

ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

30/4/2008

סימננו : ירוקום

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת גן

א.נ.,

הנדון : לוח הקצאות ואיזון.

תכנית ר"ג 1308, מגרש ירוקום.

רחוב דב פרידמן פינת רחוב המעיין

גוש 6128 חלקות 828, 343, 827, 327, חלקי חלקות 65, 440

גוש 6109 חלק מחלקה 372

1. מטרת חוות הדעת:

התכנית שבנדון מציעה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי סימן ז' פרק ג'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965.

לוח הקצאות ואיזון הוכן בכפוף להחלטות ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית
מיום 21/1/2008.

2. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה כוללים את החלקות על פי הטבלה:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר
6128	828	1241
6128	343	506
6128	328	24
6128	827	532
6128	65 (ח)	282
6128	327	142
6128	440 (ח)	580
6109	372 (ח)	1352
סה"כ		4659

משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145
משרד משני : רח' קולמל 4, חולון 58803, טלפון : 03-5506587 פקס : 03-5568897
E-mail: shremr@bezeqint.net



ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

3. ביקור במקום:

ערכתי ביקורים במקום בחודש יוני 2005 ולאחרונה בתאריך 28/4/2008.

4. תיאור המקרקעין:

המדובר ב- 2 חלקות סמוכות בגוש 6128 הנמצאות ברח' דב פרידמן פינת רחוב המעיין.

חלקה 828

בעלת צורה לא רגולארית בשטח רשום 1241 מ"ר.

על החלקה בנוי בניין משרדים הידוע כבנין יורוקום בן 4 קומות מעל קומת מרתף בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים, גג שטוח, מעטפת חיצונית טיח בשילוב אבן נסורה. מעיון בנסח רישום מרוכז של החלקה הבניין רשום כבית משותף ומחולק ליחידות כדלקמן:

מס' חלקת משנה	שם הבעלים	שטח רשום מ"ר	החלק ברכוש המשותף
1	יורוקום אחזקות 1979	165.48	55 / 746
2	יורוקום אחזקות 1979	100.83	34 / 746
3	יורוקום אחזקות 1979	152.43	51 / 746
4	יורוקום אחזקות 1979	73.03	24 / 746
5	יורוקום אחזקות 1979	53.36	18 / 746
6	יורוקום אחזקות 1979	165.48	55 / 746
7	יורוקום אחזקות 1979	100.83	34 / 746
8	יורוקום אחזקות 1979	152.43	51 / 746
9	יורוקום אחזקות 1979	63.61	21 / 746
10	עדוי נסים	79.59	27 / 746
11	יורוקום אחזקות 1979	165.48	55 / 746
12	יורוקום אחזקות 1979	100.83	34 / 746
13	יורוקום אחזקות 1979	152.43	51 / 746
14	ארליך שרה ושלמה	63.61	21 / 746
15	מכשירים ביו רפואיים	79.59	27 / 746
16	יורוקום אחזקות 1979	165.48	55 / 746
17	יורוקום אחזקות 1979	100.83	34 / 746
18	ארליך שרה ושלמה	152.43	51 / 746
19	ארליך שרה ושלמה	63.61	21 / 746
20	הלל אריה ונעמה	79.59	27 / 746

משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shreimr@bezeqint.net



ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

האולמות בבנין ברובם הגדול משמשים את חב' יורקום למעט 2 יחידות. האולמות חולקו ע"י מחיצות פנימיים ובוצעו בהם רמת גימור של משרדים כולל שטיח מקיר לקיר ו/או פרקט תקרה פנימית בשילוב תאורה ומיזוג בכל היחידות מטבחון ושירותים. יחידת מנכ"ל בקומת קרקע ברמת גימור גבוהה במיוחד כולל רצוף שיש. ליחידות הוצמדו חניות בקומת המרתף המכיל על פי תכנית ההיתר 33 מקומות חניה, הכניסה אליה במקור הייתה במרווח הדרומי של המגרש מרחוב דב פרידמן, וכיום קיימת כניסה נוספת במפלס קומת המרתף מכוון רחבת החניה שנסללה לאחרונה במקביל לרחוב המעיין הסמוך. כ"כ במרתף נמצא מקלט המשמש להדרכה עבור חב' יורקום.

היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין של הנכס שבנדון נמצאו, בין היתר, מסמכים, היתרי בניה שונים. הבניין הוקם על פי רישיון מס' 4260 מיום 5/10/1981, להקמת בניין תעשייה. להלן שטחי הבניה על פי תכנית ההיתר

קומה	שטח מ"ר
מרתף	174.81
קרקע	322.02
א'	611.53
ב'	611.53
ג'	611.53
סה"כ	2331.42

חלקה 343

בעלת צורה לא רגולארית בשטח רשום 506 מ"ר, שטח נטו לאחר הפקעה לדרך 457 מ"ר. על החלקה בנוי בניין ישן בן קומה אחת בנוי קירות לבני סיליקט, גג רעפים, מעטפת חיצונית טיח.

מעיון בנסח רישום של החלקה עולים הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 506 מ"ר

בעלויות: אופלטקה נימה בשלמות

היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין של הנכס שבנדון נמצא כי הבניין הוקם על פי רישיון מס' 1979 מיום 16/10/1945, להקמת בניין לדירת מגורים 3 חדרים וחדרי שירות. שטח הבניה על פי תכנית ההיתר הוא 80.33 מ"ר.



משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shremr@bezeqint.net



5. תיאור הסביבה:

נשוא השומה הינם חלקות התחומות ברחובות דב פרידמן והמעייין המצויות בחלקה הצפוני/ מערבי של העיר רמת גן, בסמוך לגבול השיפוט של העיר גבעתיים, ותל- אביב מצד מערב. מיקום הנכסים מדרום לכביש זיבוטינסקי ולמתחם בורסת היהלומים. רחוב המעיין הינו רחוב משוקע בחלקו מהווה חלק מכביש הטבעת באזור הבורסה, כיום סלול עד לבנין שער העיר, דו סטרי המשתרע ממזרח למערב. רחוב דב פרידמן מסתעף בתחילתו מרחוב הראשונים ומסתיים ברחוב המעיין ללא מוצא. האזור מאופיין בבתים ישנים, ובבניה של שימושים מעורבים, חלק בניה רוויה למגורים, בחלק מבני תעשיה ומלאכה, ובחלק משרדים. במקום מתוכנן הקמת פרויקטים של מבני מגורים/משרדים בבניה גבוהה. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

6. מצב תכנוני:

6.1 מצב קודם:

6.1.1 תכנית רג/ 340

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2591 מיום 27.12.79. החלקות מסווגות באזור תעשייה, במגרש מינימאלי של 1000 מ"ר, זכויות בניה נקבעו, לפי 50% בקומה * 4 קומות סה"כ 200%.

6.1.2 תכנית ר"ג/ 927

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 3685 מיום 6/8/1989. התכנית משנה את היעוד בחלקות נשוא השומה לתעשייה עתירת ידע ובו נקבע:

1. השימושים המותרים: תעשיה עתירות ידע, צילום, אופטיקה, אלקטרוניקה, מכניקה עדינה, מעבדות, מחקר, אופנה וכדומה ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה מבחינת זיהום אויר, קרקע,מים, רעש או מפגע תברואתי.
2. שטח הרצפות ואחוזי הבניה הם % 200 משטח המגרש נטו וזאת על פי רג/ 340, רג/340 ג'.
3. היתר בניה למפעל תעשייתי יכול לפרונוות לביוב תעשייתי כולל הקמת מתקן לטיפול קדם שפכים, תעשייתיים בתוך שטח המפעל, לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית באישור הרשויות המוסמכות.



לא תותר הקמת מפעל כתוצאה מתהליך הייצור בו נוצרת פסולת רעילה. היתר בניה יכלול התייחסות לחזית החיצונית של המפעל לגימור ולפיתוח הסביבתי בשטחו.

4. יהא זה מכוחה של הועדה המקומית לאשר משרדים עד ל- 30% משטח הרצפות הכולל לשימוש תעשייה עתירת ידע שבבנין.

בשטח המסומן כאזור תעשייה עתירת ידע, המשרדים צריכים להיות קשורים לשימושי התעשייה.

