



אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין



נועם שלום
שמאי מקרקעין

גיניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן



גיא אימבר
שמאי מקרקעין

רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן

ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה - איחוד

וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי

תכנית מס' 427-0554766

מתחם הרחובות

הפלמ"ח בן גוריון ויצחק שדה

גבעת שמאול

(חלקות שונות בגוש 6189)





תאריך: 23.12.2020
מספרנו: 9929-4

לכבוד

הפלמ"ח 10-12 בע"מ



**מסמך עקרונות לטבלת הקצאה -
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
לפי תכנית מס' 427-0554766
מתחם הרחובות הפלמ"ח,
בן גוריון ויצחק שדה, גבעת שמואל
חלקות שונות בגוש 6189**



1. רקע כללי:
במסגרת תכנית להתחדשות עירונית מס' 427-0554766 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (להלן: "התכנית" / "התכנית המוצעת") בחטיבת קרקע בשטח של כ- 2.4 דונם עליה בנויים כיום שני מבני מגורים מזמין חוות הדעת החל ביוזמה של הכנת התכנית במסגרתה ייהרסו המבנים הקיימים ותחתיהם יוקם מתחם הכולל 3 בנייני מגורים בני 9 קומות (להלן: "המתחם") אשר יכלול 68 יח"ד, שטח ציבורי פתוח ודרכים.



2. מטרת חוות הדעת
לבקשתכם, הננו מגישים בזאת מסמך עקרונות לצורך הכנת טבלת הקצאה ואיזון במסגרת התכנית המוצעת במתחם הרחובות הפלמ"ח, בן גוריון ויצחק שדה בגבעת שמואל.

3. יזם התכנית
חברת הפלמ"ח 10-12 בע"מ.

4. המועד הקובע
המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת.

עמוד 2 מתוך 19





7. תיאור הנכס והסביבה

7.1. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון העיר גבעת שמואל בשכונת גיורא במתחם הרחובות הפלמ"ח בן גוריון ושדה יצחק.

שכונת גיורא מאופיינת בבנייה רוויה הכוללת בניינים בני 6-2 קומות לצד בתי מגורים צמודי קרקע.

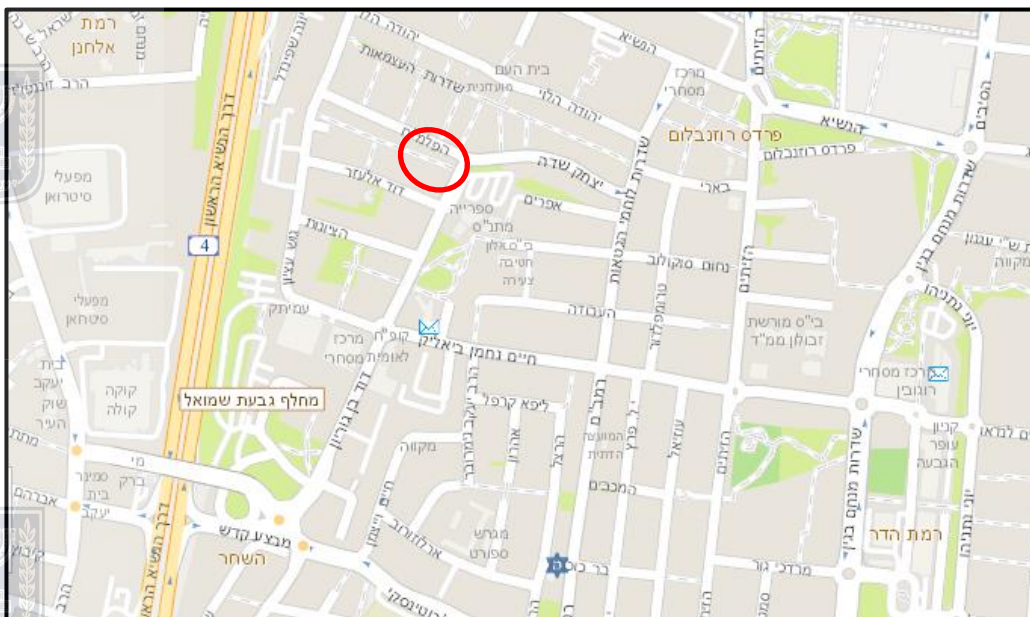


רחוב הפלמ"ח העובר ממזרח למערב מתבר בין הרחובות גוש עציון ממערב וצומת הרחובות בן גוריון ושדה יצחק ממזרח.

