



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER  
M.A., LAW STUDIES

**יצחק (איצ'ו) נעים**

כלכלן ושומאי מקרקעין  
מוסמך במשפטים

טלפון. 052-2499414  
פקס. 153-522499414  
דוא"ל. eacho.naim@gmail.com  
TEL. FAX. E-MAIL

תאריך: 22 נובמבר 2012  
סימוכין: 1289 - 2014

גרסה מס' 7  
תאריך: 9.3.2016



**ליאושדת**

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז תל אביב

תכנית מס' 506-02 55620

טבלת הקצאות ואיזון

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים,  
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

גוש: 6180, חלקות: 333-338

רח' הררי 4-14

רמת גן



ס. קוסוביץ 13.3.16  
וינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
וק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
י"ר תכנית מס' 506-0255620  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1.6.2015 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן  
ת.ב.ע מס' רגו 101/498 תכנית מוקדמת  
מס' 506-0255620  
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה  
מס' 2011022 מיום 27.11.11  
מס' 2012033 מיום 18.11.12  
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית  
בישיבתה מס' 1193 מיום 1.6.15  
בישיבתה מס' 2015049 מיום 5.11.15  
בישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
מיוסדת מאור נמרודי, עו"ד  
שגרת ראש  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מנהל מינהל העיר  
6.3.16  
תאריך





**ISAAC (EACHO) NAIM**  
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

לכבוד:

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז תל אביב

הנדון: נספח לטבלת הקצאות וטבלת איזון

תכנית מס' 506-0222802

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

גוש: 6180, חלקות: 333-338

רחוב הררי 14-4, רמת גן



**1. מטרת חוות הדעת**

- במסגרת תכנית מס' 506-0222802, נתבקשתי להכין טבלת הקצאות ואיזון, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- התכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים במסגרת תכנית לפינוי-בינוי.
- חוות דעת זו מהווה נספח הסבר לטבלת ההקצאות והאיזון הרצ"ב.



**2. פרטי המקרקעין**

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה בתכנית	ייעוד	מס' יח"ד
הררי 4	6180	338	976 מ"ר	מגורים ב' מיוחד	10
הררי 6	6180	337	978 מ"ר		10
הררי 8	6180	336	979 מ"ר		10
הררי 10	6180	335	981 מ"ר		10
הררי 12	6180	334	982 מ"ר		10
הררי 14	6180	333	984 מ"ר		10
	6180	384	100 מ"ר		שצ"פ
סה"כ שטח התכנית			5,980 מ"ר		60



**3. ביקור בנכסים:** ביקור במתחם נערך במהלך חודש נובמבר 2012, ע"י החתום מטה.



עמוד 2 מתוך 14

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

**4. תאור הסביבה**

**4.1 תאור הסביבה**



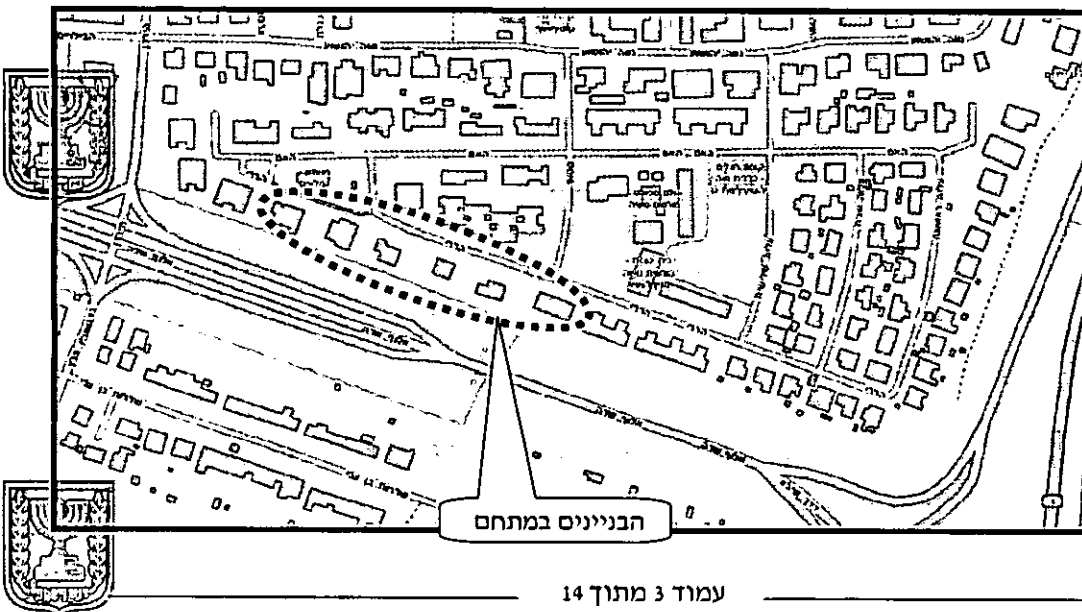
המתחם הנדון ממוקם ברחוב הררי, שבצידה הדרום מזרחי של העיר רמת גן. רחוב הררי נמשך ממערב למזרח, במקביל ומצפון לכביש אלוף שדה, ומדרום לשכונת נווה יהושע.

החלקות הנדונות ממוקמות בצידו המערבי של הרחוב, המהווה כביש חד סטרי. החלקות הנדונות תחומות בין רחוב הררי מצפון וכביש אלוף שדה מדרום. קטע הרחוב בו ממוקם המתחם הנדון כולל את הבניינים הזוגיים שבכתובות: הררי 4 - הררי 14, כך שהררי 14 הינו הבניין המזרחי במתחם סמוך לצומת הרחובות הררי וסטופ, והררי 4 הינו הבניין המערבי במתחם בקרבת מפגש הרחובות הררי והאם. צורתו של המתחם מלבנית מאורכת.



סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד חדשים. בשנים האחרונות קיימת תנופת בנייה של מגדלי מגורים ובניינים גבוהים חדישים, במסגרת התחדשות עירונית, דוגמת הבניינים שברחוב הכבאים, ברחוב נווה יהושע ועוד.

במתחם פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.



