



תאריך 25.04.2013  
סימוכין 3691

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים		
אישור תכנית מס' 588		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
בישיבה מס' 20130004 ביום 13.5.13		
ממונה מחוז תל-אביב	מנהל מחוז תל-אביב	יו"ר הועדה

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

הנדון: טבלת הקצאה לתכנית מפורטת גב/מק/588 במסגרת איחוד חלקות בהסכמת בעלים  
גוש 6167 חלקות 382 ו-383  
רחוב בורוכוב 50, גבעתיים

1. מטרה

נתבקשנו לערוך טבלת הקצאות לתכנית מפורטת בהפקדה מס' גב/מק/588, במסגרת איחוד חלקות בהסכמת בעלים.

המועד הקובע לעריכת חוות דעת זו הנו מועד חוות הדעת.

- הביקור בנכס בוצע ע"י בועז וכולדר, שמאי מקרקעין, בתאריך 24.04.2013.
- עיינו בנסחי רישום מקרקעין, לא חתומים, מיום 04.02.2013.
- עיינו במסמכי תכנית בהפקדה מס' גב/מק/588.

2. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב בורוכוב 50, גבעתיים	
גוש:	6167	
חלקות:	382	383
שטח הקרקע הרשום:	552 מ"ר	747 מ"ר
הפקעה:	103 מ"ר	13 מ"ר
שטח המגרש לאיחוד:	1,153 מ"ר	
בעלויות:	ראה סעיף 5.1, להלן.	

דרך מנחם-בגין 44, תל-אביב | 44 Menachem Begin Rd. Tel-Aviv

טל: 03-687-7979

פקס: 03-687-7977

סטפן וייז 3, חיפה | 3 Stephan Weis, Haifa

טל: 04-831-1738

E-mail : boaz@w-b.co.il

3. תיאור הקרקע והסביבה

נשוא חוות הדעת הנן חלקות 382 ו-383 בגוש 6167, רחוב בורוכוב 50, גבעתיים.

**גבולות הקרקע:**

- בצפון:** רחוב בורוכוב, דו סטרי.  
 בקטע הרחוב, הרחוב הנו במדרון קל ממזרח למערב.  
 מעברו, בורוכוב 47, בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.
- במזרח:** בורוכוב 52, בניין מגורים בן 4 קומות, מעל קומת כניסה וקומת קרקע תחתונה לתניה (ניצול טופוגרפיית הקרקע).  
 מעברו, רחוב אהרון גולדשטיין, דו סטרי.
- בדרום:** מתחם ביה"ס התיכון "קלעי", מבנה בן 4 קומות.
- במערב:** בורוכוב 48, בניין מגורים בן 3 קומות.



הקרקע, המורכבת מ-2 חלקות רישום, 2 מבנים, אחד בכל חלקה:  
 בחלקה מס' 382: מבנה בן 1 קומה מעל קומת עמודים, בבנייה ותיקה, המשמש למגורים. גג המבנה רעפים.  
 בחלקה מס' 383: מבנה בן 1 קומה צמוד קרקע בבנייה ותיקה, המשמש למגורים. הגישה למבנה הנה מהרחוב באגפה הצפון-מערבי של הקרקע, באמצעות שביל.

פני הקרקע בתחום נשוא חוות הדעת הנם מישוריים.  
 כללית, פני הקרקע הנם מדרוניים בירידה מדרום לצפון.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד חדשה למגורים, בבניינים בגובה 3-5 קומות.  
 הפיתוח הסביבתי מלא.



4.1 מצב תכנוני מאושר

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 761 מיום 06.05.1960	תכנית בניין עיר מס' גב/53.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1179 מיום 07.05.1965	תכנית בניין עיר מס' גב/102/א.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1216 מיום 23.09.1965	תכנית בניין עיר מס' גב/123.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1458 מיום 20.06.1968	תכנית בניין עיר מס' גב/159.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1543 מיום 14.08.1969	תכנית בניין עיר מס' גב/170.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1690 מיום 14.01.1971	תכנית בניין עיר מס' גב/210.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2119 מיום 19.06.1975	תכנית בניין עיר מס' גב/258.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2269 מיום 15.02.1975	תכנית בניין עיר מס' גב/170/א.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2874 מיום 16.12.1982	תכנית בניין עיר מס' גב/258/א.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3475 מיום 25.08.1987	תכנית בניין עיר מס' גב/385.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4235 מיום 28.07.1994	תכנית בניין עיר מס' גב/406.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4235 מיום 28.07.1994	תכנית בניין עיר מס' גב/353/ד.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4690 מיום 22.10.1998	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/258/ו.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4701 מיום 23.11.1998	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/353/ה.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5169 מיום 24.03.2003	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/2002.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5367 מיום 15.02.2005	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/353/ו.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5683 מיום 24.06.2007	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/503.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5732 מיום 31.10.2007	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/496.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 6217 מיום 28.03.2011	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/551.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 6217 מיום 28.03.2011	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/519.
פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 6292 מיום 12.09.2011	תכנית בניין עיר מס' גב/מק/550.

