



7 לספטמבר 2017

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 506-0316000

רחובות הנהר 13, רחוב יואב 1 – רמת גן

גוש 6206 חלקות 80, 81



1. רקע כללי

1.1. טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לאיחוד וחלוקה של חלקות 80, 81, בגוש 6206, במסגרת תכנית מס' 506-0316000.

1.2. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות.

חלקה 80 ביחד עם חלקה 81, רשומות כיום כבית משותף אחד.

בחלקה 81 מיועד שטח של 160 מ"ר להרחבת דרך, שטרם בוצעה, וטרם נרשמה.



2. המועד הקובע

המועד הקובע בטבלת ההקצאה והאיזון הינו חודש **ספטמבר 2017**.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך לאחרונה ביום 7.9.2017, ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין.



4. פרטי המקרקעין

גוש	:	6206
חלקות	:	80 81
שטח רשום	:	748 806
מיקום	:	רחובות הנהר 13, רחוב יואב 1, רמת גן.
ועדת תכנון	:	מקומית – רמת גן, מחוזית – תל אביב.



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

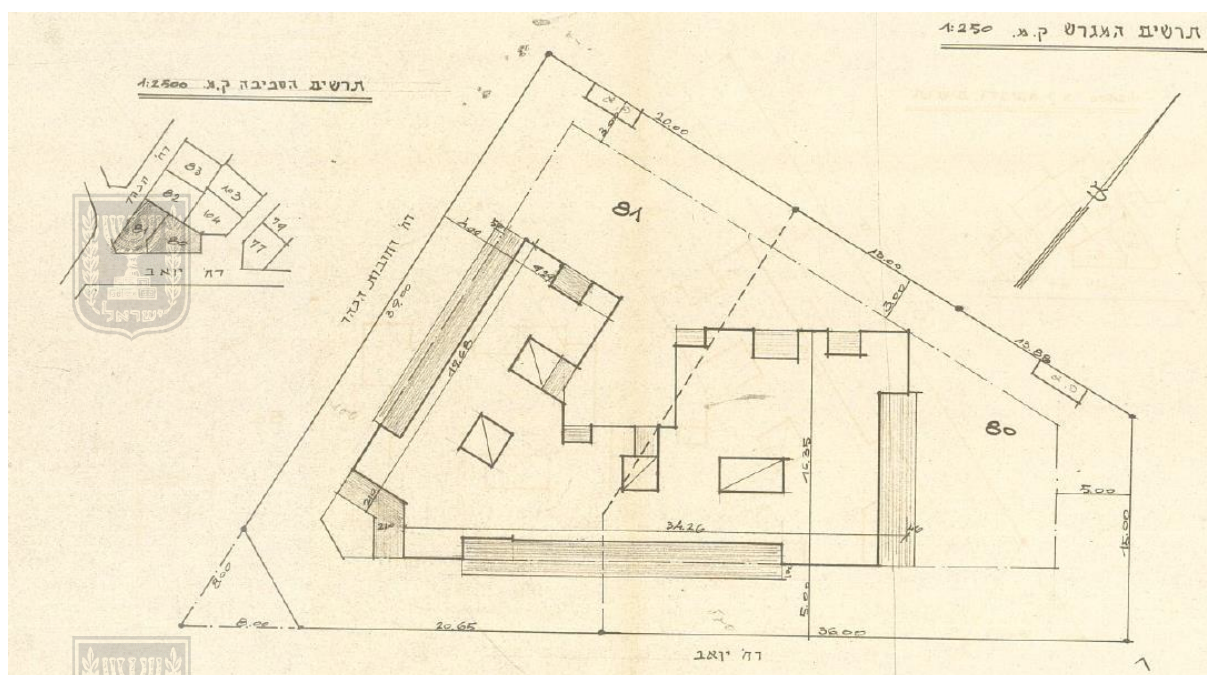
Mail: maaravis@014.net.il



5. תאור המקרקעין

5.1. המקרקעין מהווים בית מגורים משותף, בחלקה 80 ביחד עם חלקה 81, בגוש 6206, ברחובות הנהר 13, פינת רחוב יואב 1, ברמת גן.

5.2. החלקות גובלות מדרום עם גינה ציבורית "גן יצחק ילין".



