

(2)

5-2511

10.2.98

מוקדמת מס' 8



שאל אושרת	עדי נאור	אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

תאריך : 30 בדצמבר 1997

סימננו : רג/70/12/7

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
 חלק מתב.ע. רג/996 - מתחמים מ'3, מ'4.
 רמת גן

1. כללי - פרטי הנכס

1.1 מתחם מ"3

גוש : 6127

חלקה : 419 בשטח רשום של 795 מ"ר.

חלקה : 651 בשטח רשום של 523 מ"ר.

חלקה : 113 בשטח רשום של 1,000 מ"ר.

סה"כ 2,318 מ"ר.

1.2 מתחם מ"4

גוש : 6125

חלקה : 383 בשטח רשום של 500 מ"ר.

חלקה : 475 בשטח רשום של 520 מ"ר.

חלקה : 361 בשטח רשום של 898 מ"ר.

סה"כ 1,918 מ"ר.

2. המצב המשפטי - זכויות במקרקעין

זכות בעלות רשומה בספרי המקרקעין לפי הפירוט הבא:

חלקים	הבעלים	מס' חלקה	גוש
בשלמות	שולי בע"מ	419	6127
בשלמות	שולי בע"מ	651	
1/2	שולי אברהם	113	
1/6	נתן גד		
1/6	נתן יורם		
1/6	לשבר מרים		
194/548	בנק דיסקונט	383	6125
64/548	אגסי מרסל		
11/548	ניסן רחל		
69/548	דוד אדוארד		
68/548	חמודוט קליל		
68/548	עזרא עליזה		
68/548	קמחי זוליה חיים		

חלקים	הבעלים	מס' חלקה	גוש
15/300	בנק דיסקונט	475	
22/300	בירנבוים אפרים		
107/300	בירנבוים יעקב		
134/300	שי יהודית		
22/300	שי יעקב		
546/868	קהלאני מרדכי	361	6125
18/868	שלום גילה לב		
18/868	עבדה יעל יחזקאל		
22/868	בראון אגנס, אוגן ויהודית		
25/868	דלל יחזקאל מאיר		
108/868	שבח ציונה		
57/868	ורנר (וילנר)		
61/868	שבח מזל		
13/868	קהלני יוסף שלמה		

מהות הנכסים : חלקות ובהן מבנים המשמשים למסחר, מגורים ומשרדים במרכז העיר רמת גן.

3. תאור הסביבה והנכס

מיקום הנכסים שבנדון במרכז העיר רמת גן, במתחם רחובות ביאליק, הרצל ככר רמב"ם וצומת לבבי.

הסביבה, המהווה חלק ממע"ר העיר רמת גן, מאופיינת ע"י בנינים עם חנויות בקומות הקרקע ומגורים ומשרדים בקומות העליונות.

למתחם מ'3 חזית מזרחית לרח' ביאליק בקטע שמול כיכר רמב"ם ובו מבנים חד קומתיים שנבנו בשלבים שונים, המשמשים למסחר ומגרש המשמש לחניה בעורף.

למתחם מ'4 חזית מערבית לרח' הרצל, בקטע שמול כיכר רמב"ם וחזית דרומית לרח' הרואה ובו בנינים בקומות הבנויים בקירות משותפים ובהם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.

4. המצב התכנוני

- 4.1 עפ"י ת.ב.ע. רג/340ג' + ג'1 סווגו החלקות הנכללות בטבלת האיזון.
לפי תקנות התכנית אפשרויות הניצול באזור מסחרי הינן : 35% בקומת קרקע מסחרית
ו-43% בכל קומה למגורים מעל קומת מסחר X 3 קומות = 164%.
9 יחידות למגרש מינימלי של 500 מ"ר.
- 4.2 עפ"י ת.ב.ע. רג/340ג'2 ניתן לבנות 23 מ"ר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
- 4.3 עפ"י ת.ב.ע. רג/340ג'3 ניתן לבנות מרתף בשיעור של 50% משטח היחידה המסחרית
בתנאי שגודל היחידה המסחרית יהיה 100 מ"ר לפחות.
- 4.4 עפ"י ת.ב.ע. מוצעת רג/996, מסווגים המתחמים הכלולים בטבלת האיזון, באזור
מגורים מיוחד.

לפי תקנות התכנית, זכויות הבניה והשימושים הינן כדלקמן :

שימושים	זכויות הבניה
קומת הקרקע - מסחר קומה א' - משרדים/מסחר/מגורים קומות בי-ג' - מגורים	מתחם מ'3 : שטח עיקרי - 6,017 מ"ר שטחי שרות - 7,611 מ"ר ובסה"כ - 13,628 מ"ר
קומת הקרקע - מסחר קומה א' - משרדים/מסחר/מגורים קומות בי-ג' - מגורים	מתחם מ'4 : שטח עיקרי - 3,949 מ"ר שטחי שרות - 8,923 מ"ר ובסה"כ - 12,872 מ"ר

5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת האיזון

5.1 לכל אחד מהמתחמים הכלולים בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה בתוך התכנית נערכה טבלת איזון נפרדת.

