



Yaron Spector  
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מותכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין

ירון ספקטור  
גיל סיתון

Golan Vakrat  
Roni Cohen  
Yaron Parienti  
Yaniv Cachlon  
Gilad Gelbaum  
Yossi Almozni  
Oren Sagi  
Alex Tushler  
Shimon Gronich  
Baruch Barshak  
Rami Cohen  
Gila schurder Engel  
Hagay yosef  
Ofir Ron  
Gil Attar  
Dor Laron  
Michael Zalberg  
Mor Blumenfeld  
Israel Atia  
Imanouel Gatterer

- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזרחי
- שמואי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמואי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- הנדסאי בניין
- שמואית מקרקעין
- כלכלן ושמואי מקרקעין
- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גולן וקראט  
רוני כהן  
ירון פריאנטי  
יניב כחלון  
גלעד גלבאום  
יוסי אלמוזנינו  
אורן שאג  
אלכס טושלר  
שמעון גרוניך  
ברוך ברשאק  
רמי כהן  
גילה סקרדר אנגל  
חגי יוסף  
אופיר רון  
גיל עטר  
דור לרון  
מיכאל זלצברג  
מור בלומנפלד  
ישראל עטיה  
עמנואל גטרר

**טבלת הקצאה ואיזון (איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים)**

**תכנית מפורטת מספר 503-0574772**

**גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות**

**ברחוב נרקיס 1, 3, 5, 7 גבעתיים**





Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. - כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים	<b>ירון ספקטור</b>
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	M.A. - מושפטן ושמואי מקרקעין	<b>גיל סיטון</b>
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	<b>גולן וקראט</b>
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין	<b>רוני כהן</b>
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	<b>ירון פריאנטי</b>
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>יניב כחלון</b>
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	<b>גלעד גלבאום</b>
Yossi Almozni	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	<b>יוסי אלמוזני</b>
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין	<b>אורן שגיא</b>
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	<b>אלכס טושלר</b>
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>שמעון גרוניך</b>
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	<b>ברוך ברשק</b>
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>רמי כהן</b>
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמואית מקרקעין	<b>גילה שקרדר אנגל</b>
Hagay yosef	- Economist	כלכלן	<b>חגי יוסף</b>
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	<b>אופיר רון</b>
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>גיל עטר</b>
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>דור לרון</b>
Michael Zalberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	<b>מיכאל זלצברג</b>
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמואית מקרקעין	<b>מור בלומנפלד</b>
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	<b>ישראל עטיה</b>
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	<b>עמנואל גטרר</b>

28 בדצמבר 2017

מספרנו : 17 / 17395 A



## טבלת הקצאה ואיזון (איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים)

**תכנית מפורטת מספר 503-0574772**

**גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות**

**ברחוב נרקיס 7, 5, 3, 1 גבעתיים**

### מקום התכנית

רחוב הנרקיס מספר 7, 5, 3, 1, גבעתיים

### שטח התכנית

2.034 דונם.

### מטרת התכנית

איחוד 3 חלקות בייעוד למגורים למגרש אחד, הריסת 3 מבנים קיימים (הכוללים 36 יח"ד + 2 חנויות) כמו כן התכנית משנה את קווי הבניין.

זכויות הבניה בתכנית נגזרות מתכניות מאושרות, לרבות זכויות בניה מכח תמ"א 38.

### מגיש התכנית

לוינסקי-עופר בע"מ





### פרטי המקרקעין

גוש	: 6160
חלקות	: 231, 161, 156
מיקום	: רחוב נרקיס 7, 5, 3, 1 גבעתיים
ועדת תכנון	: ועדה מקומית לתכנון ולבניה "גבעתיים", וועדה מחוזית לתכנון ולבניה "תל-אביב".



### המועד הקובע

המועד הקובע הינו 29.5.2015.

### מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

בוצעו מספר ביקורים בנכס, בין היתר בתאריכים 22.5.2015, 28.5.2015, 29.5.2015 על ידי עמנואל גטר שמאי מקרקעין.





### החלקות הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים:

המתחם נשוא חוות ממוקם ברחוב הנרקיס מספר 1,3,5,7, במרכז העיר גבעתיים. גבעתיים הינה עיר במחוז תל אביב בישראל, ממוקמת באזור הדרומי של מישור החוף וגובלת ברמת גן ובתל אביב. השכונה מאופיינת בבנייה ותיקה של בניינים בני 2-3 קומות לצד מעט בנייה חדשה.

תכנית מפורטת מספר 503-0574772, "גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות" חלה על מתחם קרקע בגוש 6160 הכולל את חלקות בשלמות 156, 161, 231. סה"כ שטח על פי תכנית "גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות" הינו 2.034 דונם, כאשר "השטח המשתתף" בטבלת ההקצאות הינו 2.034 דונם (שטח חלקות 156, 161, 231) ביעוד מגורים ב'.



המקרקעין בעלי טופוגרפיה מישורית.

בתחום המקרקעין ישנם 3 מבנים מאוכלסים המיועדים להריסה על פי תכנית מספר 503-0574772. בחזית לרחוב הנרקיס ניצבים 3 מבנים בבינוי בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בבינוי וותיק המשמשים למגורים.

הבניין הדרומי בנוי בצורת "ח" המהווה את רחוב הנרקיס מס' 5 ו-7 כאשר בקומת העמודים המפולשת קיימות 2 חנויות לחזית רחוב הנרקיס ודירות מגורים בעורף קומת הקרקע (על פי היתרי בניה ותכניות בנין עיר), ב-2 המבנים מצפון לו (הנרקיס מס' 1 ו-3) בני 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כאשר בעורף קומות הקרקע המפולשות קיימות דירות מגורים.



הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, מערכות ביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב וכו'.

גבולות המתחם:

החלקה שבנדון נתחמת כדלקמן:

מצפון – רחוב ברדיצבסקי ומעברו בניינים בבניה חדישה.

מדרום – רחוב צה"ל ומעברו בניינים ותיקים.

ממזרח – בית ספר "אמנים" ומתחם גני ילדים.

ממערב – רחוב נרקיס ומעברו בנייה רוויה חדשה יחסית 5 קומות על עמודים + יציאה לגג.

