

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
Arie Kamil
Real Estate Appraiser

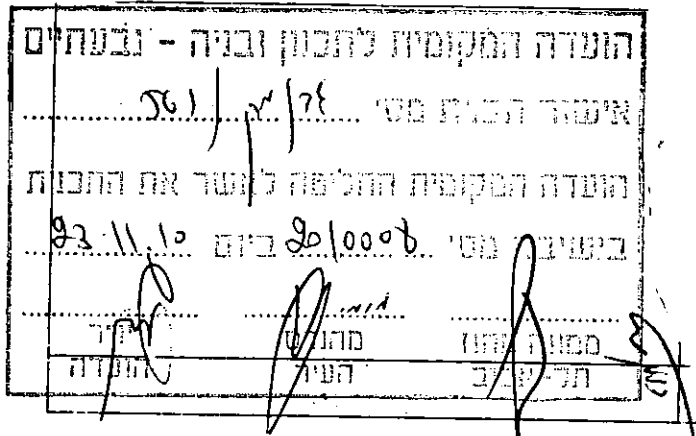
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמאי מקרקעין
Itsik Refael
Real Estate Appraiser

גלית צור
שמאית מקרקעין
Galit Zour
Real Estate Appraiser

אנדרי כץ אהרונוב
שמאי מקרקעין
Andrey Katz Aronov
Real Estate Appraiser

מורין זך
שמאית מקרקעין
Moureen Zach
Real Estate Appraiser





תאריך: 29.1.2012

מספרנו: A5927

לכבוד

מר נח מידן

גבי איריס סטריזבסקי מידן

גבי טובה תנורי

מר אבינועם תנורי

מר רוני חקלאי

טבלת הקצאה

לתכנית מפורטת גב/מק/561 - איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

רחוב כצנלסון 85, 87 ו-89, גבעתיים

לבקשת יזמי התכנית (נח מידן ואח'), ערכנו טבלת הקצאה לתכנית מפורטת גב/מק/561 (בהכנה).

המסמכים המוגשים – מסמך העקרונות להכנת טבלאות ההקצאה והאיזון ועמודי הטבלה – ערוכים בהתאם לעקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין - פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

רקע כללי

תכנית גב/מק/561 (להלן: "התכנית") הינה תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית המהווה שינוי לתכנית גב/53 על כל שינוייה.

מטרת התכנית הינה לאחד את החלקות בתחום התכנית, לקבוע מספר קומות ל-8 קומות מגורים + קומת גג חלקית + גג עליון למתקנים טכניים מעל קומת כניסה, לקבוע קווי בנין חדשים למגרש המאוחד ולקבוע כי מספר יחיד מותר יהיה עד 51 יחיד.

בטבלת ההקצאה משתתפות 3 חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 1,672 מ"ר, המהווה גם את שטח התכנית.

כל החלקות בבעלות קרן קיימת לישראל. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לבעלי זכויות החכירה בחלקות.

עמוד 1 מתוך 7

**1. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד הכנת חוות הדעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אנדרי כץ אהרונוב, שמאי מקרקעין, ביום 19.12.2011.

3. פרטי המקרקעין

גוש :	6168
חלקות :	443-445
שטח כולל :	1,672 מ"ר
ישוב :	גבעתיים
ועדת תכנון :	מקומית – גבעתיים, מחוזית – תל אביב

4. מקום התכנית**4.1 תאור הסביבה**

צפון העיר גבעתיים, על רחוב כצלסון ומדרום לפארק "גן הזיכרון".
 הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בני 4-2 קומות מעל חזית מסחרית או מעל קומת עמודים וכן במספר בנייני רבי קומות בני 8 קומות מעל קומת עמודים, לצד בתים צמודי קרקע בודדים. מרבית הבניינים והבתים בנויים בבניה ותיקה.
 רחוב כצלסון הינו ציר תנועה רוחבי ראשי, החוצה את צפון העיר ומקשר בין רחוב עליית הנוער (הגבול המוניציפאלי המערבי של העיר) לבין שדרות בן גוריון (הגבול המוניציפאלי המזרחי של העיר).
 באזור קיימים, בין היתר, מסחר רחוב, בתי ספר, גני ילדים, מוסדות ציבור, גינות ציבוריות ועוד. הפיתוח הסביבתי מלא.



