



רשות מקרקעי ישראל  
מרחב תל-אביב - מרכז  
14-04-2015  
ת.ק.ב.ל

יוכל דנוס  
שמאי מקרקעין  
Yuval Dannus  
Real Estate Appraiser

אסתר כהן  
שמאית מקרקעין  
Ester Cohen  
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין  
Ohad Dannus  
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חכס  
שמאית מקרקעין  
Debby Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין  
Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון להט  
שמאי מקרקעין  
Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

רועי אייל  
שמאי מקרקעין  
Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין  
Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

**תכנית מס' 506-0212712 -**  
**"שקמה על הפארק"**  
**טבלאות שומה, הקצאה ואיזון**  
**לתכנית איחוד וחלוקה חדשה**  
**ללא הסכמת בעלים**  
**רח' אחד העם 50-62 (זוגיים)**  
**רמת גן**

נערך ע"י: אסתי כהן וירון להט  
שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן  
אישור תכנית מס' רג/מק/ 9740 ק'  
מבנה מס' 108 (גן לחוק) 506-0212712  
ממונה מחוז תל-אביב  
מהנדס העיר סגנית ראש  
3.6.15  
יו"ר ועדת המשנה ל  
חברי לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

9.7.2014



9.7.2014

ש/9695/3

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת גן"  
לידי אד' חיים כהן - מהנדס העיר  
המעגל 26  
רמת גן

יוכל דנוס  
שמאי מקרקעין

Yuval Dannus  
Real Estate Appraiser

אסתר כהן  
שמאית מקרקעין

Ester Cohen  
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס  
שמאי מקרקעין

Ohad Dannus  
Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס  
שמאית מקרקעין

Debby Sendyk-Habas  
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב  
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev  
Real Estate Appraiser

ירון להט  
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat  
Real Estate Appraiser

רועי אייל  
שמאי מקרקעין

Roey Eyal  
Real Estate Appraiser

דורון נדב  
שמאי מקרקעין

Doron Nadav  
Real Estate Appraiser

א.נ.

הנדון: עקרונות ושיקולים לעריכת טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 506-0212712 - "שקמה על הפארק", חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, חלקות 62, 63 ו-64 בגוש 6175, רח' אחד העם 50-62 (זוגיים), ר"ג.

להלן העקרונות והשיקולים לעריכת הטבלאות בנדון.

הטבלאות כוללות: טבלת הקצאות ראשית ונספחים כלהלן:-

- נספח א' - טבלת הקצאות הכוללת פירוט מורחב (עמודות נוספות, מעבר לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009).
- נספח ב' - פרטי החלקות הקיימות - מצב קודם.
- נספח ג' - פרטי המגרש המוקצה - מצב מוצע.

הטבלאות ערוכות בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009 (ק.ת. 7266 מיום 7.7.13) ובהתאם לתקן מס' 15 של מועצת השמאים, שאושר ביום 2.4.08.

1. תחום החלוקה החדשה

1.1. בטבלאות ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות, בשלמות.





1.2 ס"ה שטח התכנית 6,052 מ"ר, כמפורט להלן:-

שטח נכלל בתכנית במ"ר	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש
1,084	1,084	62	6175
2,463	2,463	63	
2,505	2,505	64	
6,052	6,052		ס"ה

1.3 החלקות בתחום החלוקה החדשה רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל. החלקות רשומות בפנקס הבתים המשותפים וקיימת חלוקה לחלקות משנה, הרשומות, במרביתן, ע"ש חוכרים פרטיים שונים.

2. העקרונות הקבועים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

בסעיף 122 של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה נקבע כלהלן:-

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:-

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה שווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש".





**3. העקרונות הקבועים בתקן מס' 15, בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה**

**3.1. רקע כללי**

- א. טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון נערכות לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת מס' 506-0212712 - "שקמה על הפארק", חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, לצורך הפקדתה.
- ב. כאמור, בטבלאות השומה, ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות בשלמות, בגוש 6175, בשטח כולל של 6,052 מ"ר.
- ג. החלקות רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל, עם חלוקה לחלקות משנה, הרשומות בחכירה של בעלים פרטיים שונים. כאמור, מדובר בבנייני מגורים קיימים לפינוי בינוי.
- ד. השטח הנכלל בתכנית מצוי בשכונת רמת שקמה, בדרום העיר רמת גן, ממערב ל"פארק הלאומי". בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- ה. התכנית החדשה מקצה זכויות לבעלי הזכויות בחלקות / בחלקות המשנה במגרש חדש ביעוד מגורים ד' (מגרש 801), ששטחו של 6,052 מ"ר, הנושא זכויות לבניית 180 יח"ד ב- 3 מגדלים.

**3.2. המועד הקובע**

מועד הכנתן של טבלאות ההקצאה והאיזון – 9.7.2014





3.3 ביקור במקרקעין

הביקור בנכסים (חיצוני) נערך ביום 20.6.14 ע"י ירון להט – שמאי מקרקעין.