עמוד 3 מתוך 14





**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

4.2 תאור החלקות ובנייני המגורים

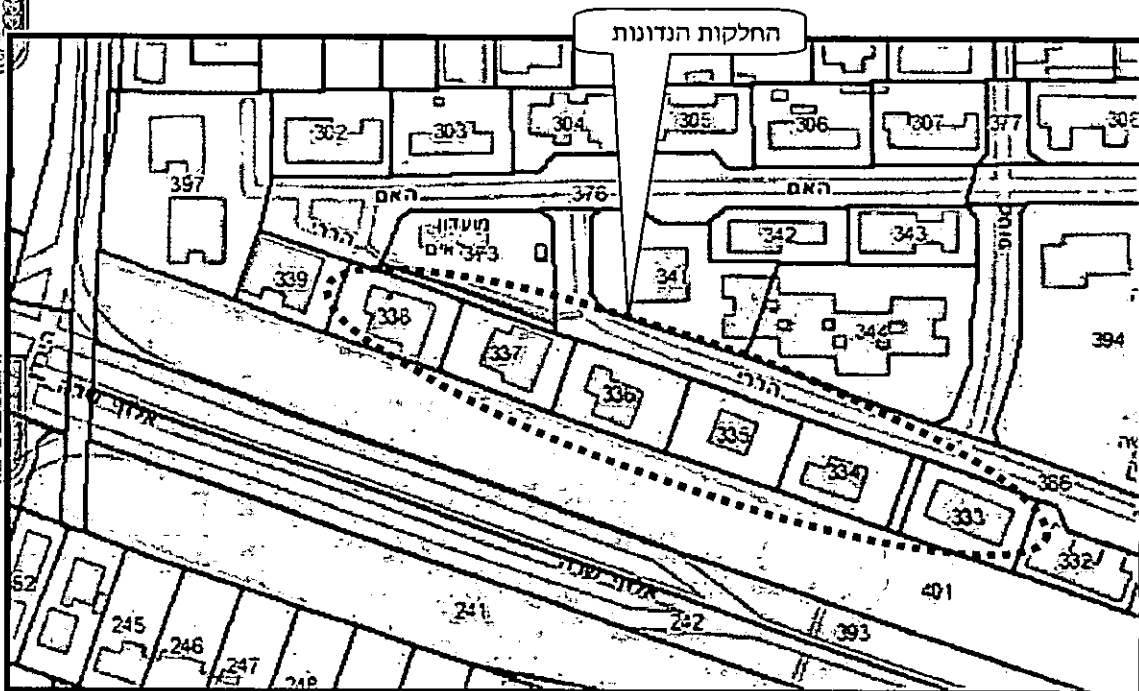
התכנית הנדונה כוללת 6 בנייני מגורים טיפוסיים, אשר נבנו בתחילת שנות ה-60, וממוקמים ברחוב הררי 4-14.



בניין טיפוסי כולל 10 יח"ד, בן 2 קומות מעל קומת קרקע, כמפורט להלן:

- קומת קרקע - 2 יח"ד
- קומה א' - 4 יח"ד
- קומה ב' - 4 יח"ד

שטחן המקורי (הרשום) של הדירות הינו 30-36 מ"ר לדירה. במרוצת השנים נבנו תוספות בנייה רבות במרבית הדירות שבמתחם, ובחלק מהבניינים הוצמדו חלקים מהרכוש המשותף לחלק מהדירות, כך שכיום קיימת שונות גדולה בין הדירות, וברמת התחזוקה והגמר של הבניינים.



עמוד 4 מתוך 14





**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמואי מקרקעין**

**תצלומי הבניינים**

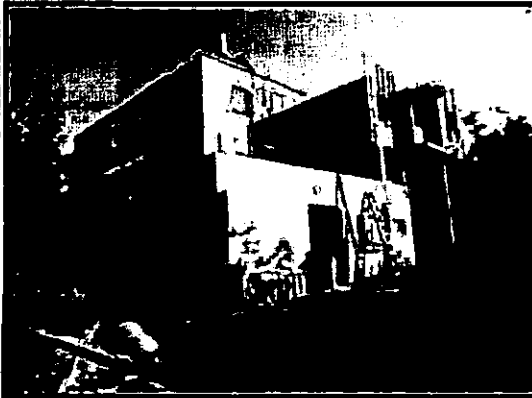
הררי 6



הררי 4



הררי 10



הררי 8



הררי 14



הררי 12



עמוד 5 מתוך 14

e-mail: [eacho.naim@gmail.com](mailto:eacho.naim@gmail.com)

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414

**מאושדת**



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

**5. המצב התכנוני**

**5.1 מצב קיים**

**5.1.1 על החלקות שבמתחם חלות התכניות הבאות:**



שם התכנית	י.פ.	תאריך	מטרת התכנית
רג/ח/1	1012	23.5.1963	המשך שכונת "נווה יהושע"
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר של העיר רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים המותרים
רג/804	2748	17.9.1981	תכנית מפורטת המסווגת את החלקות הנדונות באזור מגורים ב' מיוחד. התכנית מתירה תוספות בנייה והגדלת יחיד קיימות.
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בנייה על גגות
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	תכנית מרתפים
רג/340/ג/4	4085	15.2.1993	תכנית לבתי אבות
רג/מק/340/ג/10	4486	30.1.1997	מעליות לבניין קיים
רג/מק/340/ג/17	5293	29.4.2004	"משמורת מים"
רג/מק/340/ג/19	5462	27.11.2005	הכללת חדר המדרגות כשטח שירות
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה לגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/21א	5561	30.7.2006	הגדלת חדרים על הגג תוך ניוד זכויות מקומה לקומה
רג/340/ג/1/3	5629	15.2.2007	בניית מרתפים בקו בניין 0
רג/מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	גובה קומת מרתף
רג/מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	הקטנת קו בניין קדמי ואחורי מעל מפלס הכניסה



