


מופקדת

לאופר - אביגד, מהנדסים ושמאי מקרקעין

 חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל	מהנדס בניין ושמאי מקרקעין שמאי מקרקעין שמאית מקרקעין	אברהם לאופר אינג'י אריק אביגד M.B.A מירי לאופר M.Sc.
--	--	--

תאריך : 11 יולי 2007
 כ"ה תמוז שס"ז

מס' תיק : 707/2007

טבלת הקצאה ואיזון
 תכנית בניין עיר מס' רג/מק/1411

רחובות נוה יהושע - כנרת - ארנון
שכונת נוה יהושע

רמת גן

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 רמת גן
 חשקרה תכנית מס' 1411/ק/כ
 תזכרה מקומית החליטה להסיר את החבנית
 בישיבה מס' 2007008 ביום 6/5/07
 2007010
 3/6/07
 יו"ר הועדה

אריק אביגד
 23.12.07

נערך ע"י : אריק אביגד
 שמאות מקרקעין וניהול נכסים (DIP) M.B.A

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן
 אישור תכנית מס' 1411/ק/כ
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2007010 ביום 18.5.08

י"ד הועדה	מהנדס הסדרה 28.5.08	מתונה/מחח תל-אביב
--------------	---------------------------	----------------------

תוכן עניינים

2	מזמין חוות הדעת	.1
2	מטרת חוות הדעת	.2
2	פרטי הנכסים [ריכוז]	.3
3	תאור הסביבה והנכס	.4
4	הרקע התכנוני	.5
5	עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון	.6

נספחים :

1. מזמין חוות הדעת

חב' א. לוי השקעות ובניין בע"מ

2. מטרת חוות הדעת

לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון לזכויות הבעלים/חוכרים, בנכסים, שתצורף למסמכי תכנית בניין עיר מס' רג/מק/1411.

ההקצאה מבוססת על תקנון התכנית [ולגבי מגרשים 101, 102 בלבד].

בהתאם להחלטת ועדת משנה, מס' 2007010, מיום 3.6.2007, תערך טבלת איזון לשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, דהינו מגרשים 1 ו 1א', מתוך תכנית רג/מק/1221.

3. פרטי הנכסים [ריכוז]

גוש : 6180

חלקות כלולות :

מס'	שטח רשום	בעלות	חוכרים
84	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
85	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
86	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
87	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	רשום כבית משותף ראה פירוט בטבלת הקצאה
88	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
89	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
90	1,003 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
91	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
95 ¹	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	
96	1,001 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ
97	1,121 מ"ר	קרן קימת לישראל	שכון אזרחי בע"מ

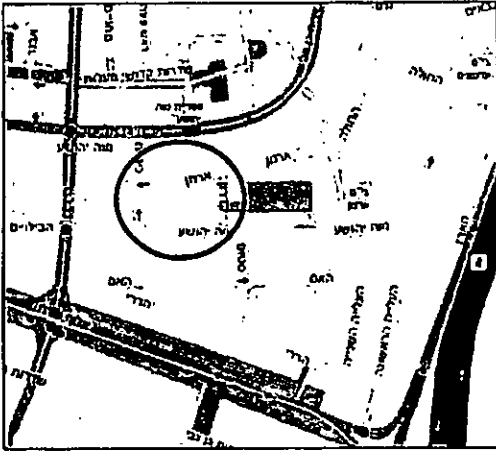
בעלות : קרן קימת לישראל

חוכרים : שונים

מיקום : רחובות ארנון, כנרת, נוה יהושע, רמת גן

¹ חלקה זו לא נכללת בלוח ההקצאות והאזון (מגרש התמורה לחלקה זו התקבל בתכנית קודמת)