טבלת שטחים על פי תכנית מספר 503-0574772, "גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות"

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
% מהתכנית	שטח (במ"ר)		% מהתכנית	שטח (במ"ר)	
100.00%	2,034	מגורים ב'	100.00%	2,034	מגורים ב' 2
100.00%	<sup>1</sup> 2,034		100.00%	2,034	סה"כ

שטח כלל התכנית 2,034 מ"ר מהווה בשלמות את השטח הנכלל בתחום "איחוד וחלוקה".

<sup>1</sup> בהתאם לתקנון התכנית שטח המצב המוצע הינו 2,023.22 מ"ר, קיים פער בהיקף של כ-11 מ"ר ביחס למצב

המאושר. בהתאם לבדיקה שנערכה עם אדריכל התכנית עולה כי הסטייה נובעת משיטת מדידה (מבא"ת) והינה בתחום הסטייה המותרת (כחצי אחוז). בפועל השטח במצב המוצע הינו זהה למצב המאושר 2,034





## המצב התכנוני<sup>2</sup>

### 1. היתרי בניה:

בתיק הבניין אותרו היתר הבניה מקוריים חלקיים לנכסים אשר אושרו בשלהי שנות ה-50.

### 2. על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות המאושרות הבאות:

מספר התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף בי.פ.
גב/53	6.5.1960
גב/258	19.6.1975
גב/123	23.09.1965
גב/159	20.06.1968
גב/170	14.08.1969
גב/258 אי	16.12.1982
גב/386	11.2.1988
גב/353 ד	28.7.1994
גב/406	28.7.1994
גב/מק/258 ו	22.10.1998
גב/מק/353 ה	23.11.1998
גב/353 ו'	15/1/2005
גב/מק/503	24.6.2007
גב/מק/2002	16.11.2007
גב/מק/559	26.7.2010
גב/מק/551	28.2.2011
גב/מק/519	28.3.2011
גב/מק/550	12.9.2011



<sup>2</sup> המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע במחלקת מידע תכנוני בוועדה לתכנון ובניה "גבעתיים" ועל פי תכניות בניין עיר.





3. בהתאם לתכנית מספר **גב/258 א'** אשר אושרה למתן תוקף ביום 16.12.1982 בילקוט פרסומים מספר 2874, עולים הפרטים הבאים: אזור מגורים ב' = 2 = 3 קומות x 42% מעל קומת עמודים מפולשת.

4. בהתאם לתכנית מספר **גב/מק/258 ו'** אשר אושרה למתן תוקף ביום 22.10.1998 בילקוט פרסומים מספר 4690, עולים הפרטים הבאים:  
מטרת התכנית:

הכללת הקלות כמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה.

אזור מגורים: ב-2

אחוזי בנייה: 137% לשימוש עיקרי (משקף 126% + 6% + 5% למעלית).

קומות: 3 קומות + קומה מפולשת

דירות גן – הוראות בנייה:

שטח המפלס מחוץ לבניין המהווה את המשך הדירה יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ויוצמד אליה.

ההצמדה תהיה רק למפלס האמור.

מותרת הקמת פרגולה.

הוראות בדבר אחוזי בנייה נוספים:

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת קומה מפולשת, תינתן

תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5%.

עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 5%.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח בנייה בשיעור 5% בגין מעלית אחת.



5. בהתאם לתכנית מספר **גב/מק/2002** אשר אושרה למתן תוקף ביום 16.11.2007, עולים הפרטים הבאים:

**מקומות חנייה למגורים:**

לדירות ששטחן הכולל עד 120 מ"ר 1.5 חניות/יח"ד

לדירות ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר 2 חניות/יח"ד

**זכויות הבנייה:**

אזור מגורים: ב-2

אחוזי בנייה: 137% לשימוש עיקרי (משקף 126% + 6% + 5% למעלית).

קומות: 5 קומות + קומה מפולשת

שטחי שירות מעל הקרקע: 35 מ"ר/ליח"ד

שטחי שירות תת קרקעיים: 200%

מחסנים דירתיים: 10 מ"ר ליח"ד

(המחסנים ימוקמו במרתף הבניין, כאשר השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליח"ד ויחושב

במסגרת שטחי השירות המותרים).

על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בנייה עיקריים מותרים.





**כללי:**

זכויות הבנייה המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.  
 על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים.  
 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת מרתף.  
 במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה המותרים.  
 תותר תוספת 2.5% בגין כל קומה נוספת.  
 בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק מהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

**טבלת גבהי מבנים:**



גובה בניין מותר (קומות)	הציון בתשריט
5 + ק. מפולשת/קומת כניסה	אזור מגורים ב - 2

**קומת כניסה:**

בקומת כניסה יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה, טכני, וכו'.



6. בהתאם לתכנית מספר **גב/מק/550** אשר אושרה למתן תוקף ביום 12.9.2011 בילקוט פרסומים מספר 6292, עולים הפרטים הבאים:

**מטרות התכנית:**

קביעת הוראות לדירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.

**דירות גג:**

שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס/טריפלקס גג, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, ובכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יחידת בקומה העליונה.



בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובלבד ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

שטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחיד המותר לפי תכנית.

**קומת גג:**

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קווי הבניין כאמור בתב"ע גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת דופלקס/טריפלקס תחשב במניין הקומות.





7. בהתאם למסמך מדיניות הועדה המקומית לקביעת תמהיל דירות, קומות ומיקום חניות מיום 3.9.2012, ישיבה מספר 20120005, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- כל בקשה להיתר בנייה בהתאם לתמ"א 38 תיקון 3, לרבות בקשה להיתר בנייה לבניין חדש תכיל את תמהיל הדירות הבא:

דירות בגודל 70-80 מ"ר – מקסי' 30% מהדירות

דירות בגודל 80-110 מ"ר – עד 50% מהדירות

דירות גדולות מ-110 מ"ר- יתרת הדירות אך לא פחות מ-20%

לחילופין השטח הממוצע יהיה 90 מ"ר ומעלה ליח"ד והגודל המינימאלי לא יקטן מ-70 מ"ר<sup>3</sup>.