עמוד 6 מתוך 14

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414

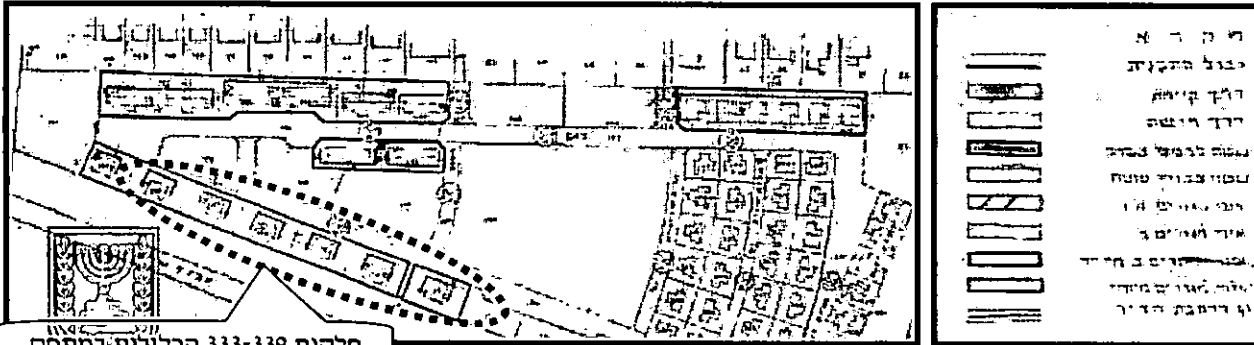




**ISAAC (EACHO) NAIM**  
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

תשריט תכנית רג/804 + טבלת שטחי הבנייה



חלקות 333-339 הכלולות במתחם

טבלת שטחי הבנייה

גוש	חטי הכולקות	השטח המבוקש	שטח המותר	סליל	חטי חלוקות ביחידות	שטח בנייה קיים	שטח בנייה מוצע	יעוד
6180	333 - 339	6.681	70	I	7	קומה א' 169.22	52.54	אזור מגורים מיוחד
	310 - 315	3.622	36	II	5	חלקה 101	94.62	-
	302, 303, 306, 307, 342, 343	6.237	48	III	6	~152.2	113.74	-
	304, 305	19.93	16	IV	2	~244.6	80.-	מגורים
		18.533			21			

סיכום המצב התכנוני הקיים:

חלקות המגורים במתחם מסווגות באזור מגורים ב' מיוחד.

הוראות הבנייה עפ"י התכניות השונות, כדלהלן:

מסי קומות מעל קומת עמודים: 2

מסי יחיד למגרש: 10

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

זכויות הבנייה: קומה א' - 143 מ"ר

קומות ב', ג' - 305 מ"ר

סה"כ לבניין - 448 מ"ר

חדרי יציאה לגג: 40 מ"ר לכל דירה עליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה.

מחסנים: 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה.

מרתף: ניתן להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0), על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

עמוד 7 מתוך 14



e-mail: [eacho.naim@gmail.com](mailto:eacho.naim@gmail.com)

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414







**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמואי מקרקעין**

5.1.2 היתרי בנייה

מעיון בתיקי הבניין של החלקות הנדונות, נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

מטרת היתר	מתארך	מס' היתר	חלקה	כתובת
הקמת בניין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים ונחוצות לראשונה בשטח כולל של 377.55 מ"ר	6.7.60	5648	338	הרר 4
לסגירת 2 מרפסות בדירה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 5.62 מ"ר	26.8.64	7808		
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 3 חדרים ולהגדיל מטבח ושרותים בשטח כולל של 47.67 מ"ר, מרפסת בשטח 3.4 מ"ר ושינויים פנימיים	2.11.86	6251		
להגדיל חדרים בדירה קיימת בקומה ב' ע"י צרף מרפסות ולהוסיף 1.5 חדרים, מטבח ושרותים בשטח כולל של 44.54 מ"ר, ממ"ד בשטח 7 מ"ר ושינויים פנימיים. להוסיף מדרגות לעלייה לגג ולבנות מעליהן חדר ושרותים בשטח כולל של 22.95 מ"ר ומרפסת גג בשטח 63.66 מ"ר	25.3.93	8959		
להגדיל חדר, ע"י צרף מרפסת, בדירה קיימת בקומה א' ולהוסיף 2 חדרים, מטבח ושרותים בשטח כולל של 43.5 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.26 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 10.73 מ"ר והכוללת פרגולה	13.3.96	10268		
להגדיל חדר בדירה קיימת בקומת קרקע, ע"י צרף מרפסת ולהוסיף חדר מטבח ושרותים בשטח כולל של 30.93 מ"ר, ממ"ד בשטח 8.11 מ"ר ושינויים פנימיים	24.9.96	10498		
להגדיל מטבח בדירה קיימת בקומת קרקע ולהוסיף חדר בשטח כולל של 15.96 מ"ר ושינויים פנימיים	1.5.97	10798		
להגדיל חדר בשטח 5.84 מ"ר ע"י תוספת לדירה קיימת בקומת קרקע	18.11.97	11026		
להגדיל חדר בשטח 1.74 מ"ר לדירה בקומת קרקע	28.10.03	2003212		
להגדיל דירה קיימת בקומת קרקע ולהוסיף 2 חדרים ושרותים בשטח כולל של 43.94 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.26 מ"ר, מרפסת בשטח 14.21 מ"ר ושינויים פנימיים	23.2.98	11117		
להגדיל מטבח ולהוסיף 2 חדרים ושרותים בשטח כולל של 35.72 מ"ר בדירה בקומה ב', להוסיף ממ"ד בשטח 7.67 מ"ר ושינויים פנימיים. להוסיף מדרגות פנימיות ולהקים מעליהן חדר ושרותים בשטח כולל של 22.1 מ"ר, מרפסת פתוחה ומרפסת גג בשטח כולל של 27.55 מ"ר	9.2.00	11836	337	הרר 6
להגדיל חדרים בדירה קיימת בקומה ב' ולהוסיף חדר מטבח 2 חדרונים ושרותים בשטח כולל של 46.85 מ"ר, מרפסת בשטח 5.84 מ"ר ושינויים פנימיים	31.12.91	8429		
להוסיף לדירה דרום מזרחית קיימת בקומה א' 2 חדרים ומטבח בשטח כולל של 35.72 מ"ר, ממ"ד בשטח 10.28 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 10.54 מ"ר ושינויים פנימיים	9.1.97	10618		
להגדיל חדר ומטבח בדירה קיימת בקומה ב', בחלקו ע"י צרף מרפסת, ולהוסיף 2 חדרים ושרותים בשטח כולל של 50.51 מ"ר. להוסיף מדרגות לעלייה לגג ולהקים מעליהן חדר ושרותים בשטח כולל של 23 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר, מרפסות פתוחות כולל מרפסת גג בשטח 65.9 מ"ר ושינויים פנימיים	15.4.97	10776		
הגדלת מנהר וחדר אמבטיה בדירה קיימת בקומת עמודים ע"י סגירת מרפסת 128 מ"ר, ושינויים פנימיים וחיבורים	13.5.64	7590		