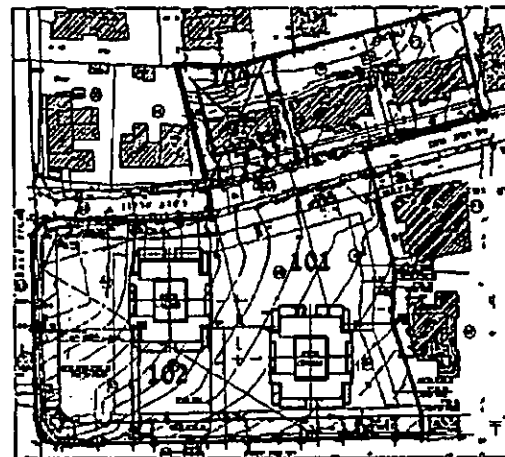
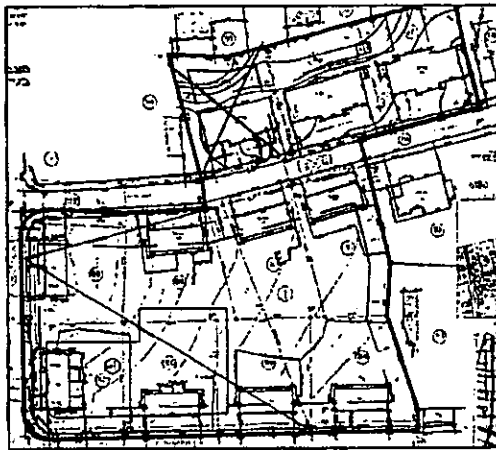
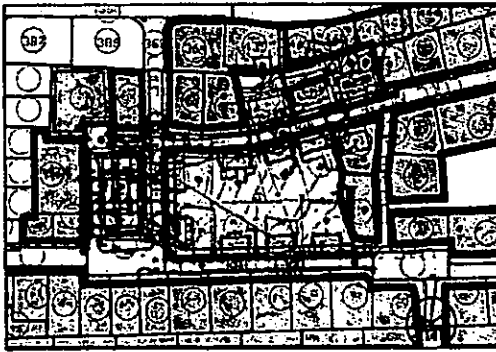
4. תאור הסיבה והנכס



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 לצד בניה חדישה למגורים שהיא חלק מהתחדשות עירונית המתרחשת בשכונה. 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.



5. הרקע התכנוני

התכנית המוצעת רג/מק/1411, משתרעת על פני כ 11.5 דונם ובעיקרה משנה את הבינוי במגרשי המגורים בהם תוכננו 4 מבנים למגרשי מגורים בהם יבנו שני מגדלים בלבד.

כמסגרת התכנית המוצעת יבנו שני בנייני מגורים (רבי קומות) ובהם 176 דירות מגורים, בשטח ממוצע עיקרי של כ 92 מ"ר ליחידת דיור.

התכנית הנה תכנית בסמכות ועדה מקומית ומהווה שינוי בינוי. התכנית מאפשרת בניית 2 מגדלי מגורים ללא תלות בפניו הבניין הנמצא בחלקה 87.

להלן תמצית הוראות התכנית:

• מטרת התכנית בניית 2 מגדלי מגורים במקום 4 בניינים קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת קרקע של תא שטח 102.

• עיקרי הוראות התכנית

אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

שינוי בינוי, הקמת 2 בנייני מגורים בשני תאי שטח 101, 102 במקום בניין אחד במגרש 1א', שלושה בניינים במגרש 1.

קביעת הוראות בינוי. סה"כ כמות יח"ד עד 193, ללא שינוי בשטח הרצפות הכולל, מספר הקומות עד 25 מעל קומת קרקע כפולה וקומת גג טכנית, יותרו מתקנים על הגג.

שינוי קווי הבניין בכדי ליצור כיכר לכיוון רח' כנרת.

קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע של תא שטח 102.

קביעת שלביות הבניה הפינני וההריסה.

מותרת בניית מרתפים, 2-3 קומות בשעור 90% משטח תאי השטח 101, 102.

היתר בניה לתא שטח 102 יוצא לאחר הריסת המבנים בתא שטח 102.

ניתן יהיה להעביר עד 15% זכויות בניה הן במספר יחידות והן בשטחים, בין תאי השטח 101, 102.

החניה תהיה כולה תת קרקעית.

שלביות הבניה: שלב א' היתר בניה ראשון יוצא למגרש 101 לאחר הגשת בקשה להיתר להריסת המבנים הקיימים הרלוונטיים לצורך בניית בנין זה.