4.2. תאור המקרקעין

חלקות 443, 444 ו-445 בגוש 6168, המהוות במאוחד חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 1,672 מ"ר. חטיבת הקרקע בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע קל היורד ממזרח לכיוון מערב.

על חלקה 444 - בית צמוד קרקע חד קומתי הבנוי בבניה ותיקה.

על חלקה 443 - בעורף המגרש, בית צמוד קרקע דו קומתי, בן 2 יח"ד (יח"ד בכל מפלס), לציוד בקיר משותף, מבנה בן קומה אחת המשמש לגן ילדים "הגן הקסום", ובחזית לרחוב כצנלסון בית צמוד קרקע חד קומתי. כל המבנים בנויים בבניה ותיקה.

חלקה 445 מהווה דרך עפר המשמשת לשביל גישה וחניה לחלקות 444 ו-443.

תחום האיחוד והחלוקה מחדש כולל את שטח חלקות 443-445, המהווה גם את שטח התכנית.

בהתאם למצב המוצע, כל המבנים בתחום החלקות מסומנים להריסה. ייעוד המקרקעין ללא שינוי.

גבולות המקרקעין:

דרום - חזית לרחוב כצנלסון, מעברו בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים הבנויים בבניה ותיקה.

מערב - צלע לחלקה 416, עליה ניצב בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בבניה ותיקה. מפלס פני הקרקע של חלקה 416 נמוך בכ- 1 מ' ממפלס פני הקרקע של המגרש המאוחד.

צפון - צלע לפארק ציבורי "גן הזיכרון".

מזרח - צלע חלקית לחלקות 789 ו-2004 בייעוד לשטח ציבורי פתוח מעברן בנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים הבנויים בבניה ותיקה. כמו כן, צלע חלקית לחלקה 572, עליה ניצב בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בבניה ותיקה. מפלס פני הקרקע של החלקות הגובלות ממזרח גבוה בכ- 2 מ' ממפלס פני הקרקע של המגרש המאוחד.

5. המצב התכנוני

5.1. המצב התכנוני הקיים

להלן התכנוניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

מס' תכנית	י.פ./ע.ר.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
גב/53	761	6.5.1960	'תוכנית מתאר למרחב תכנון עיר גבעתיים. מסווגת את החלקות שבנדון לאזור מגורים ג'
גב/123	1216	23.9.1965	קביעת הוראות למגורים מדרוניים ולקומות עמודים מפולשת
גב/258	2119	19.6.1975	הוראות בדבר סגירת מרפסות
גב/258א'	2874	16.12.1982	אופן חישוב אחוזי הבניה
גב/385	3475	27.8.1987	תוספת 5% בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית
גב/406	4235	28.7.1994	הוראות למרתפים
גב/353ד	4235	28.7.1994	הוראות לבניה על גגות. שטח חדר יציאה על הגג לא יעלה על 23 מ"ר, בנוסף לשטחים המותרים
גב/מק/258ו'	4690	22.10.1998	הכללת ההקלות הכמותיות במסגרת הוראות התכנית
גב/מק/433	4701	23.11.1998	תוספת מעלית נוסעים בבניינים קיימים
גב/מק/353ה	4701	23.11.1998	שינוי הוראות בניה על גגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר. שטח פרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הקטן מביניהם
גב/מק/2002	5169	24.3.2003	תכנית מתאר מקומית, שינוי לתכנית ח/53 על תיקוניה, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים
גב/353ו'	5367	15.2.2005	הוראות לבניה על גגות. הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר
גב/מק/503	5683	24.6.2007	הקניית זכות לחלל דו קומתי בתוך הדירה
גב/מק/496	5732	31.10.2007	הבלטת הבנין בקומות שמעל לקומה המפולשת או קומת הכניסה כשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבנין הקדמי ובמרווח הבנין האחורי
גב/מק/550	6292	12.9.2011	הוראות לבניה על גגות - דירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג, מצללות, ללא תוספת זכויות בניה
גב/מק/519	6217	28.3.2011	קווי בניין ומרתפים

5.2. ריכוז זכויות הבניה במצב התכנוני הקיים

ייעוד - מגורים ג'.