3.4 פרטי המקרקעין – תחום החלוקה החדשה

גוש	: 6175.
חלקות	: 64, 63, 62.
שטח התכנית	: 6,052 מ"ר.
כתובת	: רח' אחד העם 50-62 (מספרים זוגיים), ר"ג.
מיקום	: שכונת רמת שקמה, בדרום העיר רמת גן.
שטח מגרש	: 1 מגרש מוקצה, בשטח של 6,052 מ"ר.
זכויות	: בעלות קק"ל, עם חכירה לפרטיים.
ועדה מקומית	: רמת גן.
ועדה מחוזית	: תל אביב.





3.5. תיאור המקרקעין

א. המקרקעין נשוא הטבלה מהווים את חלקות 62-64 בגוש 6175 (להלן: "המתחם"), בשטח כולל של 6,052 מ"ר, בשכונת רמת השקמה, שבדרום העיר רמת גן.

ב. השטחים הכלולים בתכנית 506-0212712 מהווים, כאמור, את חלקות 62-64 בגוש 6175. בתחום החלקות קיימים מבני מגורים ותיקים, כמפורט להלן:-

חלקה 62 (אחד העם 62)

חלקה טרפזית, ששטחה הרשום 1,084 מ"ר. בחלקה קיים מבנה מגורים דו-קומתי, הכולל 8 יח"ד. בתיק הבניין שבעירייה לא אותרו היתרי בניה.

חלקה 63 (אחד העם 60-56)

חלקה טרפזית, ששטחה הרשום 2,463 מ"ר. בתחום החלקה קיים מבנה מגורים תלת-קומתי, הכולל 18 יח"ד. בתיק הבניין שבעירייה אותרו 3 היתרי בניה (תוספת 30.07 מ"ר בקומה הראשונה, 2 תוספות של 22.99 מ"ר על הגג).

חלקה 64 (אחד העם 54-50)

חלקה טרפזית, ששטחה הרשום 2,505 מ"ר. בתחום החלקה קיים מבנה מגורים תלת-קומתי, הכולל 18 יח"ד. בתיק הבניין שבעירייה אותרו 3 היתרי בניה (תוספת 20.84 מ"ר בקומה הראשונה, 2 תוספות של 22.99 מ"ר על הגג).

ג. המתחם פונה בחזית מערבית לרחוב אחד העם. המתחם גובל בצפון במגרש חניה סלול אספלט. המתחם גובל במערב ובדרום ב"פארק הלאומי". המתחם גובל בדרום מערב במבנה מגורים ותיק.





ד. הסביבה מהווה את שכונת רמת שקמה, בדרום העיר רמת גן, ממערב ל"פארק הלאומי".  
השכונה מתאפיינת בבניה ותיקה של מבני מגורים בני 2 / 3 קומות, לצד מבנים גבוהים וחדשים יותר, אשר הוקמו בהליכי פינוי בינוי שבוצעו בסביבה.  
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

### 3.6. המצב התכנוני

א. בהתאם לתכנית רג/753, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2704 מיום 6.4.81, מיועדות החלקות הנדונות לאזור מגורים.  
בתכנית נקבע כי מותר לשפץ בניינים קיימים ולהרחיב את שטח יחידות הדיור, עד לשטח של 100 מ"ר ליח"ד, כולל מרפסות.

ב. בהתאם לתכנית שיכון ציבורי 3/37/9, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2774 מיום 24.12.81, שמטרתה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק, נכללות החלקות בתחום שטח התכנית.

ג. בהתאם לתכנית רג/340/ג1, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3181 מיום 29.3.85, נקבעו הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים.

ד. בהתאם לתכנית רג/340/ג3, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4047 מיום 8.10.92, נקבעו הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

ה. בהתאם לתכנית רג/1079 – תכנית איחוד "שקמה על הפארק", שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4866 מיום 27.3.00, נקבע שינוי יעוד החלקות לאזור מגורים מיוחד, תוך סימון הריסת הבניינים הקיימים ויצירת יחידות דיור מרווחות.





זכויות והוראות הבניה :

סה"כ יח"ד לא יעלה על 176 יח"ד בשטח דירה ממוצעת של 110 מ"ר, גובה הבנינים יהיה בין 12-21 קומות בשני המגרשים כדלקמן:  
בחלקה מס' 64 ייבנה בנין מגורים שיכיל 72 יח"ד, בשטח עיקרי של 7,920 מ"ר וסה"כ שטחי שרות של 7,300 מ"ר.  
במגרש החדש מס' 1 ייבט 2 בניני מגורים שיכילו 104 יח"ד, בשטח עיקרי של 11,440 מ"ר וסה"כ שטחי שרות של 10,500 מ"ר.