- בכל פרויקט בגבעתיים, 15% ממספר יחידות הדיור יהיה בשטח של 80 - 70 מ"ר בלבד. במידה ולא ניתן מבחינת תכנונית לעמוד בהוראה זו, בסמכות הוועדה לחרוג ממספר זה.

- במקרים מיוחדים ומניעים תכנוניים שירשמו ניתן יהיה לאשר תוספת שתי קומות תמ"א מעבר לקומות שאושרו בתב"ע וזאת בתנאי כי יוכח שיש מענה לשירותים הציבוריים הנדרשים עקב תוספת יחידות דיור הצפויה בסביבה וכן הבקשה להיתר שהוגשה עומדת בכל הדרישות שצוינו לעיל.

- אם הועדה המקומית תאשר במגרש מבנה חדש בגובה של מעל ל-5 קומות יקבעו קווי הבניין ללא נסיגה (לא יקטנו מ-3 מטר בקו צידי ואחורי ועד 2 מטר בקו בניין קדמי כולל מרפסות).

- בבחינה חדשה כל החניות יהיו תת קרקעיות בהתאם לתקן החניה שנקבע בתכנית גב/מק/2002, ניתן לאשר 20% ממקומות החנייה באמצעות מתקני חנייה.

- לאורך חזית הרחוב יש להשאיר בתוך המגרש רצועת גינון ברוחב של עד 1 מטר ובמילוי אדמה של 1.5 עד 2 מטר לפחות.



<sup>3</sup> השטח הממוצע בבניין א' הינו 85 מ"ר, אינו עומד בדרישות הועדה לשטח הממוצע. התכנון בבניין ב' עומד בדרישות הועדה ושטח דירה ממוצע הינו 96 מ"ר.





## תכניות המתייחסות לזכויות עפ"י תמ"א 38 לחלקה שבנדון :

8. בהתאם לתכנית מתאר ארציות מספר 38 על תיקוניה :

תכנית מתאר ארצית מס' 38 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 18/05/2005 בי.פ. מס' 5397  
 תכנית מתאר ארצית מס' 2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 10/03/2010 בי.פ. מס' 6069  
 תכנית מתאר ארצית מס' 3/38, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/06/2012 בי.פ. מס' 6430  
 תכנית מתאר ארצית מס' 3/38 א' אשר אושרה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבה  
 מס' 600 מתאריך 1/11/2016.



עולים בין היתר הפרטים הרלוונטיים הבאים :

כאמור התכנית כוללת מספר תכניות שאושרו זה באחר זה, להלן סיכום משולב של כלל התכניות  
 לעניין זה :

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה (להלן : "התכנית"  
 או "תכנית זו" או "התמ"א").

### רקע ומטרות התכנית :

התכנית קמה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים  
 ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.  
 התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית  
 מזהה ומאבחנת סוגי מבנים שיש לחזק ומעודדת את חיזוק המבנים ע"י תוספת בניה.  
 בין היתר התכנית גם קובעת אפשרות בניה מעל בניין קיים שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה,  
 אפשרות הריסת המבנה הקיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. וכן  
 הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.



### תכולת התכנית :

- התכנית תחול על כלל שטח המדינה.
- התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
- התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה, ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית המשפט.
- התכנית לא תחול אם לבניין הנדון נערכו תוספות בניה לאחר 18.05.2005.



### יחס בין תכניות :

- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהן היא עוסקת.
- בהיתר בנייה מכוח תכנית זאת ניתן לאשר צפיפות, במונחי יח"ד לדונם, הגבוהה מהקבוע בתכניות החלות במקום.





- תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות בגין בטיחות טיסה.

- הוראות שנקבעו בתכנית מאושרת שעניינן פינוי ובניית מבנים חדשים במקומות ("פינוי בינוי") עדיפות על הוראות תכנית זו.

**תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:**

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת.
2. הקמה קומה או קומות נוספות למבנה.
3. הקמת קומה חלקית על הגג.
4. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף)
5. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.



זכויות הבניה על פי תכנית זו מותנות בחיזוק מבנים למבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

**סגירה ומילוי של הקומה המפולשת:**

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת המגורים.

- שטח סגירת הקומה המפולשת יהיה כולל גם שטח הרחבת הדירות הקיימות ככל שהבקשה להיתר כוללת זאת.
- התוספת תכלול ממ"ד (מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג"א, התגוננות אזרחית) לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה, אלא אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי.

- התשתיות הקיימות של הבניין שמשרתות את כלל דיריו המצויים בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, ותהיה תנאי להיתר בנייה.

- סגירה או מילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכניות החלות במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

**הקמה של עד שתי קומות נוספות למבנה:**

- הקומה/הקומות לא יחרגו מקו היקף של הקומות שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות ע"פ דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

- שטח הקומה/הקומות הנוספות יחושב על בסיס שטח הקומה המורחבת, במידה והבקשה כוללת את הרחבת הדירות הקיימות.

- התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה ו/או יח"ד המיועדת להרחבה.

- התוספת יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבתן של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

**הקמה קומה חלקית על הגג:**





- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטח מחצית הקומה יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה הנ"ל תוכל לשמש להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או להוספת יח"ד חדשות.
- התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד נוספת.
- גם במידה ובמקום ישנה תכנית לתוספת בניה על גגות מבנים, יראו בהיתר הבניה כניתן מכוח התמ"א<sup>4</sup>.



#### הרחבת קומות קיימות בבניין:

- הרחבת קומות קיימות תהיה בתנאי שקווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

#### הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור (הקמת אגף נוסף):

- השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.



#### הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות:

- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק במידה ותבוצע למלוא גובה האגף והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

**מבנים שאינם מיועדים למגורים - במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת קומה אחת או תוספת אגף בהתאמות, וששטחו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.**



<sup>4</sup> הערת הח"מ – גם אם התכנית המפורטת לעניין בניה על גגות מבנים עולה בזכויות הבניה על מחצית הקומה

שמתחתיה שניתנת מכוח התמ"א, מניין הזכויות יינתנו ע"פ התכנית המפורטת, אולם עדין יראו בהיתר הבניה כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.





**תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות :**

על בניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים. קומה מפולשת תבוא במניין הקומות, קומה חלקית על הגג לא תבוא במניין קומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במניין קומות ושטחים.



