

ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ
R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

מאושרת

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן		
אישור תכנית מס' ג/מק/1245/ד		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית		
בישיבה מס' 2012018 ביום 2017/08/08		
יורד הועדה	איים טל מהנדס העיר	ממונה נחמ תל-אביב

הנדסה אזרחית
שמאות מקרקעין
רמת-גן
משרד רחמים שרים
הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין

לוח הקצאות ואיזון.
תכנית ר"ג /מק/1245/3
חלקה 446 בגוש 6109 רמת גן
מתחם מנורה עירייה

משרד
האבטחים ביטוח בע"מ

אמאכ תכנון אמנון עובד אמנון שורץ אדריכלים
רח' הרקון 6 רמת-גן, 52521
טל. 03-7549954, פקס 03-7549950



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

10/01/2012

סימננו : : מנורה 10.303

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת גן

א.נ.,

הנדון : לוח הקצאות ואיזון.

תכנית טבלאות הקצאה ואיזון ר"ג /מק/1245 / 3

חלקה 446 בגוש 6109 רמת גן

מתחם מנורה

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.
מטרת חוות דעתי הינה הערכת שוויון היחסי של המגרשים ועריכת לוח הקצאות ואיזון.

2. ביקור במקום:

ערכתי ביקורים רבים במקום בחודשים מרץ עד יוני 2010 ולאחרונה בתאריך 10/11/2011.

3. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה כוללים:

גוש	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)
6109	446	3703

4.



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 ושומאי מקרקעין

5. תיאור המקרקעין:

חלקה 446

בעלת צורה רגולארית בשטח רשום 3703 מ"ר.
על החלקה בנויים מבנים ישנים בני 3 קומות המיועדים להריסה על פי התכנון החדש.

6. תיאור הסביבה:

נשוא השומה הינם חלקה התחומה ברחובות ז'בוטינסקי הגלעד, היוזמה המצויות בחלקה הצפוני/ מערבי של העיר רמת גן, בסמוך למתחם בורסת היהלומים.
האזור מאופיין בבתי משרדים חדשים כגון מגדלי התאומים מגדל אביב ובסמוך גם בנויים בנייני מגורים.
במקום מתוכנן הקמת פרויקט של מבני משרדים בבניה גבוהה.
באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

7. מצב משפטי:

מעיון בנסח רישום של החלקה עולים הפרטים כדלקמן:

שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום / הזכאים להירשם	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי
אלקו חרושת אלקטרו מכנית ישראלית בע"מ 1433/10000 לומינו מסחר ביניל בע"מ 1605/10000	עיריית רמת גן	3703	446	6109	1
	טבע תעשייות פרמצבטיות בע"מ				2
	לומינו מסחר ביניל בע"מ				3
	אינספה אקטינגזולשפט				4
אלקו חרושת אלקטרו מכנית ישראלית בע"מ (הערת אזהרה) לומינו מסחר ביניל בע"מ	עיריית רמת גן				5

8. מצב תכנוני:

8.1 מצב קודם:

8.1.1 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%.



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

8.1.2 תוכנית: רג/1212

פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/6/2000 י.פ. 4895

מטרת התוכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע המסומנת בתשריט בלי הסכמת הבעלים.
- ב. שינוי אזור לתכנון בעתיד, אזור תעשייה ואזור שפ"פ לשטח תכנית מיתאר רג/340 לאזור מגרש מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשצ"פ עם אופציה לחניה תת-קרקעית לפי החלטת מהנדס העיר.
- ג. קביעת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בכיכר ובדרך התת-קרקעית.
- ד. שינוי ייעוד חלק מדרך (דרך הטבעת) למגרש מיוחד עם תת-קרקעית (אזור זיקת הנאה לציבור).
- ה. קביעת שטחים להרחבת דרכים.
- ו. קביעת שטח בניה כדלקמן:

1. קביעה במגרש 100-52,955.4 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה, כולל חזית מסחרית לאורך רח' אבא הלל וזיבוטינסקי מתוכם 11,302.48 מ"ר למגורים ו-450 מ"ר לבנין ציבור, אשר יירשם על שם עיריית רמת גן. שטח ליח"ד ממוצעת 80 מ"ר של שימושים עיקריים: 42,900 מ"ר שטחי שירות מעל מפלסי הרחובות הקובעים ו-41,328 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הרחובות: גובה הבנין עד 66 קומות מעל מפלס אבא הלל, כולל מבואה שתהיה בגובה כפול, 4 קומות טכניות: כמו כן 6 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס הקומה המסחרית שברח' אבא הלל ו-7 קומות מתחת למפלס רח' זיבוטינסקי.
2. קביעה במגרש 101 בנין אחד המורכב מ-2 מבנים בקיר משותף מבנה בתת מגרש 101א - 4,007 מ"ר לשימושים עיקריים למשרדים ולמסחר, מהם עד 350 מ"ר למסחר, 2,500 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-2,360 מ"ר שטחי שירות. המגרש נשוא השומה נכלל במגרש 101.