הוראות התכנית :

10.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בצבע כתום והמותחם בקו כתום כהה בתשריט הינו אזור מגורים מיוחד, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מתרנית

תותר הקמת מבני מגורים בהתאם לתכליות בקומות בחלוקה כדלהלן:

- א. קומות המרתף - לשמושי חניה, אחסנה לדיירים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.
- ב. קומת הכניסה - שטחים לשרות הדיירים, למתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים תברואתיים וקומה מפולשת.
- ג. קומות הגג - מתקנים ומערכות טכניות, ח. מדרגות ומגורים.

10.1.2 זכויות בניה

גוש	מס' חלקת מקורות	שטח חלקה (מ"ר)	מצב קיים		מצב מוצע		מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד
			מס' יח"ד	שטח רצפות	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע			
6175	62	1,084	8	100 מ"ר	1	3,547	104	12-21	7,094
	63	2,463	18	ליחידה	64	2,505	72	12-21	5,010
	64	2,505	18	סה"כ	176	6,052	-	-	12,104

עפ"י תכנית ר"מ/753 - הרחבת שטח יח"ד קיימת עד לשטח רצפות של 100 מ"ר ליחידה כולל מרכסות.  
ניתן ייחיד להוסיף קומת חניה נוספת. תוספת זו לא תהווה סתירה לתכנית זו, בשטח של 6,000 מ"ר  
באם יידרש בעת הוצאת הת"ר בניה.

מינהל מקרקעי ישראל







**10.1.3 קווי בנין**

- א. קווי הבנין והעמדת הבנינים יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. קו הבנין הקדמי, לכוון רח' אחד העם, יהיה קו בנין מחייב, ברוחב 10.0 מ'.
- ג. במגרש מוצע מסי' 1 יותר קו בנין צדדי "ס" כלפי חלקה מס' 64 - כפי שמצויין בתשריט.
- ד. המרחק בין הבנינים יהיה 17.5 מ'.
- ה. הבניה במרתפים תהיה בגבולות המגרשים החדשים (בקווי בנין "ס").

**10.1.4 גובה המבנים**

- א. תותר הקמת מבנים בגבהים כמצויין בתשריט בין 12 ל-21 קומות מעל קומת כניסה בגובה כפול ומעל 2 קומות מרתף תת-קרקעיות.
- ב. חלק מן הקומות תהיינה חלקיות בלבד, כפי שמצויין בתכנית הבינוי.

**10.1.5 הוראות מיוחדות**

- א. תותר הוספת מרפסות פתוחות בהתאם לחוק התכנון והבניה, ובהבלטה מירבית של 1.40 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי (לכוון הרחוב) והאחורי (לכוון הפארק).
- ב. רצועת השטח הפתוח בין הבנינים והרחוב תשמש כשטח מגוון מרכזי עם זיקת הנאה לציבור. שאר השטח הפתוח מסביב לבנינים ישמש כגינה ותיאסר עליו כל בניה למעט פיתוח וכניסה לחניונים התת-קרקעיים.
- ג. תכנית האיחוד תרשם בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.





ו. בהתאם לתכנית רג/מק/ג/17/340, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5293 מיום 29.4.04, נקבעו הוראות בדבר משמרת מים.

ז. בהתאם לתכנית רג/מק/ג/16/340, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5305 מיום 16.6.04, נקבעו הוראות בדבר חובה להכנת מפרטים טכניים.

ח. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א/38, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5397 מיום 18.5.05 (על תיקוניה – תמ"א/1/38) מאושרת מיום 16.8.07, תמ"א/2/38 מאושרת מיום 10.3.10 ותמ"א/3/38 מאושרת מיום 7.6.12, נקבעו הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת שיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.

ט. בהתאם לתכנית רג/מק/ג/1/16/340, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5417 מיום 17.7.05, תוקן סעיף 3 בתקנון התכנית הראשית רג/מק/ג/16/340.

י. בהתאם לתכנית רג/מק/ג/2/3/340, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5837 מיום 5.8.08, נקבע גובה קומת מרתף באזורי המגורים.





יא. בהתאם לתכנית רג/1079/א/מת – "שקמה על הפארק", שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 6719 מיום 24.12.13, נקבע הקמתם של שלושה בנייני מגורים במסגרת התחדשות עירונית, על בסיס תכנית רג/1079.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

א. התחדשות עירונית להריסת המבנים הקיימים והקמת 3 מבנים בני 16 קומות למגורים.  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די' ושצ"פ.  
ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די' ושצ"פ.  
ב. קביעת הוראות בנייה להקמת שלשה מבני מגורים בני 16 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע הכוללים 176 יחידים עם זכויות בניה של 19,360 מ"ר עיקרי ו- 9,840 מ"ר שטחי שרות.  
ג. קביעת 20% מכלל יחידות הדיור בשטח כשטח עיקרי שלא יעלה על 75 מ"ר.  
ד. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בין המבנים לצורך נישא לפארק.  
ה. הנחיות לשימור עצים.  
ו. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.





