

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

רחוב דוד ילין 6 תל - אביב 62964 TEL- AVIV

טלפקס: 03 - 5467773 Tel Fax: נייד: 052 - 2553515 CELL

E-mail: gilws@bezeqint.net

חוות דעת בנכס מקרקעין

רחוב הראשונים 26

רמת - גן

גוש 6158 חלקה 658

ינואר 2013

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן	
אישור תכנית מס' <u>נג/מק/1626</u>	
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית	
בשיבת מס' <u>2014007</u>	ביום <u>16/02/2014</u>
אביבית מאור-ניר מועצה רמת-גן העיר	ממונה מחוז תל-אביב
הועדה	

גנר' ערסה זינדלר גרנות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן
13.11.14

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

תאריך 23.1.2013
מספרנו תש"י 10 ר"ג

לכבוד
מר אלון רכטר
מנכ"ל חברת גאיא ייזום ובינוי בע"מ
www.gaya-development.co.il
בית קרדן מנחס בגין 154 תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה – חלקה 658 בגוש 6128 רחוב הראשונים 26 פינת תש"י 10 רמת - גן

נתבקשתי על ידך לקבוע ניקוד (איזון) בגין מימוש הזכויות בנכס בדרך של אישור תב"ע מקומית לאיחוד וחלוקה.

1. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6128
חלקה	:	658
שטח המגרש לחיוב זכויות התכנית המוצעת).	:	223.44 מ"ר (לפי תקנון
מהות הנכס	:	בניין מגורים.
כתובת	:	הראשונים 26 תש"י 10 ר"ג.
מהות הנכס	:	מגורים.

2. תאור הנכס:

חלקה מלבנית פינתית ועליה בניין 3 קומות מעל לקרקע. המגרש גובל מדרום ברחוב תרע"ד, מצפון בתש"י וממזרח ברחוב הראשונים. הנכס ידוע כתרע"ד 19, הראשונים 26 ותש"י 10 ר"ג. בבניין 6 דירות.

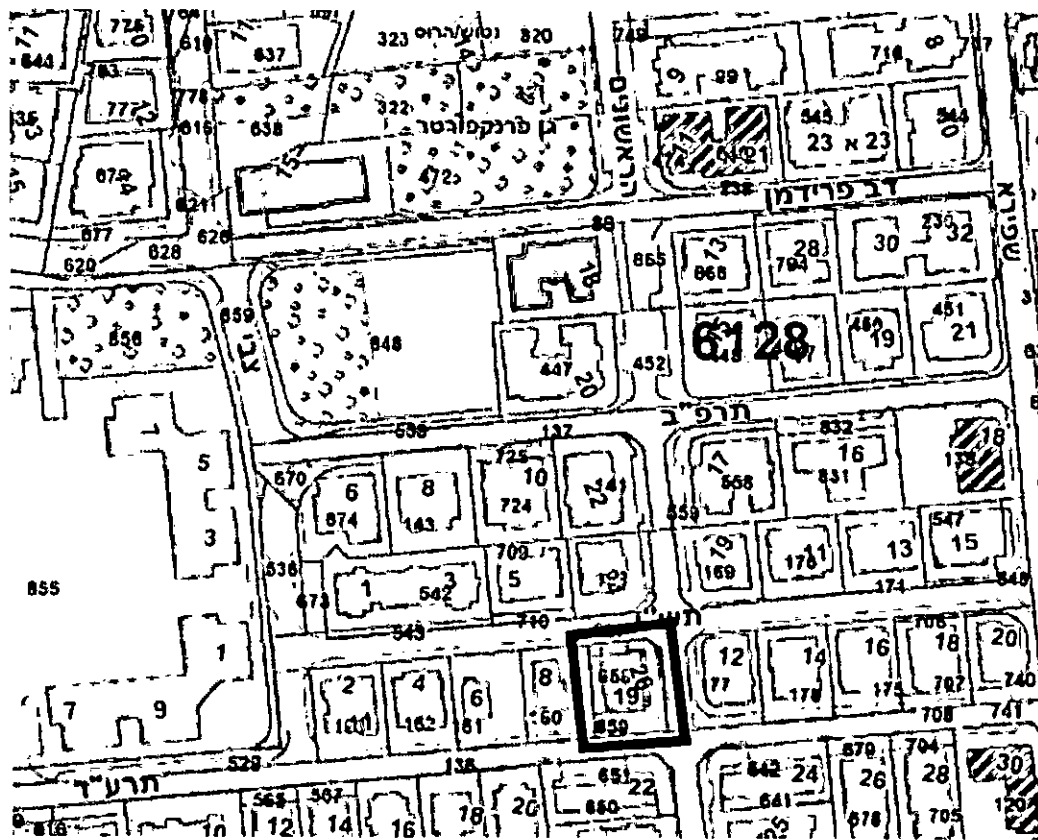
וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