8.1.3 תכנית רג/מק/1245

פורסמה למתן תוקף בתאריך 4/2/2001 י.פ. 4957

מטרת התוכנית:

- א. העברת זכויות בניה בשטח של 915.5 מ"ר שימושים עיקריים ו-200 ש.שירות ממגרש 101א למגרש 100.
- ב. שינוי במגרש 100 חלק מהשימושים למגורים לשימושים של משרדים.
- ג. הוספת 2 קומות לגובה הבנין.
- ד. קביעת שטחי בניה כולל קביעת מגרש 100, מגרש 101; מגרש 101א, 101ב.



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 למחקר ויישום
האיתנות והסקרן בישראל

ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושומאי מקרקעין

להלן טבלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה :

מגן שטח										מגן ק"מ לט"ר 1212/											
מספר קמח	שטח שדה בל"ר		שטחים ניקיים במ"ר	שטח	יעד	מגרש חס'	מספר הקניין	מספר שדה בל"ר		שטחים ניקיים במ"ר	שטח	יעד	מג"מ	מס' חלק	מס' חלק	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	מס' חלק	מס' חלק	
	מחוז	מחוז						מחוז	מחוז												מחוז
7+68 קמח	41328	31456	4381.20	8373	מגרש חינוך	100	7+68 קמח	41328	30900	38565.92	8373.00	מגרש חינוך	100	5879.82	1175.82	1411	305	8198			
מחוזי חדרה			1671.40		מ.פ.פ.		מחוזי חדרה		11302.48	1637.00		מ.פ.פ.		5175	1035	200	218				
			8258.30					12000	450.00	11302.48				36504.15	7300.83	7069	219				
			12000.00														1091				
	84764	41328	53870.90					84228	41328	42900	52955.40				968.66	1160	230				
2 קמח	3152	3152		1425	מ.פ.פ. חנוכה	100	2 קמח	3152	3152		1425.00	מ.פ.פ. חנוכה	100				223				
מחוזי חדרה (מ.פ.פ.)							מחוזי חדרה (מ.פ.פ.)														
10 קמח + 5 קמח			2741.50		מגרש חינוך	101	12 קמח + 5 קמח			3557.00		מגרש חינוך	101				223				
מחוזי חדרה			350.00		מ.פ.פ.		מחוזי חדרה		350.00			מ.פ.פ.									
	6744	4800	3091.50					7300	4800	4007.00				8954.15	824.17	989					
26 קמח + 6 קמח	26500	18000	14841.68		מגרש חינוך	101	26 קמח + 6 קמח	26500	18000	14841.68		מגרש חינוך	101				219				
מחוזי חדרה			781.68		מ.פ.פ.		מחוזי חדרה		3905.83		מ.פ.פ.						220				
			3905.83						781.68								221				
			19529.15						19529.15								222				
	35744	22800	22620.65	3746				35800	22800	23536.15	3746.00			19529.15	3905.83	683	224				
	123180	67280	55900	76491.50				113380	67280	55900	76491.50										

התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה על פיה חולקו הזכויות כדלקמן :

מצב קיים :

מס' חלק	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת	שטח חלקת
101	מגרש חינוך וטו א'	1719.0	מסדרים	1175	12 קמח + 5 קמח	47.06	0.0252		
		184.5	מסחר		מחוזי חדרה				
		1938.0	מסדרים	1323	מחוזי חדרה	52.64	0.0292		
		185.9	מסחר		מחוזי חדרה				
		14841.68	מסדרים	10500	26 קמח + 6 קמח	100.00	0.2611		
		781.68	מסחר		מחוזי חדרה				
		3905.83	מסדרים		מחוזי חדרה				
		3746	מסחר		מחוזי חדרה				



משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145
משרד משני : רח' קולומב 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 ושמואי מקרקעין

מצב חדש :

0.0215	47.08	10 קומות + 5 קומות מרתמי חניה	2258****	915	משרדים : 1288.90 מסחר : 164.5	עיריית רמת גן	מגרש מיוחד	101 א'	
0.0238	52.94		2545****	1020	משרדים : 1453.00 מסחר : 185.5	טבע תעשיית סרטי-עבטיות אביק בע"מ ודוא אביק בע"מ	מגרש מיוחד	101 ב'	
0.2611	100.00	28 קומות + 8 קומות מרתמי חניה	18000****	10500	משרדים : 14841.68 מסחר : 781.68 משרדים : 3905.83	לונדע הסחר בי"ל בע"מ אוספה אקטיניזולטעס חלילה זרה עיריית רמת גן בחלילה ל' ; לאלקו בע"מ ללמס מסחר בי"ל בע"מ (הערת אזהרה על פי סעיף 28) עיריית ר"ג בחכירה ללמס מסחר בי"ל בע"מ	מגרש מיוחד	101 ג'	
							3746		