**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד : מגורים ד.</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> בקומת מרתף : חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הכניין, שטחי שירות נלווים, חדר טרגסנורמציה.	
<b>ב.</b> בקומת קרקע : לובי כניסה בגובה שלא יעלה על 6 מטר נטו, חדר לאיחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות רשות, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, מחסנים, שטחי שירות נלווים.	
<b>ג.</b> בקומות מגורים : מגורים, מתקנים טכניים חדרי שירות קומתיים שהינם ציבוריים ומחסנים דירתיים	
<b>ד.</b> קומת גג : מתקנים טכניים וחדרי מכונות.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> קווי בניין	<ol style="list-style-type: none"> <li>קווי בניין יחיו כמפורט בטבלת זכויות בניה פרק 5.</li> <li>קו בניין קידמי ברוחב 10 מ' - מחייב ומסומן בתשריט.</li> <li>מרחק מינימלי בין בניינים יהיה 15 מ'.</li> <li>תותר בניית מרתפים עד גבול מגרש כולל מתחת לשצי"פ.</li> </ol>
<b>ב.</b> זכויות בניה	<ol style="list-style-type: none"> <li>זכויות הבנייה יחיו כמפורט בטבלת זכויות בניה פרק 5.</li> </ol>
<b>ג.</b> הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ' ברוטו.</li> <li>לא תותר תוספת קומות בנוסף למצויין בנספח הבינוי, כל תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</li> <li>תותר בניית 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה ושטחי שירות אחרים.</li> <li>16 קומות טיפוסיות וקומה טכנית מעל קומת קרקע.</li> </ol>
<b>ד.</b> יחיד	<ol style="list-style-type: none"> <li>סה"כ 176 יחיד בתמהיל של 35 יחידות דיור יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ובנוסף שטחי שרות וממ"ד 141 דירות בשטח עיקרי ממוצע של 118 מ"ר.</li> </ol>
<b>ה.</b> הריסת מבנים קיימים	הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת בנין יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הריסת המבנים הקיימים תהא על ידי בעלי הזכויות במגרש.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מוצרי/ סרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	משפר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מפל מולט לכניסה חקובת		קדמי	צדדי					צדדי	שטחלי			
			שירות	עיקרי									מתחת לכניסה חקובת	שירות	
מגורים ד	101	1224	6490	3,280	10	59	21	75	14	3	0	7	2		
מגורים ר	102	1183	4380	3,280	10	58	20	85	14	3	0	0	2		
מגורים ר	103	1204	6490	3,280	10	59	21	75	14	3	7	0	2		
שטח פרטי מתוח	503	2,040	7	7	0	7	7	7	7	7	0	0	0		
		19,140	9,910			176									

\* בנוסף ניתנו תוספת למרפסות של 12 מטר x 176 יחיד - סה"כ שטח מרפסות 2,122 מ"ר.  
 \*\* קומת כניסה+16 קומות מגורים+קומה טכנית.

בסעיף 6 לתכנית נקבעות הוראות נוספות, בין היתר, בעניין נספת והוראות בינוי, תנועה וחניה, תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס ועוד.





3.7 תכנית מפורטת מס' 506-0212712 - "שקמה על הפארק" - התכנית  
נשוא טבלאות השומה, ההקצאה והאיזון

מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה:

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש- ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית והגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת שטח הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
2. תוספת 4 יחידות דיור ללא הגדלת שטחי הבניה.

להלן רשימת יעודי הקרקע והשימושים:

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	בהתאם לחוראות תכנית רג/1079/א/מח הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	בהתאם לחוראות תכנית רג/1079/א/מח הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	בהתאם לחוראות תכנית רג/1079/א/מח הוראות





טבלת זכויות והוראות בניה :

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד כולל	תכנית בניה (שטח % מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תא שטח	שימוש	יעד
	מפלגת הכניסה		מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה לתחתית הקובעת		גודל מגרש כולל													
	מפלגת הכניסה	מפלגת הכניסה		שרות	עיקרי														
10	2	7	0	3	16	96	20	60	75	1098		3672	3280	6453	1224	1	101	מגורים ד'	מגורים ד'
10	2	0	0	3	16	96	19	60	85	1131		3489	3280	6453	1163	2	102	מגורים ד'	מגורים ד'
10	2	0	7	3	16	96	21	60	75	1843		3792	3280	6453	1264	3	103	מגורים ד'	מגורים ד'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מספרות- בנותף לטוח העיקרי (מ"ר)	בנין	תא שטח	שימוש	יעד
720	1	101		מגורים ד'
720	2	102		מגורים ד'
720	3	103		מגורים ד'

האמור בטבלה זו נוגד, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה נותרת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו





הוראות נוספות :

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.2 תנועה</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.6 היטל השבחה</b>	בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח
<b>6.7 איחוד וחלוקה</b>	1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט וטבלת החקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
<b>6.8 חלוקה ו/ או רישום</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מחנך או חפץ ויירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה בהתאם להוראות פרק ג' סימן 1, סעיף 125 לחוק חתכונן ומבניה, התשכ"ה 1965.





