

9

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אונר
א' ו' אונר
תכנית מתאר מס' תמ"מ/מק/36
שינוי לתכנית מתאר מס' תממ 188
תכנית לאחיד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תממ/מק/36
שינוי לתכנית מתאר מס' תממ 188
תכנית לאחיד וחלוקה ללא הסכמה הבעלים לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. תחולת התכנית:
הכנית זו תחול על כל השטח המתואר בקו כחול
בתשריט והמצוץ לתכנית.
3. מסמכי התכנית:
א. הוראות התכנית (2 עמודים)
ב. תשריט בקנ"מ 1:250
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.
4. המקום:
מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
מאוס: א' ו' אונר
גרש: 6494
חלקות: 322, 320, 209
5. יורש ומגיש הועכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אונר
6. עורך התכנית: אדריכל יפתח הררי דח' טבנקין 37 תל-אביב 'משג הררי'
7. שטח הועכנית: 3,267 מ"ר
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
9. מטרת התכנית:
א. קניעת תכנית לאז"ת מחדש בתחום תממ 188 שלא בהסכמת
הבעלים בוותאם להוראות סעיף 12 במתנון התכנית
תממ 188 ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה יאחי

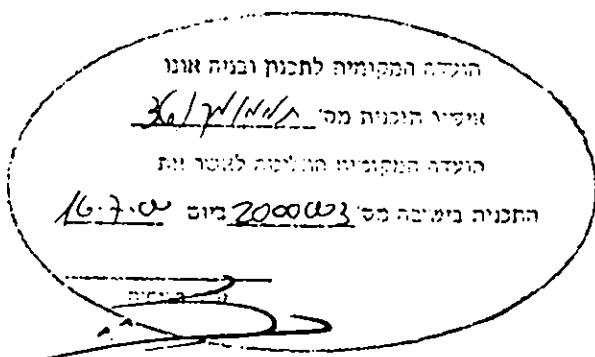
10. הוראות התכנית: א. החלוקה תתבצע על ידי תשריט התכנית, סבלת האיזון ולוח ההקצאות.
ב. זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית תממ 188.

11. יהם לתכנית קודמות:
על תכנית זו כפופה להוראות התכנית תממ 188.
במקרה של סתירה ביניהן חכרענה הוראות תכנית זו.

11. בצוע התכנית:
התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

אנגל הירי

12. חתימות:



ועדה המקומית
לתכנון ובניה אוננו

ועדה המקומית לתכנון ובניה אוננו
תוכנית מס' 36/2/27
נבדק ע"י 36/2/27
אישור מהנדס הועדה
תאריך 2020

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

AMIR HOFSHI

REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

AMIR HOFSHI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.Sc. AGR.)

JACOB ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER & PRACTICAL ENGINEER

SHLOMO MARCOVICH - ECONOMIST (B.A.)

שאול לב

שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

אמיר חפשי

שמואל מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

- שמואל מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

- שמואל מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

- שמואל מקרקעין וכלכלן חקלאי

- שמואל מקרקעין והנדסאי בנין

- כלכלן (ב.א.)

שאול לב

אמיר חפשי

אלי אריאלי

יעקב אשור

שלמה מרקוביץ

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו

תוכנית מס 36/מק/ממ

נדק ע"י רחל גרמן

אישור מתנדס הועדה

תאריך 9.10.99

לכבוד,

הועדה המקומית

לתכנון ובניה אונו

קרית אונו

א, נג

הנדון: עקרונות ומרכיבים בעריכת טבלת איזון**והקצאה לתכנית תמ"מ / מק / 36**

בעריכת טבלת האיזון והקצאה לתכנית הנ"ל הבאתי בחשבון, בין השאר, את
העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. תכנית תמ"מ / מק / 36 משתרעת על פני מתחם קרקע של 3.267 דונם הכולל את
החלקות הנ"ל:

שטח רשום במ"ר	חלקה	שטח
1277	209	6494
1012	320	
978	322	
3267		סה"כ

החלקות צמודות זו לזו ונמצאות ממערב לצומת הרחובות כצלנסון, קפלן
ומודיעין בצפון מערב העיר קרית אונו.