עמוד 8 מתוך 14



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמואי מקרקעין**

מסרת היתר	מתאריך	מס' היתר	חלקה	כתובת
סגירת מרפסת בדירה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 1.28 מ"ר	21.1.65	8076	336	הרר 8
להוסיף 3 חדרים ולהגדיל מטבח בדירה קיימת בקומה א' בשטח כולל של 39.57 מ"ר, מרפסת בשטח של 4.8 מ"ר ושינויים פנימיים	24.1.82	4358		
להרחיב (להוסיף שטח) לדירה הדרום מערבית בקומה ב' (דירה מס' 10, בבניין בן 3 קומות וקומת חדר יציאה על הגג ובו 10 דירות (חלקות משנה), עפ"י הפרוט הבא: ק' הקרקע: להוריד 2 עמודים לתמיכת תוספת הבנייה לדירה בקומה ב'. להוריד 70% קירות הממ"ד מקומה ב' לקרקע קומה ב'. להרחיב הדירה הדרום מערבית (1 מתוך 4 בקומה) לשני כיוונים: לכיוון מערב ודרום, ולהקים ממ"ד בחריגה מקו הרחבה צדדי מערבי.	9.7.12	2012196	335	הרר 10
ק' הגג: להקים חדר יציאה על הגג לדירה הדרום מערבית בקומה ב' (האחרונה), להקים גרם מדרגות פנימי לעליה מהדירה בקומה ב', ולרצף מרפסת גג. שטח הדירה הקיים: 39.64 מ"ר. שטח חדש מאושר בהיתר זה: 92.65 מ"ר. סה"כ שטח הדירה (קיים וחדש): 132.29 מ"ר. שטח מרפסות מאושר: 65.98 מ"ר				
להגדיל מטבח, חדרים ושרותים ולהוסיף חדרים בשטח כולל של 68.08 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע, לצרף מרפסות קיימות בשטח כולל של 6.93 מ"ר, להוסיף ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר, לפתוח דלת יציאה לחצר ושינויים פנימיים וחיצוניים	2.10.05	2005297		
הקמת בנין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים ונחיתות כ"א בשטח כללי של 377.55 מ"ר	6.7.60	5652	334	הרר 12
תוספת חדר+שרותים	12.6.74	1611		
ההיתרים נשלחו לסריקה - אינם קיימים בתיק הבניין	28.1.77	2490		
	16.9.79	3401		
הקמת בנין המכיל 10 דירות בנות 1.5 חדרים ונחיתות כ"א בשטח כללי של 377.55 מ"ר	6.7.60	5653	333	הרר 14
להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומה א' 2 חדרים בשטח כולל של 50 מ"ר, 2 מרפסות בשטח כולל של 27.50 מ"ר, לסגור 2 מרפסות בשטח כולל של 11.41 מ"ר ושינויים פנימיים	22.7.79	3352		
תוספת שטח של 13.56 מ"ר ע"ח מרפסות	24.4.81	4002		
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 2 חדרים ושרותים ולהגדיל חדר בשטח כולל של 34.98 מ"ר, מרפסת בשטח של 16.06 מ"ר ושינויים פנימיים	26.1.81	3889		
להוסיף לדירה קיימת בקומה ב', 2.5 חדרים ושרותים בשטח כולל של 29.11 מ"ר, מרפסת בשטח של 5.81 מ"ר ושינויים פנימיים	28.3.82	4419		
להוסיף לדירה קיימת בקומה ב', 2 חדרים, מטבח ושרותים בשטח של 34.46 מ"ר, מרפסת בשטח של 3.91 מ"ר ושינויים פנימיים	20.2.84	5277		
להרחיב הדירה המערבית בקומת הקרקע בבית מגורים בן 3 קומות במסגרת קונסור המבנה הקיים. להקים ממ"ד ולהרוס קירות פנימיים וחיצוניים, לבנות קירות פנימיים וחיצוניים חדשים ולשנות חזיתות המבנה	25.6.09	2009223		



עמוד 9 מתוך 14

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414

**מאושד**



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
כלכלן ושמאי מקרקעין

**5.2 מצב מוצע - תכנית מס' 506-0222802 (תכנית בהכנה)**

**א. להלן עיקרי התכנית:**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הזכויות עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- שינוי ייעודי קרקע, כדלהלן:
  1. ממגורים ב' לשצ"פ
  2. משצ"פ למגורים ד'
  3. ממגורים ב' למגורים ד'
- בניית 3 מגדלים בני 22 קומות מגורים כ"א, הכוללים 80 יח"ד במגדל, ובסה"כ 240 יח"ד במתחם, מתוכם 20% בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי המבנים, מתחת למתחם.