תכנית מתאר ארצית מס' 38, על תיקוניה.

חלקה 383	חלקה 382	יעוד
מגורים א-2	מגורים א-2	קומות
3 + כניסה	2 + כניסה	זכויות עיליות
101%	89%	תוספת זכויות עיליות
+ 5% בגין מרתף. + 5% בגין מעלית. + 15% בגין מגרש מדרוני. + 5% בגין תוספת 2 קומות.		גג
חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לחדר לעל דירה עליונה		מרתפים
2 קומות מרתף, 200%.		מתסנים
10 מ"ר ליחיד		חניה
יחידה עד 120 מ"ר 1.5 חניה. יחידה מעל 120 מ"ר, 2 חניות.		תוספת בגין תמ"א 38
תוספת 2.5 קומות. מילוי קומת כניסה למגורים.		



**4.2 מצב תכנוני מוצע**

**תכנית מפורטת גב/מק/588. בהליך הפקדה**

**מטרת התכנית: איחוד חלקות מס' 382 ו-383 למגרש בנייה אחד מס' 3.**  
מגורים א-2.

**יעוד:**

ללא שינוי, עפ"י התכנית המאושרת.

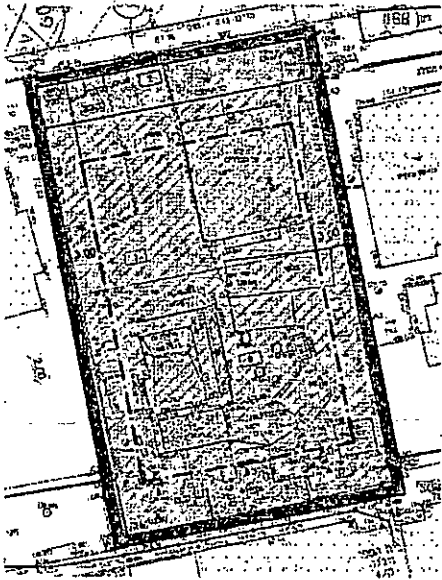
**זכויות:**

בחלקות קיימת הפקעה מתוקף תכנית מאושרת.

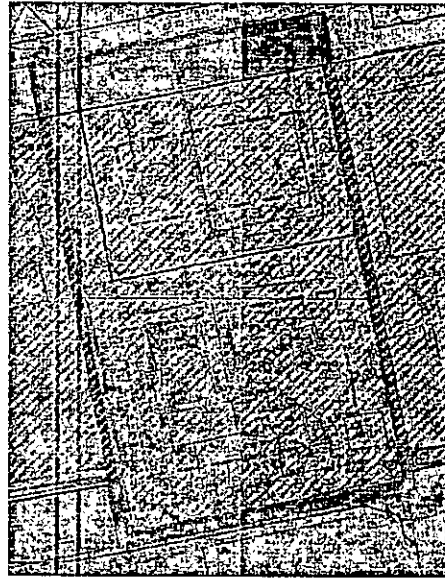
**הפקעה:**

התכנית מאחדת את החלקות למגרש בנייה אחד בשטח נטו, לאחר ההפקעה:

חלקה 383	חלקה 382	
747 מ"ר	522 מ"ר	שטח רשום
13 מ"ר	103 מ"ר	הפקעה
734 מ"ר	419 מ"ר	שטח נטו
1,153 מ"ר		שטח מגרש מאוחד
3		מס' מגרש



**מצב מוצע**



**מצב מאושר**



5.1 נסחי רישום מקרקעין

עיינו בנסחי רישום מקרקעין מיום 04.02.2013:

הערות	מהות החכירה	חכירה	בעלות	שטח רשום	חלקה	גוש
שושטרי אבי	מהוננת עד ליום	1/2 גלעד ישראל	קרן קיימת	522 מ"ר	382	6167
שושטרי מיכאל מיכל	30.09.2048	1/2 גלעד נמרוד	לישראל	747 מ"ר	383	
ממן רפאל	מהוננת עד ליום	1/2 אבנרי עמיצור				
ממן רינת	31.03.2032	1/6 אבנרי טל				
ברק גיא		1/6 אבנרי רן				
ברק אילתי סיון		1/6 אבנרי גיל				
הנדלר דורון						
הנדלר רבקה						
שוורץ שרה						
בן יהודה טלי פנינה						
שגיא דקלה						
כהן אריאל						
שטיינברג אליה						
בר איתן						
אגיב יניר ציון						
צחור רן						
בן חמו אורנה						
בן חמו דניאל						
אברהמי אור						
מוסטקיס איריס						
אלישיב בתיה						
דיזיצר עמית						
צפריר יונתן אלי						
א.מ. אמטיסט רוטשילד שותפות						
מוגבלת						
שנער רחל						
שנער זאב						
הולצר אפרים						
הולצר מריאנה						
אבניאל גיל						
צירניקר שירלי שרון						
וינגרטן רונית						
שטרית שאול						
פרידלר רונית						
מרין יוסף						
פרנק עמית						
פרנק עינב						
גרייצר יאיר						
קולקה רבקה						
קולקה משה						

**7. עקרונות חוות הדעת**

**7.1** מטרת חוות הדעת הנה להכין טבלת הקצאה בהסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לתכנית מפורטת גב/מק/588, בהליך הפקדה.

**7.2** בתחום האזור לאיחוד כלולים 6 בעלים רשומים שונים. השטח הרשום של החלקות המשתתפות הנו 1,269 מ"ר. פירוט החלקות והזכויות מפורטים בטבלת ההקצאה. מסך השטח הרשום, קיימת הפחתה בגין הפקעה בסך של 116 מ"ר. שטח המגרש המאוחד נטו, הנו 1,153 מ"ר. השטחים הנם עפ"י מסמכי תכנית מפורטת גב/מק/588.

**7.3** יעוד הקרקע בשני מצבי התכנון הנו מגורים א-2.

**בעת הכנת טבלת ההקצאה, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:**

**7.4. הוראות החוק והפסיקה**

**7.4.1** השווי היחסי בהקצאה במגרש המאוחד, יהיה כשווים היחסי של הזכויות בחלקות במצב התכנוני המאושר, בכדי לצמצם ככל הניתן תשלומי איזון.

**7.4.2** כל הקצאה תהיה קרובה ככל האפשר למיקום הקודם של מקבל ההקצאה.

**7.4.3** במהות התכנית המוצעת, לא ניתן להפריד שותפויות.

**7.5 מיקום זכויות**

במצב נכנס חלקות הרישום המשתתפות הן בעלות זכויות שונות לבנייה, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל. בנוסף, חלקה מס' 383 הנה חלקה כלואה, בה קיימים 2 פרמטרים:

חלקה עורפית כלואה בין בינוי קיים ופוטנציאלי, בכל 4 הכיוונים.

צמודה מדרום לביה"ס התיכון "קלעי". הבאנו בחשבון את המקדמים הבאים:

מהות	הפחתה *
חלקה עורפית כלואה	3.50%
צמידות לביה"ס קלעי	2.50%

**7.6 בעלות משותפת (מושעא)**

במצב נכנס חלקות הרישום המשתתפות הן במבנה בעלויות שונות:

חלקה 382 - 2 בעלים רשומים.

חלקה 383 - 4 בעלים רשומים.

במצב יוצא, לאור איחוד למגרש אחד הקצאת הזכויות מחייבת זכויות במושעא.

הבאנו בחשבון מקדם בגין בעלות משותפת במצב נכנס:

מס' בעלים	הפחתה
2-1	0.00%
3-4	2.00%

**7.7** במצב נכנס, קיימים מבנים בבנייה ותיקה.

קבענו כי השווי המיטבי לשתי החלקות הנו קרקע כריקה להקמת בינוי חדש.

