

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

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 31 אוגוסט, 2015

מספרנו : 20435/2015

תוכנית 508-0331934

שיפור תכנון- שכונת שאול המלך

טבלת הקצאות ולוח איזון

עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

קרית אונו

חתימה

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון
 מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אשור תכנית מס' 508-0331934
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום 17.2.16
 יו"ר הוועדה
 מהנדס הוועדה

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

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 31 אוגוסט, 2015

מספרנו : 20435/2015

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

קרית אונו

הנדון : טבלת הקצאות ולוח איזון

תכנית 508-0331934

שיפור תכנון - שכונת שאול המלך

גוש : 6491

מגרשים : 402, A202 בתוכנית קא/410

201 בתוכנית קא/402

קרית אונו

מצ"ב טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית 508-0331934 שיפור תכנון שכונת שאול המלך
המהווה תוכנית לשיפור תכנון שכונת שאול המלך.

1. פרטי הנכסים

הנכסים הכלולים בתחום התוכנית :

תוכנית	מגרש	גוש
קא/402	201A, 201	6491
קא/410	402, 202A	6496

סה"כ שטח התוכנית : 6,295 מ"ר.

מיקום : ממערב לרחוב לוי אשכול, שכונת שאול המלך, קרית אונו.

2. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך מספר פעמים ולאחרונה במהלך חודש אוגוסט 2015.

3. תיאור הנכסים וסביבתם

הנכסים הנכללים בתוכנית מהווים מגרשי מגורים, ש.פ.פ. וש.צ.פ. הנכללים בתוכניות קא/410 וקא/402 בשכונת שאול המלך בקרית אונו.

המגרשים נכללים במסגרת פרויקט פינוי בינוי.

במועד הביקור בסביבת הנכסים בוצעו עבודות בניה בשלבים שונים במגרשים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4. מצב תכנוני

4.1. תוכנית 508-0331934 – שיפור תכנון שכונת שאול המלך

4.1.1. מטרת התוכנית

החלפת והעברת שטחי בניה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש.

4.1.2. עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים

העברת שטחי בניה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש.

4.1.3. טבלת זכויות והוראות הבניה

מצב קיים

יעוד	ס'תא שטח ובנין (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' קומות	קוי בנין מעל פלס		קוי בנין מתחת לפלס	
			מעל לכניסה הקבועת		מתחת לכניסה הקבועת			מס' יח"ד	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
א. מגרש	201	א	4,192	מגורים: 7,370	מגורים: 2700	-	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
				מגורים: 7,370	מגורים: 2700						
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
ב	201	א	4,192	מגורים: 7,370	מגורים: 2700	-	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
				מגורים: 7,370	מגורים: 2700						
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
ג	201	א	4,192	מגורים: 22,110	מגורים: 8,100	13,521	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 840	מבנים ומסודות ציבור: 210						
				מגורים: 22,110	מגורים: 8,100						
				מבנים ומסודות ציבור: 840	מבנים ומסודות ציבור: 210						
ד	201	א	4,192	מגורים: 8,917	מגורים: 3,285	-	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
				מגורים: 8,917	מגורים: 3,285						
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
ה	201	א	4,192	מגורים: 9,036	מגורים: 3,300	-	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
				מגורים: 9,036	מגורים: 3,300						
				מבנים ומסודות ציבור: 280	מבנים ומסודות ציבור: 70						
סה"כ	201	א	4,192	מגורים: 26,870	מגורים: 9,870	11,521	-	2	3	3	
				מבנים ומסודות ציבור: 840	מבנים ומסודות ציבור: 210						

קוד בניה מס' תחנת למסלול הקרקע	קודי בנין בעל במלש הקרקע				מספר קומות		מס' יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח בנין	יעוד
	אבטו	קדמי	אחורי	שטח	שטח	שטח		שטחי לבנייה הקובעת		שטחי לבנייה הקובעת				
								מתחת לקומות	על הקומות	מתחת לקומות	על הקומות			
0	3	4	3	3	4	13	51	5332	-	2295	45658	1330.15	**202A	מגורים ד
0	אין בניה בעל סמלתי הביתוח				3	שטח יחידה נתון בתכנית תא שטח 201				315	201a	שפ"פ		

הערות לטבלה.

* עפ"י תכנית קא/402

** עפ"י תכנית 508-0262998

- (1) 70 מ"ר לכל בנין נתון השטחים העיקריים עבור מתדון ויירים. מותן השטחים העיקריים מיועדים 12 מ"ר בממוצע עבור גוזטראות שטחים אלו אינם ניתנים לניד לשימושים אחרים.
- (2) תותר תוספת קומות למרתף תציה.
- (3) לא כולל קומות חדרים על הגג ומתקנים.
- (4) חלוקת השטחים לפי תכנית קא/41

מצב מוצע

טבלת הזכויות במצב המוצע מציגה את השינויים המוצעים בלבד.

תא שטח	יעוד	שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' קומות
			מתחת לקובעת	סה"כ שטחי בניה	
2001	ש.פ.פ.	115.63	346.89	346.89	3
2002	ש.פ.פ.	199.37	598.11	598.11	3

5. טבלת ההקצאות ולוח האיזון

להלן העקרונות והמרכיבים אשר על פיהם נערכו טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

- 5.1 הובאו בחשבון הקצאת הזכויות עפ"י התוכניות המאושרות החלות על המקרקעין.
- 5.2 ההקצאה בוצעה עפ"י הבעלות והחכירות כמפורט בטבלת ההקצאות.
- 5.3 השטחים הציבוריים הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, הוקצו לעיריית קרית אונו.
- 5.4 טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והתקנות.

בכבוד רב,

**שאל רוזנברג
שמאי מקרקעין**