בסביבה פיתוח מלא, הכבישים סלולים באספלט, המדרכות מרוצפות בלבנים משתלבות קיימות תשתיות של קווי תאורה, ביוב, ניקוז, צמחיה ועוד.

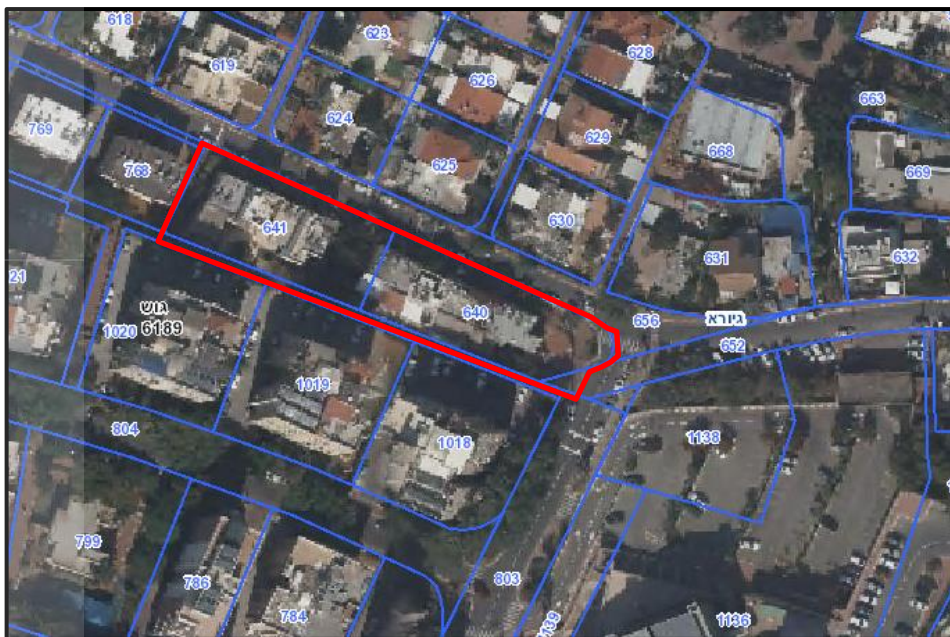
בקרבת מקום אתרים ומבני ציבור ידועים שבניהם עיריית גבעת שמואל, מרכז אריאל שרון לתרבות ואומנות, מתנ"ס גבעת שמואל ועוד.

להלן תשריט הסביבה (אזור הנכס סומן להמחשה):



עמוד 4 מתוך 19





גבולות המתחם:

- צפון- חזית לרחוב הפלמי"ח מעברו חלקות 624, 625, 630 עליהם בנויים בתי מגורים צמודי קרקע חד קומתיים.
- דרום- צלע לחלקות 1018, 1019, 1020 עליהם בנויים 3 בנייני מגורים.
- מזרח- חזית לצומת הרחובות הפלמי"ח, שדה יצחק ובן גוריון.
- מערב- צלע לחלקה 768, עליה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים.



עמוד 6 מתוך 19





רחוב הפלמ"ח 10:



עמוד 8 מתוך 19





7.3. שטחים בנויים :

להלן טבלה המרכזת את השטחים הבנויים במתחם נשוא חו"ד²:

רחוב הפלמ"ח 12

רחוב הפלמ"ח 10

שטח הדירה במ"ר	בניין	קומה	מס' דירה	שם החוכר
86.7	C	קרקע	2	גלר זהבה
67.8	C	קרקע	1	בצלאל שלי
				בצלאל שלי
68.3	C	1	3	בוצקו חיה יונה
90.5	B	קרקע	1	שירן ניר
98.5	B	קרקע	2	עתאי אסתר
				עתאי אסתר
103	C	1	4	דהן מיטל
				דהן יוחן
78.5	C	קרקע	1	מוסלטי אסתר
				מוסלטי מדרכי
77.2	C	1	4	טיברגר זילברשטיין טאובה
79.3	B	1	3	שוקרון משה
				שוקרון זהבה
84.8	C	1	4	הורניג יוסף
				הורניג פאולינה
94	B	1	3	ביתן אלעזר
				ביתן פנינה
63			*	חגג גבריאל
				ליבוביץ חגג יונית
991.6				סה"כ

* בהתאם לאישור זכויות מתאריך 26.2.2020

שטח הדירה במ"ר	קומה	מס' דירה	שם החוכר
97.6	1	3	פייס מלכה
			פייס יוסף
97.7	קרקע	1	מדינת ישראל קק"ל
118	1	4	סייה יעקב
			סייה סילביה
58.9	קרקע	2	פלמור גיזה
			לדרמן שלי
55.4	קרקע	1	פרנפס שמעון
			פרנפס יצחק
			פרנפס אליעזר
151.1	1	4	מרוטשיק חנה
			מרוטשיק יעקב פיבל
55.6	1	3	פרידמן ראובן
			פרידמן נעמי
59.7	קרקע	2	גולן אהוד
			גולן אהוד
			גולן יערה
			גולן יואב
			גולן שימרית
			גולן אלה
			גולן אסף
694			סה"כ

הערת הח"מ:

טבלת ההקצאה נערכה על בסיס השטחים המפורטים לעיל שנמסרו לנו ע"י מזמין חו"ד ולפי בעלי הזכויות הרשומים בנסחי הרישום.

יוער כי בעלי זכויות חגג גבריאל וליבוביץ חגג יונית אינם רשומים בנסח הרישום והובא בחשבון זכויותיהם אשר רשומות ברשות מקרקעי ישראל כחוכרים בהתאם לחוזה חכירה מתאריך 7.7.2004 ואישור זכויות מתאריך 26.2.2020 לדירה בשטח 63 מ"ר בגו"ח 6189/640.

² כפי שנמסר לנו ע"י מזמין חו"ד



8. המצב התכנוני

8.1. להלן טבלה המרכזת את התכניות הרלוונטיות לחלקות נשוא חוות הדעת:

מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מהות התכנית
ממ/853	05.05.1972	1820	התכנית מסווגת את חלקות 640-641 בייעוד מגורים ב' מיוחד, את חלקה 652 לדרך ואת חלקה 800 לשביל. זכויות הבניה בייעוד מגורים ב' מיוחד: 2 קומות, מקסימום שטח הכניסה באחוזים כולל מרפסות וחדר מדרגות 40%, קווי בניין צידי- 5 אחור- 5.
ממ/3005	30.08.1984	3090	התכנית מסווגת את חלקות 640-641 בייעוד מגורים ב' מיוחד ואת חלקה 652 בייעוד לדרך. מטרת התכנית: הצרת דרכים, תיקון או ביטול הרחבה של רחוב הפלמ"ח וקביעת שביל ציבורי.
ממ/10001	11.8.1985	3237	קביעה כי שטחי גנות המשמשים למרפסות פתוחות ללא קירוי וללא פרגולות, לא נכללים באחוזי בניה.
ממ/10005	19.12.1985	3282	התכנית קובעת כי בקומת עמודים מפולשת של בתים משותפים שאין להם מרתף, ניתן לבנות מחסניים דירתיים בשטח של 3 מ"ר ליחיד, כיסוי הקרקע בקומת העמודים במקרה של מקלט תת קרקעי 25% משטח קומת מגורים טיפוסית ו- 40% במקרה של מקלט עילי.
ממ/10002	19.12.1985	3282	קביעת הוראות בניה לגימור גנות, התכנית מתירה חדר יציאה בגודל של 23 מ"ר ליחיד ועד גובה של 2.5 מ'.
ממ/950	31.03.1986	3317	מטרת התכנית: קביעת אזורי תעשייה ומלאכה, שטחים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחי ספורט ונופש, הרחבת דרכים וקביעת הוראות בניה.
ממ/10008	31.07.1988	3574	מטרת התכנית: הרשאת בניית קירות חוצצים בין החצרות של הדירות בתחום מרווחי הבניה: חזית, צדדי, אחורי.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
תמ"א 1/38 א'	16/08/2007	5704	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה- שינוי מס' 1
תמ"א 38/2	10/03/2010	6069	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה- שינוי מס' 2
תמ"א 38/3	11/06/2012	6430	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה- שינוי מס' 3
ממ/3180	12.03.2013	6563	מטרת התכנית: הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ"ר ליחידת דיור בקומה העליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע.
תמ"א 38 תיקון 3א'	13.12.2016	7416	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול של בניה והריסה מחדש.
תכנית מתארר כוללנית 427-0419887	10.3.2020	8734	התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל. התכנית מסדירה את הקיבולת הכללית של העיר תוך מתן הנחיות לאופן גידול העיר במכלול השימושים. התכנית מסווגת את נשוא חו"ד כמתחם C-1 בייעוד מגורים. בהתאם לתכנית קיים פירוט לעניין אוכלוסייה במתחם, תוספות זכויות בניה ליעודים השונים, תוספת יח"ד, שצ"פ ומבני ציבור.





