

11/5/00
2

רן וירניק
RAN WIERNIK

שמאות מקרקעין
Real-Estate Appraisal

מגרשים 2א' ו-2ב'
תכנית רג/מק/1128/1

ועדה פקוסית רג-2
אישור תכנית בסיס 1/1128/1
חונדה הפקוסית החליטה לאשר את התכנית
בסיס 99002/1 ביום 27.11.99
גנרל תכנון ניר חונדה

חלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי סעיף 1 לפקק ג. חק
התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ב"ר

עיריית דמת-גן
מח' תכנון
2000
מס' מכתב 5043



RAN WIERNIK
Real-Estate Appraisal

רח' ז'בוטינסקי 35 - מגדלי התאומים 2 רמת-גן 52511
35 Jabotinski St. Ramat-Gan 52511
מל: 03-6133388 פקס: 03-6133386

רן וירניק, שמאי מקרקעין
RAN WIERNIK, REAL ESTATE APPRAISER
אמיר קודק, שמאי מקרקעין
AMIR KOREK, REAL ESTATE APPRAISER

תאריך: 22.08.99
מספרנו: 3m-36896

מגרשים 2א' ו-2ב' בתכנית רג/מק/1/1128

חלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965

א. מטרת השומה

עריכת לוח לחלוקת זכויות הבנייה במגרשים מס' 2א' ו-2ב' בתכנית רג/מק/1/1128 בין בעלי הזכויות בחלקות 292 ו-298 בגוש 6109 בהתאם לזכויותיהם היחסיות.

ב. תאור הנכס והסביבה

1. הנכס הנדון ידוע כמגרשים מס' 2א' ו-2ב' בתכנית רג/מק/1/1128, שטחם הכולל של המגרשים בהתאם למפה לצרכי רישום שנערכה לפי תכנית רג/במ/13/1001/8 הינו 6,182 מ"ר, שטח כל מגרש 3,091 מ"ר. המגרשים מהווים תמורה לבעלי הזכויות בחלקות 292 ו-298 בגוש 6109, כתובתם רח' ז'בוטינסקי ברמת גן.

שטחן הרישום של החלקות הינו כדלקמן:

חלקה 292 - 3,431 מ"ר.
חלקה 298 - 6,267 מ"ר.

2. מיקום המגרשים במערב העיר בסמיכות לגבול המוניציפלי עם תל אביב.

רחוב ז'בוטינסקי מהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין תל אביב לרמת גן, בני ברק, פתח תקוה והסביבה, בסמוך למגרש תחילת הרחוב.

בקטע הרחוב הנדון תנועה סואנת במשך רוב שעות היממה ובכלל זה תחבורה ציבורית.

3. להלן תאור סביבת הנכס:

צפון: רח' ז'בוטינסקי, מעברו בנייני בורסת היהלומים ומתחם "הדר דימול".

מערב: רח' שפע טל (המשך יגאל אלון) הסלול בתוואי נמוך מהמגרש, משמש בעיקר כציר תנועה למתחם הבורסה וממנו מתחת לרחוב ז'בוטינסקי. מעבר לרחוב שפע טל מגרשי חניה ציבוריים ותוואי "נתיבי אלון".

דרום: צומת הרחובות המעיין ודב פרומן, מעברם בנייני מגורים הכוללים 3-4 קומות וקומות מסחריות לצד בנייני משרדים ותעשייה קלה.

מזרח: תחנת הדלק של חברת "דלק" על מתקניה (מתקן רחצת מכוניות, מסעדה, תחנת סיכה וכד') וצומת הרחובות ז'בוטינסקי, אבא הלל וארלוזורוב (צומת "עלית").

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית לאורך חזית המגרשים לציר רח' ז'בוטינסקי מלאים ובעורף המגרשים חלקיים.

4. למגרשים חזית כפולה, האחת כאמור לציר רח' ז'בוטינסקי והאחרת לרח' המעיין, פני שטחם מישוריים.

5. חלקו המערבי של המתחם מבונה במספר מבנים נטושים ששימשו בעבר כמחלבות.

חלקו המזרחי של המתחם סלול אספלט ומגודר, משמש כמגרש חניה בתשלום.

בפאתו המזרחית של המתחם מבנה חד קומתי בשטח של כ-200 מ"ר, משמש כמרפדה.

6. סיור בנכס נערך בתאריך 26.02.96.

ג. מצב תכנוני

1. תכנית רג/במ/8/13/1001 פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.04.94 (י.פ. 4208).

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה במסגרתה הוקצו זכויות הבעלות בחלקות 292 ו-298 בגוש 6109 במגרש חדש מס' 2.

מגרש מס' 2 בשטח של 6,250 מ"ר (לפי תב"ע), 6,182 מ"ר בהתאם למפה לצרכי רישום, מסווג כאזור מגורים מיוחד.