**ב. להלן זכויות הבנייה, עפ"י הוראות התכנית:**

קדמי	קווי בניין			מס' קומות		גובה מבנה (מ')	צפיפות יח"ד לדונם	מס' יח"ד	תכנית (מתא % השטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			מס' תא שטח	ייעוד	
	צידן שמאל	צידן ימני	מתחת לכניסה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה					שטחי בנייה (מ"ר)					
										מתחת לכניסה	מעל לכניסה	שטח מגרש (מ"ר)			
2	0	3	3	3	24	85	54	80	1,049	4,428	3,350	7,750	1,476	2	מגורים
2	0	3	3	3	24	85	56	80	1,079	4,260	3,350	7,750	1,420	3	מבנים ומנסרות
2	0	3	3	3	24	85	64	80	1,196	3,708	3,350	7,750	1,236	4	ציבור
													829	5	שצ"פ
				3					300	3,042			1,014	6	

- מס' הקומות במבנה לא כולל את קומת הקרקע וכולל את הקומות הטכניות על הגג - סה"כ קומת קרקע + 22 קומות + 2 קומות טכניות.
  - מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר שיהיו חלק מהדירה יחשבו כשטח עיקרי הנוסף לשטח העיקרי המצויין לעיל. מחסנים שהגישה אליהם תהיה מהשטח המשותף יחשבו כשטח שרות כחלק מהשטח המצויין לעיל.
  - שטחי הממ"ד, הקומה המפולשת והשטחים המשותפים בקומת הקרקע ובקומות הטכניות יהיו בנוסף לשטחים המפורטים לעיל.
  - בניית מרפסות מקורות יהיו בנוסף למניין שטחי הבנייה העיקריים עד לשטח של 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי שבמוצע יהיה שטחן 12 מ"ר ליח"ד.
  - שטח של 450 מ"ר מסה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע בתאי שטח 2-4 יוקצה לשטח ציבורי (מעונות ו/או גני ילדים).
  - שטח של 450 מ"ר מסה"כ שטחי שרות מעל הקרקע בתאי שטח 2-4 יוקצה למועדון דיירים בקומת הקרקע.
- עמוד 10 מתוך 14

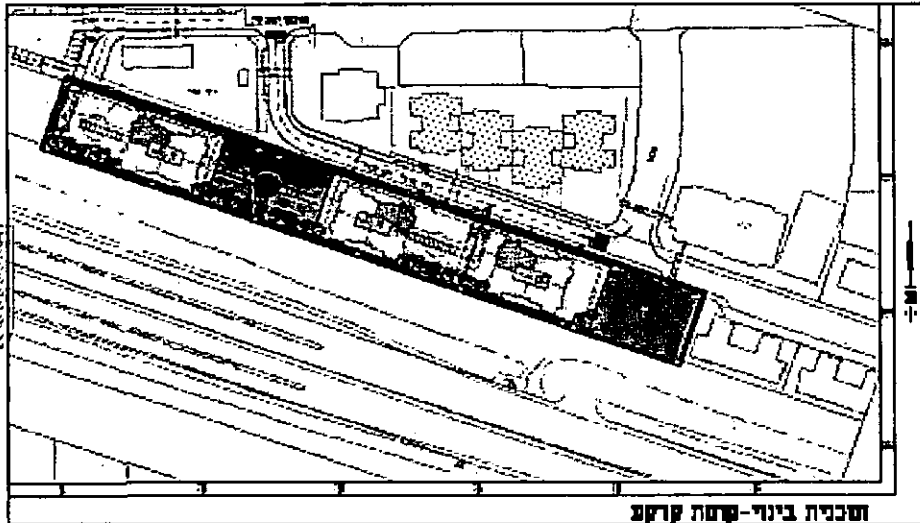




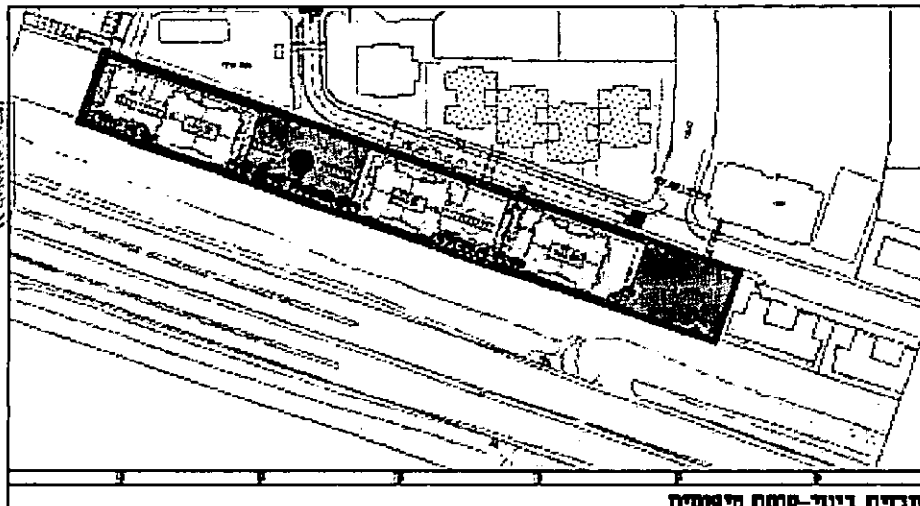
**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

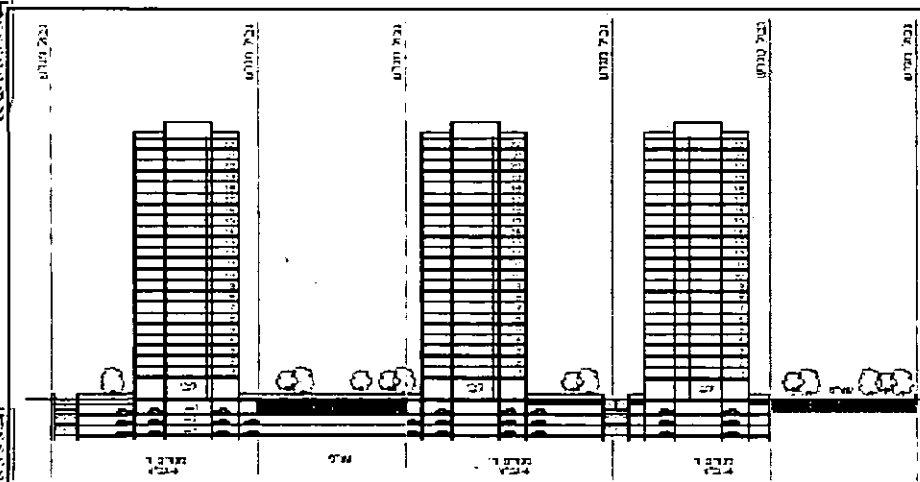
**נספח הבינוי לתכנית**



**ושכבה בינוי- קומת קרקע**



**ושכבה בינוי- קומת תת-קרקעית**



עמוד 11 מתוך 14





**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

**6. הזכויות בנכס**

**6.1 נסחי רישום (מצ"ב נספח א')**

- עפ"י העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בחודש אוקטובר 2012 לחלקות הנדונות, עולה כי הבעלות בחלקות הינה של קרן קיימת לישראל.
- על חלקות המשנה של חלקות המגורים (חלקות מס' 333-338), רשומות חכירות של חוכרים שונים, כמפורט בנספח בעלויות וחוכרים המצורפת לטבלת ההקצאות. תקופות החכירה משתנות מחוכר לחוכר.
- כמו כן, על חלקות המשנה רשומות הערות שונות.
- על חלקה מס' 384 (שצ"פ) רשומה חכירה של עיריית רמת גן.