3.8. רישוי

שטח תוספת בניה בהיתר במ"ר	מבקש	תאריך	מספר בקשה	תיק בניין
20.84	שאמה פנחס	18/10/1999	43253	3517002
22.99	עבד דוד	15/10/1986	36564	3517002
30.07	ראש-חדש אברהם	20/03/1986	36443	3517002
22.99	כהן אברהם	17/03/1986	36180	3517002
22.99	ציטאיט דליה	10/01/1986	36165	3517002







3.9. הזכויות בנכסים (מצב משפטי)

- א. כאמור, בטבלאות השומה, ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות (62-64) בגוש 6175, בשטח כולל של 6,052 מ"ר.
- ב. בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 1.6.14, רשומה חלקה 62 בגוש 6175 (1,084 מ"ר) בבעלות קרן קימת לישראל, בשלמות. החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים. חלקות המשנה רשומות בחכירה על שם פרטיים שונים.
- ג. בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 1.6.14, רשומה חלקה 63 בגוש 6175 (2,463 מ"ר) בבעלות קרן קימת לישראל, בשלמות. החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים. חלקות המשנה רשומות בחכירה על שם פרטיים שונים.
- ד. בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 1.6.14, רשומה חלקה 64 בגוש 6175 (2,505 מ"ר) בבעלות קרן קימת לישראל, בשלמות. החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים. חלקות המשנה רשומות בחכירה על שם פרטיים שונים.





3.10 עקרונות גורמים ושיקולים

א. כאמור, הטבלאות ערוכות בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 (ק.ת. 7266 מיום 7.7.13) ובהתאם לתקן מס' 15 של מועצת השמאים, שאושר ביום 2.4.08.

ב. מדובר בחלקות בנויות, כאשר תכנית 506-0212712 (וקודמות לה תכניות רג/1079 ורג/1079/א/מח), מייעדת את כל המבנים הקיימים בתחומן להריסה ולפינוי, כאשר התמורה הכוללת נקבעה בתכנית בזכויות קרקע ל- 180 יחידות דיור.

ג. היות ותכניות רג/1079 ורג/1079/א/מח קבעו זכויות לפינוי בינוי, בעקרונות ובזכויות דומים לאלו שבתכנית 506-0212712 המתוכננת, שווי החלקות במצב הקודם (מצב נכנס) נקבע על בסיס הזכויות המוקנות ערב אישור התכניות הנ"ל ובהתעלם מהליכי הפינוי והבינוי המתוכננים.

ד. הערכת שווי זכויות בעלי הזכויות (החוכרים במקרה זה) בחלקות המשתתפות בחלוקה החדשה, נערכה על בסיס זכויותיהם בחלקות ועל בסיס היעוד, זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות בנין עיר תקפות והשטח הבנוי בפועל. שווי יח"ד הוערך במ"ר אקו'.

ה. החלקות בנויות בינוי של 2 / 3 קומות (לא כולל חדרים על הגג). בחלקות קיים אי ניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות במצב קודם.

לאור היקף הבניה הקיימת ויתרת זכויות הבניה, אשר בסיסה אפשרות להרחבת כל יח"ד עד לשטח של 100 מ"ר (תכנית רג/753), נמצא כי השימוש המיטבי במצב הקודם בנכסים כולל את הותרת המבנים הקיימים.





ו. שווי מצב נכנס של כל יח"ד הוערך על בסיס מ"ר אקוי, בהתאם לשטח הבנוי וליתרת זכויות הבניה הבסיסיות (אפשרות להרחבה של עד 100 מ"ר):-

- שווי מ"ר בנוי הוערך במקדם 1.00.
- שווי מ"ר בנוי על הגג הוערך במקדם 1.30.
- שווי מ"ר יתרת זכויות בניה בקומות הוערך במקדם 0.50.

בהתאם לכך, נקבע שווי במ"ר אקוי של כל יח"ד במצב הנכנס והוערך השווי היחסי של כל חלקת משנה ביחס למתחם.

ז. בגין תוספות בניה (בהיתר בלבד) שבוצעו לאחר רישום הבית המשותף ושטרם נרשמו בטאבו, יוחסה תוספת שווי, המבטא את תרומת הליך הרישוי ותוספת הבניה לנכס בש"ח. בגין תרומה זו, יוקנו לבעלי הזכויות הנ"ל זכויות בשווי יחסי זהה לתרומת תוספות הבניה, בדומה לעקרונות שבתקן 15, שם נקבע, בסעיף 8.1 כי: **"במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי. שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם"**.