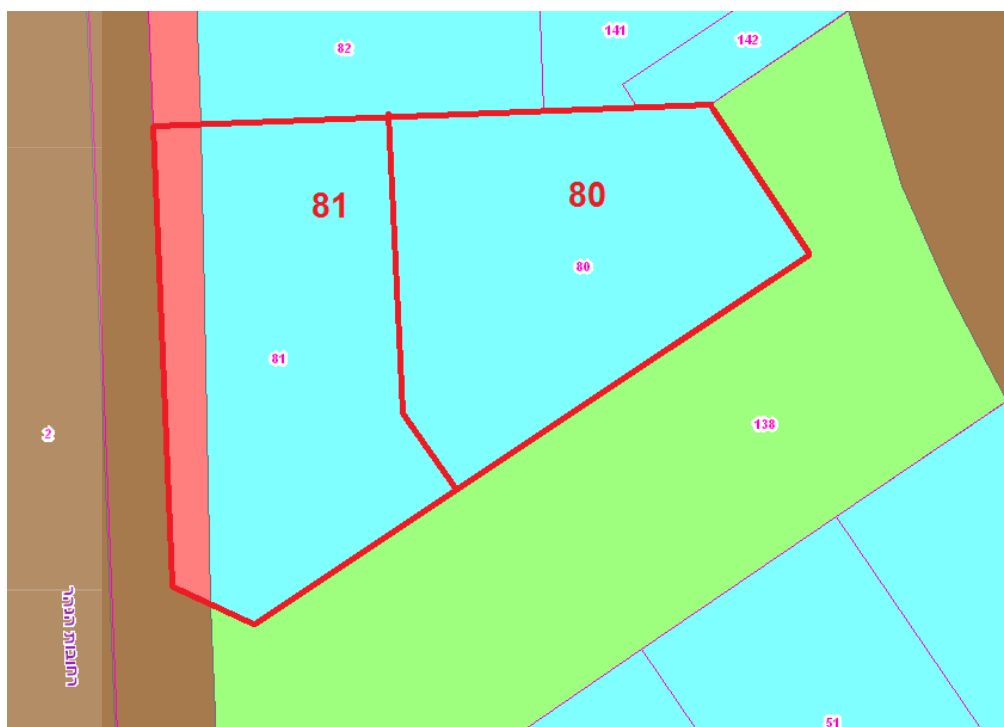
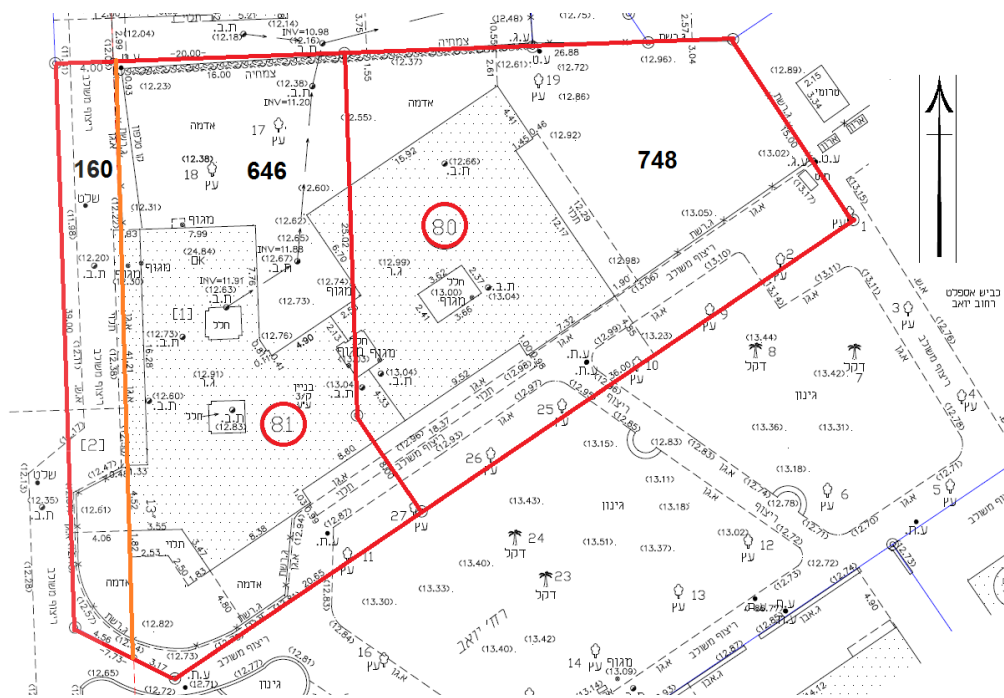
רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il





5.3. חלקה 81 פונה לרחוב רחובות הנהר, ואילו חלקה 80 הינה חלקה פנימית, אשר הגישה אליה הינה דרך חלקה 81 או דרך השטח הציבורי הפתוח. בחלקה 81 הרחבה לדרך – רחובות הנהר.