**6.2 הסכמי פינוי בינוי**

הוצגו בפני הסכמי פינוי-בינוי שנחתם במועדים שונים בין התברות "רותם שני יזמות והשקעות בע"מ", ו-"ענב ייזום ונדלן בע"מ", לבין חלק מדיירי המתחם.



**7. עקרונות השומה - טבלת ההקצאות והאיזון**

בעת הכנת טבלת ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

**7.1 הוראות החוק והפסיקה**

- (1) העיקרון המנחה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:  
כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.



עמוד 12 מתוך 14



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

7.2 טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם להוראות החוק, התקנות והתקינה, לרבות תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית- מועצת שמאי מקרקעין.

7.3 טבלת ההקצאות והאיזון כוללת את השטח הכלול בקו הכחול שבתשריט תכנית מס' 506-0222802.



7.4 המועד הקובע הינו 22.11.2012 - מועד הכנת טבלת ההקצאות והאיזון.

מצב קיים 7.5

7.5.1 המצב התכנוני הקיים הינו רצף התוכניות המפורטות בסעיף 5.1 שלעיל, המסווגות את חלקות המגורים (חלקות מס' 333-338) באזור מגורים ב' מיוחד, ומתירות בניית 10 יח"ד על כל חלקת מגורים. סה"כ: 6 חלקות מגורים = 60 יח"ד במתחם.



7.5.2 זכויות הבנייה בחלקות המגורים זהות ואחידות.

לפיכך, בשלב זה הובא בחשבון שווי זהה לקרקע לכל חלקת מגורים.

7.5.3 אומדן מרכיב שווי המחברים, לצורך טבלת ההקצאות והאיזון, נערך עפ"י שטח הרשום בנסחי הרישום, כמפורט בנספח רשימת הבעלים והחוכרים המצורף לטבלת ההקצאות והאיזון.

7.5.4 החלקות בתכנית בבעלות קרן קיימת לישראל, ורשומות עליהן הערות לטובת חוכרים שונים, כמפורט בנספח רשימת הבעלים והחוכרים המצורף לטבלת ההקצאות והאיזון.

7.5.5 להלן עיקרי נתוני השווי על פיהם נערכה הטבלה:

- שווי קרקע ליח"ד ממוצעת: 350,000 ₪
- שווי מחברים בבניינים המיועדים לפינוי: 2,500 ₪ / מ"ר



מצב מוצע 7.6

7.6.1 ההקצאות במצב המוצע הינן זכויות החכירה במגרשי המגורים 2-4. ההקצאות שוייכו לחוכרים בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים (חלקות מס' 333-338 בגוש 6180).

7.6.2 במצב המוצע מתוכננים 3 מגרשי מגורים (מגרשים מס' 2-4) המיועדים ל- 3 מגדלי מגורים בני 22 קומות אשר יכללו 80 יח"ד בכל מגדל, סה"כ 240 יח"ד.



עמוד 13 מתוך 14



**ISAAC (EACHO) NAIM**  
**ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER**

**יצחק (איצ'ו) נעים**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

7.6.3 הקצאת המגרשים במצב החדש התבססה על 2 עקרונות מנחים :

- לכל חלקת מגורים במצב הקודם מוקצות 40 יח"ד במצב החדש.
- החלקות במצב הקודם שוייכו למגרשים החדשים עפ"י קרבתם, כך שכל חלקה מפונה מקבלת זכויות במגרש החדש שייבנה תחתיה, וכמפורט להלן :

מס' יח"ד למגרש	מגרש חדש מוקצה	חלקת מקור
80	4	333
		334
80	3	335
		336
80	2	337
		338



7.6.4 שווי מגרשי המגורים במצב המוצע נערך בהתבסס על שווי קרקע ליח"ד ממוצעת של 550,000 ₪.



7.6.5 ההקצאה במגרשי המגורים נערכה במשותף לכל החוכרים (הדיירים) בחלקות המקור, לאור העובדה כי הם נכללים בפרויקט פינני-בינוי וטרם נקבעו ההקצאות הסופיות לכל דייר מבין הדיירים המפונים.

7.6.6 בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית, תחשיב הזכויות המוקצות במצב המוצע מורכב מתרומת הקרקע של כל חלקה נכנסת + שווי המחבורים.

הנני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.