**הריסת מבנה והקמתו מחדש :**

**הוראות תכנית זו לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.**  
הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בנייה. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח תכנית זו והכל בכפוף לשיקול הוועדה המקומית ובלבד שהתקיימו התנאים האלה :

- על בניינים למגורים אשר חלים עליהם הוראות תכנית זו לתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא :



- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא :

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות.

- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות.

- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.



- קומת בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק. קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסיות לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת"- שטחה של קומה טיפוסית לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה.





○ תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת- בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

○ תוספת שטחי בנייה לצורך ממ"ד לכל יחידת דיור שתבנה.

○ תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים- עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

● לצורך מימוש שטחי הבנייה רשאית ועדה מקומית:

○ להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:

- 1.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- 2.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות.
- 3 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות.
- 3.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

○ להתיר בנייה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.

○ לקבוע את מספר יחידות הדיור.

● הוראות התכנית לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. יובהר כי תותר בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

● יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום.

● הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

#### מעלית:

בנוסף לזכויות הבנייה הניתנות מכוח תכנית זו, תותר בניית מעלית לכל אגף במבנה.

תותר בליטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להקים את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלא גם אם אין חבות בהתקנת מעלית ע"פ חוק.

על אף האמור לעיל, אם בתכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה על פי תכנית מפורטת בלבד ולא על פי תכנית זו.

#### חניה:

תנאי לתוספת בניה על פי האמור יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב





תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת בניה (הערת הח"מ - לדוגמא בקומת העמודים המפולשת)

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם לא ניתן להסדיר את סך מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרש מסיבות תכנוניות, אדריכליות, או אחרות.



הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה המרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983)<sup>5</sup>

**תנאים למתן היתר בניה מתוקף התכנית :**

תכנית עיצוב החזיתות והגגות של המבנה.

תכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חניה במגרש, תשתיות, גדרות, שבילים, גינות וכדומה.

הנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית על כלל המסמכים הנדרשים וזאת לאחר שנמצא כי הבניה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן.

אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.



תכניות ודוחות כתובים להשתלבות תוספת יח"ד/הבניה עם הרחוב והסביבה לרבות שירותים שכונתיים, תשתיות של המבנה ושל השכונה, נגישות הולכי רגל, מניעת מטרדים לבניינים סמוכים ועוד.

**שיקול דעת הוועדה המקומית/מוסד התכנון ושמירת זכותו :**

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תכנית זו, אם מצאה לנכון מטעמים מיוחדים הנוסעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, או נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר.



או אם מצאה שתוספת הבניה צריכה להבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים המיוחדים של ישוב או/ו חלקים מישוב נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים של הישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן :



<sup>5</sup> הערת הח"מ : בין היתר ניתן למנות תשלום כופר חניה.



בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקן חניה.

מקום בו התקיימו תנאים למימוש התכנית (תמ"א 38 שלהלן), וטרם אושרה תכנית בסמכות וועדה מקומית, תהא הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, וכן לקבוע לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה תנאים למתן היתר בניה בכל הנוגע לתוספת שטחי בניה כאמור מתוקף זכויות התמ"א.





### התכנית נשוא טבלת הקצאה ואיזון (ללא הסכמת בעלים):

תכנית מפורטת מספר 503-0574772, "גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות" חלה על שטח של 2.034 דונם.

איחוד 3 חלקות ביעוד למגורים למגרש אחד ללא שינוי השטחים, הריסת 3 מבנים קיימים (הכוללים 36 יח"ד + 2 חנויות) כמו כן התכנית משנה את קווי הבניין.

זכויות הבניה בתכנית נגזרות מתכניות מאושרות, לרבות זכויות בניה מכח תמ"א 38 לתיקונה

בין עיקרי התכנית: שינוי ייעוד ממגורים ב'-2, למגורים ב', שינוי בקווי הבניין ואיחוד חלקות 156,161, 231, ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

רצ"ב תשריט התכנית:



### התכנית כוללת חלוקה לתאי שטח כדלקמן:

תא שטח מספר 1 ביעוד מגורים ב'.

על פי תשריט התכנית, המתחם כולל גם סימונים כגון: מבנה להריסה ושטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

תנאים להיתר בניה – אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי ולתכנית הפיתוח.

תניה – החניה תהיה תת קרקעית: תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח המגרש כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות (יותר שימושים במוקני חניה רבובטים).

### ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב' –

על פי השימושים המותרים ליעוד אזור מגורים ב' בתכנית המתאר על תיקונה בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, ושטחי שירות ע"פ המפורט בתכנית הראשית.

קווי הבניין – חזית – 5 מ', צדדי – 5 מ', אחורי – 1.7 מ'







**סיכום (זכויות הבניה)**

זכויות הבנייה :	
אזור מגורים :	ב-2
אחוזי בנייה :	137% לשימוש עיקרי (משקף 126% + 6% + 5% למעלית).
קומות :	3 קומות + קומה מפולשת
חדרי יציאה לגג :	23 מ"ר (בנוסף לשטח היקרי שהותר)

כללי (תוספות) :

זכויות הבנייה המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת מרתף. תותר תוספת 2.5% בגין כל קומה נוספת ( תוספת 2 קומות 5%)

סה"כ זכויות בהנחה ויתקבלו כל התוספות כאמור : 152% עיקרי

דירות גג :

שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס/טריפלקס גג ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור

**סה"כ זכויות בניה :**

השטח הרשום של החלקות יחד : 2,034 מ"ר

סה"כ זכויות בניה עיקרי (152%) : 3,091 מ"ר

סה"כ זכויות חדרי יציאה לגג : 320 מ"ר (8 דירות x 40 מ"ר)

סה"כ ממ"דים : 500 מ"ר (40 יח"ד x 12.5 מ"ר)

סה"כ זכויות לבניה : 3,911 מ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד)



הערת הח"מ – טרם הוגשה בקשה להיתר לפי תמ"א 38, לפיכך לנוכח אי הודאות ביחס להיקף הבניה שינתן עפ"י הוראות תמ"א 38, תחשיב השומה נערך ללא זכויות עפ"י תמ"א 38.