על פי התשריט רצועה לחזית הרחוב בשטח 49 מ"ר תופקע מחלקה 343 להרחבת הדרך, שטח המגרש נטו ממנו מחושבים זכויות הבניה 457 מ"ר.

6.1.3 תכנית המתאר ג' - 3:

פורסמה למתן תוקף ב"פ 4047 מיום 8.10.92

התכנית מאפשרת באזור מסחרי בנית מרתף עד 100% משטח המגרש לצרכי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, חדרי מדרגות וכד' ובתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשרת את החלקים העיקריים שבאותו בנין של הקומות העליונות כגון ארכיונים, כספות ומחסנים הצמודים לשטח התעשייה או אחסנה לכל פונקציה שבקומות העליונות.

6.2 מצב מוצע: מתחם יורוקום ר"ג / 1308

על פי התכנית נקבע בין היתר :

1. לתכנן מחדש את תחום התכנית ע"י:
2. שינוי אזור תעשייה לאזור מגרש מיוחד.
3. שינוי מדרך לאזור מגרש מיוחד.
4. קירווי רח' המעיין לשימוש של שטח ציבורי פתוח.
5. לקבוע זיקת הנאה לציבור (מעבר הולכי רגל) באזור מגרש מיוחד.
6. לקבוע זיקת הנאה לציבור (לכלי רכב) באזור מגרש מיוחד.
7. לקבוע שטחי בניה לתעסוקה באזור מגרש מיוחד כדלקמן :
8. 18700 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה.
9. 500 מ"ר שטח לצרכי ציבור.
10. 7350 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
11. 10135 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

12. לקבוע גובה בנין עד 30 קומות, כולל קומת כניסה בגובה שתי קומות, ועוד שלוש

קומות טכניות על הגג הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה.

13. קביעת קוי בנין והוראות בניה.

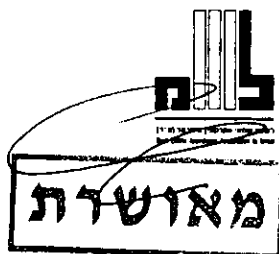
להלן טבלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה:

מצב מוצע						מצב קיים לפי תכנית רג/340, רג/927													
מספר קומות	שטחי שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'	עפ"י היתר		מספר קומות	זכויות בניה ב-%	יעוד	שטח חלקה במ"ר		מספר חלקה	גוש				
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מס'	שטחי בניה במ"ר				17	24						
30 כולל קומת כניסה בגובה שתי קומות 3+ קומות טכניות על הגג והכל מעל 5 קומות מרתף.	10,135	7,350	18,700 תעסוקה- צרכי ציבור - 500	2,027 (247) מ"ר זיקת הנאה (לציבור)	אזור מגרש מיוחד	1	4 מעל מרתף	174.81	4	200	תעשייה עתירת ידע	1,241		828					
							2156.61												
							1	80.33				4	200			תעשייה עתירת ידע	506		343
																ש.צ.פ. דרך	17	24	328
				דרך	532		827												
			25	ש.צ.פ.	2			81	282	(ח) 65									
				1,925	ש.צ.פ. ודרך מתחתייה	3				דרך	142		327						
				335	דרך	4 א'				דרך	580		(ח)440						
				347	דרך	4 ב'				דרך	1,352		(ח)372	6109					
	10,135	7,350	19,200	4,659		סה"כ						4,659		סה"כ					

• 177 מ"ר זיקת הנאה לציבור הולכי רגל.

70 מ"ר זיקת הנאה לציבור לכלי רכב

משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030, פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587, פקס: 03-5568897
E-mail: shremr@bezeqint.net



ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

7. החלטת הועדה המחוזית:

ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 978 מיום 21/1/2008 החליטה בין היתר בענין טבלת ההקצאה והאיזון כדלקמן:

" הועדה מקבלת את חוות דעת היועץ השמאי לועדה המחוזית לפיה התרומה של כל חלקה לתכנית החדשה הינה לפי השווי היחסי של החלקות כפנויות במגרש החדש. לאור הסכמת שמאי המתנגדת להפחית כ- 3% משווי חלקת המנגדת בשל הבינוי במגרש "יורוקום", כך שבמצב החדש יהיו לחלקת "יורוקום" (828) 74.14% וחלקת המתנגדת (343) 25.86%, אותה המליץ היועץ השמאי לועדה המחוזית, קובעת הועדה כי לוח ההקצאות יתוקן בהתאם לאחוזים האמורים."