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



5.4. בית המגורים המשותף, הינו מבנה אחד, עם שתי כניסות ושני חדרי מדרגות, הכולל 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת.



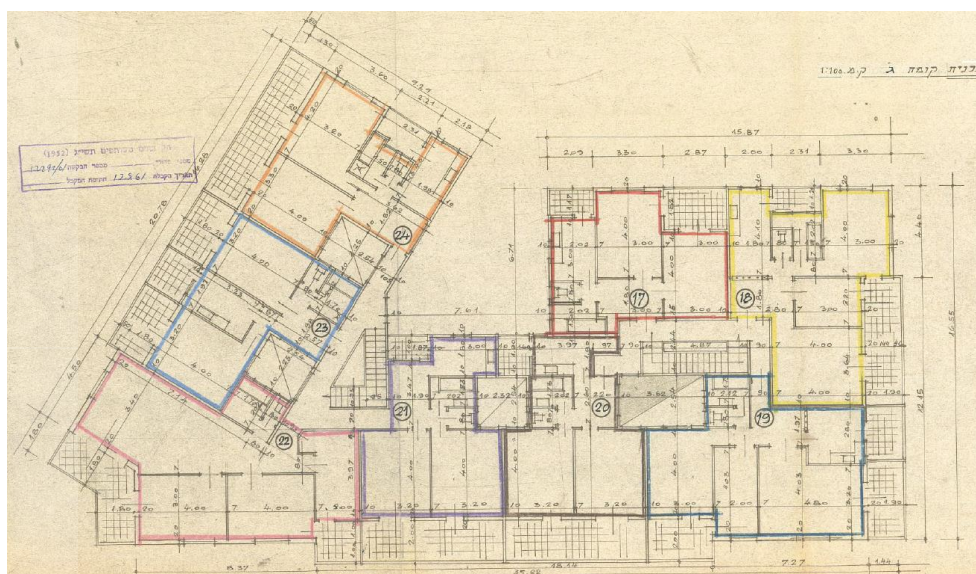
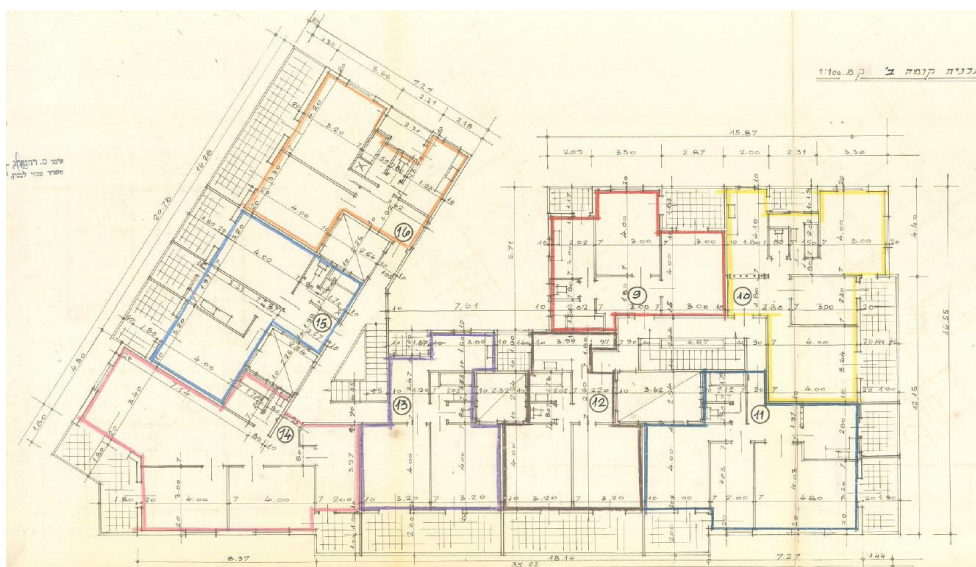
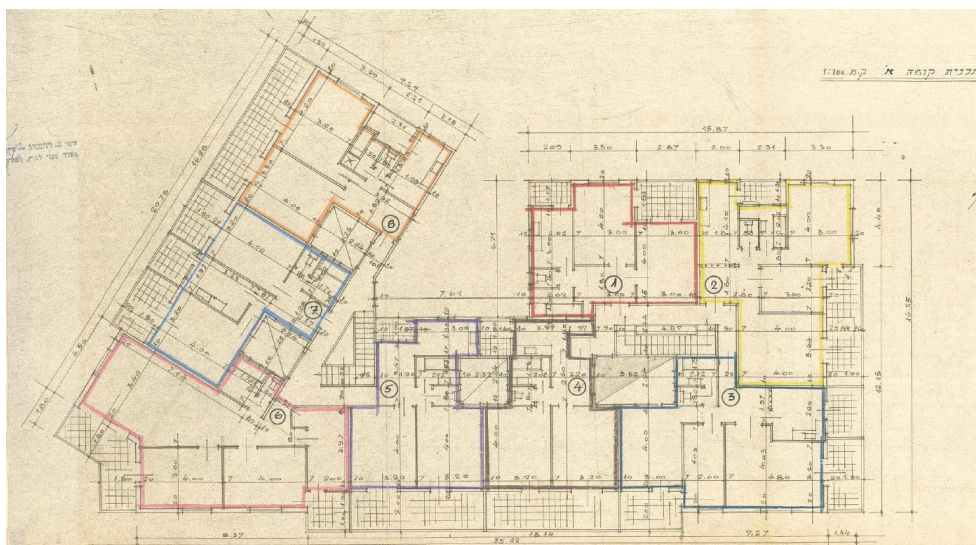
בכל קומה 8 דירות, ובסה"כ בבית המשותף 24 יחידות דיור.