2. תכנית תמ"מ/מק/ 36 חלה על חלק ממיתחם תכנית תמ"מ 188 ששטחה הכולל כ - 25 דונם, המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

3. טבלת האיזון והקצאה בוצעה לתכנית תמ"מ/מק/ 36 בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בדבר חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

4. במצב קיים (ערב אישור תמ"מ 188) חלקות 320,209 ו - 322 היו מיועדות עפ"י תכנית תמ"מ/מ 57 לאזור חצי כפרי בו הותרה בנית בנינים עם 15% ב - 2 קומות. החלקות הוערכו במקדם אקוולנטי זהה.

5. במצב המוצע עפ"י תמ"מ/מק/ 36 ותמ"מ 188 אותרו 2 מגרשים כדלקמן:
א. מגרש מס' 1320 ביעוד מגורים מיוחד ששטחו 2582 מ"ר, עליו מותר לבנות 2 בנינים בני 6 קומות מעל מרתף הכוללים 40 יח"ד עם שטח רצפות עיקרי של 3720 מ"ר.

הובא בחשבון שהבינוי בכל בנין כולל: 2 דירות גן בקומת קרקע בשטח 120 מ"ר/ליח"ד, 4 קומות מגורים טיפוסיות הכוללות 4 דירות לקומה בשטח 85 מ"ר/ יח"ד וקומת גג הכוללת 2 דירות גג בשטח 130 מ"ר/יח"ד.

שווי קרקע לדירת גן הוערך ב S 85,000

שווי קרקע לדירה טיפוסית בקומות הוערך ב S 70,000

שווי קרקע לדירת גג הוערך ב S 90,000

סה"כ שווי המגרש S 2,940,000.

ב. מגרש מס' 1322 ביעוד מגורים א' מיוחד ששטחו 489 מ"ר, עליו מותר לבנות

2 יח"ד עם 66% בניה עיקריים ב - 2 קומות + מרתפים בשטח 50

מ"ר/יח"ד. ועליות גג בשטח 30 מ"ר/יח"ד.

שווי המגרש הוערך בסך של S 490,000 לפי שווי קרקע ליח"ד של S 245,000.

6. כל הערכים נקובים בש"ח לפי שער S 4.08 לתאריך 24.1.99.

SHAUL LEV

REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

שאול לב

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

AMIR HOFSHI

REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

אמיר חפשי

שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

SHAUL LEV - REAL ESTATE APPRAISER & TOWN PLANNER (M.A.)

AMIR HOFSHI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.A.)

ELI ARIELI - REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST (B.Sc. Agr.)

JACOB ASHUR - REAL ESTATE APPRAISER & PRACTICAL ENGINEER

SHILOMO MARCOVICH - ECONOMIST (B.A.)

שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני (מ.א.)

שמאי מקרקעין וכלכלן (ב.א.)

שמאי מקרקעין וכלכלן חקלאי

שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

כלכלן (ב.א.)

טבלת איזון מצורפת לתכנית תמ"מ/מק/36

מצב מוצע										מצב קיים									
תשלומי איזון בש"ח		שווי מגיע בש"ח	שווי המגרש בש"ח	יעוד המגרש	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	החלק לחוכר	שטח החלק לחוכר	החלק לחוכר	שם החוכר	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סדר				
משלם	מקבל																		
							1/1	1,227		רמת אויער	קטייל	1,227	309	6494	1				
						1320	1/1	1,012		ירוחת עם	קטייל	1,012	320	6494	2				
							1/2	489		רמת אויער	קטייל	978	322	6494	3				
94,362.24		2,093,562.24	1,999,200	מגורים א. מיוחד	489	1,322	1/2	489		בסה ויקטוריה	קטייל	978	322	6494	4				
94,362.24	94,362.24	13,994,400	13,994,400		3,071			3,267				3,267			סה"כ				
				דרך	196		עירות קרית אינו												
					3,267											סה"כ			

הערות: שמות חוכרי הנכס נמסרו לנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ואנו יש צורך לאמת את שמות החוכרים עם מנהל מקרקעי ישראל

כל הערכים בש"ח וצמודים למדד המחירים לצרכן שהתפרסם ב - 15.1.99