גודל מגרש מינימלי - הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי מבוטלות.

שטח עיקרי - סה"כ 179% משטח המגרש. 45% לקומה.

שטח שירות - 35 מ"ר ליחיד.

מרתפים - 200% משטח המגרש.

גובה מרתפים - עד 2 קומות.

עמוד 4 מתוך 7



מחסנים דירתיים - בשטח מרבי של 10 מ"ר ליחיד. השטח יחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.

דירות גג וחדרי יציאה לגג - שטח חדרי היציאה לגג, יהיה בשטח כולל של עד 40 מ"ר לכל יחיד עליונה. השטח יהיה בנוסף לשטחים המותרים. ניתן להמיר חדרי יציאה לגג לדירת גג במפלס אחד, ששטחה לא יקטן מ- 90 מ"ר ושטח המרפסת הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר. דירת הגג במקום חדרי יציאה לגג תהיה בנוסף למספר יחידות הדיור המותר ומספר הקומות המותר.

ניתן להמיר זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג לדירות גג דופלקס וטריפלקס. השטח יקבע לפי מסי יחיד בקומה כפול 40 מ"ר, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יחיד שבקומה העליונה.

הוראות נוספות

- זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף, שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.
- גובה - 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או קומת כניסה. הוועדה המקומית רשאית להתיר, בתנאים, תוספת של 2 קומות נוספות לפי שיקולי הוועדה ללא פרסום הקלה, עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) התשנ"ב-2002.
- קווי בניין - לרחוב כצנלסון 5 מ', לצדדים 3 מ', לאחור 5 מ', קו הבניין לשצ"פ ולשביל הולכי רגל עד 3 מ' לצדדים יהיה 2.5 מ'.
- מצללות - תותר הקמת מצללות בחצרות פרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות בהתאם להוראות בתכנית (גב/מק/2002).
- תקן חניה - 1.5 חניות ליחיד ששטחה עד 120 מ"ר ו- 2 חניות ליחיד ששטחה מעל 120 מ"ר.
- ניוד שטחי בניה - הוועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות בין הקומות.



5.3. המצב התכנוני המוצע

תכנית מפורטת גב/מק/561 בשטח כולל של 1,672 מ"ר.
מטרתה, בין היתר, כוללות - איחוד החלקות בתחום התכנית, תוספת מספר קומות, קביעת קווי בניין וצפיפות למגרש המאוחד.
עיקרי הוראות התכנית:
בהתאם לתשריט, כל המבנים בתחום המגרש המאוחד מסומנים להריסה.
ייעוד - מגורים ג'.
גובה - גובה הבניין יהיה עד 8 קומות מגורים + קומת גג + גג עליון למתקנים טכניים מעל קומת כניסה ומעל קומת מרתף.
זכויות בניה - זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.
צפיפות - מספר יחידות הדיור במגרש יהיה עד 51 יחידות דיור לכל היותר.
הוראות נוספות -

- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשטחים עיקריים בין הקומות השונות בבניין.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בין הקומות השונות בבניין כולל ניוד שטחי שרות מהקומות מתחת לקרקע לקומות מעל הקרקע ובתנאי שמולאו דרישות החניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.
- תותר בניית שני בניינים על המגרש המאוחד ובתנאי שהמרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'.
- תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- תותר בניית 2 דירות גג מעל קומה הכוללת 3 יחיד ויותר.

6. המצב המשפטי

נסח רישום מקרקעין - המצב המשפטי של החלקות במצב הנכנס, בעלויות וחכירות, הינם עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28.11.2011, כמפורט בטבלת ההקצאה המצורפת.

7. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיוון, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1. הקצאת המגרש המאוחד בוצעה בהתאם לתכנית שהוכנה ע"י משרד האדריכלים "מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ".