**7.8** טבלת ההקצאות מאוזנת ואין תשלומי איזון.

מצ"ב: טבלת הקצאה - 2 עמודים.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, 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 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,  
 בועז וכולדר  
 שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה לתכנית מס' גב/מק/588 ברוכב 50 גבעתיים

מס' ד		גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה הערות על 2 החלקות		מס' זהות או מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה בני"ר	שטח חלקה רשום בני"ר	החלקים בבעלות או בזכויות
1	2	3	382	קרן קיימת לישראל	גלעד ישראל	שושטרי אבי	ת.ז.	028403301	ת.ז.	030568273	522	1 / 2
2	3	4	383	קרן קיימת לישראל	גלעד נמרוד	שושטרי מיכאל מיכל	ת.ז.	033081399	ת.ז.	053450243	522	1 / 2
5	6	6167	383	קרן קיימת לישראל	אבנרי עמיצור	ממן רפאל	ת.ז.	029697653	ת.ז.	001707918	747	1 / 2
					אבנרי טל	ממן רינת	ת.ז.	028863405	ת.ז.	034220467	747	1 / 6
					אבנרי רן	ברק גיא	ת.ז.	027222165	ת.ז.	021784525	747	1 / 6
					אבנרי גיל	ברק אילתי סיון	ת.ז.	027436336	ת.ז.	038174819	747	1 / 6
						הנדלר דורון	ת.ז.	028461333	ת.ז.			
						הנדלר רבקה	ת.ז.	027905959	ת.ז.			
						שוורץ שרה	ת.ז.	08557241	ת.ז.			
						בן יהודה טלי פנינה	ת.ז.	058612631	ת.ז.			
						שגיב דקלה	ת.ז.	058890005	ת.ז.			
						נהן אריאל	ת.ז.	032133563	ת.ז.			
						שטיינברג אליה	ת.ז.	053087474	ת.ז.			
						בר איתן	ת.ז.	057488884	ת.ז.			
						אגיב יניר ציון	ת.ז.	057750382	ת.ז.			
						צחור רן	ת.ז.	022021331	ת.ז.			
						בן חמו אורנה	ת.ז.	055310528	ת.ז.			
						בן חמו דניאל	ת.ז.	079828265	ת.ז.			
						אברהמי אור	ת.ז.	203035183	ת.ז.			
						מוסטקיס איריס	ת.ז.	200031219	ת.ז.			
						אלישיב בתיה	ת.ז.	030065585	ת.ז.			
						דזיצר עמית	ת.ז.	054135553	ת.ז.			
						צפריר יונתן אלי	ת.ז.	303049803	ת.ז.			
						א.מ. אמטיס רוטשילד שותפות מוגבלת	ת.ז.	550237184	שותפות			
						שנער רחל	ת.ז.	008541153	ת.ז.			
						שנער זאב	ת.ז.	008468589	ת.ז.			
						הולצר אפרים	ת.ז.	064901499	ת.ז.			
						הולצר מריאנה	ת.ז.	026707265	ת.ז.			
						אבניאל גיל	ת.ז.	027387109	ת.ז.			
						צ'רניקר שירלי שרון	ת.ז.	036256378	ת.ז.			
						וינגרטן רונית	ת.ז.	052669595	ת.ז.			
						שטרית שאול	ת.ז.	039781554	ת.ז.			
						פרידלר רונית	ת.ז.	054874748	ת.ז.			
						מרין יוסף	ת.ז.	053542288	ת.ז.			
						פרנק עמית	ת.ז.	025320706	ת.ז.			
						פרנק עינב	ת.ז.	025393992	ת.ז.			
						גרייצר יאיר	ת.ז.	053477683	ת.ז.			
						קולקה רבקה	ת.ז.	004304101	ת.ז.			
						קולקה משה	ת.ז.	065471211	ת.ז.			
סה"כ			1,269							1,269		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תימנתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסצה השטח לזיהום עמו הסכם מתאים בנינו, ואין התייחסות זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון והאו כל רשות מוסמכת. למי כל חיוב וע"י כל דיון. לפני חסר ספס מוצמד בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנו השטח חכילה בתכנית, אין בהתייחסותנו על התכנית הכרח או חרואה בקיום הסכם כאמור והאו ויתורנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, והאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור וע"י כל דיון שכן התייחסנו ויתרנו אך ורק מקורות מכת התכנית.

