



לאופר - אביגד, מהנדסים ושמאי מקרקעין

מהנדס בניין ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין
שמאית מקרקעין

אברהם לאופר אינג'ן
אריק אביגד M.B.A
מירי לאופר M.Sc.

04 ספטמבר 2002
כ"ז אלול תשס"ב

אגון

22 / 785/96

טבלת הקצאה ואיזון
נספח לתכנית בניין עיר מס' רג/מק/1221

רחוב נוה יהושע - ארגון

שכונת נוה יהושע

רמת - גן

אריק אביגד
שמאות מקרקעין וניהול נכסים (DIP) M.B.A

1. מטרת חוות הדעת

1.1 על פי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, נתבקשתי לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון לזכויות הבעלים/חוכרים, בנכס.

1.2 ההקצאה מבוססת על תקנון תכנית רג/מק/1221, במסגרת התכנית המוצעת יבנו 5 בנייני מגורים (חלקם רבי קומות) ובהם 193 דירות מגורים בשטח ממוצע עיקרי של כ 92 מ"ר ליחידת דור.

לאור החלטת ועדת משנה מס' 200109 מיום 1.7.01, הוחלט כי חלקה היחסי של חלקה מס' 87 יהיה 8.5% מסך השטחים הבנויים בתכנית וכי זכויות הבניה של חלקה זו יוקצו במגרש מס' 1.

בהמשך להערות שקיבל המתכנן יוכלו החוכרים בחלקה 87 במגרש 1א.

2. פרטי הנכסים

גוש : 6180

חלקות נדונות :

מס'	שטח רשום	שטח לפי מתאר מצב נכנס	בעלות	חוכרים
84	1,001 מ"ר	885 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
85	1,001 מ"ר	899 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
86	1,001 מ"ר	899 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
87	1,001 מ"ר	759 מ"ר	קרן קימת לישראל	רשום כבית משותף ראה פירוט בטבלת הקצאה
88	1,001 מ"ר	834 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
89	1,001 מ"ר	975 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
90	1,003 מ"ר	981 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
91	1,001 מ"ר	977 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
95	1,001 מ"ר	885 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
96	1,001 מ"ר	881 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
97	1,121 מ"ר	1,009 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ

מגרשים חדשים :

מגרש מס'	שטח המגרש	יעוד
1	4,941 מ"ר	מגורים מיוחד, 11,404 מ"ר עיקרי לבניה ב 124 דירות
1 א'	1,519 מ"ר	מגורים מיוחד, 4,784 מ"ר עיקרי לבניה ב 52 דירות
2	896 מ"ר	מגורים מיוחד, 1,522 מ"ר עיקרי לבניה ב 17 דירות
3	1,782 מ"ר	מבני ציבור
4	1,191 מ"ר	דרכים
5	1,191 מ"ר	דרכים

בעלות : קרן קימת לישראל
 חוכרים : שונים
 מיקום : רחובות ארנון, כנרת, נוה יהושע, רמת גן

3. תאור הסביבה

סביבת התכנית היא שכונת נוה יהושע בחלק המזרחי של העיר רמת גן. באזור בניה מיושנת למגורים, בעיקרה של קומה או שתיים בצפיפות נמוכה יחסית וברמת איכות ירודה. בשנים האחרונות נבנו במקום בתי דירות חדישים. הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים מדרכות ותשתיות.

המתחם הנדון כולל רצף חלקות היוצר צורה גיאומטרית מקורבת למלבן וכן שורת שלוש חלקות נוספות מעברו השני של רחוב ארנון.

על החלקות בנינים מיושנים בני קומה או שניים המיועדים להריסה. לפי שלבים.