5.5. מיקום חלקות המשנה בבית המשותף הינו כדלהלן,



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין מושא האיחוד והחלוקה.

6.1 מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
תמא/3/38/א	תמא/3/38/א- שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	בתוקף	13/12/2016
506-0197871	רג/340/ג/1 - ביטול תכנית רג/340/ג/30	בתוקף	21/02/2016
מק/340/ג/21/ב	שינוי הוראות בינוי בדירות מדרון	בתוקף	17/12/2012
31/ג/340	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	בתוקף	14/11/2012
תמא/3/38/3	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	בתוקף	11/06/2012
30/ג/340	תוספת קומה למבנים עליהם חלה תמ"א 38	בתוקף	07/10/2010
מק/340/ג/38	קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו-ג'	בתוקף	24/06/2010
תמא/2/38/2	שינוי מס' 2 לתמא/38	בתוקף	10/03/2010
מק/340/ג/33	אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי ב-140 מעל מפלס הכניסה באזורי מגורים	בתוקף	16/03/2009
מק/340/ג/2/3	קביעת גובה מרתף בכל אזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף	בתוקף	05/08/2008
תמא/1/38/א	שינוי מס' 1 לתמא/38	בתוקף	16/08/2007
1/3/ג/340	ביטול חובת הודעה לבעלי מגרשים גובלים על מרתפים עד ק.ב. אפס	בתוקף	15/02/2007
מק/340/ג/21/א	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג-שינוי הוראות בינוי ע"י העברת זכויות בין הקומות	בתוקף	30/07/2006
15/ג/340	מחסנים דירתיים	בתוקף	16/02/2006
21/ג/340	הגדלת חדרי יציאה לגג	בתוקף	12/01/2006
מק/340/ג/19	ביטול חישוב 48 מ"ר של ח' מדרגות כשטח עיקרי	בתוקף	27/11/2005
מק/340/ג/11/ו	תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	בתוקף	31/05/2005
תמא/38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
מק/340/ג/17	"משמרת מים"	בתוקף	29/04/2004
מק/340/ג/11/ו	הכללת ההקלות לחישוב אחוזי הבניה בפועל	בתוקף	04/02/2001
מק/340/ג/10	מעליות לבניין קיים	בתוקף	30/01/1997
מק/340/ג/8	תוספת אחוזי בניה להרחבות דיור באזורי מגורים ב' ו-ג'.	בתוקף	24/10/1996
מק/340/ג/9	תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה	בתוקף	24/10/1996
מק/340/ג/6	הקטנת מגרש מינימלי	בתוקף	28/05/1996
4/ג/340	תכנית לבתי אבות	בתוקף	02/01/1993
3/ג/340	תכנית מרתפים	בתוקף	08/10/1992
1/ג/340	בניה על גגות	בתוקף	29/03/1985
ג/340	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	בתוקף	14/08/1980
340	תכנית מתאר רמת-גן	בתוקף	27/12/1979
126	שינוי יעוד וחלוקה מחדש	בתוקף	19/11/1964
506-0215947	רג/מק/340/ג/53 - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - חלופת הריסה ובנייה	בהפקדה	02/11/2014
מק/340/ג/39	חיוב נטיעת עצים חדשים בפרוייקטים לבניה	בהפקדה	18/08/2010

רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



6.2. תכנית רג/126

התכנית מציגה את חלקות 80 ו-81 ועליהם מבנה מגורים אחד, בשל צורת החלקות, כאשר בחזית לרחוב רחובות הנהר דרך מוצעת, עד למבנה עצמו, ללא קו בניה לחזית.



7. תכנית 506-0316000 מושא טבלת הקצאה והאיזון

7.1. התכנית מציעה איחוד של חלקות 80 ו-81 בגוש 6208, למגרש אחד בשטח של 1,594 מ"ר, וחלוקה למגרש בייעוד אזור מגורים ב' בשטח של 1,394 מ"ר.

7.2. מטרת התכנית

- א) איחוד חלקות מס' 80 ו-81 בגוש 6206 וחלוקה לשני מגרשים, אחד למגורים ושני לדרך, לשם שיפור התכנון במימוש תמ"א 38.
- ב) הקמת בית מגורים חדש על פי תמ"א 38 על תיקוניה ותכניות תקפות בחלקה, והריסת הבית הקיים על החלקות.
- ג) קביעת קווי בנייה חדשים למגרש בהתאם למסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- ד) תוספת קומות על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- ה) קביעת מספר יחידות דיור על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- ו) החלת כל ההקלות על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 שניתן היה לאשר ערב אישורה של תכנית זו.
- ז) תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.





7.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.554			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24	-24		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,880.34	-1,880.34		
מצב מוצע: תב"ע: $1880.34 = 121\% \cdot 1554$ חדרי גג: $280.00 = 70 \cdot 40$ סה"כ תב"ע: 2160.34 תמ"א 38 תיקון 3 א': לפי קומה קיימת: שטח ק' קיימת כ- 604 מ"ר תוספת: $8 \cdot 13 = 104$ מ"ר שטח ק' מורחבת: 708 מ"ר קיים בנין 3 קומות על עמ': שטח בניה מותר תמ"א 38: 3 ק' $708 \cdot 3 = 2124$ מ"ר סגירת מפולשת: 684 מ"ר ($684 = 708 - 24$) הרחבה ד' קיימות: 312 מ"ר ($312 = 13 \cdot 24$) סה"כ תמ"א לפי קומה קיימת: 3120 מ"ר מחסנים: $60 \cdot 6 = 360$ מ"ר הרחבה: $60 \cdot 13 = 780$ מ"ר סה"כ 6420.34 מ"ר					

7.4. זכויות הבניה בטבלת הזכויות בתכנית, הינה כדלהלן,



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מ"ר)	מספר יחיד	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מ"ר
				מגרש כללי	עיקרי	מגרש חנייה			מגרש חנייה	מגרש חנייה		
מגורים ד'	מגורים ד'	1	1394	(1)	(1)	(1)	(1)	60	10	2	(2)	(3)
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2	160									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- (2) בהתאם לסעיף 2.2 ה. בהוראות התכנית.
- (3) 12 מ"ר בממוצע ליחיד X מסי יחיד מאושרות בהיתר ובהתאם לתקנות ביום הוצאת היתר בניה.

7.5. תשריט מצב מוצע בהתאם לתכנית - מגורים עם זיקת הנאה בחלק הדרומי של מגרש המגורים.





