

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך  
❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



תכנית מס' מ/מ/מק/3075/13  
גבעת שמואל  
עקרונות שומה  
ללוח הקצאות וטבלת איזון

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
15-08-2001  
נתקבל  
תיק מס':

ועדה מקומית פלנט  
אישור תכנית מס' 13/3075/מ/מ/מק  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20000222 ביום 2.05.01  
יו"ר הועדה  
המזכיר (א) היזע

אוגוסט 2000

נוה בנין ופיתוח בע"מ  
אישור מייקסטים בע"מ



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל



תוכן העניינים

דף מס'

1. פרטי התכנית ..... 3
2. מצב תכנוני קיים ..... 3
3. מצב תכנוני מוצע ..... 4
4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 5



תל-אביב, 31.8.2000

תיק מס', 13250

הנדון: עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית מס' מ/מ/מק/13/3075 - גבעת שמואל

1. פרטי התכנית

גוש : 6369 חלקות : 8, 10, 183, 184  
גוש : 6392 חלקות : 35, 36

שטח: כ- 106 דונם

2. מצב תכנוני קיים

2.1 החלקות שבתחום התכנית כלולות בתכנית מ/מ/במ/3075, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4249 מיום 6.10.1994 (התכנית המקורית), ובתכנית מ/מ/מק/3075ה' (י.פ. 4698 מיום 18.11.1998), החלה על מגרשים 4-35/3, 4-36/3.

2.2 תכנית מ/מ/במ/3075 הינה, בין היתר, תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כך שצורפה אליה טבלת איזון. טבלת האיזון קבעה שווי יחסי (בנקודות) לכל מגרש ומגרש והקצתה לכל חלקה וחלקה מגרשים. פרוט המגרשים שהוקצו לכל חלקה וזכויות הבניה במגרשים אלו מפורטים בתכנית מ/מ/במ/3075.

2.3 תכנית מ/מ/מק/3075ה' איחדה את המגרשים הכלולים בה, כאשר סה"כ זכויות הבניה הינם כפי שנקבעו בתכנית המקורית.

2.4 בהתאם לתכנית מס' מ/מ/במ/3075/א', אשר הודעה על אישורה פורסמה בי.פ. 4349 מיום 16.11.95, הותרה הגדלת 70% מהדירות באזור מגורים ג' ואזור מיוחד מ-110 מ"ר ל-125 מ"ר, בשטח המצויין בתשריט התכנית.

יישמרו כל אחוזי הבניה המקסימליים, התכנית המקסימלית וקווי הבנין המותרים כפי שנקבעו בתכנית מ/מ/במ/3075.



### 3. מצב תכנוני מוצע

#### 3.1 מטרת התכנית הינה:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים שלא בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק וע"פ סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכניות מ/מ/במ/3075 וממ/מק/3075 הי' ובתכנית הבינוי שאושרה על פי מ/מ/במ/3075 ע"פ סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- ג. הקלה בשיעור של עד 2% בשטח השצ"פ ע"פ סעיף 62 א(א)(9) לחוק.

#### 3.2 שטחי המגרשים וזכויות הבניה הינם כמופיעים בתכניות במצב התכנוני הקיים, ללא שינוי.



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון, לקחתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 4.1 לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- 4.2 השווי היחסי במצב הקיים נקבע ע"פ השווי היחסי (בנקודות) כפי שמופיע בטבלת האיזון המאושרת של תכנית מ/מ/במ/3075.
- 4.3 זכויות הבניה במצב המוצע, לכ"א מהבעלים, זהות לזכויות הבניה בתכניות מאושרות.
- לכן - השווי היחסי של כ"א מהבעלים במצב המוצע, זהה לשווי היחסי של כ"א מהבעלים במצב הקיים ואין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום

*B.K.*

**אברהם כץ**

מהנדס, שמאי מקרקעין





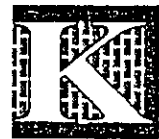
# אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

