, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בחיקף הנדרש.
- 11 כל סטיה ממספר הקומות, מהגובה המירבי, מגובה הקומות ומקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת.



משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shrenr@bezeqint.net





ר. שרעם שמאות והנדסה אזרחית בע"מ
R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינר' רחמים שרעם
מתנדט ושמוא סקרענין

8. טבלת זכויות הבניה:

צדדי ימני	צדדי שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מבסולוסי לכניסה (מטר)	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	מספר משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי	אחורי	מתחת	לכניסה						לכניסה	מתחת				
3	3	4	0	2	57.5	63.00**	34	953	5641	1265	1920	2456	592	I	מגורים ומסחר	
													213	II	דרך	
													805		סה"כ	

זכויות הבניה כוללת מוחסנים דירתיים ותכנית רג/340/15 לא תחול על תכנית זו.
 יגובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ. מפלס הכניסה של קומת המסחר יקבע על פי המפלס הנמוך בגינת הרחובות רש"י וארניה.



משרד ראשי: דרך בן מרון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
 משרד משני: רח' קלמל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5504587 פקס: 03-5568897
 E-mail: shreim@bczengine.net



Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס שמאי מקרקעין

9. עקרונות ומרכיבים:

בשומתי הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 9.1. מצב שוק המקרקעין באזור.
- 9.2. ביצוע הפרויקט מחייב הריסת הבניינים ופינוי חדיירים.
- 9.3. שווי ההקצאה ביחס לשווי כל המתחם יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של כל המגרשים הקודמים, וזאת על פי הנאמר בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, דהיינו יש לקיים את הנוסחה הבאה:

מצב לפני אחד וחלוקה	=	מצב לאחר אחד וחלוקה.
שווי כל מגרש בנפרד	=	שווי התמורת המוקצית בנפרד
שווי כל המגרשים	=	שווי כל התמורות המוקצות

9.4. ההתייחסות למחברים הנמצאים בחלקות נעשתה על פי הנחיות תקן 15 של מועצת השמאים שאושר לאחרונה דהיינו:

- שווי הזכויות בחלקות הוערכו כבלתי בנויות
- חוערכו שווי המחברים על פי תרומתם לשווי החלקות דהיינו על פי שווי הפיזי.
- תוספת שווי המחברים כנתון קבוע הופחתה משווי הכולל של החלקות במצב היוצא.
- יתרת השווי היוצא לאחר הפחתת הוקצתה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי שווי היחסי של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס.
- לכל בעל זכות שנכנס עם מבנה הוקצו זכויות נוספות ששווי זהה לתרומת המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

9.5. הובא בחשבון תוספת שטחי שירות לממ"דים בלבד, בהיקף של כ- 12 מ"ר ליח"ד.

9.6. הובא בחשבון תוספת שטחי שירות למחסנים דירתיים, בהיקף של כ- 6 מ"ר ליח"ד על פי התכניות.

9.7. שווי מ"ר מבונה קרקע מוערך לפי \$/מ"ר 1200 מבונה.

9.8. השווי הפיזי של המחברים מוערך לפי \$/מ"ר 500. בשומה זו נלקחו מלא השטחים הבנויים כולל שטחים שלא נמצא להם תיעוד להיתר בניה.

9.9. ההקצאה לבעלי המגרשים נקבעה על פי שווי יחסי של מקבל ההקצאה במצב הקודם.

9.10. על פי האמור לעיל, ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום



אינג' ר. שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

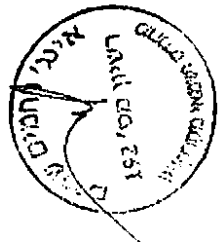
משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלמל 4, תולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shreimr@hezegint.net

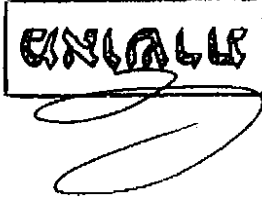


מחלקת רישום

טבלת איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמות בעלים
טבלת חלוקת הקנינות

מס' פני	מבני קדם על פי תכנית הרשת 340/01										מס' פני							
	מס' פני	שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח								
5102,508	405	51,200	545	1586	91	240	120	851	207	20	540	211	55245812	465	405	98	4204	1
514,258	485	5153,108	118	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	5200478	400	620	99	41204	2
514,278	485	5153,108	118	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	2704238	400	620	99	41204	2
514,258	485	5168,419	140	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	0128180	400	620	99	41204	2
511,825	41,45	5153,108	118	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	1281810	400	620	99	41204	2
514,375	72,71	5137,977	115	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	1281810	400	620	99	41204	2
514,375	72,71	5229,462	191	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	05705151	400	620	99	41204	2
5396,508	1586,00	51,903,200	1586,00	1586	91	240	120	851	207	20	540	381	057320582	805	805	99	41204	2





מסלול איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים															
מסלול הקצאה ואיזון תכנית ר"ג / 1331 / א' לרוב ארניה פינת רש"ג															
אזור	שטח	תקן בנייה	שטח בנייה	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	שטח בנייה מותר	
															שטח בנייה מותר
אזור	1	38.05%	3803/10000	\$946,199	\$302,500	\$743,699									
	2	7.74%	774/10000	\$196,413	\$44,290	\$172,123									
	3	7.74%	774/10000	\$196,413	\$44,290	\$172,123									
	4	7.74%	774/10000	\$196,413	\$44,290	\$172,123									
	5	4.97%	497/10000	\$124,643	\$27,823	\$112,820									
	6	11.42%	1142/10000	\$284,938	\$44,175	\$240,763									
	7	11.42%	1142/10000	\$284,938	\$44,175	\$240,763									
	8	100.00%		\$2,319,200	\$494,900	\$2,142,700									
	9														
	10														