ובאתי על החתום,

נעים יצחק  
 שמאי מקרקעין



**מצ"ב:**

- טבלת הקצאות ולוח איזון
- נספח חוכרים ושעבדים



עמוד 14 מתוך 14

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414





# נספחים



נספח א': טבלת הקצאות ולוח איזון

נספח ב': נספח חוכרים ושעבודים







נספח



תכנית מס' 506-022802  
נספח חוקרים שעבודים לטובת ההוצאות ואיזון

תאריך תחילת העבודה	שעבודים	החלק ברכוש	שטח רשום	קומה	ת.ז.	בעלי זכויות	חלקת משנה	בעלות	שטח החלקה	חלקה	כתבת
01/04/2010		1	36.44	36/310	1	6993995	1	קן קיימת לישראל	976	338	הרר 4
31/03/2059	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	30.76	30/310	1	33085176 27392323	2				
31/03/2064		2/3 1/3	30	30/310	2	69933281 69933364	3				
30/09/2062		1/2	31	31/310	2	12346771 12346763	4				
31/03/2056		1	31	31/310	2	5168285	5				
31/03/2007		1	30	30/310	2	6549795	6				
31/03/2061		1	30	30/310	3	5427293	7				
31/03/2060		1/3 1/3 1/3	31	31/310	3	346304 346305 346306	8				
31/03/2072		1	31	31/310	3	66647710	9				
31/03/2007		1/2	30	30/310	3	7078314 51272086	10				
31/03/2007	עמידר" החברה הלאומית, להמוע מכל פעולה עד ליום 1.1.1.94	1	36.44	36/310	1	6714006	1	קן קיימת לישראל	978	337	הרר 6
31/03/2007	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	30.76	30/310	1	5166665 5502335	2				
31/03/2056		1	30	30/310	2	57499204	3				
31/03/2062		1/2	31	31/310	2	46757183 4836235	4				
31/03/2007		1	31	31/310	2	66557380	5				
31/03/2056	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	30	30/310	3	37681590	6				
31/03/2059	משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1/2	31	31/310	3	25275330 28505618	7				
31/03/2061	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	3	52262441	8				
		1	30	30/310	3		9				
		1	36.44	36/310	1		1	קן קיימת לישראל	979	336	הרר 8
		1	30.76	30/310	1		2				
31/03/2013		1/2	30	30/310	2	5293035 5655756	3				
09/04/2060	עמידר" החברה הלאומית, להמוע מכל פעולה עד ליום 9.4.2016	1	31	31/310	2	306297870	4				
30/03/2059	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	2	57861981	5				
31/03/2007	משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1	30	30/310	2	57706970	6				
31/03/2056	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	30	30/310	3	28014496	7				
31/03/2018		1/2	31	31/310	3	62405915 9029679	8				
		1	31	31/310	3		9				
31/03/2056		1	30	30/310	3	200338242	10				
31/03/2072	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	36.44	36/310	1	25703844	1	קן קיימת לישראל	981	335	הרר 10
31/03/2065	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	1	30.76	30/310	1	28042802	2				
		1	30	30/310	2		3				
31/03/2008	לשכת ההוצאה לפועל תל אביב מימס 14.11.2010	1/2	31	31/310	2	360978 360986	4				
31/03/2061		1	31	31/310	2	72791726	5				
31/03/2066	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	1/2	30	30/310	2	24915894 24487910	6				
31/03/2048	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2	30	30/310	3	72789548 7479793	7				
31/03/2007		1/2	31	31/310	3	6474494 6713046	8				
31/03/2008	משכנתא לטובת חברה לשלם מברזשינה	1	31	31/310	3	267838	9				
31/03/2057	משכנתא לטובת בנק ירושלים בע"מ	1/2	30	30/310	3	57222234 24608093	10				
31/03/2059		1	36.44	36/310	1	65790388	1	קן קיימת לישראל	982	334	הרר 12
31/03/2059		5/8 3/8	30.76	30/310	1	54166244 12302766	2				
30/09/2069		1	30	30/310	2	14295646	3				
31/03/2008		1/3 1/3 1/3	31	31/310	2	1435817 1435825 1435833	4				
31/03/2010		1	31	31/310	2	7460631	5				
31/03/2065	ש"ד שורץ דינה, תיק בי"ש לענייני משפחה ר"ג מימס 20.11.2011	1	30	30/310	2	4258977	6				
31/03/2059		1/2	30	30/310	3	72789548 7479793	7				
31/03/2059	משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	3	3052254	8				
31/03/2060		1	31	31/310	3		9				
31/03/2023	פקיד שומה גוש זן מימס 23.8.89	1/2	36.44	36/310	1	2861474 5058327 5184071	1	קן קיימת לישראל	984	333	הרר 14
31/03/2072	עיריית רמת גן - המנועת מעשיית עסקה	1	30.76	30/310	1	51634673	2				
31/03/2013		1/2	30	30/310	2	5168494 5338594	3				
30/09/2014		1/2	31	31/310	2	5159024 5620911	4				
31/03/2072		1	31	31/310	2	5755901	5				
31/03/2069		1/2	30	30/310	2	4999293 4499292	6				
		1	30	30/310	3		7				
04/07/2055	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	31	31/310	3	58860891	8				
31/03/2056	עמידר" החברה הלאומית, להמוע מלעשות עסקה עד ליום 4.7.2011	1/2	31	31/310	3	47613153 47613161	9				
	בית המשפט לענייני מקומיים ברמת גן מימס 30.4.2012	1/2	30	30/310	3		10				