**הזכויות בנכס**

על פי פלטי<sup>6</sup> מידע מפנקס המקרקעין מיום 31.11.2017 המקרקעין שבנדון רשומים על שם בעלים שונים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	מספר חלקת משנה	שם הבעלים הרשום	מספר זהות או תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלקים בבעלות	
6160	156	510	32.0	1	דרור אורית	5290563	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	1/2	
					פינקלשטיין דרור אורית	52905635		1/2	
				2	קופשטיין נמרוד	54667480		1/1	
					סביון מיכאל	64333453		1/1	
				4	53.0	13019880		פוטשקין אריק אוליביה	60/100
								פוטשקין אריק אוליביה	1/5
								פוטשקין אריק אוליביה	1/5
				5	50.7	510		טל יעל	1/3
								טל איתמר	1/3
								טל רחל	1/3
				6	50.3	510		גרוסמן אסתר	1/4
								מאיר אורה	1/12
								זיסמן אמנון	1/12
								נתן תמר	1/12
								אלדן סימונה	1/4
								גרוסמן אסתר	1/12
								מאיר אורה	1/36
								זוסמן אמנון	1/36
								נתן תמר	1/36
								עשת שרה	1/12
7	53.0	510	וויניק גילה	1/4					
			וויניק גילה	1/4					
			וויניק יוסף	1/2					
8	50.5	510	מהלל בועז משה	1/2					
			אפרת סמדר	1/2					

<sup>6</sup> פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.





חלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש																																																																	
1/2	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38 הודעה על מינוי אפוטרופס כמיסה שרי ציפורה ומרום מליניאק מיכה	30243224	וולפסון חנה	1	39.0	505	161	6160																																																																	
1/2		30243224	וולפסון חנה						1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	59853754	אדלשטיין סיגלית	2	38.5	505	1/1	4032256	הררי אליהו	3	44.0	505	1/2	95703	שלו משה	4	53.0	505	1/2	96617	שלו יפה	1/1	50055599	נוריאלי רות	5	54.0	505	1/4	8754962	ויסמן בתיה	6	44.0	505	1/4	51002095	גולדפרב חיים	1/4	8754962	ויסמן בתיה	1/4	51002095	גולדפרב חיים	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי בע"מ	23065337	מהלל גיל	7	53.0	505	1/2	23065337	מהלל גיל	1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	22790299	סנדר חגית	8	54.0	505	1/2	53047940	נוי יהב לורן	9	44.0
1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	59853754	אדלשטיין סיגלית	2	38.5	505																																																																			
1/1		4032256	הררי אליהו	3	44.0	505																																																																			
1/2		95703	שלו משה	4	53.0	505																																																																			
1/2		96617	שלו יפה																																																																						
1/1		50055599	נוריאלי רות	5	54.0	505																																																																			
1/4		8754962	ויסמן בתיה	6	44.0	505																																																																			
1/4	51002095	גולדפרב חיים																																																																							
1/4	8754962	ויסמן בתיה																																																																							
1/4	51002095	גולדפרב חיים																																																																							
1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי בע"מ	23065337	מהלל גיל	7	53.0	505																																																																			
1/2		23065337	מהלל גיל																																																																						
1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	22790299	סנדר חגית	8	54.0	505																																																																			
1/2		53047940	נוי יהב לורן	9	44.0	505																																																																			
1/2		37624921	נוי משה																																																																						



חלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
1/2	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	50255090	ארבל שרה	1	32.0	1,019	231	6160
1/2		50255090	ארבל שרה					
1/1		56464241	עטר דני	2	7.4	1,019		
1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	56115009	מלמזדה אברהם	3	31.0	1,019		
1/1			חברת "אבי ארי" בע"מ בע"מ	4	6.7	1,019		
1/3	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	57689010	מלמזדה רוני	5	45.0	1,019		
1/3		58242629	מלמזדה תמיר					
1/3		56115009	מלמזדה אברהם					
1/1		24239766	בר טל שרית אביה					
1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת סבירסקי צבי ונשרי זאב	481522	כהן רגינה	7	57.5	1,019		
1/2		481522	כהן רגינה					
1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	59594143	קורנמל אריאל	8	45.0	1,019		
1/2		32306375	וייסמן יעל	9	53.5	1,019		
1/2		29413440	זייפלד רן מאיר					
1/8	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	480986	יצחקי עשירה	10	45.0	1,019		
1/48		480986	יצחקי עשירה					
1/4		480986	יצחקי עשירה					
29/48		480986	יצחקי עשירה					
1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת סבירסקי צבי ונשרי זאב	111237	שוץ אריה	11	57.5	1,019		
1/2		183132	מש מרדכי					
1/2		939894	מש חיה	12	57.5	1,019		



חלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
1/8	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	1093403	בכרך שמעון	13	45.0	1,019	231	6160
3/8		1093403	בכרך שמעון					
1/2		1093403	בכרך שמעון					
1/1		5410158	אוסטרובסקי יעקב	14	53.5	1,019		
1/2		6466409	אידלמן משה	15	53.5	1,019		
1/2		6983063	אידלמן ליובה					
1/2	1620533	חיט סלמון	16	45.0	1,019			
1/2	4995413	חיט חנה						
1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	29694361	הרוש אבוטבול רונית	17	57.5	1,019		
1/2	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	28908309	אבוטבול אסף					
1/2		5205442	חביב (כהן) גרשום) איריס	18	57.5	1,019		
1/2		5058941	כהן גרשום נאור					
1/1	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	58866583	אילון דפנה	19	45.0	1,019		
1/2		30284079	לוי מיוחס	20	53.5	1,019		
1/2		9788779	לוי אסתר					





## עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת טבלת ההקצאה

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:  
1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".

ג. "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".



2. התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. המתחם נשוא חוות ממוקם ברחוב הנרקיס מספר 7-5-3-1, במרכז העיר גבעתיים.



4. תכנית מפורטת מספר 503-0316125, "גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות" חלה על מתחם קרקע בגוש 6160 הכולל את חלקות 156,161,231 בשלמות.

5. סה"כ השטח על פי התכנית הינו 2.034 דונם, כאשר כל השטח משתתף בטבלת ההקצאה שטח חלקה ביעוד מגורים ב'-2, הכולל 36 יח"ד + 2 חנויות ב-3 מבנים המיועדים להריסה על פי התכנית, המבנים בנויים בניה.