ח. הזכויות המוקנות מכוח תכנית 506-0212712 - "שקמה על הפארק" אמורות להוות תמורה ראויה בעבור בעלי הזכויות בחלקותיהם ובדירותיהם.

ט. שווי הקרקע ליח"ד טיפוסית ממוצעת במצב החדש, הוערך לפי ממוצע של - 700,000 ש"ח ליח"ד.





דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ

**Dannus-Cohen** Real Estate Appraisers LTD

-19-

י. שווי החלק המוקצה לכל חלקת משנה הוערך בהתאם לשווי היחסי בנטרול תרומת המבנים.

לאחר מכן בוצעה התאמה בהתאם לחלק היחסי של תרומת תוספות הבניה בהיתר, על בסיס תרומת תוספות הבניה לשווי.

יא. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התו"ב, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

יב. אין תשלומי איזון.





3.11. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' של חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט - 2009 (ק.ת. 7266 מיום 7.7.13) ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באנו על החתום,



ירון להט

שמאי מקרקעין



אסתי כהן

תאריך: 9.7.14

רצ"ב

- טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית 506-0212712.
- נספח א' - טבלת הקצאות הכוללת פירוט מורחב (עמודות נוספות, מעבר לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009).
- נספח ב' - פרטי החלקות הקיימות - מצב קודם.
- נספח ג' - פרטי המגרש המוקצה - מצב מוצע.



9.7.14  
טבלת הקצאות 9.7.14

מרחב תכנון מקומי - רמת גן  
טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".

תשלומי איזון בש"ח		מצב יוצא						מצב נכנס										נתוני המקרקעין								
לקבל	שלם	שווי יחסי -1 %	שווי מצב יוצא בש"ח	יעוד המגרש המוקצה	החלקים ב- %	שטח מוקצה במ"ר	מס' התמורה	תרומת תוספות הבניה (מחירת) לשווי בש"ח (1)	תוספות בניה בהיתר במ"ר	שווי יחסי של כל חלקת משנה ב- % (מנוע ללא תרומת מבנים)	שווי מצב נכנס במ"ר אקר	יעוד	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זכות או תאגיד (בהתאם לניסוח)	שם החוכר הרשום וחלקים (בחלקת המשנה)	חלקת משנה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח חלקה רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד			
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	1.9185%	2,417,331	מגורים ד'	1.9185%	6,052	801			1.9250%	68.50	אזור מגורים	11.078%		054673975	כהן יגאל (1/1)	1	קרן קימת לישראל	1,084	1,084	62	6175	1			
		2.0586%	2,593,779	מגורים ד'	2.0586%	6,052	801			2.0655%	73.50	אזור מגורים	14.072%		286124	לוי עמליה (1/1)	2	קרן קימת לישראל	1,084	1,084	62	6175	2			
		1.9185%	2,417,331	מגורים ד'	1.9185%	6,052	801			1.9250%	68.50	אזור מגורים	11.078%	(14)	5070640	ספיאן שמואל (1/1)	3	קרן קימת לישראל	1,084	1,084	62	6175	3			
		1.9185%	2,417,331	מגורים ד'	1.9185%	6,052	801			1.9250%	68.50	אזור מגורים	11.078%		5550688	שטחה סיתי בת יחזקאל (1/1)	4	קרן קימת לישראל	1,084	1,084	62	6175	4			
		2.1286%	2,682,003	מגורים ד'	2.1286%	6,052	801			2.1357%	76.00	אזור מגורים	15.569%				קרן קימת לישראל	5	1,084	1,084	62	6175	5			
																000254193	לוי אבנר (1/4)									
																025628561	לוי רם (1/4)									
																069623031	סרוגו יצחק (1/4)									
																24579740	סרוגו לוי (1/4)									
		2.1006%	2,646,713	מגורים ד'	2.1006%	6,052	801			2.1076%	75.00	אזור מגורים	14.970%	(2)				קרן קימת לישראל	6	1,084	1,084	62	6175	6		
																046765616	לוי ששון (1/6)									
																053254785	קלוונבר רבקה (1/6)									
																04676553	לוי מרדכי (1/6)									
																046765541	לוי ניסן (1/6)									
														051290864	לוי שושנה (1/6)											
														046765558	גלבע אסתר (1/6)											
1.9185%	2,417,331	מגורים ד'	1.9185%	6,052	801			1.9250%	68.50	אזור מגורים	11.078%					קרן קימת לישראל	7	1,084	1,084	62	6175	7				
														5172459	לוי רפאל (1/2)											
														5502146	לוי אתי (1/2)											
1.9185%	2,417,331	מגורים ד'	1.9185%	6,052	801			1.9250%	68.50	אזור מגורים	11.078%	(3)				קרן קימת לישראל	8	1,084	1,084	62	6175	8				
														028662492	ציטאיאט רונן (1/2)											
														040831281	ציטאיאט אופירה (1/2)											
15.8803%	20,009,152	מגורים ד'	15.8803%	6,052	801			15.9356%	567.00	אזור מגורים	100.000%					קרן קימת לישראל		1,084	1,084	62	6175	ס"ב				

נערך על ידי אסתי כהן וירון להט  
שמאי מקרקעין

מרחב תכנון מקומי - רמת גן  
טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".