8. המצב המשפטי

8.1 חלקה 80 ביחד עם חלקה 81, בגוש 6206, מהווים בית מגורים משותף אחד. מסמכי רישום הבית המשותף, משנת 1961, מתייחסים לחלקות במשותף, כדלהלן,

בית משותף

דמית - גן

בעל הבית

גוש: 6206 חלקות: 81,80

מס' ד'	קומה	מס' חד	שטח הדצפה	כוון הידידה	העדרות
1	א	2	40.00 מ ²	צפון מערב	
2	"	2½	52.00	צפון מזרח	
3	"	2½	58.00	דרום מזרח	
4	"	2	45.00	דרום צפון	
5	"	2	43.00	צפון דרום	
6	"	3	66.00	דרום מערב	
7	"	2	44.00	מערב	
8	"	2	46.00	צפ. מז. מע'	
9	ב	2	40.00	צפון מערב	
10	"	2½	52.00	צפון מזרח	
11	"	2½	58.00	מזרח דרום	
12	"	2	45.00	צפון דרום	
13	"	2	43.00	דרום צפון	
14	"	3	66.00	מערב דרום	
15	"	2	44.00	מערב	
16	"	2	45.00	צפ. מז. מע	
17	ג	2	40.00	צפון מערב	
18	"	2½	52.00	צפון מזרח	
19	"	2½	58.00	דרום מזרח	
20	"	2	45.00	צפון דרום	
21	"	2	43.00	צפון דרום	
22	"	3	66.00	דרום מערב	
23	"	2	44.00	מערב	
24	"	2	45.00	צפ. מע. מז.	

12292-1961-3.03

אני החתום מטה אני מ. דומברג - איש א. לשימ
משרד בנין לבית ראשי המועצה
מס' 8

בתכנית זו הוא הבנין העומד על המגרשים הידועים בחור חלקות 81,80 בגוש

6206 ברמת גן

כמו כן הבני לאשר שהתקיים כפי שהוא מופיע במסמך זה נותן תמונה

15/7/61

גאמנה של הביה הנ"ל על כל ידידותיו ושבתיו נסתיימה ביום

אני החתום מטה אני מ. דובוביץ - אינני נא. לנשים
 ...משרד ימין. רשמי. חתום.
 בתכנית זו הוא הבנין העומד על המגרשים הידועים בחזר חלקות 81,80 בגוש
 6206 ברמת גן
 כמו כן הנני לאשר שהתקיים כפי שהוא מופיע במסמך זה נוחן תמונה
 גאומטרית של הבית הנ"ל על כל הידועותיו ושכניו נסתיימה ביום 15/7/61





8.2. צו רישום הבית המשותף

1. הבית הוא בן 3 קומות, קומה א' מכילה - 8 דירות, קומה ב' מכילה - 8 דירות, קומה ג' מכילה - 8 דירות, בסה"כ - 24 דירות, - 54 חדרים,

א. קומה א':

1. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 1 ושטח רצפתה 40 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/1.
2. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 2 ושטח רצפתה 52 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/2.
3. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 3 ושטח רצפתה 58 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/3.
4. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 4 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/4.
5. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 5 ושטח רצפתה 43 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/5.
6. דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במס' 6 ושטח רצפתה 66 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/6.
7. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 7 ושטח רצפתה 44 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/7.
8. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 8 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/8.

ב. קומה ב':

1. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 9 ושטח רצפתה 40 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/9.
2. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 10 ושטח רצפתה 52 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/10.
3. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 11 ושטח רצפתה 58 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/11.
4. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 12 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/12.
5. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 13 ושטח רצפתה 43 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/13.
6. דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במס' 14 ושטח רצפתה 66 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/14.
7. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 15 ושטח רצפתה 44 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/15.
8. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 16 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/16.

ג. קומה ג':

1. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 17 ושטח רצפתה 40 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/17.
2. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 18 ושטח רצפתה 52 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/18.
3. דירה בת 2 1/2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 19 ושטח רצפתה 58 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/19.
4. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 20 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/20.
5. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 21 ושטח רצפתה 43 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/21.
6. דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במס' 22 ושטח רצפתה 66 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/22.
7. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 23 ושטח רצפתה 44 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/23.
8. דירה בת 2 חדרים המסומנת בתסריט במס' 24 ושטח רצפתה 45 ממ"ר תקבל מס' משנה 80,81/24.

ד. הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 80,81/25.