31/8/2000

לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית ממ/מק/13/3075

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם			נוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	
	שטח יחסי	בעלים	החלק במגרש	שטח (1)	מס' מגרש	שטח אקו	מגורמים חוקקים לפי ג-3075 על תקורה					
א	0.766%	ריבלין חת	1/2	500	35/1	0.766%	505	35/1	ריבלין חת - 1/2	8915	35	6392
	0.766%	הורביץ צבי	1/2	500	35/2	0.766%	505	35/2				
	7.355%	ריבלין חת והורביץ צבי	2423/10425	6409	2000	7.355%	4848	2000 חלק (35/3,4)				
א	8.888%					8.888%	5856	ביניים	אראל דוד	9902	36	6392
	0.744%	אראל דוד	בשלמות	25	36/1	0.744%	490	36/1				
	1.149%	אראל דוד	בשלמות	641	36/2	1.149%	757	36/2				
ת	8.467%	אראל דוד			2000	8.467%	5579	2000 חלק (36/3,4)	סה"כ			
	10.360%					10.360%	6826	ביניים				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/1	0.766%	505	10/1				
ש	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/2	0.669%	441	10/2	בהתאם לרשום של החלקה	42480	10	6369
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/3	0.766%	505	10/3				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/4	0.669%	441	10/4				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/5	0.766%	505	10/5				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/6	0.669%	441	10/6				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/7	0.766%	505	10/7				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/8	0.669%	441	10/8				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/9	0.766%	505	10/9				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/10	0.669%	441	10/10				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/11	0.766%	505	10/11				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/12	0.669%	441	10/12				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/13	0.766%	505	10/13				
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	10/14	0.744%	490	10/14				
	1.005%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	750	10/15	1.005%	662	10/15				
א	12.043%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	4081	2002	12.043%	7935	2002 (10/15,18)	סה"כ			
	17.841%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 10 ובאמצעות חלקים	בשלמות	6933	2003	17.841%	11755	2003 (10/17,19,20)				
	41.014%					41.014%	27023	ביניים				
א	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/1	0.744%	490	183/1	בהתאם לרשום של החלקה	42561	183	6369
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/2	0.744%	490	183/2				
	0.683%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/3	0.683%	450	183/3				
	0.683%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/4	0.683%	450	183/4				
	0.766%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/5	0.766%	505	183/5				
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/6	0.744%	490	183/6				
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/7	0.744%	490	183/7				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/8	0.669%	441	183/8				
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/9	0.744%	490	183/9				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/10	0.669%	441	183/10				
	0.744%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/11	0.744%	490	183/11				
	0.669%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	500	183/12	0.669%	441	183/12				
א	16.862%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	6917	2001	16.862%	11110	2001 (183/14,16,17)	סה"כ			
	14.274%	בהתאם לרשום נוסף של חלקה 183 ובאמצעות חלקים	בשלמות	5624	2004	14.274%	9405	2004 (183/13,15)				
	39.739%					39.739%	26183	ביניים				
	100.000%				סה"כ	100.000%	65888					סה"כ

(1) ע"פ מפת חידדה של י. בורמן מס' סד. ב.ר. 2000/3-1933.



# אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

31/8/2000

לוח הקצאות וטבלת איזון-תכנית ממ/מק/13/3075

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם		מגורים מוקצים לפי 3075 על תיקוניה	שטח רשום	חלקה	גוש	
	שטח יחסי	בעלים	החלק במגרש	שטח (1)	מס' מגרש	שטח יחסי					
א י ת		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 184 בגומת חלקים	בשלמות	462	84			502	184	6369	
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 10 בגומת חלקים (2)	בשלמות	138	חלק 5/7		חלק 5/7				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 10 בגומת חלקים (2)	בשלמות	160	חלק 7/11		חלק 7/11				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	44	חלק 37/77		חלק 37/77				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	253	חלק 37/8		חלק 37/8				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	89	חלק 37/9		חלק 37/9				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	761	חלק 37/10		חלק 37/10				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	72	חלק 38/1		חלק 38/1				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	501	חלק 38/2		חלק 38/2				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	8	חלק 38/3		חלק 38/3				
		בהתאם לרשימת גושים של חלקה 36 בגומת חלקים (2)	בשלמות	25	חלק 38/4		חלק 38/4				
								עיריית פ"ח	1547	8	
		מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1017	9/9		9/9				
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1041	10/10		10/10					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	2186	13+12/13		13+12/13					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	7875	14/14		14/14					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	965	15/15		15/15					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	214	24		24					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	878	41		41					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1658	50		50					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	931	51a		51a					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	8004	59		59					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	491	61		61					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	4846	65		65					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	203	92		92					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1281	97		97					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	150	150		150					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	150	161		161					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	299	172		172					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	702	1		1					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1646	2		2					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	4029	3		3					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	2391	4		4					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	2144	5		5					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	1392	6		6					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	6116	3+7		3+7					
	מטעמי הקנייה נבעת שמואל	בשלמות	7405	8		8					
			105907					105907		סה"כ	

(1) ע"פ מפת מדידה של יבורמן מס' סד. ב.ר. 1933-3/2000.  
 (2) רישום זה הינו בהתאם לקבוע בסעיף 18 לתקנות התכנית.