שלב ב' השטח המיועד לבנייני ציבור (מגרש 201) יפונה כתנאי לטופס 4 לבניין במגרש 101. תנאי נוסף לטופס 4 יהיה התחייבות וערבות בנקאית להריסת כל הבניינים במגרש 102 תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4.

להלן ריכוז מגרשי הבניה למגורים:

קומות	מספר יחיד	% בניה	שטח בניה במ"ר			גודל המגרש מ"ר	מס' תא שטח	עוד	
			סה"כ	מתחת לכניסה	מעל הכניסה				
ק. קרקע כפולה 25 קומות קומת גג	90	522%	19,378	6,678	3,800	8,900	3,708	101	מגורים די'
ק. קרקע כפולה 25 קומות קומת גג	86	541%	14,926	4,963	2,675	7,288	2,757	102	מגורים די'
ק. קרקע כפולה 5 קומות קומת גג	17	מגרש זה לא נכלל באיזון			609	1,522	897	103	מגורים מיוחד

6. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

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

6.1. שווי זכויות הבניה במגרשים 1 ו 1א' והחלקות המקוריות של מגרשים אלה, הוא הבסיס לקביעת היקף השטח הבנוי שיוקצו לכל מגרש חדש 101, 102.

דהינו שוויה היחסי של כל אחת מהחלקות שנכנסו לתכנית, ביחס לסה"כ החלקות שנכנסו, הוא המפתח להקצאת התמורה (שטח עיקרי לבניה).

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

ההקצאה היא של זכויות בניה ולא של שטחים בנייים.

6.2. מבין הגורמים שנלקחו בחשבון באיזון:

לגבי מצב קודם (נכנס):

שטח החלקה.

הזכויות שהוקנו לחלקה בהקצאת המגרשים לפי תכנית רג/מק/1221.

לגבי מצב חדש (יוצא) :

מקדם שיתוף - מגרש בו יש עירוב חוכרים, הדורש שיתוף פעולה, הופתת.

[למעשה, למעט החוכרים בבית המשותף בחלקה 87, כל יתר החלקות חכורות על ידי חוכר אחד]

מקדם שלביות - השפעת הדרישה לשלביות בבניה.

6.3. טכניקת העבודה יצאה מהמצב הקודם שם נקבע שווי יחסי (שבעיקרו הוא שטח החלקה והמגרש שהוקצה בתכנית המאושרת) ובשלב הבא נערכה הקצאת זכויות בניה למגרשים החדשים (במקרה זה שני מגרשים עליהם מתוכננים שני מגדלי מגורים בגובה עד 25 קומות).

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

6.5. ההקצה לחלקה 87, הרשומה כבית משותף, נעשתה בכפוף להוראות השלביות בתכנית. דהינו יש להקצות לחוכרים אלה זכויות במגרש 101 שיבנה ראשון, אחרת ייווצר מצב בו ביתם יהרס מבלי שהדיר החליפי נבנה.

6.6. הוצאות פינוי מושתות על כלל החוכרים בתכנית ולכן לא קיבלו התיחסות ספציפית בטבלת איזון.

6.7. השטח הממוצע לדירה במגרש 101 עומד על כ 99 מ"ר (כולל שטחי שירות על קרקעיים) בעוד ששטח דירה ממוצע במגרש 102 עומד על כ 85 מ"ר. מכאן כי בניין 101 ימוצב יוקרתי יותר בעוד ששווי מ"ר שולי בקרקע, לגבי בניין 102, יהיה גבוה יותר. ההשפעות הנוגדות, קוזזו בתחשיב.

רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאות

בכבוד רב



יולי 2007



טבלת איזון - תכנית בניין עיר רג/מק/1411

האיזון לגבי מגרש 1: א1 בתכנית רג/מק/1221

מתחם א'

מס' חלקה והזכויות		שטח המגרש מצב קודם/נוכח		שטח		מקדמי איזון כללי/סה"כ		מגרשים לפי מתאר		זכויות שניתנו בתכנית רג/מק/1221		חלוקה				מגרשים חדשים לפי תב"ע				
								שטח	סה"כ	שטח לבניה	שווי יחסי	שוי המגרש	שוי נכנס	שיתוף	שלביות	סה"כ	שוי יחסי	שוי החלק	שוי יחסי	זכויות/שווי
97 °	1,009 מר'	0.10008	1	0.10001	0.1542	1.758.9	102	זכויות בניה ל 7,288 מ"ר	0.93	0.93	1	7,288	0.450	6,778.1	8,900	0.550	8,278.9			
	96 °	881 מר'	0.08738	1	0.0874	1,535.8	101		זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9		
	97 °	977 מר'	0.09691	1	0.0969	1,703.1	101			זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
	90 °	981 מר'	0.09730	1	0.0973	1,710.1	101				זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9
	89 °	975 מר'	0.09671	1	0.0967	1,699.6	101					זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550
88 °	834 מר'	0.08272	1	0.0827	1,453.8	101	זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93					0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9
84 °	885 מר'	0.08778	1	0.0878	1,542.7	101		זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93				0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9
סה"כ הקצאה במגרש 1 לפי רג/מק/1221		0.6489	1	0.6489	11,404.0	1.00			[103] 2				0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550
85 °	899 מר'	0.08917	1	0.0892	1,619.9	101			זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93		1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
86 °	899 מר'	0.08917	1	0.0892	1,619.9	101				זכויות בניה ל 8,900 מ"ר	0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
87 °	857 מר'	0.08500	1	0.0850	1,544.2	101	זכויות בניה ל 8,900 מ"ר				0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
סה"כ הקצאה במגרש 2 לפי רג/מק/1221		0.2633	1	0.2633	4,784.0	1.00		[103] 2			0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
95 °	885 מר'	0.08917	1	0.0892	1,619.9	101		זכויות בניה ל 8,900 מ"ר			0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
חלקה זו ומגרש 2 לא נכללים באיחוד והחלוקה לפי תב"ע רג/מק/1411		0.2633	1	0.2633	4,784.0	1.00			[103] 2		0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
סה"כ הקצאה במגרש 2 לפי רג/מק/1221		0.2633	1	0.2633	4,784.0	1.00			[103] 2		0.93	0.93	1	8,900	0.550	8,278.9	8,900	0.550	8,278.9	
חלוקה פנימית של חלקה 87 לפי חלק יחסי ברכוש המשותף לחלקם במגרש תמורה מס' 101																				
תת חלקה		חלק יחסי	איחוד	** החוכר																
269 מר'	269/1544	של יוסף	17.41%	קק"ל	של יוסף	100%	17.41%	39,1224	87/1											
172 מר'	86/1544	גידי אהרון	11.16%	קק"ל	גידי אהרון	50%	11.16%	25,1224	87/2											
241 מר'	86/1544	גידי יפה	15.63%	קק"ל	גידי יפה	50%	15.63%	35,1224	87/3											
172 מר'	86/1544	ברימר דוד	11.16%	קק"ל	ברימר דוד	50%	11.16%	25,1224	87/4											
172 מר'	86/1544	ברמר מנדל	11.16%	קק"ל	ברמר מנדל	90%	11.16%	25,1224	87/5											
	43/1544	ששון לוי	25%	קק"ל	ששון לוי	25%	11.16%	25,1224	87/5											
	43/1544	אזרל פרחיה	25%	קק"ל	אזרל פרחיה	25%	11.16%	25,1224	87/5											
	43/1544	כהן חנוך	25%	קק"ל	כהן חנוך	25%	11.16%	25,1224	87/5											
	8.6/1544	בן משה כומלה	5%	קק"ל	בן משה כומלה	5%	11.16%	25,1224	87/5											
	8.6/1544	הרשקוביץ לאה	5%	קק"ל	הרשקוביץ לאה	5%	11.16%	25,1224	87/5											
	8.6/1544	גור אילנה	5%	קק"ל	גור אילנה	5%	11.16%	25,1224	87/5											
	8.6/1544	וואזנה רחל	5%	קק"ל	וואזנה רחל	5%	11.16%	25,1224	87/5											
172 מר'	88/1544	גבול משה	11.16%	קק"ל	גבול משה	50%	11.16%	25,1224	87/6											
172 מר'	43/1544	גל אריה	25%	קק"ל	גל אריה	25%	11.16%	25,1224	87/6											
	43/1544	איצקר פרחיה	25%	קק"ל	איצקר פרחיה	25%	11.16%	25,1224	87/6											
172 מר'	172/1544	שהרבי דוד	11.16%	קק"ל	שהרבי דוד	100%	11.16%	25,1224	87/7											
172 מר'	172/1544	מזל טוב יוסף	11.16%	קק"ל	מזל טוב יוסף	100%	11.16%	25,1224	87/8											
1,544 מר'			100.0%				100.00%													
17,712 מר'			1.00			15055.0		17,710		17,712.0		1.82		10,082						