תקנון התכנית קובע כדלקמן:

11.1.1 ס' תכליות האזור: מגורים.

11.1.2 ס' זכויות הבנייה:

א. אחוזי הבנייה יכללו את כל השטחים המקורים מלבד שטחי חניה, מקלטים, חדרי מכוניות, מחסנים דירתיים (עד 5 מ"ר לדירה), קומות כניסה וקומות מפלשות.

ב. סה"כ אחוזי הבנייה יהיו 275% משטח נטו לאחר הפרשה של 40% מהשטח המקורי.

ג. זכויות הבנייה במגרש מס' 2 הינן כדלקמן:

<u>שטח המגרש</u>	
<u>לחישוב זכויות</u>	8,271.6 מ"ר
<u>אחוזי בנייה</u>	275%
<u>זכויות הבנייה</u>	22,250 מ"ר למגורים 500 מ"ר למסחר
<u>מס' יח"ד</u>	260
<u>מס' קומנות</u>	26 מעל קומת עמודים.

ד. במגרש מס' 2 יהיו כ-500 מ"ר מסחר לצרכי הדיירים ובכלל זה מינימרקט, חנות מתנות, פרחים וכד'.

ה. לא יותר שטח מסחרי נוסף לכל תחום התכנית.

ו. מתקנים לרווחת הדיירים: בשטח הפתוח תאסר בנייה פרט למתקני משחק ופיתוח גנני. תותר בניית בריכת שחיה לדיירי הבניינים בלבד בתנאי שתהיה מקורה ותכלל באחוזי הבנייה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בקומת הקרקע תותר הקמת מועדון ספורט או בריאות ושרותי בריכת שחיה ומזנון לשימוש דיירי הבתים בשטח של כ-300 מ"ר.

ס' 11.1.3 דרישות מיוחדות:

א. העיצוב הארכיטקטוני של כל המבנים יהיה אחיד ויכלול את חומרי הבנייה, צורת הבנייה, החזיתות, עיצוב הכניסות, המעברים והגישות למבנים.

ב. קומות הכניסה של בנייני המגורים יהיו בגובה של 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. קומות המגורים תחל מהקומה הרביעית ממפלס הכביש.

ג. קו בניין מינימלי בקומת הקרקע יהיה 5 מ'.

ד. שינוי הבינוי יהיה רק באישור הועדה המקומית והמחוזית אולם שינוי במספר המבנים מ-3 ל-2 לא יחייב הפקדה מחדש.

ה. כל המרפסות והגגות ירוצפו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ו. בשטח התכנית יהיה מעבר עילי או תחתית להולכי רגל משני עברי התכנית למתחם הבורסה בצפון ולרח' המעיין בדרום בתאום עם משרד התחבורה.

ז. ייוקטו אמצעים למיגון אקוסטי על ידי טיפול מתאים בפתחים והתקנת מערכת מיזוג אויר מרכזית, פתחי יניקת האויר של מערכת המיזוג לא תופנה לכיוון הכביש.

ח. על גג המבנה תותקן תאורת אזהרה לכלי טייס.

ט. היתר הבנייה לבניין המגורים המזרחי ביותר מותנה בהזנת צינורות האיורור של מיכלי הדלק למרחק מינימלי של 40 מ' מבניין המגורים.

11.3 ס' אזור לשימוש לצרכי ציבור:

השטח המסומן בתשריט בקו חום מרוסק הינו לשימוש לצרכי ציבור ולמבנה ציבור אשר יהיה בקומת הקרקע ויהיה בבעלות עיריית רמת גן וירשם על שמה כאשר השטח הצמוד אליו משמש אותו בלבד.

תכליות - חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת.

זכויות בנייה - השטח המבונה לא יעלה על 150 מ"ר בקומה או 300 מ"ר ב-2 קומות.

העיצוב הארכיטקטוני של כל המבנים יהיה אחיד ויכלול את חומרי הבנייה, צורת הבנייה, החזיתות, עיצוב הכניסות, המעברים והגישות למבנים.

בהתאם לנספח בינוי רעיוני המהווה חלק מהתוכנית מתוכננת במגרש מס' 2 הקמות שני מגדלי מגורים הכוללים 26 קומות מעל קומת הכניסה.

הבנייה המתוכננת הינה מעל מרתפים לחניה תת קרקעית.

השטח המסחרי מתוכנן להיבנות בין שני המגדלים.

דרומית מערבית למגרש מס' 2 ממוקם מגרש מס' 1 המיועד להקמת מגדל מגורים הכולל 18 קומות מעל קומת כניסה.

2. תכנית רג/מק/1128/1.

התכנית מציעה את חלוקת מגרש מס' 2 ל-2 מגרשים: מגרש מערבי (מס' 2א') בשטח של 3,091 מ"ר ומגרש מזרחי (מס' 2ב') בשטח של 3,091 מ"ר.