8.2. תכנית מס' 427-0554766 - התכנית המוצעת

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית הפועלת להתחדשות עירונית המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחטיבת קרקע של 2.376 דונם. הפרויקט ממוקם בעיר גבעת שמואל במפגש הרחובות הפלמ"ח, בן גוריון ויצחק שדה בגבעת שמואל.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן
6189	640 - 641	652, 800

מטרת התכנית:

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ולשיפור חזות פני העיר ברחוב הפלמ"ח על ידי פינוי והריסה 20 יח"ד ובניית 68 יח"ד בשלושה בניינים בני תשע קומות ותוספת זכויות בניה בהתאם.

שינוי ייעוד שטח משביל למגורים.

שינוי ייעוד שטח ממגורים לשצ"פ ליצירת כיכר עירונית בצומת הרחובות פלמ"ח ובן גוריון.

שינוי ייעוד שטח ממגורים לדרך לצורך הרחבת זכות דרך.

שינוי ייעוד אזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

קביעת קווי בניין למתחם.

קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

עיקרי והוראות התכנית:

הריסת שני מבנים קיימים בני 2 קומות בהם 20 יח"ד ובניית 3 בניינים בני 9 קומות בהם 68 יח"ד בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.

שינוי ייעודים.

קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

קביעת הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) (5).

קביעת קווי בניין חדשים למתחם לפי סעיף 62 א (א) 4.

קביעת מס' קומות תת קרקעיות לתכנון חניונים ותוספת זכויות בניה בהיקף של

עמוד 11 מתוך 19



להלן טבלת זכויות הבניה :

קו בניין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה במ"ר				גודל המגרש במ"ר	תא שטח	ייעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידו - שמאלי (3)	צידו - ימני (2)	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
2	3	(3)	3	3	9	37	68	60%	7,638	4,725		1,762	5,876	(1)	1,853	1	מגורים ג'

הערה ברמת הטבלה :

תותר הקמת מרפסות וגזוזטראות שלא ממניין שטחים העיקריים ושטחי השירות בהיקף של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע :

- (1) השטח כולל את שטח הרחבת הדרך המוצעת. הקטנת המגרש בעקבות הרחבת הדרך לא תפגע בזכויות הבנייה המוצעת.
- (2) למזרח.
- (3) למערב.
- (4) תותר חריגת מרפסות מקו הבנין הקדמי עד לגבול המגרש ובתנאי שגובה מרפסת בקומה הראשונה לא יפחת מ- 3 מ' ממפלס הקרקע.

