



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

אריה קמיל

שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי

שמאי מקרקעין

איציק רפאל

שמאי מקרקעין



מגי נוימן

שמאית מקרקעין

רפאל חבסוב-כהן

שמאי מקרקעין, כלכלן

איריס אינהורן

שמאית מקרקעין

שני אהרון

שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר

שמאית מקרקעין, כלכלנית



לירית נחשון

שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל חזנברג-ציצ'יק

שמאית מקרקעין

נועם שלום

שמאי מקרקעין

ג'ניה סונקין

שמאי מקרקעין

אסתי עמר

שמאית מקרקעין, כלכלנית



רביד פרץ

שמאית מקרקעין, כלכלנית

נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה

לתכנית 506-0322149 - רג/1718

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

אבא הלל 46, 48 הדקלים 15, 17

(חלקות 97, 584, 591 בגוש 6205)





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



תאריך : 10.6.2019

מספרנו : 7790

נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה לתכנית 506-0322149 - רג/1718

אבא הלל 46, 48 הדקלים 15,17 מגדל מגורים

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית רג/1718 - "אבא הלל 46, 48 הדקלים 15,17 - מגדל מגורים" לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת האיזון משתתפות 3 חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 1,584 מ"ר המהוות את שטחה של תכנית 506-0322149 רג/1718 - "אבא הלל 46, 48 הדקלים 15,17 - מגדל מגורים" ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. בטבלת והאיזון 54 בעלי זכויות (53 בעלים רשומים וכן קימת חכירה לטובת עיריית רמת גן לשטח של כ- 104 מ"ר בחלקה מס' 591).



2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת נספח זה.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס מטעם הח"מ נערך ביום 26.5.2019 ע"י רפאל חבסוב - כהן, שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6205

חלקות : 591, 584, 97

ישוב : רמת - גן

ועדת תכנון : מקומית- רמת גן, מחוזית - תל אביב-יפו



5. תאור המקרקעין

החלקות הנכללות בתחום איחוד והחלוקה הן חטיבת קרקע עליהם קיימים 3 מבני מגורים כמו כן קיימת חכירת קרקע בשטח של כ- 104 מ"ר לטובת עיריית רמת גן בבניה ותיקה המיועדים להריסה והקמת מגדל מגורים תחתיהם.





6. המצב התכנוני

להלן התכניות המקומיות החלות על המקרקעין נשוא איחוד והחלוקה:

מהות	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' תכנית
שינוי יעוד לצורך הרחבת רחוב אבא הלל	1362	25.5.1967	רג/289
תכנית מתאר - הנכסים מסומנים אזור מגורים ג'	2591	27.12.1979	רג/340
הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ אחוזים	2651	14.8.1980	רג/340ג
בניה על גגות	3181	29.3.1985	רג/340ג/1
מרתפים	4047	8.10.1992	רג/340ג/3
הקטנת מגרש מינמאלי	4413	28.5.1996	רג/מק/340ג/6
תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה	4451	24.10.1996	רג/מק/340ג/9
תוספת אחוזי בניה להרחבות דיר באזורי מגורים ב' ו-ג'	4451	24.10.1996	רג/מק/340ג/8
מעליות לבניין קיים	4486	30.1.1997	רג/מק/340ג/10
הכללת הקלות לחישוב אחוזי בניה בפועל	4957	4.2.2001	רג/מק/340ג/11
תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	5402	31.5.2005	רג/מק/340ג/11/1
הגדלת חדרי יציאה לגג	5480	12.1.2006	רג/340ג/21
מחסניים דירתיים	5495	16.2.2006	רג/340ג/15
שינוי חדרי גג/שינוי העברת זכויות בקומות	5561	30.7.2006	רג/מק/340ג/21א
קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.	5837	5.8.2008	רג/מק/340ג/2/3
אפשרות הקטנת קווי קדמי ואחורי ב- 1.4 מ' באזורי מגורים	5931	16.3.2009	רג/מק/340ג/33
קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו-ג'	6101	24.6.2010	רג/מק/340ג/38
תוספת קומה למבנים עליהם חלה תמ"א 38	6140	7.10.2010	רג/340ג/30
הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה, פיתוח תשתיות ופיתוח ציבורי, כגון דרכים, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושטחים ציבוריים אחרים, וכן לעריכת תערוכות זמניות.	6496	14.11.2012	רג/340ג/31
שינוי הוראות בינוי בדירות מדרון	6515	17.12.2012	רג/מק/340ג/21ב
לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לעונת החורף לבתי אוכל על מנת לאפשר ישיבה במקומות, בהם ניתן היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק עזר רמת גן, בתנאים.	6528	7.1.2013	רג/340ג/25