תקנון התכנית קובע, בין השאר, כדלקמן:

א. תתאפשר כניסה ויציאה נפרדת למרתפי החניה של כל בניין.

ב. זכויות הבנייה ובכלל זה שטחי המסחר המוקנים בתכנית רג/במ/13/1001/8 יחולקו בין שני המגרשים באופן שווה.

ג. תותר הקמת בריכת שחיה בכל אחד מהבניינים.

ד. הקמת כל אחד מהבניינים אינה תלויה בהסכמת בעלי הזכויות בבניין האחר.

ה. המעבר העילי או התחתני שבתכנית רג/במ/13/1001/8 יוקם בתוך שטח התכנית בין שני המגרשים בתאום עם משרד התחבורה.

ד. מצב משפטי

1. בהתאם לנסחי רישום מיום 14.05.96 זכויות הבעלות בחלקות 292 ו-298 בגוש 6109 רשומות במלואן ע"ש עיריית רמת גן.
2. ביום 19.07.90 נרשמה חכירה בשתי החלקות לטובת "פנינת העיר רמת גן בע"מ".
3. ביום 22.04.93 נרשמה הערת אזהרה בחלקה 292 לטובת "סייפוזי הולדינג קורפ".
- ביום 18.11.93 נרשמה חכירה בחלקה 298 לטובת "סייפוזי הולדינג קורפ".
4. הוצג בפני הסכם מיום 18.07.91 (אושר על ידי מנכ"ל משרד הפנים ביום 30.6.92) בין עיריית רמת גן ("העירייה") לבין חברת "Safeways Holding Corp." ("הרוכש"), עיקרו כדלקמן:

(א) זכויות הבנייה בפרויקט כפי שתאושרנה בתכנית תתחלקנה כדלקמן:

העירייה - 60%
הרוכש - 15%

(ב) ידוע לרוכש כי על פי הסכם עם חברת "פנינת העיר" חלקה של האחרונה בפרויקט הינו 25%.

5. בהתאם למכתב חברת "Clifton Overseas" ("פנינת העיר") מיום 26.4.90, חתום על ידי עיריית רמת גן, זכויות הבנייה שיאושרו בפרויקט יתחלקו בשיעור של 75% לעירייה, 25% לחברה.

ה. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת שווים של המגרשים לצורך חלוקת הזכויות הבאתי בחשבון, בין היתר, עקרונות ושיקולים כדלקמן:

1. מיקומו של הנכס ברמת גן, מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה.
2. צורתם של המגרשים והתכנון הסטטוטורי.
3. קירבת הנכס לדרך ראשית סואנת.
4. הגדרת הזכויות כמפורט בפרק ד' לעיל.
4. חלוקת הזכויות הינה ללא תשלומי איזון.

1. לוח הקצאות

מצב קיים כתב"ע רג/במ/8/13/1001				מצב מוצע	
מס' מגרש	שטח במ"ר	הבעלים	החלק	מס' מגרש	שטח במ"ר
2 (בעלי הזכויות בחלקות 292,298 גוש 6109)	6,182	עיריית רמת גן (בעלות) מנינת העיר רמת גן בע"מ (חכירה) סייפווזי הולדינג קורפ (חכירה)	בשלמות	א'2	3,091
			חלק במקרקעין		
			חלק במקרקעין	ב'2	3,091
				חלקים	שטח במ"ר
				עיריית רמת גן	1/2
				מנינת העיר רמת גן בע"מ	1/2
				עיריית רמת גן	7/10
				סייפווזי הולדינג קורפ	3/10

ז. טבלת איזון

מצב קיים לפי הסכם		מצב מוצע			תשלומי איזון
הבעלים	שווי ב-6%	הבעלים	מגרש	חלק במגרש	שווי ב-6%
עיריית רמת גן	60	עיריית רמת גן	2' א'	1/2	60
			2' ב'	7/10	
מניית העיר רמת גן בע"מ	25	מניית העיר רמת גן בע"מ	2' א'	1/2	25
סיימוויו הולדינג קורפ	15	סיימוויו הולדינג קורפ	2' ב'	3/10	15
סה"כ	100	סה"כ	-	-	100
					-

בעת הרישום לפי לוח ההקצאות:

1. תבוסת חכירת פניית העיר (שנרשמה לפי שטר 52814 מיום 19.7.90 ולפי תנאי שטר מקורי 545/1962/0000). בשתי החלקות 292 ו-298, ובמקומה תירשם בעלות של פניית העיר ב-50% מהמגרש המערבי.
2. תבוסת חכירת סיפוחי (שנרשמה לפי שטר 33767 מיום 18.11.93 לפי תנאי שטר מקורי 33676/1993/0000) ובמקומה תירשם בעלות של סיפוחי ב-30% מהמגרש המזרחי.

ולראיה באתי על החתום,

רן וירמק
שמאי מקדקעין

האודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____