8.2 מצב מוצע: ר"ג /מק/1245/ 4 מתחם מנורה

מטרת התוכנית

- 2.1.1 קביעת שני מגרשי בניה, תוך איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
- 2.1.2 בניית מבנה מסחרי של עד 2 קומות במגרש מס' 001 (המערבי).
- 2.1.3 בניית מגדל משרדים, עם מסחר, עד 29 קומות ובגובה של עד 145 מ' מעפה"י במגרש מס' 002 (המזרחי).
- 2.1.4 הכל תוך שינוי תכנית הבינוי והעברת שימושים ממגורים למשרדים עפ"י סעיף 62 א(א).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 לקבוע במגרש מס' 001 :-
1365.06 מ"ר שימושים עיקריים למסחר ומשרדים.
וכן 138.0 מ"ר שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת ו-2255.0 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
גובה הבנין 2 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, כולל קומת קרקע בגובה כפול.
- 2.2.2 לקבוע במגרש מס' 002 :-
21,255.94 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים וכן 12,306.0 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה
הקובעת ו-20,545.0 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
גובה הבניין עד 29 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, כולל קומת קרקע כפולה בגובה 9 מ'.
- 2.2.3 בכל שטח התכנית יותרו עד 8 מפלסי חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.



משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145
משרד משני : רח' קולומל 4, תולון 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

9. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:

- 7.1 שווי ההקצאה ביחס לשווי כל המתחם יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של כל המגרשים הקודמים.
וזאת על פי הנאמר בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, דהיינו יש לקיים באנלוגיה את הנוסחה הבאה:

מצב לפני חלוקה	=	מצב לאחר חלוקה
שווי זכויות מוקצות של כל צד		שווי המגרש המוקצה בנפרד
שווי כל החלקה		שווי כל המגרשים

7.2 שווי המגרשים הוערך כדלקמן:

- א. שווי מ"ר מבונה קרקע למשרדים מוערך בממוצע לפי 3,500 ש"ח/מ"ר מבונה.
ב. מקדם לשטחי מסחר בקומת קרקע 2.2
ג. מקדם לשטחי מסחר בקומה א' 1.2
ד. מקדם לשטחי שירות 50%
ה. הובא בחשבון השפעת גודל המגרש היחסי במגרש 001 לעומת המגרש הנדרש בחלוקה על פי יחסי השווי בין המגרשים 001, 002.

7.3 על פי האמור לעיל, ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

ובאתי 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



תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

טבלת הקצאה ואיזון רג/מק/1245/4

מרטני המגרשים וההקצאות על פי תכנית רג/1245										מרטני החלקות הקיימות על פי הרישום										
שנוי יחסי (באחוזים) מתוך טבלת איזון של תכנית רג/1245	שטחי שרות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי	שטחים עיקריים	החלקה/מגרש	החלקים או בזכויות	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	מגרש	הערות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום /הזכאים להירשם	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי	
8.28%	2255	915	1288.9	משרדים	מגרש מיוחד	47.06%	1100	1100	101 א'		לומינו מסחר בינייל בע"מ על החכירה של אלקו	3735/10000	51-0769367	אלקו חרושת אלקטרו מכנית ישראלית בע"מ 1433/10000 לומינו מסחר בינייל בע"מ 1605/10000	עיריית רמת גן	3703	446	6109	1	
			164.5	מסחר															2	
9.23%	2545	1029	1453	משרדים	מגרש מיוחד	52.94%						785/10000		טבע תעשיית פרמצבטיות בע"מ					2	
			185.5	מסחר															3	
82.50%	18000	10500	14841.66	משרדים	מגרש מיוחד	בשלמות	2603	2603	101 ב'		בנק לאומי בינייל בע"מ על החכירה של אלקו	3650/10000	51-0769367	לומינו מסחר בינייל בע"מ	עיריית רמת גן	3703				3
			781.66	מסחר																4
			3905.83	מגורים																5
100.00%	20545	12444	22621.05				3703												סך הכל	

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים																															
טבלת הקצאה ואיזון רג/מק/1245/4																															
תשלומי איזון		פרטי הקצאות																													
בעל הזכויות משלם	בעל הזכויות מקבל	שווי יחסי (באחוזים)	שווי מצב יוצא	מגרש נדרש	שטחי שרות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי	שטחים עיקריים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	הערות	שעבודים או זכויות אחרות חרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום/הזכאים להירשם	מס' מגרש למי התכנית	מס' גוש	מס' סידורי												
א י ן ש ל ו י א י ן		8.28%	8,532,626 ₪	306.53586	2255	69	682.53	קרקע מסחר	מסחרי	100%	885.5					עיריית רמת גן	001	6109	1												
						69	682.53	אי מסחר																2							
			91.72%	94,541,794 ₪	3396.4641	20545	12306.02	21255.94	משרדים	משרדים	100%	2817.5	בנק לאומי בעי"מ על החכירה של אלקו	בנק לאומי לישראל בעי"מ	51-0769367		לומינו מסחר ביני"ל בעי"מ		002		3										
																															4
		100%	103,074,420 ₪	3703		12444	22621				3703									סך הכל											