7. התכנית נשוא טבלת איזון והקצאה

התכנית המוצעת 506-0322149 רג/1718 – אבא הלל 46, 48, הדקלים 15,17 ר"ג¹

מטרת התכנית - הקמת מגדל מגורים במקום 3 מבנים קיימים המיועדים להריסה, תוך איחוד חלקות ללא הסכמת בעלים ותוספת שטחי בניה וקומות.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, קביעת הפקעה לטובת זכות הדרך ברחוב הדקלים בשטח 105 מ"ר, תחת חכירה קיימת בשטח זה.

הריסת 3 בניינים הקיימים והקמת בניין מגורים אחד עם חזית מסחרית במקומם.

תוספת של 6,617 מ"ר שטחים עיקריים מ- 2,383 מ"ר עיקרי מאושר. לסך של 9,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ועוד עד 150 מ"ר למועדון דיירים.

קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בשטח עיקרי למסחר 350 מ"ר.

קביעת מס' קומות מירבי ל- 24 ברוטו ו- 5 קומות מרתף.

קביעת מספר דירות מותר לבניה ל- 100 יח"ד.

הוראות בינוי - שטח ממוצע למרפסת ליח"ד הינו 14 מ"ר (לא כולל מרפסות הנובעות מדירוג הבניין ומפרסות גג).

הבניין יכלול לפחות 20% יח"ד קטנות בשטח עד 75 מ"ר ברוטו.

מסחר - ברחוב אבא הלל תהיה חזית מסחרית בגובה 2 קומות.

המסחר יהיה בקומת הקרקע בשטח כולל של 350 מ"ר עיקרי, כפי שמפורט בטבלה בפרק 5.

להלן שטחי ויעודי קרקע בתכנית:

טבלת שטחים (יעודי קרקע)		
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.08%	17.4	דרך חדשה
98.92%	1588	מגורים ג'
100.00%	1605.4	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.08%	17.4	דרך מאושרת
6.50%	104.4	דרך מוצעת
92.41%	1483.62	מגורים ד'
100.00%	1605.42	סה"כ

¹ גרסת מאי 2019





טבלת זכויות בניה

שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי	שטח שירות	מרפסות	מס' יחיד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת קרקעי
מגורים	9,000 מ"ר	5,325 מ"ר		5,400 מ"ר	1,400 מ"ר	100 יחיד	24 קומות	5 קומות
מגורים (מועדון דיירים)	150 מ"ר							
מסחר	350 מ"ר	80 מ"ר					1 קומות	

הערת הח"מ:

שטחי השירות בפרויקט הינם גבוהים מעט מהמקובל, מבירור מול אדריכל התכנית עולה כי שטחי השירות בתכנית נדרשים מפאת אילוצי תכנון במגרש הנדון, ודרישות הועדה המקומית, ועפ"י התקנות.