**נספח**



תכנית מס' 506-0222802  
נספח חוזרים ושעבודים לטובת ההקצאות מיוזם

תאריך	שם המזכיר	שעבודים	החלק בבנין	שם רשום	החלק ברכוש המשותף	קומה	ת.ז.	בעלי זכויות	חלקת משנה	בעלות	שטח החלקה	חלקה	כתובת
01/04/2010		משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	36.44	36/310	1	6993995	ניסקרון סליה	1	קרן קיימת לישראל	976	338	הרר 4
31/03/2059		משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	30.76	30/310	1	33085176	דב אורית	2				
31/03/2064			1/2				27392323	דב אליה זוסף					
31/03/2064			2/3	30	30/310	2	69933281	גביון אינס	3				
30/09/2062			1/3				69933364	סולמן דיאנה					
31/03/2056			1/2	31	31/310	2	12346771	שורץ ז'נה	4				
31/03/2056			1/2				12346763	שורץ מרדכי					
31/03/2007			1	31	31/310	2	5168285	בנימין רחל	5				
31/03/2007			1	30	30/310	2	6549795	פדר רשעד	6				
31/03/2061			1	30	30/310	3	5427293	ריס הלל	7				
31/03/2060			1/3	31	31/310	3	346304	חחתי מרדכי	8				
31/03/2060			1/3				346305	חחתי אברהם					
31/03/2060			1/3				346306	חחתי יצחק					
31/03/2072			1	31	31/310	3	66647710	רו אל-זחי	9				
31/03/2007			1/2	30	30/310	3	7078314	צדיק יוחאלי	10				
31/03/2007			1/2				51272088	צדיק אביבה					
31/03/2007		עמידור החברה הלאומית, להמנע מכל פעולה עד ליום 11.1.194	1	36.44	36/310	1	6714006	מרגליות מרים	1	קרן קיימת לישראל	978	337	הרר 6
31/03/2007		משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	30.76	30/310	1	5168665	סברט ירון	2				
31/03/2056			1/2				5502335	סברט אסתר					
31/03/2056			1	30	30/310	2	57499204	אלימלך ניסים	3				
31/03/2062			1/2	31	31/310	2	46757183	מזרחי יהודית	4				
31/03/2062			1/2				4836235	מזרחי מאיר					
31/03/2007			1	31	31/310	2	66557380	הרשקו איריס זמרת	5				
31/03/2056		משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	30	30/310	2		קרן קיימת לישראל	6				
31/03/2059		משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1/2	31	31/310	3	37681590	דורה דוד	7				
31/03/2059		משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1/2				25275330	סיני יענה	8				
31/03/2061		משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	3	52262441	מאיר יש	9				
31/03/2061			1	30	30/310	3		אסקין נור ליה	10				
31/03/2061			1	30	30/310	3		קרן קיימת לישראל					
31/03/2013			1	36.44	36/310	1		קרן קיימת לישראל	1	קרן קיימת לישראל	979	336	הרר 8
31/03/2013			1	30.76	30/310	1		קרן קיימת לישראל	2				
31/03/2013			1/2	30	30/310	2	5293035	מירון שניא	3				
31/03/2013			1/2				6655756	מירון עדנה					
09/04/2060		עמידור החברה הלאומית, להמנע מכל פעולה עד ליום 9.4.2016	1	31	31/310	2	306297870	בורסמן ולנסיה	4				
30/03/2059		משכנתא לטובת משאן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	2	57861981	תמדי רינת	5				
31/03/2007		משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1	30	30/310	2	57706970	חור סלי	6				
31/03/2056		משכנתא לטובת טפחות בנק הפועלים בע"מ	1	30	30/310	3	28014496	פרדון סיגל	7				
31/03/2018		משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2	31	31/310	3	62405915	פחימה נבראל	8				
31/03/2018			1/2				9029679	פחימה רחל					
31/03/2056			1	31	31/310	3		קרן קיימת לישראל	9				
31/03/2056			1	30	30/310	3	200338242	שיר סל	10				
31/03/2072		משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	36.44	36/310	1	25703844	גטרן שמואל	1	קרן קיימת לישראל	981	335	הרר 10
31/03/2065		משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	1	30.76	30/310	1	28042802	יוספיש (נסנו) אורית	2				
31/03/2008		לשכת הנוצאה לפועל תל אביב מיום 14.11.2010	1/2	31	31/310	2	360978	תגין רחל	4				
31/03/2008			1/2				360986	תגין ניסים					
31/03/2061			1	31	31/310	2	72791726	נתן טיה	5				
31/03/2066		משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ	1/2	30	30/310	2	24915894	רשתי עזרא	6				
31/03/2048		משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2				24487910	רשתי אתי					
31/03/2048			1/2	30	30/310	3	72789548	כהן שאול	7				
31/03/2007			1/2				7479793	כהן שושנה					
31/03/2008		משכנתא לטובת חברה לעלים מברטניה	1/2	31	31/310	3	6474494	קלבוסקי חיים	8				
31/03/2057		משכנתא לטובת בנק ירושלים בע"מ	1/2	30	30/310	3	6713046	טרנטנברג סופיה	9				
31/03/2057			1/2				267838	כהן דורותי ריטה					
31/03/2059			1	31	31/310	3	57222234	קחילה חני	10				
31/03/2059			1/2				24608093	קחילה אורה					
31/03/2059			1	36.44	36/310	1	65790388	דק בוריס	1	קרן קיימת לישראל	982	334	הרר 12
31/03/2059			5/8	30.76	30/310	1	54166244	מזרחי יואל	2				
31/03/2059			3/8				12302766	מזרחי עלזה					
30/09/2059			1	30	30/310	2	14295646	אברהם זוסף	3				
31/03/2008			1/3	31	31/310	2	1435817	לוי רחל	4				
31/03/2010			1/3				1435825	אמבר חוה					
31/03/2010			1/3				1435833	ענבר נדי					
31/03/2010			1	31	31/310	2	7460631	אריזלי אברהם	5				
31/03/2065		ע"ד שורץ דניה, תיק ב"מ"ש לענייני משפחה ר"ג מיום 20.11.2011	1	30	30/310	2	4258977	סאסי סלחוב	6				
31/03/2059			1/2	30	30/310	3	72789548	כהן שאול	7				
31/03/2059			1/2				74797937	כהן שושנה					
31/03/2059		משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ	1	31	31/310	3	3052254	גלעד אברם	8				
31/03/2060			1	31	31/310	3		קרן קיימת לישראל	9				
31/03/2023		פקיד שמחה עוז ג' מיום 23.8.89	1	30	30/310	3	2861474	ורון לאה	10				
31/03/2072			1/2	36.44	36/310	1	5058327	משרי משה	1	קרן קיימת לישראל	984	333	הרר 14
31/03/2013		עירת רמת גן - המנועת מעשיית עסקה	1/2				5184071	משרי שרה					
31/03/2013			1	30.76	30/310	1	51634673	תמירן	2				
30/09/2014			1/2	30	30/310	2	5168494	בונה רן	3				
30/09/2014			1/2				5338594	בונה חנה					
31/03/2072			1/2	31	31/310	2	5159024	גול רחל	4				
31/03/2072			1/2				5620911	דגול זהבה					
31/03/2069			1	31	31/310	2	5755901	שבת אבלין	5				
31/03/2069			1/2	30	30/310	2	4999293	אליה צדוק	6				
31/03/2069			1/2				4499292	אליה נעמה					
04/07/2055		משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	30	30/310	3		קרן קיימת לישראל	7				
31/03/2056		עמידור החברה הלאומית, להמנע מלעשות עסקה עד ליום 4.7.2011	1	31	31/310	3	58860891	מדונה לאה	8				
31/03/2056		משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2				47613153	שמואל חזל	9				
31/03/2056		בית המשפט לענייני מקומיים ברמת גן מיום 30.4.2012	1/2				47613161	שמואל מרגלית					
31/03/2056			1	30	30/310	3		קרן קיימת לישראל	10				

**מלאושרת**