לוח הקצאות לתכנית רג/מק/1411 - טבלה מס' 1

הערות	מצב מוצע					מצב קיים						
	החלק בחכירה	שם התוכר	החלק בבעלות	שם הבעלים	גש 6180		החלק בחכירה	שם התוכר	החלק בבעלות	שם הבעלים	גש 6180	
					שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית					שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית
		שיכון אזרחי	בשלמות	קק"ל	2,757	102		שיכון אזרחי	"	קק"ל	1,003	90
										"	1,001	91
										"	1,001	96
										"	1,121	97
										"	1,001	89
	3068/3710	שיכון אזרחי	בשלמות	קק"ל	3,708	101	6585/10000		6585/10000		1,001	84
										"	1,001	85
										"	1,001	88
										"	1,001	86
	(644/3710)	שונים *								"	1,001	87
	רצ"ב סבלה - ראה טבלה מס' 2											
		שיכון אזרחי		קק"ל	891	103		בשלמות	שיכון אזרחי	קק"ל	1,001	95
											118 (חלק) 375	4
											12 (חלק) 119	
					1,782	201						
					1,191	4						
					1,191	5						
					11,520						11,520	סה"כ

* ראה טבלה מס' 2

לוח הקצאות לתכנית רג/במ/1411 - טבלה מס' 2

הערות	מצב מוצע					מצב נכנס						
	החלק בחכירה	שם התוכר	החלק בבעלות	שם הבעלים	גש 6180		החלק בחכירה	שם התוכר	החלק בבעלות	שם הבעלים	גש 6180	
					שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית					חלק יחסי	תת חלקה
	11200/370800	שלו יוסף	בשלמות	קק"ל	3,708	101	1/1	שלו יוסף	בשלמות	קק"ל	39 / 224	87/1
	3590/370800	גינדי אהרון					1/2	גינדי אהרון		"	25 / 224	87/2
	3590/370800	גינדי יפה					1/2	גינדי יפה		"		
	10051/370800									"	35 / 224	87/3
	3590/370800	ברימר דוד					1/2	ברימר דוד		"	25 / 224	87/4
	3590/370800	ברימר מנדל					1/2	ברימר מנדל		"		
	1795/370800	ששון לסיף					1/4	ששון לסיף		"	25 / 224	87/5
	1795/370800	אזרז פרחה					1/4	אזרז פרחה		"		
	1795/370800	כהן חתון					1/4	כהן חתון		"		
	359/370800	בן משה כרמלה					1/20	בן משה כרמלה		"		
	359/370800	הרשקוביץ לאה					1/20	הרשקוביץ לאה		"		
	359/370800	גור אילנה					1/20	גור אילנה		"		
	359/370800	וואזנה רחל					1/20	וואזנה רחל		"		
	359/370800	דלזיה אשר					1/20	דלזיה אשר		"		
	3590/370800	גדול מנשה					1/2	גדול מנשה		"	25 / 224	87/6
	1795/370800	גל אריה					1/4	גל אריה		"		
	1795/370800	איצקר פרומה					1/4	איצקר פרומה		"		
	7179/370800	שהרבני דוד					1/1	שהרבני דוד		"	25 / 224	87/7
	7179/370800	מדל טוב יוסף					1/1	מדל טוב יוסף		"	25 / 224	87/8
					3,708						224/224	סה"כ