3. תאור הסביבה:

הסביבה היא שכונת הראשונים בחלק הדרום מערבי של העיר רמת-גן. השכונה, מהוותיקות בעיר, משתרעת מדרום לצומת עלית. האזור מאופיין בבנייה רוויה בחלקה וותיקה בבתים 3-4 קומות, ובחלקה בבנייני מגורים חדשים ואף מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל - כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, עצי נוי, תאורת רחוב ותיעול.

להלן מפת איתור הנכס:



4. תכניות בנין עיר:

להלן המצב התכנוני בנכס:

תכנית רג/222 פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.07.65 (י.פ. 1199).
התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ג' בו מותרת בנייה בשיעור של 96% משטח המגרש ב- 3 קומות (32% לקומה), בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר. הצפיפות נקבעה ל-9 יח"ד למגרש מינימלי. שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה.

תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בתאריך 2712.79 (י.פ. 2591).
התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים ג'. זכויות הבנייה (בבנייה מעל קומת עמודים מפולשת) נקבעו ל- 96% משטח המגרש ובנוסף 33% למרפסות, ב- 3 קומות ובצפיפות של 9 יח"ד למגרש מינימאלי של 500 מ"ר. באזור מגורים ג', בבניינים בני 3 או 4 קומות מעל קומת עמודים, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת בנייה בשיעור של 1% לכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

במגרשים בעלי אופי מדרוני מיתן יהיה להתיר באישור מיוחד של הוועדה המקומית הקמתן של דירות (נוסף על מספר יחידות הדיור המותרות באזור) בתנאי שרצפת קומה כזו לא תהא נמוכה יותר מ- 2 מטרים מתחת לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש ושהשטח המבונה בקומה זו למטרת דיור לא יעלה 40% משטח הבנייה המותר בקומה.

תכנית רג/340 ג' פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.08.80 (י.פ. 2651).
התכנית מהווה את תכנית המתאר של ר"ג ומסווגת את החלקה כאזור מגורים ג'.

מספר קומות – 3 קומות מעל ק"ק מפולשת.

מספר יח"ד - 9 למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

אחוזי בניה – 40% לקומה ובסה"כ 120% (כולל שטח מרפסות).

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש תותר באישור מיוחד של הוועדה
הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחרוי עד 1.4 מ' וזאת מעל לקומת הכניסה.
תותר הקמת עליית גג בשטח 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון שטח ח. מדרגות העולה
על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות.

תכנית רג/340/ג'1/ פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.03.85 (י.פ. 3181).
התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג ל- 23 מ"ר לכל דירה בקומה
העליונה.

תכנית רג/340/ג'3/ פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.10.92 (י.פ. 4047).
התכנית מתירה הקמת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושי אחסנה (מחסן
בשטח של 6 מ"ר לדירה), חניה, מקלט וכיו"ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.2
מ'.

תכנית רג/340/ג'6/ פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.05.96 (י.פ. 4413).
התכנית מבטלת את מגבלת הגובה ל- 3 קומות במגרשים בהם קיימת מגבלת
גובה (כאמור בתכנית רג/340 לעיל) ומגדילה את הצפיפות במגרשים ששטחם
גדול מ- 600 מ"ר ל- 9 יח"ד למגרש ששטחו 450 מ"ר.

תכנית רג/340/ג'9/ פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.10.96 (י.פ. 4451).
התכנית קובעת כי ניתן לקבל 2 יח"ד כל יח"ד המיועדת להריסה.

תכנית רג/340/ג'11/ פורסמה למתן תוקף בתאריך 04.02.01 (י.פ. 4957).
התכנית ממצה את ההקלות בנושא זכויות הבנייה ומתירה תוספת של 6%
משטח המגרש לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית ו- 2.5 עבור כל
קומה נוספת (עד 2 קומות). באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בנייה

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

מקומה לקומה. כן מאפשרת התכנית בניית חדרים על הגג או דירות נוספות על הגג ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות בתנאי ששטח הדירה על הגג לא יפחת מ- 75 מ"ר והשטח המבונה על הגג לא יעלה 75% משטחו.