6. הובא בחשבון כי בתחום התכנית, מבנה להריסה, שטח לאיחוד וחלוקה מחדש. תנאי להיתר בניה הינו הריסת מבנה קיים אישור אדריכל העיר והכנת תכנית בינוי ופיתוח.

7. המקור לשטחי המגרש במצב היוצא הינו בהתאם למפורט בתכנית 503-0574772.

8. התכנית החדשה אינה מוסיפה זכויות בניה, אלא מבצעת איחוד החלקות למגרש אחד בלבד. בטבלת ההקצאה הובא בחשבון במצב היוצא מגרש ביעוד מגורים ב', וסה"כ בשטח של 2,034 מ"ר, לפי הזכויות עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף.

9. בתחום החלקות קיימים מבנים אשר רשומים בפנקס הבתים המשותפים. לכל תת חלקה בבית המשותף מוקנה חלק יחסי ברכוש המשותף אשר מסדיר את היחסים וחלקי היחידות במקרקעין.





10. המחברים אשר בנויים על החלקות נבנו בהתאם להיתרי בניה משנות ה-50' כאשר מרביתם נבנו בסטנדרט בניה ובמצב פיסי ותחזוקתי דומים.

11. לאור האמור לעיל, לא הובא בחשבון תרומת המחברים לשווי היחסי של תתי החלקות.

12. האיחוד בוצע ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתכנית בהכנה 503-0574772 ובהתאם לעקרון הקובע כי השווי היחסי במצב הנכנס ובמצב היוצא של כל אחד מבעלי הזכויות נקבע לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, כפי שרשם בפנקס הבתים המשותפים.



13. לא קיימים תשלומי איזון.



**ערכי שווי בתחום התכנית:**

לצורך קביעת בסיס ערכי השווי, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס:

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
רחוב סירקין 4 גבעתיים (בניין בבנייה)	דירת 5 חדרים בקומה 8 (מתוך 9) בשטח 104 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת + 2 מקומות חנייה במכפיל	<b>מבוקש:</b> 2,750,000 ₪ (משקף 25,350 ₪/מ"ר אקו')	רימקס נועם דרסה 0523739300 9/2017
	דירת <u>ישנה</u> (בת 35 שנים) בשטח 100 מ"ר + מעלית + חנייה משותפת לכלל הדיירים	<b>נמכר:</b> 2,150,000 ₪ (משקף 21,500 ₪/מ"ר)	
רחוב סירקין 4 גבעתיים (בניין בבנייה)	דירת 5 חדרים בקומה א' בשטח 104 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת	<b>נמכר:</b> 2,372,000 ₪ משקף 21,860 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 22.5.2017
	דירת 5 חדרים בקומה ב' בשטח 104 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת	<b>נמכר:</b> 2,506,000 ₪ משקף 23,100 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 26.1.2017
	דירת 3 חדרים בקומה א' בשטח 70 מ"ר + מרפסת בשטח 7-8 מ"ר	<b>נמכר:</b> 1,836,000 ₪ משקף 24,500 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 5.1.2017
	דירת 3 חדרים בקומה ו' בשטח 70 מ"ר + מרפסת בשטח 7-8 מ"ר	<b>נמכר:</b> 1,936,000 ₪ משקף 25,800 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 12.1.2017
	דירת 4 חדרים בקומה ח' בשטח 86 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת	<b>נמכר:</b> 2,295,000 ₪ משקף 25,500 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 11.8.2016
	דירת 4 חדרים בקומה ז' בשטח 86 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת	<b>נמכר:</b> 2,323,000 ₪ משקף 25,800 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 18.9.2016
	דירת 4 חדרים בקומה א' בשטח 86 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת	<b>נמכר:</b> 2,065,000 ₪ משקף 23,000 ₪/מ"ר אקו'	עסקה ממערכת מס שבח מיום 4.8.2016







מחירי עסקאות במעגל הרחוק יותר של דירות מגורים חדשות בגבעתיים <sup>7</sup> :

מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה כולל מע"מ	שטח נטו במ"ר	קומה	תאור	תאריך מכירה	מיקום
26,859 ₪	2,095,000 ₪	78	4	דירת 3 חדרים	10/07/2016	המעיין 17 (בניין חדש)
23,333 ₪	2,450,000 ₪	105	5	דירת 4 חדרים	21/06/2016	
26,100 ₪	2,610,000 ₪	100	4	דירת 4 חדרים	02/01/2017	
25,778 ₪	2,552,000 ₪	99	4	דירת 4 חדרים	01/02/2017	
22,124 ₪	2,500,000 ₪	113	4	דירת 5 חדרים	18/04/2016	
26,354 ₪	2,530,000 ₪	96	1	דירת 4 חדרים	28/12/2016	צה"ל 24 (בניין חדש)



על בסיס עסקאות אלו, נקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר זכויות למגורים נטו.



<sup>7</sup> שווי למ"ר מגלם מרפסת.



## שווי המגרש במצב היוצא:

סה"כ שווי הקרקע במעוגל	שווי מ"ר זכויות	זכויות בניה במצב המאושר
מגורים		
39,110,000 ₪	10,000 מ"ר/ש	3,911 מ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד) לא כולל זכויות לפי תמ"א 38
39,110,000 ₪	סה"כ שווי במצב היוצא (במעוגל)	



לתשומת לב –

ערכי השווי המוצגים לעיל נקבעו לצורך ביצוע טבלאת האיזון ואינם מהווים הערכת שווי מקרקעין למגרש פרטני. אין להסתמך על ערכי השווי לכל מטרה אחרת, לרבות לנושא שומת היטל השבחה, דמי היתר וכו'.