5.2 עפ"י הלכת "אירני", כפי שנקבעה בבית המשפט העליון, שווים היחסי של המגרשים נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך נערכה טבלת האיזון.

5.3 שווי המקרקעין במצב הקודם בכל אחד מהמתחמים נבחן בחלופה הכוללת את השארית המבנים ולחלופין - ניצול מירב הזכויות תוך הריסת המבנים, כאשר טבלאות האיזון נערכו על בסיס הניצול היעיל ביותר שנבדק.

הערה: בכל מקרה המבנים נשארים בתחום המגרש המוקצה ואינם מסומנים להריסה.

5.4 בהתחשב בעובדה, כי במצב התכנוני המוצע כל מתחם כולל מגרש מוצע אחד הרי זכויות הבעלים שהוקצו הינן במושע בהתאם לשוויין היחסי וללא תשלומי איזון.

5.5 בקביעת השווי היחסי בטבלה זו, הובאו בחשבון מקדמי שווי, המתייחסים בין היתר: למיקום, גודל, בינוי קיים ומצב טופוגרפי.

6. להלן טבלת ההקצאות בכל אחד מהמתחמים הכלולים בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש:

מתחם מ'3 - גוש 6127

מצב מוצע			מצב קיים			
החלק במגרש ושווי היחסי	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שווי יחסי	בעלות	שטח רשום במ"ר	מספר חלקה
0.5750		3 א'	0.5750	שולי בע"מ - בשלמות	795	419
		3 א'		שולי בע"מ - בשלמות	523	651
0.21250		3 א'	0.2125	שולי אברהם-1/2 חלקים	1000	113
0.07083			נתן גד - 1/6 חלקים			
0.07083			נתן יורם - 1/6 חלקים			
0.7083			לשבר מרים - 1/6 חלקים			
0.42500			0.4250	שווי חלק יחסי של החלקה		
	2188		1		2318	סה"כ

שאר השטחים המהווים 130 מ"ר לצרכי ציבור בבעלות עיריית ר"ג.

מתחם מ' 4 - גוש 6125

מצב מוצע			מצב קיים			
החלק במגרש ושווי היחסי	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שווי יחסי	בעלות	שטח רשום במ"ר	מספר חלקה
0.2272		מ' 4	0.2272	בנק דיסקונט - 194/548 חלקים	500	383
0.0247			0.0247	אגסי מרסל - 64/548 חלקים		
0.0053			0.0053	ניסן רחל - 11/548 חלקים		
0.0247			0.0247	דוד אדוארד - 69/548 חלקים		
0.0247			0.0247	חמודוט קליל - 68/548 חלקים		
0.0247			0.0247	קמחי זוליה חיים - 68/548 חלקים		
0.3560			0.3560	שווי חלק יחסי של החלקה		
0.1056		מ' 4	0.1056	בנק דיסקונט - 15/300 חלקים	520	475
0.0144			0.0144	בירנבוים אפרים - 22/300 חלקים		
0.0692			0.0692	בירנבוים יעקב - 107/300 חלקים		
0.0864			0.0864	שי יהודית - 134/300 חלקים		
0.0144			0.0144	שי יעקב - 22/300 חלקים		
0.2900			0.2900	שווי חלק יחסי של החלקה		

מצב מוצע			מצב קיים			
החלק במגרש ושווי היחסי	שטח מגרש מוצע	מספר מגרש מוצע	שווי יחסי	בעלות	שטח רשום במ"ר	מספר חלקה
0.1848			0.1848	קהלאני מרדכי - 546/868 חלקים	898	361
0.0195			0.0195	שלום גליה לב - 18/868 חלקים		
0.0188			0.0188	עבדה יעל יחזקאל - 18/868 חלקים		
0.0234			0.0234	בראון אגנס, אוגן ויהודית - 22/868 חלקים		
0.0266			0.0266	דלל יחזקאל מאיר - 25/868 חלקים		
0.0047			0.0470	שבח ציונה - 108/868 חלקים		
0.0153			0.0153	ורנר (וילנר) - 57/868 חלקים		
0.0163			0.0163	שבת מזל - 61/868 חלקים		
0.0020			0.0020	קהלני יוסף שלמה - 13/868 חלקים		
0.3540			0.3540	שווי חלק יחסי של החלקה		
1	1436		1		2318	סה"כ

שאר השטחים המהווים 482 מ"ר לצרכי ציבור בבעלות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
 ת.ב.ע. מס' ר"ג/996 תכנית מוקדמת מס' 370/2
 כחתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 101 מיום 2.7.92
 מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 551 מיום 10.5.94
 בישיבתה מס' 602 מיום 27.1.97 ובשיבתה מס' 618 מיום 24.11.97
 מהנדס העיר

משי"ד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 996/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.1.97 לאשר את התכנית
 24.11.97
 יוסף ברון
 מיי"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תל אביב
 שאל אושרת

אפרים מרגלית

עדי נאור

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין



(Handwritten signature)