4. רקע תכנוני

התכנית המוצעת כוללת כמה מרכיבים, המופיעים בין מטרותיה:

- ◆ ביצוע אחד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, הרחבת דרכים, קביעת אופי הבינוי, שלביות הפינני וההריסה וזכויות הבניה.
- ◆ זכויות הבניה מסתכמות ב 17,710 מ"ר עיקריים, ב 193 יחידות דיור ממוצעות בשתי חלופות בינוי (נבחרה ע"י הועדה חלופה 2) ללא שינוי בשטחים המוצעים לבניה.
- ◆ החניה תהיה תת קרקעית

5. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות והאיזון

בהכנת לוח ההקצאות והאיזון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

5.1 שווי החלקות המקוריות, לפי שטחן כפי שמופיע בתכנית המתאר, הוא הבסיס לקביעת היקף השטח והדירות שיוקצו לכל מגרש חדש. דהינו שוויה היחסי של כל אחת מהחלקות שנכנסו לתכנית, ביחס לסה"כ החלקות שנכנסו, הוא המפתח להקצאת התמורה (שטח עיקרי לבניה) לגבי חלקה 87 נקבע השטח לפי החלטת ועדת משנה מיום 1.7.2001.

להמחשה : אם שווי חלקה קודמת הוא 10% משווי כלל החלקות בתכנית, אזי אותה חלקה תזכה ל 10% מהשווי של התמורה, 100 מ"ר לבניה מתוך 1,000 מ"ר, במידה ושווי כל מ"ר זהה.

5.2 מבין הגורמים שנלקחו בחשבון באיזון:

לגבי מצב קודם (נכנס) :

מקדם שטח - שטח החלקה, לפי מצב נכנס

לגבי מצב חדש (יוצא) :

מקדם צפיפות - כמות היחידות על המגרש/ או בבניין

מקדם שלביות - השפעת הדרישה לשלביות בבניה

5.3 טכניקת העבודה יצאה מהמצב הקודם שם נקבע שווי יחסי (שבעיקרו הוא שטח החלקה) ובשלב הבא נערכה הקצאת זכויות בניה למגרשים החדשים (במקרה זה שלושה מגרשים עליהם 5 מבנים לפי חלופה תכנונית מס' 2 והערות מאוחרות יותר של גורמי התכנון)

5.4 למעשה בכל לוח ההקצאה והאיזון משתמשים בשטח מגרש ובזכויות בניה כתחליף לשווי הקרקע וזאת בשל ההומוגניות הרבה הקיימת במצב הנכנס והיוצא.

5.4 ההקצה למגרשים החדשים נעשתה קרוב ככל האפשר לחלקות המקוריות.

5.5 שלביות:

שלב א': היתר בניה ראשון יוצא לבנין ג' לאחר הריסת המבנים הקיימים הרלוונטים לצורך בניית מבנה זה.

שלב ב': היתר בניה שני יינתן לבנין ב' במגרש א'1, שבו יקבלו את חלקה בעלי הזכויות מחלקה 87.

שלב ג': היתר הבניה לכל בניין אחד נוסף א', ד', יותנה בפנינו יח"ד באחת החלקות המיועדות לבנייני ציבור וכן כל יחידות הדיור הנדרשות לצורך בניית הבניין, לפי דרישת מהנדס העיר היתר בנייה לבניין נוסף יותנה בפנינו החלקה השניה המיועדת לבנייני ציבור.

בכבוד רב



טבלת איזון - תכנית בניין עיר רג/ מק/ 1221

מתחם א'