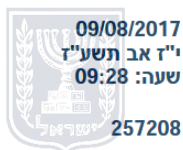
2. הבעלות:

- א. כל דירה ודירה תרשם בבעלותה של חלקה 80 בגוש 6206 בע"מ - 748/1554 חלקים,
וחלקה 81 בגוש 6206 בע"מ - 806/1554 חלקים.
ב. הרכוש המשותף אף הוא ירשם בבעלותם של ה"ל כדלקמן:-

חלקים צמודים לדירה מס'	מסנה	80,81/1	20/590
"	"	80,81/2	26/590
"	"	80,81/3	29/590
"	"	80,81/4	23/590
"	"	80,81/5	21/590
"	"	80,81/6	33/590
"	"	80,81/7	22/590
"	"	80,81/8	23/590
"	"	80,81/9	20/590
"	"	80,81/10	26/590
"	"	80,81/11	28/590
"	"	80,81/12	23/590
"	"	80,81/13	22/590
"	"	80,81/14	33/590
"	"	80,81/15	22/590
"	"	80,81/16	23/590
"	"	80,81/17	20/590
"	"	80,81/18	26/590
"	"	80,81/19	29/590
"	"	80,81/20	22/590
"	"	80,81/21	21/590
"	"	80,81/22	33/590
"	"	80,81/23	22/590
"	"	80,81/24	23/590

8.3. בהתאם למידע מפנקס הבתים המשותפים, חלקות המשנה והרכוש המשותף הינו משטח החלקות הכולל / משותף לחלקות 6206/80 ו- 6206/81.

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו



תאריך

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

נסח מס'

גוש: 6206 חלקה: 80

משותף עם חלקות / גושים: 6206/81

הרכוש המשותף

רשיונות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו, עיריית רמת גן	1,554.00	25	מצוי	23915/1961	12292/61	609/61
הערות:	תיק יוצר 12292/61 שח' בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					



רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il



9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

9.1. מיקום הנכס והסביבה.

9.2. רישום הבית המשותף הקיים, שהינו לחלקה 80 ביחד עם חלקה 81, כך שהזכויות בבית המשותף, הינן ללא הבחנה ברישום הקרקע של החלקות, וללא הצמדות כאמור במסמכי הבית המשותף.



9.3. הרחבת הדרך בתכנית רג/126 טרם בוצעה וטרם נרשמה בפנקסי המקרקעין, אך היא נכללת גם במצב התכנוני הקיים וגם במצב התכנוני המוצע בתכנית זו.

9.4. שטח ההרחבה המתוכנן לדרך בחלקה 81, מתייחס איפוא, בשל רישום הבית המשותף, לחלקות 80 ו-81, במשותף, כאשר הרכוש המשותף הינו מהשטח המצרפי של החלקות, דהיינו, 1,554 מ"ר, ואינו משנה לפיכך את השווי היחסי בזכויות של חלקות המשנה, בבית המשותף.



מטעם זה, החזית הדרומית של מגרש המגורים בה מסומנת זיקת הנאה, אינה משנה אף היא את השווי היחסי בזכויות של חלקות המשנה, בבית המשותף.

9.5. ייעוד שטח לדרך בתחום חלקה 81, הינה בייעוד קרקע לצרכי ציבור, ואינה משתתפת בתחשיבי איזון, בהתאם להוראות תקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין.

10. ערכי שווי בתחום התכנית



10.1. האיחוד והחלוקה נערך בהסכמה, בין הבעלים בבית המשותף, בחלקה 80 ביחד עם חלקה 81, תוך שמירה על החלקים הרשומים של כל אחד מהבעלים, במצב הנכנס ובמצב היוצא.

10.2. אשר על כן, הטבלה אינה כוללת ערכי שווי.





11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין מושא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 (תיקון 2013), ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



7.9.2017

485



שלומי מערבי

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית 506-0316000

רחובת הנהר 13, רחוב יואב 1, רמת גן

גוש 6206 חלקות 81, 80

[illegible]

רחוב שמואל תמיר 17 תל אביב, 69637 טל' 03-6993495, פקס' 03-7412049

Mail: maaravis@014.net.il

07/09/2017

תאריך



485

מס' ראשון

שלומי מערי
שמאי מקרקעי
מ. 4857.0

חתימת השמאי

שלומי מערבי

שם שמא. המקל