תכנית רג/ג/340/ג' 19/ פורסמה למתן תוקף מתאריך 27.11.05 (י.פ. 5462). התכנית מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

תכנית רג/ג/340/ג' 21 פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.01.06 (י.פ. 5480). התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה, על פי הקטן מביניהם, ובכל מקרה לא מתחת ל- 23 מ"ר.

תכנית רג/ג/340/ג' 15 פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.02.06 (י.פ. 5495). התכנית מתירה בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור שיהיה חלק בלתי נפרד משטח הדירה ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

תכנית רג/ג/340/ג' 21 פורסמה למתן תוקף מתאריך 30.07.06 (י.פ. 5561). התכנית מאפשרת ריכוז זכויות הבניה עפ"י תוכניות תקפות ומתירה העברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה.

תוכנית רג/ג/340/ג' 1/3 פורסמה למתן תוקף מתאריך 15.02.07 (י.פ. 5629). התכנית מתירה הקמת מרתף עד גבולות המגרש, בתנאי שיוותרו לפחות 15% משטחים חדירי מים מתוך שטחו הכולל של המגרש.

תוכנית רג/מק/340/ג' 2/3 פורסמה למתן תוקף מתאריך 5.08.08 (י.פ. 5837). התכנית קובעת כי גובה המרתף לא יעלה על 3.5 מ' (במקום 2.2 מ').

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

תוכנית רג/מק/340/ג'33 פורסמה למתן תוקף מתאריך 16.03.09 (י.פ. 5931).
התכנית קובעת שבכל אזורי מגורים אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין
במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על
כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת
הכניסה.

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף מתאריך 18.05.05 (י.פ. 5397).
התכנית הנה תכנית מתאר ארצית אשר קובעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים
בפני רעידות אדמה ומתירה תמריצים שונים לביצוע הוראות אלו. התכנית חלה
על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה 1.1.1980
התכנית מאפשרת מתן היתרי בניה מכוחה היא ואינה מחייבת הכנת תכנית
מפורטת. התכנית מגדירה מסגרת המאפשרת מתן היתרים לתוספות בניה:
תוספות הבניה יהוו תמריץ כלכלי לעידוד החיזוק הנדרש באמצעות מתן
אפשרויות להרחבת השטח הקיים ושדרוג הבניין כגון הכנסת מעלית, שיפוץ
החזיתות, הגגות, הכניסה ולובי הבניין, טיפול בחצרות, בגדרות וכד'. תוספת
בניה למימוש זכויות לפי תמ"א 38 כרוכה בהוצאות ייחודיות הקשורות בקושי
שבעבודה בצמוד למבנה מגורים רווי מאוכלס, בצורך בשיפוץ המבנה כאמור
לעיל ובפיצוי הדיירים בדרכים נוספות בתמורה להעברת הזכויות ליוזם.
הזכויות המקנות בתמ"א הנן הוספת שטח בגג / בקרקע במסגרת קווי הבניין
והרחבת הבניין הקיים ע"י תוספת שטחים לדירות כולל ממ"דים ו/או
ממ"קים בשילוב של הנ"ל (תוספת שטח לצד הבניין והוספת בניה בגג)
במסגרת קווי הבניה החדשים.

תמ"א 38/2 פורסמה למתן תוקף מתאריך 10.03.10 (י.פ. 6069).
התכנית מהווה שינוי מסי 2 לתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני
רעידות אדמה. על פי סעיף 14 א אפשרה לסגור קומה מפולשת על פי ייעודי
והוראות התכנית הראשית החלה במקום ו/או לבצע הריסה ובנייה של המבנה.

תכנית רג/340/ג' 30 פורסמה למתן תוקף מתאריך 7.10.10 (י.פ. 6140).

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת בבניינים עליהם חלה תמ"א 38.

תכנית רג/340/ג' 30 / א' פורסמה למתן תוקף מתאריך 16.6.11 (י.פ. 6251).

התכנית מתירה אפשרות לתוספת יח"ד במבנים המיועדים לחיזוק עפ"י תמ"א

38 על תיקוניה ועפ"י תכנית רג/340/ג' 30 ע"י קביעת שטח דירה מממוצע

ברוטו 60 מ"ר.