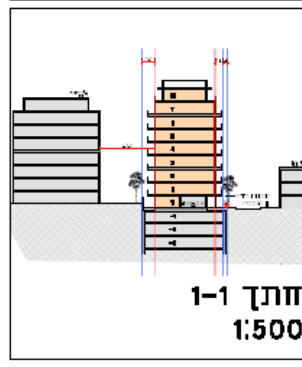
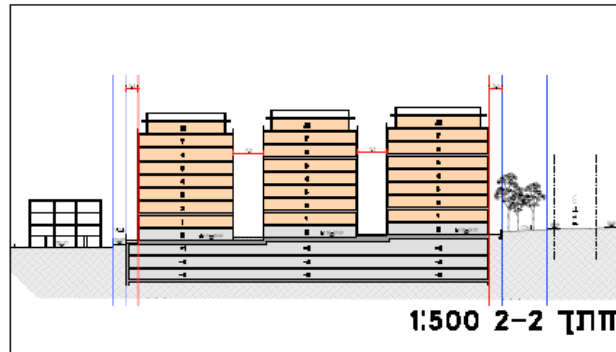
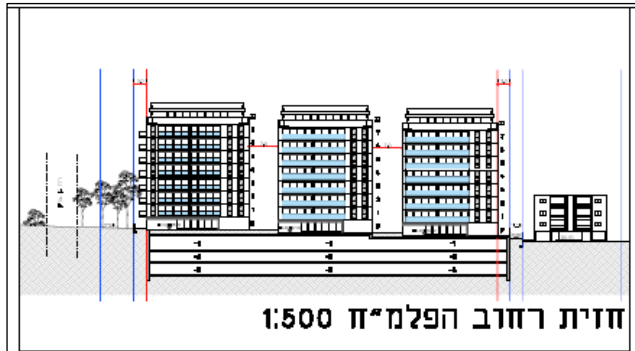
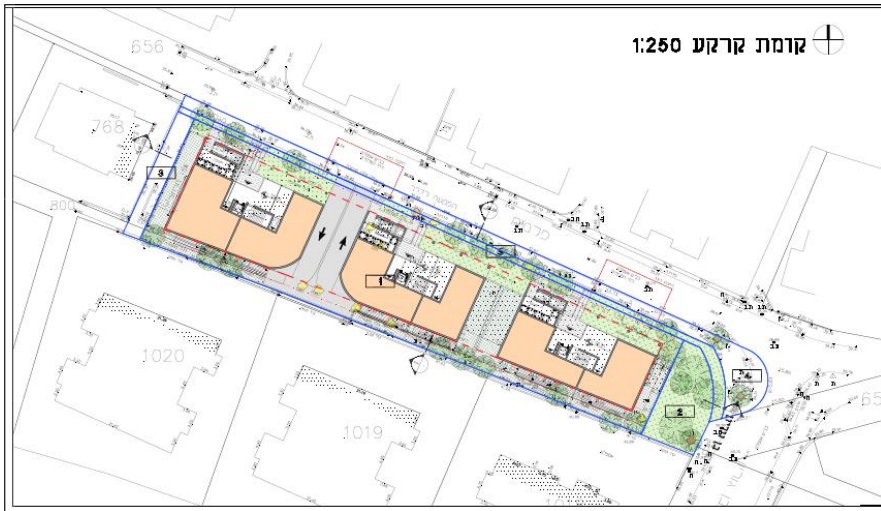
הערת הח"מ :

יוער כי קיים הבדל בין שטח התכנית בהתאם לתקנון התכנית המהווה כ- 2,364 מ"ר לבין השטח בהתאם למפת המדידה חתומה ע"י מוסמך המהווה 2,373 מ"ר (פער של כ- 9 מ"ר).

טבלת ההקצאה נערכה על פי כללי התקנות ובהתאם לטבלת השטחים ולמפת המדידה חתומה.