טבלת מאזן חניה

תשריט קומת קרקע

טבלת מאזן חניה
אזור בי

סדר	היצע מקומות חניה			ביצוע	תכנון חניה	כמות יחיד	יעוד
	מחנה חניה	חניה פתוחה	חניה וגינה				
רכב פרטי							
23	קומת מחנה -1		23	100	1 : 1	100 יחיד	מגורים
32	קומת מחנה -2		32	7	1 : 50	350 יחיד	מסחר
33	קומת מחנה -3		33				חניה נכה
19	קומת מחנה -4		19			100 מ"ר	מגורים
					7 מ"ר	מסחר	
107	-	-	107	107			סה"כ רכב פרטי
חניה לאופנועים (מ)							
10			10	1 : 10	100 יחיד	100	מגורים
2			2	1 : 200	350 יחיד	350	מסחר
חניה לאופניים							
100			100	1 : 1	100 יחיד	100	מגורים
1			1	1 : 300	350 יחיד	350	מסחר



* - כפריקט תוכננו 4 מקומות חניה לנכים
 ** - כפריקט תוכננו 5 מקומות חניה לאופניים בסופח מרקע 1-96 בכומה מופלשת
 *** - כפריקט תוכננו 12 מקומות חניה לאופנועים
 **** - כפריקט תוכננו חניה אחת עבור מספר 1-100 במרחק 1-



8. המצב המשפטי

מצ"ב טבלת ריכוז בעלויות - נספח הקצאה ואיזון. החלקות שנכללות בטבלת הקצאה ואיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית כמו כן קיימת חכירה בשטח של 104 מ"ר בחלקה מס' 591 לטובת עיריית רמת-גן. מגרש ביעוד לדרך במצב היוצא יירשם על שם הרשות המקומית.





9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון במסגרת עריכת טבלת הקצאה ואיזון לנכס הנדון:

- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר רמת גן בכלל ובקטע הנדון בחלק משכונת הגפן בצפון העיר רמת גן.
- הובאו בחשבון שטח הקרקע הרשום והשטח החלקה הכלול בחלוקה מחדש של כ- 1,584 מ"ר, צורתם והנתונים הפיזיים הקיימים במקרקעין.
- שטח קרקע המיועד למגורים (תא שטח 101) שנמדד גרפית הינו של 1,480 מ"ר שטח ההפקעה שחושב לטובת דרך (תא שטח 201) הינו 104 מ"ר ומהווה את ההפרש בין סך החלקות הרשום לבין שטח הקרקע המיועד למגורים.
- שטח ההפקעה יירשם על שם הרשות המקומית.
- שווי מצב נכס:



- ✓ הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.
- ✓ קיימת חכירה לטובת העיירה לשטח של כ- 104 מ"ר בחלקה מס' 591.
- ✓ שטח קרקע למגורים במצב הנכס הינו 1,584 מ"ר וכולל 104 מ"ר בחכירה מעיריית ר"ג.
- ✓ שטח תתי החלקות חושבו בהתאם לשטח הרשום בנס הרישום.
- ✓ הערכה בוצעה למרכיב השטח הרשום לפי שווי כבנוי.
- ✓ שווי מ"ר בנוי במצבו הוערך לפי 30,000 ₪ (כולל מע"מ) לשטח במ"ר בנוי נטו רשום.



▪ שווי מצב יוצא:

- ✓ הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.
- ✓ זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנון המוצע לשטחי מסחר ומגורים.
- ✓ שטח קרקע במצב היוצא הינו 1,480 מ"ר למגורים ו- 104 מ"ר ביעוד דרך שירשמו ע"ש העירייה.
- ✓ במתחם ייבנו חנוונים תת קרקעיים שחלקם בתחום השצ"פ.
- ✓ לא הובא בחשבון מטלות ציבוריות, עלות פינוי הדיירים וכיוצ"ב.
- ✓ שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הוערך לפי 9,000 ₪
- שטח דרך יירשם על שם הרשות המקומית.
- חלקם היחסי במצב היוצא בהתאם לתכנית המוצעת ניתן להמרה מחלקם היחסי בזכויות הבניה לשטח בנוי למגורים בפרויקט החדש וזאת בהתאם למפתח שיבקע בתאום עם יזמי התכנית ובכפוף להסכם המשפטי בין יזמי התכנית לדיירים.





10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת. חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית. טבלת הקצאה ואיזון הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

באתי על החתום,



11.6.2019
תאריך

360
מס' רישיון

חותמת שמאי

אריה קמיל
שם שמאי מקרקעין