7.2. בתחום המקרקעין נשוא האיחוד, קיימים מספר מחוברים (מבנים וסככות). תרומתם הכלכלית של מחוברים אלו לשווי המקרקעין זניחה.

7.3. חלוקת המגרשים בוצע בהסכמת בעלי הזכויות עפ"י העקרונות הבאים:

- שווי היחסי של החלקות במצב הקיים ושל המגרש המאוחד במצב המוצע נקבע עפ"י שטח חלקות המקור של כל אחד מבעלי הזכויות ותרומתו למגרש המאוחד.
- חלקות יחידות הדיור (צפיפות), ללא קשר לגודלן, בין בעלי הזכויות יהיה כדלקמן:
 - 17 יח"ד יוקצו למשפחת תנורי בבניין העורפי.
 - 34 יח"ד יוקצו למשפחת מידן בבניין החזיתי.

7.4. המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיוון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

7.5. קיים איוון בין השווי היחסי של החלקות במצב הקיים לשווי היחסי של המגרש המוקצה במצב המוצע ולפיכך, אין תשלומי איוון כספיים בין בעלי החלקות השונות.


8. הצהרות

- אני מצהיר, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אני מצהיר, כי אין לי כל עניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- אני מצהיר, כי אני בעל הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

רצ"ב (1 עמ'): :

- נספח טבלת הקצאה.

באתי על החתום,



טבלת הקצאה לתכנית גב/מק/561 - כצלסון 85, 87, 89

(איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים)

טופס 2 (תקנה 5)

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	6168	443	קק"ל	מידן נח	-	56381056	1,074	1,074	1/2
2				מידן סטריזבסקי איריס	-	53587119			1/2
3	6168	444	קק"ל	תנורי טובה	-	1181916	475	475	3/4
4				תנורי אבינעם	-	56812266			1/8
5				חקלאי רוני	-	54769898			1/8
6	6168	445	קק"ל	מידן נח	-	56381056	123	123	1/4
7				מידן סטריזבסקי איריס	-	53587119			1/4
8				תנורי טובה	-	1181916			3/8
9				תנורי אבינעם	-	56812266			1/16
10				חקלאי רוני	-	54769898			1/16
						סה"כ	1,672	1,672	-

עמוד 1 מתוך 1

פרטי המגרשים המוקצים														
נוס' סדורי	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על	מס' זהות או מס' תאגיד	מס' מגרש לפי התכנית	שטח מגרש במ"ר	חלקים מוקצים (*)	יעוד המגרש המוקצה	מספר יחיד	חתימת הבעלים	תאריך החתימת הבעלים	
1	6168	443	קק"ל	מידן נח	-	56381056	1	1,672	537/1672	מגורים ג'	34	ע. מילר	1.7.12	
2				מידן סטריובסקי איריס	-	53587119			537/1672			א"י ס. סמל	1.7.12	
6	6168	445	קק"ל	מידן נח	-	56381056	1	1,672	123/6688	מגורים ג'	34	ע. מילר	1.7.12	
7				מידן סטריובסקי איריס	-	53587119			123/6688			א"י ס. סמל	1-7.12	
3				תנורי טובה	-	1181916	1	1,672	75/352	מגורים ג'	17	ג' אבי	תק"ו	
4	6168	444	קק"ל	תנורי אבינעם	-	56812266			25/704			ג' אבי	9.7.2012	
5				חקלאי רוני	-	54769898			25/704			ע. מילר	5.7.12	
8				תנורי טובה	-	1181916	1	1,672	369/13376	מגורים ג'	17	ג' אבי	תק"ו	
9	6168	445	קק"ל	תנורי אבינעם	-	56812266			123/26752			ג' אבי	9.7.2012	
10				חקלאי רוני	-	54769898			123/26752			ע. מילר	5.7.12	
											51	-	1.0000	סה"כ

(*) החלק המוקצה מתייחס, בין היתר, לחלק היחסי בזכויות הבניה מכלל הזכויות במגרש ללא תלות במספר יחיד הדיור.

עמוד 2 מתוך 2