להלן מקטע מתשריט בינוי של התכנית המוצעת:



עמוד 14 מתוך 19



עמוד 15 מתוך 19



9. המצב המשפטי

נסחי רישום

להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הונפק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מתאריך 31.8.2020:

שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חכירה	בעלות	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון	על החלקה רשומים חוכרים שונים כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון	קרן קיימת לישראל	1,084	640	6189
		קרן קיימת לישראל	1,107	641	
		עיריית גבעת שמואל	1,758	652	
		המועצה המקומית גבעת שמואל	540	800	



עמוד 16 מתוך 19



10. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת הקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים ושיקולים הבאים:

10.1. מיקום הנכס בעיר גבעת שמואל המצוי במתחם הרחובות הפלמ"ח, בן גוריון ויצחק שדה.



10.2. הובא בחשבון עקרונות החלוקה בהתאם לסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקן 15 פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (2008) ותקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

10.2.1. שטח החלקות שנלקח בחשבון הינו בהתאם לשטח הרשום במרשם המקרקעין.

10.2.2. הובא בחשבון הוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009 לעניין מבנה טבלת ההקצאה.



10.2.3. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15 ובשינויים הנדרשים על פי אפיוני התכנון וההקצאות בהתאם לסעי' 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן ובתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה.

10.3. שווי מצב נכנס בטבלה:

10.3.1. המתחם מהווה שטח סחיר בו ייהרסו הבניינים הקיימים וייבנו תחתם בניינים חדשים תוך ניצול זכויות מוגבר לפי התכנית המוצעת, אי לכך, אין להביא בחשבון את המחוברים, היות והבניינים מיועדים להריסה ואין להם תרומת שווי במצב המאושר.



10.3.2. החלק היחסי בזכויות במצב הקיים ייקבע על פי חלקו היחסי של כל בעל זכות במקרקעין. (החלק היחסי נבחן ע"פ השטח הבנוי בפועל אל מול סך השטחים הבנויים).

10.3.3. טבלת ההקצאה נערכה על בסיס השטחים המפורטים לעיל שנמסרו לנו ע"י מזמין חו"ד ולפי בעלי הזכויות הרשומים בנסחי הרישום.

יוער כי בעלי זכויות חגג גבריאל וליבוביץ חגג יונית אינם רשומים בנסח הרישום והובא בחשבון זכויותיהם אשר רשומות ברשות מקרקעי ישראל כחוכרים בהתאם לחוזה חכירה מתאריך 7.7.2004 ואישור זכויות מתאריך 26.2.2020 לדירה בשטח 63 מ"ר בגו"ח 6189/640.





10.3.4. הובא בחשבון שטח התכנית וייעודי החלקות במצב המאושר בהתאם למפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 10.9.2020.

10.4. שווי מצב יוצא בטבלה :

10.4.1. הובא בחשבון כי התכנית המוצעת מס' 427-0554766- התחדשות עירונית- מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



התכנית המוצעת מחלקת את המתחם הנדון לתאי שטח הכוללים מבנים חדשים בייעוד מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרכים.

10.4.2. הובא בחשבון תקנון לתכנית המוצעת 427-0554766 מועד הפקה 14.12.2020.

10.4.3. בכל מתחם יוקצו הזכויות לבעלי הדירות הקיימות בתחום המתחם והזכויות ייקבעו על פי חלקם היחסי. בטבלת האיזון אין להביא בחשבון השפעות כמו מיקום, קומה וכו' אשר יבואו לידי ביטוי בשלב קביעת דירות התמורה לכל דייר והרישום הסופי יהיה על בסיס הדירה אותה יקבל.



10.4.4. הובא בחשבון שטחם וייעודם של תאי השטח במצב המוצע בהתאם למפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך 10.9.2020.

10.5. הפרויקט המוצע הינו פרויקט במסגרת פינוי בינוי בו התמורה הנקבעת הינה על בסיס ההסכמים שנחתמו בין היזם לבין הדיירים.

10.6. לא הובא בחשבון מקדם מושעא במצב הנכנס ובמצב היוצא.

10.7. לא קיימים תשלומי איזון.





11. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חוות הדעת ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הנני מצהיר כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אני מצהיר כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

באתי על החתום,

איציק רפאל,

רביד פרץ,







נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון

נספח ב' - נספח שעבודים

עמוד 19 מתוך 19