מס' ד	גוש	חלקה	שטח חלקה ראשוני במ"ר	שטח חלקה חסולה בחלוקה החדשה במ"ר	שטח חלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	חלקת משנה	שם החוכר (בחלקת המשנה)	מס' זרות או תאגיד (בהתאם לת"ס)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעוד	שווי מצב נכס במ"ר אקו	שווי מצב של כל חלקות משנה ב- % (מנוע ללא תרומות מבנים)	תוספות בניה בהיתר במ"ר	תוספת תרומת הבניה (בחיתוך) לעווי (בשי"ח (1))	מס' התמורה	שטח מוקצה במ"ר	החלקים במגרש % ב-	יעוד המוקצה	יוצא בשי"ח	שווי יחסי ב- %	קבל	כלים	
9	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	1				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
10	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	2		(14)		5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								051029932	אריאלי יוסף (1/2)																
								053492492	אריאלי דמנה (1/2)																
11	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	3				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ז'	2,819,632	2.2378%			
								051263952	דן תמר חוה (1/2)																
								012077954	דן שמואל סמי (1/2)																
12	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	4			(15), (4)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								1247653	רפאלי הרצל (1/2)																
								5184791	רפאלי נאוה (1/2)																
13	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	5			(14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								5204540	יוסף תקוה (1/2)																
								049425432	צורף הלה (1/2)																
14	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	6			(6), (5)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								025672197	שאמה כרמל (1/2)																
								027225366	שאמה ורד (1/2)																
15	6175	63	2,463	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	7				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								042231258	צאלח אליה (6/18)																
								051751303	כהן דליה (2/18)																
								050510866	שמש תקוה (2/18)																
								039622402	ורונר שלי (1/18)																
								300812377	ורונר אפרת (1/18)																
								050885557	שמש אליהו (1/6)																
								055371777	ראובן שולמית (1/6)																

**מרחב תכנון מקומי - רמת גן**  
**טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".**

מס' י"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה ראשון במ"ר	שטח החלקה החלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים	חלקת משנה	שם החזקר (בחלקת המשנה)	מס' זרות או תאגיד (בהתאם לסט)	שעבודים או זכויות אחרות הראשונים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעד	שווי מצב נכס במ"ר אקו	שווי חלקת משנה (% מגיע ללא תרומת מבנים)	תוספת בית בחיתר במ"ר	תרומת הבניה (בהיתר) לשווי בשי"ח (1)	מס' התמורה	שטח מוקצה במ"ר	החלקים במגרש %	יעד המגרש	שווי מצב יוצא בשי"ח	שווי יחסי %	שלים	לקבל
16	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	8			(7)	5.556%	אזור מגורים	94.94	2.6678%	30.07	90,210	801	6,052	2.7305%	מגורים ד'	3,440,420	2.7305%		
							6534615																
							65346157																
17	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	9				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
							071655633																
							051212645																
							050060847																
							031776537																
							033154832																
							301443602																
18	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	10				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
19	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	11				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
							050885557																
							055371777																
20	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	12				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
21	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	13			(14), (16), (17)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
22	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	14				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
23	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	15				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
24	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	16				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
							075585240																
							053445458																
25	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	17				5.556%	אזור מגורים	109.79	3.0852%	22.99	89,661	801	6,052	3.1460%	מגורים ד'	3,963,990	3.1460%		



מרחב תכנון מקומי - רמת גן  
טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".

מס' י"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	חלקת משנה	שם החוכר (בחלקת המשנה)	מס' זהות או תאריך (בהתאם ליט"ס)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעד	שוי מצב נכס במ"ר אקו	שוי של כל חלקת משנה ב- % (מגזע ללא תרומת מבנים)	תוספת בניה בהיתר במ"ר	תוספת הבניה (מזלית) לשוי בשי"ח (1)	מס' התמורה	שטח מוקצה במ"ר	החלקים במגרש %	יעד המגרש המוקצה	שוי מצב יוצא בשי"ח	שוי יחסי ב- %	לשם	לקבל	
26	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל	18			(8), (8א)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								004832408																
								004832416																
								004832424																
								004832432																
								051193266																
								055642953																
								058843905																
								025151275																
								023693922																
								025151283																
								056408867																
סה"כ	6175	63	2,463	2,463	קרן קימת לישראל					100.000%	אזור מגורים	1,483.12	41.6781%	53.06	179,871	801	6,052	41.6814%	מגורים ד'	52,518,520	41.6814%			
27	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	1	קחטו אסף (1/1)	027238500	(9), (9א)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
28	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	2	שאמה פנחס (1/1)	048900633		5.556%	אזור מגורים	90.32	2.5381%	20.84	62,520	801	6,052	2.5793%	מגורים ד'	3,249,869	2.5793%			
29	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	3	עני סלימה (1/1)	7001012		5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
30	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	4				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								048921589																
								048921563																
31	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	5				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
								49699830																
								050513225																
								052061041																
								053574109																
								056595663																
32	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	6			(14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			