תאריך: 9.2.2013

רשות מקומית ישראל מחוז נפת ת"א

א.מ. אמטיס רוטשילד שותפות מוגבלת  
 מרין יוסף  
 פרנק עמית  
 פרנק עינב  
 גרייצר יאיר  
 קולקה רבקה  
 קולקה משה

בועז וכולדר  
 מנהל מוסד  
 תמימת השמאי

24.04.2013  
 תאריך

503  
 מס' רישיון  
 שם שמאי המקרקעין  
 בועז וכולדר

מס' ת.ז.	שם החוכר	שם הבעלים הרשום	מס' החלוקה המוקצה ארע' או סופ'	מס' מנהל רפ' התכנית	גוש	מס' ת.ז.	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה		שטח המגרש המוקצה מ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש המוקצה מ"ר	מס' חלקים בשטר פשוט	עוד המגרש המוקצה	מס' חיד'	ת.ז. הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
							מס' זהות או מס' תאגיד	מס' זהות או מס' תאגיד								
1	גלעד ישראל						028403301	ת.ז.	030568273	ת.ז.	22082 / 115300	115300 / 116300	2	לא נקבע		
2	גלעד נמרוד						033081399	ת.ז.	053450243	ת.ז.	22082 / 115300		2			
3	אבנרי עמיצור	קרן קיימת לישראל		3			029697653	ת.ז.	001707918	ת.ז.	35568 / 115300		2			
4	אבנרי טל						028863405	ת.ז.	034220467	ת.ז.	11856 / 115300		2			
5	אבנרי רן						027222165	ת.ז.	021784525	ת.ז.	11856 / 115300		2			
6	אבנרי גיל						027436336	ת.ז.	038174819	ת.ז.	11856 / 115300		2			
	הנדלר דורון						028461333	ת.ז.								
	הנדלר רבקה						027905959	ת.ז.								
	שוורץ שרה						08557241	ת.ז.								
	בן יהודה טלי פוינה						058612631	ת.ז.								
	שניא דקלה						058890005	ת.ז.								
	כהן אריאל						032133563	ת.ז.								
	שטיינברג אליה						053087474	ת.ז.								
	בר איתן						057488884	ת.ז.								
	אגיב יניר ציון						057750382	ת.ז.								
	אחור רן						022021331	ת.ז.								
	בן חמו אורנה						055310528	ת.ז.								
	בן חמו דניאל						079828265	ת.ז.								
	אברהמי אור						203035183	ת.ז.								
	מוסטקיס איריס						200031219	ת.ז.								
	אלישיב בתיה						030065585	ת.ז.								
	דיזיצר עמית						054135553	ת.ז.								
	צפריר יונתן אלי						303049803	ת.ז.								
	א.מ. אמטיס רוסשילד שותפות מוגבלת						550237184	ת.ז.								
	שנער רחל						008541153	ת.ז.								
	שנער זאב						008468589	ת.ז.								
	הולצר אפרים						084901499	ת.ז.								
	הולצר מריאנה						026707265	ת.ז.								
	אבניאל גיל						027387109	ת.ז.								
	צ'רניקר שרלי שרון						036256378	ת.ז.								
	וינגרטן רותית						052669595	ת.ז.								
	שטרית שאול						039781554	ת.ז.								
	מרין יוסף						054874748	ת.ז.								
	פרנק עמית						053542288	ת.ז.								
	פרנק עינב						025320706	ת.ז.								
	גרייצר יאיר						053477683	ת.ז.								
	קולקה רבקה						004304101	ת.ז.								
	קולקה משה						065471211	ת.ז.								
סה"כ											1,153	116300 / 115300				
סה"כ	7	6167	2	עיריית גבעתיים							116	1 / 1	ד"ר			
סה"כ											116	1 / 1				
סה"כ											1,269	1 / 1				

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת לפי דרישות התכנית ותכנין המוסכמות. רישות התכנית תיבצע לפי כללי התכנית. ליוזם התכנית יש לכלול בתוכנית את כלל פרטי התכנית כפי שנקבעו בהחלטות ועדת המס. כל פרטים נוספים ייבצעו על ידי יוזם התכנית. ליוזם התכנית יש לכלול בתוכנית את כלל פרטי התכנית כפי שנקבעו בהחלטות ועדת המס. כל פרטים נוספים ייבצעו על ידי יוזם התכנית. ליוזם התכנית יש לכלול בתוכנית את כלל פרטי התכנית כפי שנקבעו בהחלטות ועדת המס. כל פרטים נוספים ייבצעו על ידי יוזם התכנית.

תאריך: 25.10.13  
 רשות מקומית: יפוא  
 מס' חלקה: 116300 / 115300

תמר ג'...  
 מ.ג. 25.10.13  
 מס' חלקה: 116300 / 115300

ארניאל חזן ע"ד  
 מס' חלקה: 61780

חתימת השמאי  
 20/10/13

בועז וולדר  
 שם שמאי המקרקעין  
 מס' רישון  
 503  
 24.04.2013  
 תאריך