תמ"א 38/3 פורסמה למתן תוקף מתאריך 11.06.12 (י.פ. 6430).

התכנית משנה את הוראות התוכנית העיקרית תמ"א 38 על תיקוניה. נקבע בין

היתר, כי הועדה המקומית רשאית להתיר עד 2 קומות נוספות + קומת גג

בהיקף של 65% מהקומה שמתחתיה. (סה"כ 1.65 קומות נוספות מעבר לתמ"א

38).

4.2 תכניות בהכנה:

מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בין חלקת מגורים עם חלקת דרך שהופקעה, ללא שינוי בס"כ שטח כל ייעוד, לפי סעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה, לשם מימוש תמ"א/38 - חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה בתוספת בניה.
2. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כולל התרת קומת מגורים מלאה על הגג.
3. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

4.3 עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של החלקה (בייעוד מגורים ג') עם חלקת הדרך הגובלת, כדלהלן:
 - א. צירוף 2 רצועות שטח ברוחב 30 ס"מ מחלקת הדרך לחלקת המגורים מצפון ומדרום לצורך בניית חיזוקים.
 - ב. גריעת שטח מחלקת המגורים מחוץ לקו הבנין לטובת זכות הדרך.
 - ג. ס"כ שטח כל ייעוד – ללא שינוי.
2. תוספת בניה במסגרת מימוש זכויות ע"פ תכניות החלות על המגרש, לרבות תמא/38 - רג/340/ג/30 על תיקוניהן, וזאת לשם:
 - א. תוספת 5 יח"ד ל- 6 קיימות לסה"כ 11 יח"ד.
 - ב. תוספת 3 קומות ל- 3 קומות קיימות מעל קומת עמודים לכלל 6 קומות מעל קומת קרקע + מתקנים טכניים על הגג.
3. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות, לרבות קומת הגג.
4. מימוש הבניה בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתמא/38 על תיקוניה, ובכלל זה:
 - א. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבנין ועד לגבול המגרש, ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו, כמסומן בנספח הבינוי.
 - ב. בליטת מסתורי כביסה ומתקני מיזוג אויר למרווח האחורי עד ל- 2 מ' מגבול המגרש (כולל קיר חיזוק).
5. יותרו השימושים המותרים ע"פ תכניות תקפות בקומת הקרקע ובקומות המורחבות העליונות בכל קונטור הקומה הטיפוסית המחוזקת והמורחבת.
 6. פטור ממרפסות שירות.
7. תכנית זו תחול רק במקרה של תוספת בניה ע"פ תמא/38 על תיקוניה. במקרה של הריסת הבניין הקיים, לרבות ע"פ תמא/38 על תיקוניה, תכנית זו לא תחול.

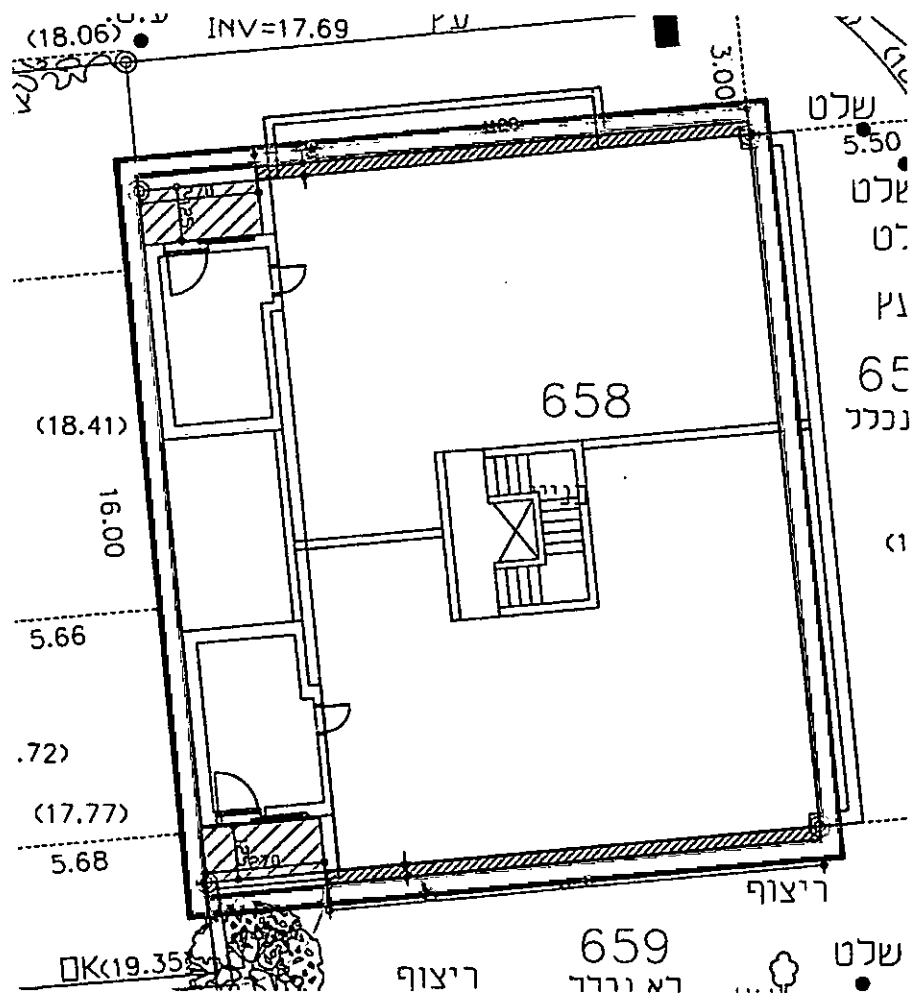
וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית

WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

5. עיקרון האיזון:

בהתאם לכללים וההגדרות התוכנית כולל התשריט ייבנה קיר חיזוק לאורך רחוב תש"י באורך של 11.23 מ' וקיר דומה באורך של 11.28 מ' לאורך רחוב תרע"ד. עובי הקירות (שנועדו לחיזוק המבנה) 30 ס"מ.
לפי תקנון התכנית המוצעת:
שטח הדרך המאושרת שעליו יבוצע החיזוק 8.41 מ"ר.

להלן תשריט המתאר את האיחוד והחלוקה:



6. עקרונות השומה:

השומה חושבה בהתבסס על העקרונות המפורטים להלן:

6.1. איחוד וחלוקה

לקחתי בחשבון שהשטח שנלקח והשטח שניתן לוועדה הנו זהה.

6.2. ניצול השטח

לקחתי בחשבון שניתן היה לבנות את השטח שעל הקרקע המופקעת שהנו כיום דרך מאושרת מצפון ומדרום (8.41 מ"ר) גם בשטח שניתן לוועדה בתמורה.

6.3. מהות התוכנית

לקחתי בחשבון שבניית קיר הבטון נועדה להתאים המבנה לדרישות החוק.

6.4. החלקה

לקחתי בחשבון שטח החלקה לחישוב זכויות לא השתנה כתוצאה מאישור התוכנית.

6.5. מדיניות הוועדה

לקחתי בחשבון שמדיניות הוועדה לאפשר חיזוק בניינים ובניה לפי עקרונות התמ"א.

וינלס מהנדסים - שמאות מקרקעין, הנדסה אזרחית
WEINLOS - ENGINEERING & REAL ESTATE APPRAISING

7. הערכה + מסקנות:

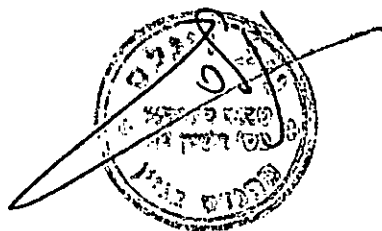
1. לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך שהשווי היחסי של השטח (8.41 מ"ר) שנלקח לטובת החיזוק זהה לשווי היחסי של השטח שניתן לוועדה.
2. להלן טבלת הקצאה ואיזון להפקדה:

תשלומי איזון		מצב מוצע		מצב קיים		
משלם	מקבל	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד	חלקה
0	0	8.41	מגורים ג	8.41	דרך מאושרת	659
0	0	1.63	דרך מאושרת	8.41	מגורים ג	658
		6.78	דרך מוצעת			

3. הנתונים לעיל מבטאים את חלוקת השטחים בין המחזיקים (הוועדה ובעלי הנכס) בשיעור סביר בנסיבות העניין.

בכבוד רב,

גיל וינלס, מהנדס ושמאי מקרקעין



הערות:

יוער כי חוות הדעת נערכה לבקשת המזמין בהתאם למטרות הנזכרות לעיל.