וכן:

" חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה 828 עליה בנוי הבנין תיעשה בינם לבין עצמם, ואין להעמיס על התכנית, המורכבת ממילא, גם את חלוקת הזכויות בין בעלי החלקה, שאין הסכמה לגביה."

8. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:

- 7.1 חלוקת הזכויות בין חלקה 343 וחלקה 828 נעשתה על פי החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 978 מיום 21/1/2008 שקבעה חלוקת זכויות לפי 74.14% לחלקה 828 ו- 25.86% לחלקה 343.
- 7.2 לא נעשתה חלוקת הזכויות בתוך חלקה 828 כפי שהחליטה הועדה כאמור.
- 7.3 במצב החדש נקבע מגרש אחד שיוקצה לכל הבעלים.
- 7.4 ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

נבאתי על החתום,

אינג' ר. שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין.

משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897
E-mail: shreimr@bezeqint.net


A.A.I ISRAEL
האקדמיה לחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל



טבלת הקצאה ואיוון תכנית ר"ג/1308 מגרש ירוקום																	
מס'	מרב חדש על פי תכנית רג/1308					מרט רישום											
	איוון	שווי יחסי	שטח מגרש מ"ר	יעוד על פי תכנית רג/1308	מגרש	שווי יחסי	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום מ"ר	שם הבעלים	קומה	מס' חלקת משנה	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש			
1	אין תשלומי איוון	74.140%	2027	מגרש מיוחד	1	74.140%	55 / 746	165.48	ירוקום אחזקות 1979	קרקע	1	1241	828	6128			
							34 / 746	100.83	ירוקום אחזקות 1979		2						
							51 / 746	152.43	ירוקום אחזקות 1979		3						
							24 / 746	73.03	ירוקום אחזקות 1979		4						
							18 / 746	53.36	ירוקום אחזקות 1979		5						
							55 / 746	165.48	ירוקום אחזקות 1979		א' 6						
							34 / 746	100.83	ירוקום אחזקות 1979		7						
							51 / 746	152.43	ירוקום אחזקות 1979		8						
							21 / 746	63.61	ירוקום אחזקות 1979		9						
							27 / 746	79.59	עדוי נסים		10						
							55 / 746	165.48	ירוקום אחזקות 1979		ב' 11						
							34 / 746	100.83	ירוקום אחזקות 1979		12						
							51 / 746	152.43	ירוקום אחזקות 1979		13						
							21 / 746	63.61	ארליך שרה ושלמה		14						
							27 / 746	79.59	מכשירים כיווא רפואיים		15						
							55 / 746	165.48	ירוקום אחזקות 1979		ג' 16						
							34 / 746	100.83	ירוקום אחזקות 1979		17						
							51 / 746	152.43	ארליך שרה ושלמה		18						
							21 / 746	63.61	ארליך שרה ושלמה		19						
							27 / 746	79.59	הלל אריה ונעמה		20						
2		25.860%	2027	מגרש מיוחד	1	25.860%	בשלמות	אופלטה נימה			506	343	6128				
3	לא משתתף באיוון	100.00%	2027			100.00%	סה"כ לא כולל דרכים							6128	3		
							25	ש.צ.פ	2	בשלמות	עיריית רמת גן		532			827	
							1925	ש.צ.פ ודרך מתחתיה	3	49 / 506	בשלמות	עיריית רמת גן				זכאית להירש	343 (ח)
							335	דרך	א' 4	בשלמות	עיריית רמת גן		282			65 (ח)	
							347	דרך	ב' 4	בשלמות	עיריית רמת גן		142			327	
										בשלמות	עיריית רמת גן		24			328	
										בשלמות	עיריית רמת גן		580			440 (ח)	
										בשלמות	עיריית רמת גן		1352			372 (ח)	6109
	4659		סה"כ				4659		סה"כ								

הערה: חלוקת הזכויות בין חלקה 343 וחלקה 828 נעשתה על פי החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 978 מיום 21/1/2008



מאושרת