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, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

ובאתי על החתום,





טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 503-0574772

גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות

תשלומי איון		מצב חדש						מצב קודם					נתוני מקרקעין											
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה המוגרש במ"ר	מגרש התמורה	חלקים בבעלות	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד				
אין תשלומי איון		9,174,846 ₪	39,110,000 ₪	23.459%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/2				5290563	דרור אורית	1	32.0	510	156	6160	1				
									1/2				מגורים ב'	1.84%							52905635	מינקלשטיין דרור אורית		
									1/1				מגורים ב'	1.84%	54667480	קופשטיין נמרוד	2				32.0	510	3	
									1/1				מגורים ב'	2.48%	64333453	סביון מיכאל								
									60/100				מגורים ב'	3.05%	13019880	הערת אזהרה עמ"י סעיף 126 לטובת מוטקשין ג'ודי/ בדבר הימנעות מעשיית עסקה	4				53.0	510	4	
									1/5															מוטשקין איריק אוליביה
									1/5															מוטשקין איריק אוליביה
									1/3				מגורים ב'	2.92%			5				50.7	510	5	
									1/3															טל יעל
									1/3															טל איתמר
									1/4				מגורים ב'	2.90%			6				50.3	510	6	
									1/12															גרוסמן אסתר
									1/12															מאיר אורה
									1/12															זיסמן אמנון
									1/4															נתן תמר
									1/12															אלדן סימונה
									1/36															גרוסמן אסתר
									1/36															מאיר אורה
									1/36															זוסמן אמנון
									1/36															נתן תמר
1/12	עשת שרה																							
1/4	וויניק גילה																							
1/4	וויניק גילה																							
1/2	וויניק יוסף																							
1/2	מגורים ב'	2.91%		הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	8	50.5	510	8																
1/2									מהלל בועז משה															
1/2	מגורים ב'	2.48%			9	43.0	510	9																
										23.459%	סה"כ													





טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 503-0574772

גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות

תשלומי איון		מצב חדש						מצב קודם						נתוני מקרקעין																	
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה במ"ר	מגרש התמורה	חלקים בבעלות	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד											
אין תשלומי איון		9,534,851 ₪	39,110,000 ₪	24.380%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/2	מגורים ב' 2'	2.25%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38 הודעה על מינוי אפוטרופס כמיסה שרי ציפורה ומרום מליניאק מיכה	30243224	וולפסון חנה	1	39.0	505	161	6160		10										
									1/2				30243224	וולפסון חנה							11										
									1/1	מגורים ב' 2'	2.22%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	59853754	אדלשטיין סיגלית	2	38.5	505				12										
									1/1	מגורים ב' 2'	2.53%		4032256	הררי אליהו	3	44.0	505				13										
									1/2	מגורים ב' 2'	3.05%	לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	95703	שלו משה	4	53.0	505				14										
									1/2	מגורים ב' 2'	3.11%		96617	שלו יפה	5	54.0	505				15										
									1/1	מגורים ב' 2'	2.53%		50055599	נוריאלי רות	6	44.0	505				16										
									1/4	מגורים ב' 2'			8754962	ויסמן בתיה																	
									1/4	מגורים ב' 2'	2.53%		51002095	גולדפרב חיים	7	53.0	505				17										
									1/4				8754962	ויסמן בתיה																	
									1/4	מגורים ב' 2'	3.05%	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי בע"מ	51002095	גולדפרב חיים	8	54.0	505				18										
									1/2				23065337	מהלל גיל																	
									1/2	מגורים ב' 2'	3.05%	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי בע"מ	23065337	מהלל גיל	9	44.0	505														
									1/1				22790299	סנדר חגית																	
									1/2	מגורים ב' 2'	2.53%	לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	53047940	נוי יהב לורן																	
									1/2				37624921	נוי משה																	
													24.380%								סה"כ										





טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 503-0574772

גב/מק/666 - הנרקיס איחוד חלקות

תשלומי איון		מ צ ב ח ד ש						מ צ ב ק ו ד מ						נתוני מקרקעין																
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה המוגרש במ"ר	מגרה התמורה	חלקים בבעלות	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד										
אין תשלומי איון		11,158,140 ₪	39,110,000 ₪	28.530%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/2	מגורים ב' 2'	1.84%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	50255090	ארבל שרה	1	32.0	1,019	231	6160	19										
									1/2				50255090	ארבל שרה						20										
									1/1	מגורים ב' 2'	0.43%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	56464241	עטר דני	2	7.4	1,019			21										
									1/1	מגורים ב' 2'	1.78%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	56115009	מלמזדה אברהם	3	31.0	1,019			22										
									1/1	מגורים ב' 2'	0.39%			חברת "אבי ארי" בע"מ	4	6.7	1,019			23										
									1/3	מגורים ב' 2'	2.59%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	57689010	מלמזדה רוני	5	45.0	1,019			24										
									1/3				58242629	מלמזדה תמיר						25										
									1/3				56115009	מלמזדה אברהם						26										
									1/1	מגורים ב' 2'	3.31%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	24239766	בר טל שרית אביה	6	57.5	1,019			27										
									1/2	מגורים ב' 2'	3.31%	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת סבירסקי צבי ונשרי זאב	481522	כהן רגינה	7	57.5	1,019			28										
									1/2				481522	כהן רגינה						29										
									1/1	מגורים ב' 2'	2.59%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	59594143	קורנל אריאל	8	45.0	1,019			30										
									1/2	מגורים ב' 2'	3.08%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	32306375	וייסמן יעל	9	53.5	1,019			28										
									1/2				29413440	זיימלד רן מאיר						29										
									1/8	מגורים ב' 2'	2.59%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	480986	יצחקי עשירה	10	45.0	1,019			29										
									1/48				480986	יצחקי עשירה						30										
									1/4				480986	יצחקי עשירה																
									29/48				480986	יצחקי עשירה																
									1/2	מגורים ב' 2'	3.31%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	111237	שוץ איה	11	57.5	1,019													
									1/2	מגורים ב' 2'	3.31%	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת סבירסקי צבי ונשרי זאב	183132	מש מרדכי	12	57.5	1,019													
									1/2				939894	מש חיה																
													28.530%	סה"כ																





טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית מס' 503-0574772

גב/מק/666 - הנריקס איחוד חלקות

תשלומי איון		מ צ ב ח ד ש						מ צ ב ק ו ד מ					נתוני מקרקעין							
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה המגרש במ"ר	מגרה התמורה	חלקים בבעלות	יעוד החלקה	החלקים או בבטלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	עבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זרות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
אין תשלומי איון		9,242,164 ₪	39,110,000 ₪	23.631%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/8	מגורים ב'	2.59%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	1093403	בכרך שמעון	13	45.0	1,019	231	6160	31
									3/8				1093403	בכרך שמעון						
									1/2				1093403	בכרך שמעון						
									1/1	מגורים ב'	3.08%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	5410158	אוסטרובסקי יעקב	14	53.5	1,019			
									1/2				מגורים ב'	3.08%	6466409	אידלמן משה	15			
									1/2	6983063	אידלמן ליובה									
									1/2	מגורים ב'	2.59%	הערה למינוי אמטורופוס לטובת סימן טוב אריס וחייט משה הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	1620533	חיט שלמון	16	45.0	1,019			
									1/2				4995413	חיט חנה						
									1/2	מגורים ב'	3.31%	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	29694361	הרוש אבוטובל רונית	17	57.5	1,019			
									1/2				28908309	אבוטובל אסף						
									1/2	מגורים ב'	3.31%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	5205442	חביב (כהן) גרשום אריס	18	57.5	1,019			
									1/2				5058941	כהן גרשום נאור						
									1/1	מגורים ב'	2.59%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	58866583	אילון דפנה	19	45.0	1,019			
									1/2				30284079	לוי מיוחס						
1/2	מגורים ב'	3.08%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	9788779	לוי אסתר	20	53.5	1,019												
1/2																				
		39,110,000 ₪	39,110,000 ₪	100%						23.631%					1,737	2,034			סה"כ	



28.12.2017

תאריך

296

מספר השמאי

ירון שפקטור

שם שמאי המקרקעין

טבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים - טיוטה

תכנית מס' 503-0574772

גבעתיים - רחוב הנרקיס - איחוד חלקות

תשלומי אזור		מ צ ב ח ד ש						מ צ ב ק ו ד מ					נתוני מקרקעין								
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה המוגרש במ"ר	מגרה התמורה	חלקים בבעלות	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד	
אין תשלומי אזור		9,174,846 ₪	39,110,000 ₪	23.459%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/2			5290563	דרור אורית	1	32.0	510	156	6160	1		
									1/2	מגורים ב' 2	1.84%		52905635							פניקלשטיין דרור אורית	
									1/1	מגורים ב' 2	1.84%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	54667480	קופשטיין נמרוד	2	32.0				510	2
									1/1	מגורים ב' 2	2.48%		64333453	סביון מיכאל	3	43.0				510	3
									60/100	מגורים ב' 2	3.05%	הערת אזהרה עמ"י סעיף 126 לטובת מוטקשין ג'ורג' בדבר הימנעות מעשיית עסקה הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	13019880	מוטשקין אריק אוליביה	4	53.0				510	4
									1/5				13019880	מוטשקין אריק אוליביה							
									1/5				13019880	מוטשקין אריק אוליביה							
									1/3	מגורים ב' 2	2.92%			טל יעל	5	50.7				510	5
									1/3				טל איתמר								
									1/3				טל רחל								
									1/4	מגורים ב' 2	2.90%		58876	גרוסמן אסתר	6	50.3				510	6
									1/12				1067128	מאיר אורה							
									1/12				5162881	זיסמן אמנון							
									1/12				5162882	נתן תמר							
									1/4				6477540	אלדן סימונה							
									1/12				5888763	גרוסמן אסתר							
									1/36				10671287	מאיר אורה							
									1/36				51628816	זוסמן אמנון							
									1/36				51628824	נתן תמר							
									1/12				22516025	עשת שרה							
1/4	30583082	וויניק גילה	7	53.0	510	7															
1/4	30583082	וויניק גילה																			
1/2	מגורים ב' 2	2.91%	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	65062226	ויניק יוסף	8	50.5	510	8												
1/2	מגורים ב' 2	2.48%		58772930	מהלל בועז משה	8	50.5	510	8												
1/2	מגורים ב' 2	2.48%		52362506	אפרת סמדר	9	43.0	510	9												
										23.459%	סה"כ										









טבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים - **טיוטה**

תכנית מס' 503-0574772

גבעתיים - רחוב הנרקיס - איחוד חלקות

תשלומי איון		מ צ ב ח ד ש						מ צ ב ק ו ד מ					נתוני מקרקעין										
לשלים	לקבל	סה"כ שווי בש"ח	סה"כ שווי המגרש	חלקם היחסי של הבעלים במגרש (באחוזים)	ייעוד	שטח חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה במ"ר	מגרה התמורה	חלקים בבעלות	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים) לפי החלק היחסי ברכוש המשותף	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספר חלקת משנה	שטח חלקת המשנה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד			
אין תשלומי איון		9,242,164 ₪	39,110,000 ₪	23.631%	מגורים ב'	בשלמות	2,034	1	1/8	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38		1093403	בכרך שמעון	13	45.0	1,019			231	6160	31		
									3/8			מגורים ב'	2.59%									1093403	בכרך שמעון
									1/2			מגורים ב'	3.08%									1093403	בכרך שמעון
									1/1			מגורים ב'	3.08%	5410158	אוסטרובסקי יעקב	14						53.5	1,019
									1/2			מגורים ב'	3.08%	6466409	אידלמן משה	15						53.5	1,019
									1/2			מגורים ב'	3.08%	6983063	אידלמן ליובה								
									1/2			מגורים ב'	3.08%	1620533	חיט שלמון	16						45.0	1,019
									1/2			מגורים ב'	2.59%	4995413	חיט חנה								
									1/2			מגורים ב'	3.31%	29694361	הרוש אבוטובל רונית	17						57.5	1,019
									1/2			מגורים ב'	3.31%	28908309	אבוטובל אסף								
									1/2			מגורים ב'	3.31%	5205442	חביב (כהן) גרשום איריס	18						57.5	1,019
									1/2			מגורים ב'	3.31%	5058941	כהן גרשום נאור								
									1/1			מגורים ב'	2.59%	58866583	הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לוינסקי עופר בע"מ בגין הסכם תמ"א 38	19						45.0	1,019
									1/2			מגורים ב'	3.08%	30284079	לוי מיוחס	20						53.5	1,019
1/2	מגורים ב'	3.08%	9788779	לוי אסתר																			
				23.631%						100.000%													
		39,110,000 ₪	39,110,000 ₪	100%											1,737	2,034							