מס' חלקה והזכויות		מגרשים לפי מתאר			מגרשים לפי תב"ע			חלוקה		מס' חלקה והזכויות	
		שטח המגרש	מקדמי איזון	שווי יחסי	מקדמי איזון	שווי נכנס	סימון המגרש	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה והזכויות	
מס' חלקה	שטח המגרש	מקדמי איזון	שווי יחסי	מקדמי איזון	שווי נכנס	סימון המגרש	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה והזכויות		
97 *	1,009 מר'	0.10008	0.1001	1	0.1001	1	מגרש מס' 1 - בשטח 4,941 מ"ר	0.1001	0.1001	1	
96 *	881 מר'	0.08738	0.0874	1	0.0874	1	הבעלות במצב החדש זהה לבעלות במצב הקודם לפי טבלה בעמ' 1 הוצאה משותפת	0.0874	0.0874	1	
91 *	977 מר'	0.09691	0.0969	1	0.0969	1		11,404 מ"ר לבניה	0.0969	0.0969	1
90 *	981 מר'	0.09730	0.0973	1	0.0973	1		מצטבר	0.0973	0.0973	1
89 *	975 מר'	0.09671	0.0967	1	0.0967	1	* הבעלות בכל החלקות היא של קרן קיימת לישראל החוכר בנכס היא חב' שיכון אזרחי בע"מ				
88 *	834 מר'	0.08272	0.0827	1	0.0827	1					
84 *	885 מר'	0.08778	0.0878	1	0.0878	1					
85 *	899 מר'	0.08917	0.0892	1	0.0892	1	מגרש מס' 1 א' - בשטח 1,519 מ"ר	0.0892	0.0892	1	
86 *	899 מר'	0.08917	0.0892	1	0.0892	1	בניין ב'	0.0892	0.0892	1	
87 *	857 מר'	0.08500	0.0850	1	0.0850	1	זכויות בניה ל 4,784 מ"ר	0.0850	0.0850	1	
95 *	885 מר'	0.08778	0.0878	1	0.0878	1	מצטבר	0.0878	0.0878	1	
97 *	1,009 מר'	0.10008	0.1001	1	0.1001	1	מגרש מס' 2 - בשטח 896 מ"ר	0.1001	0.1001	1	
96 *	881 מר'	0.08738	0.0874	1	0.0874	1	בניין ה'	0.0874	0.0874	1	
91 *	977 מר'	0.09691	0.0969	1	0.0969	1	זכויות בניה ל 1,522 מ"ר	0.0969	0.0969	1	
90 *	981 מר'	0.09730	0.0973	1	0.0973	1	מצטבר	0.0973	0.0973	1	
חלוקה פנימית של חלקה 87 לפי חלק יחסי ברוכש המשותף לחלקם במגרש תמורה מס' 1א'											
		תת חלקה		חלק יחסי		איחוד					
		** החוכר									
87/1	39 \ 224	17.41%	קק"ל	גינדי אהרון	50%	134/1544	17.41%	גינדי אהרון	269 מר'		
87/2	25 \ 224	11.16%	קק"ל	גינדי יפה	50%	134/1544	11.16%	גינדי יפה	172 מר'		
87/3	35 \ 224	15.63%	קק"ל	גינדי אהרון	50%	86/1544	15.63%	גינדי יפה	241 מר'		
87/4	25 \ 224	11.16%	קק"ל	מנדלסון	100%	241/1544	11.16%	קק"ל	172 מר'		
87/5	25 \ 224	11.16%	קק"ל	הערה לברימר	100%	172/1544	11.16%	מנדלסון	172 מר'		
87/6	25 \ 224	11.16%	קק"ל	ששון לטיף	25%	43/1544	11.16%	ששון לטיף	172 מר'		
				אזרד פרחא	25%	43/1544		אזרד פרחא			
				כהן חתון	25%	43/1544		כהן חתון			
				בן משה כרמלה	5%	8.6/1544		בן משה כרמלה			
				הרשקוביץ לאה	5%	8.6/1544		הרשקוביץ לאה			
				גור אילנה	5%	8.6/1544		גור אילנה			
				וואזנה רחל	5%	8.6/1544		וואזנה רחל			
				דלויה אשר	5%	8.6/1544		דלויה אשר			
87/6	25 \ 224	11.16%	קק"ל	גנזל משה	50%	86/1544	11.16%	גנזל משה	172 מר'		
				גל אריה	25%	43/1544		גל אריה			
				איצקר פרומה	25%	43/1544		איצקר פרומה			
87/7	25 \ 224	11.16%	קק"ל	דימנט רן	100%	172/1544	11.16%	קק"ל	172 מר'		
87/8	25 \ 224	11.16%	קק"ל	דימנט גיל	100%	172/1544	11.16%	קק"ל	172 מר'		
		100.00%				1,544 מר'	100.00%				
10,082 מר'	1.00	1.00	17,710 מר'	1.00	1.00	17,710 מר'	1.00	1.00	17,710 מר'		