נערך על ידי אסתי כהן וירון להט  
שמאי מקרקעין

9.7.14  
טבלת הקצאות 9.7.14

**מרחב תכנון מקומי - רמת גן**  
**טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".**

מס' יחיד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים	שם החוכר (כחלקת המשנה)	מס' זרות או זכויות אחרות (בהתאם לנסח)	שטח או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעוד	שווי מצב נכס במ"ר אקו	שווי מצב נכס במ"ר אקו של כל חלקת משנה ב- % מגיע ללא תרומת מבנים)	תוספות בגיה בהיתר במ"ר	תוספות הבניה (בהיתר) לשווי (בש"ח (1))	מס' המגרש	שטח מוקצה במ"ר	החלקים במגרש %	יעוד המוקצה	יוצא בש"ח	שווי מצב יוצא בש"ח	שווי יחסי ב- %	לסלם	לקבל
						וינברג תיאודור (1/2)	046968947																
						וינברג מיכאלה (1/2)	042542217																
33	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	7		(14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
						וינברג רואי (1/3)	034532887																
						וינברג דור (1/3)	037277993																
						וינברג לי (1/3)	301139473																
34	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	8			5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			
						שבה יחזקל (1/16)	070095534																
						שבה מאיר (1/16)	070095542																
						כהן נורית (1/16)	070095567																
						אלדן זמירה (1/16)	070095559																
						ניסים תקוה (1/16)	070095575																
						עבדי חנה (1/16)	070095583																
						לופו שולה (1/16)	051183960																
						שנב רותי (1/16)	056599848																
						שבה יחזקל (1/16)	070095534																
						שבה מאיר (1/16)	070095542																
						כהן נורית (1/16)	070095567																
						אלדן זמירה (1/16)	070095559																
						ניסים תקוה (1/16)	070095575																
						עבדי חנה (1/16)	070095583																
						לופו שולה (1/16)	051183960																
						שנב רותי (1/16)	056599848																
35	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	9		(14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%			801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%			

נערך על ידי אסתי כהן וירון להט  
שמאי מקרקעין

מרחב תכנון מקומי - רמת גן  
טבלאות שומה, הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, מס' 506-0212712 "שקמה על הפארק".

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים	חלקת משנה	שם החוכר (בחלקת המשנה)	מס' זהות או תאגיד (בהתאם לנס"ח)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעד	שווי מצב נכס במ"ר אקר	שווי מצב נכס במ"ר אקר	שולי יחסי של כל חלקת משנה (% מניע ללא תרומת מבנים)	תוספות בגיה בדיתור כמ"ר	תוספת הבניה (בהתאם לשווי בשי"ח (1))	מס' התמורה	שטח מוקצה במ"ר	החלקים במגרש %	יעוד המגרש המוקצה	יוצא בשי"ח	שווי מצב יחסי כ- %	לשלים	לקבל
36	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	10	אברהם חיים (1/1)	059828996	(10), (14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
37	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	11				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
38	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	12				5.556%	אזור מגורים	109.79	3.0852%		22.99	89,661	801	6,052	3.1460%	מגורים ד'	3,963,990	3.1460%		
							כהן אברהם (1/2)	774621																
							כהן יפה (1/2)	1010707																
39	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	13				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
40	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	14	מזרחי ישראל (1/1)	054163472	(11), (14)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
41	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	15				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
							בקשי ניסן (1/2)	071762116																
							בקשי יפה (1/2)	069441699																
42	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	16	כהן אילנה (1/1)	45942414	(12)	5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
43	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	17				5.556%	אזור מגורים	109.79	3.0852%		22.99	89,661	801	6,052	3.1460%	מגורים ד'	3,963,990	3.1460%		
							עבד דוד (1/2)	05346752																
							עבד נעמי (1/2)	5170908																
44	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל	18				5.556%	אזור מגורים	79.90	2.2453%				801	6,052	2.2378%	מגורים ד'	2,819,632	2.2378%		
							צאיג אליהו-חיים (1/2)	057846305																
							צאיג אורלי (1/2)	059102384																
סה"כ	6175	64	2,505	2,505	קרן קימת לישראל					100.000%	אזור מגורים	1,508.39	42.3883%		66.82	241,842	801	6,052	42.4384%	מגורים ד'	53,472,328	42.4384%		
סה"כ כולל			6,052									3,559	100.0000%		119.88	421,713			100.0000%		126,000,000	100.0000%		



