

KARNI GETRAIDE

Economist & R.E Appraiser



מחוזתל-אביב
קרני גטריידה
 קלמן שמש מקרקעין
 29/11/2022
 לאשר את התוכנית
 יו"ר הוועדה המסויגת



תאריך : 18.11.2021
 מספרנו: 474

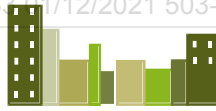
לכבוד: הוועדה המקומית גבעתיים

א.ג.ג.



**נספח לטבלת איזון וחלוקה
 לתכנית מספר 503-0338665,
 רמב"ס 21-23-גבעתיים**



**1. רקע כללי**

טבלת ההקצאה נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מספר 503-0338665, רמב"ם 21, 23 - מימוש תמ"א 38, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית גבעתיים לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

שטח התכנית בשלמות הינו כ- 0.842 דונם, בטבלת ההקצאה משתתפות 2 חלקות. הבעלות בתחום התכנית רשומה על שם בעלים פרטיים שונים.

2. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך בתאריך 18.11.2021 ע"י קרני גטריידה שמאי מקרקעין. התאריך הקובע לחוות-הדעת הינו יום הביקור בנכס.

3. פרטי המקרקעין

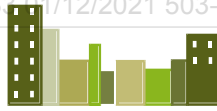
6154		גוש
750	746	מספרי החלקות
421	421	שטח רשום במ"ר
421	421	שטח כלול במתחם התכנית במ"ר
503-0338665		תכנית
842		שטח התכנית (במ"ר)
842		שטח לאיחוד וחלוקה
רמב"ם 21, 23, גבעתיים		כתובת
גבעתיים		יישוב
גבעתיים		ועדה מקומית
תל אביב		ועדה מחוזית

4. תאור הסביבה וחטיבת הקרקע

פוקס: 153-50-5435304 , נייד: 050-5435304 , e-mail: karni_g@walla.co.il

קבוצת שילר ד.ג. עמק שורק 76802



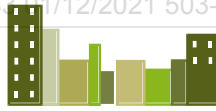


4.1 תאור הסביבה

שכונת גבעת רמב"ם במערב העיר גבעתיים, בסמוך וממזרח למרכז העיר ת"א-יפו ובית העלמין נחלת יצחק. הסביבה נהנית מנגישות תחבורתית טובה בשל הקרבה לדרך השלום ולנתיבי איילון. בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים בשלבי הקמה שונים. הפיתוח הסביבתי מלא. במקום קיימת מצוקת חניה.

4.2 מפת הסביבה

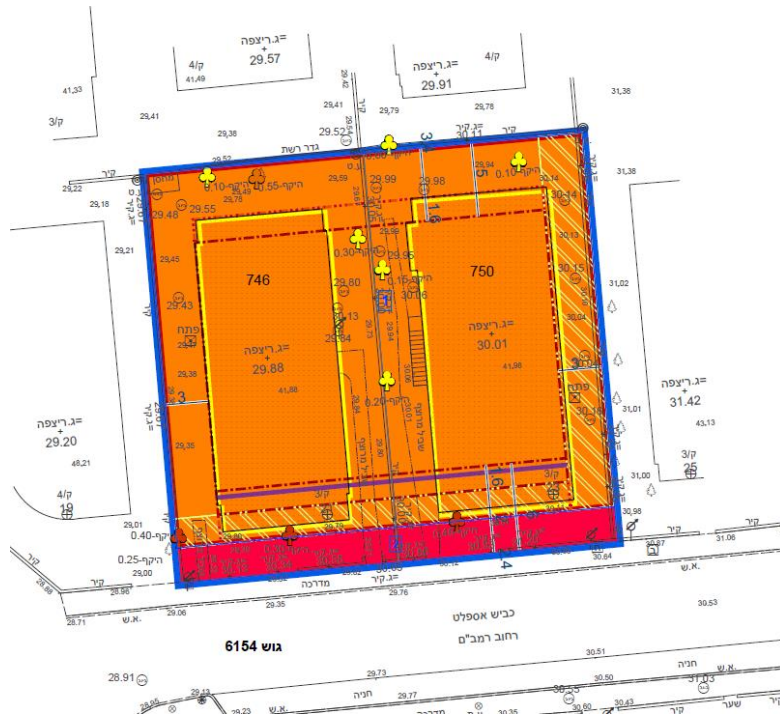




4.3. תיאור חטיבת הקרקע

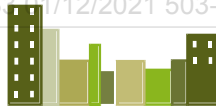
נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע רציפה הכוללת את חלקות 746, 750 (בשלמות) בגוש 6154 בשטח כולל של כ- 840 מ"ר. חטיבת קרקע רגולרית ועליה בנויים 2 בנייני מגורים בני 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית כ"א. בחלקה נטועים עצים בוגרים המיועדים לשימור או לכריתה.

תשריט חטיבת הקרקע, עפ"י תכנית 503-0338665 (תכנית נשוא חוות הדעת):



גבולות חטיבת הקרקע

דרום- חזית לרחוב רמב"ם ומעברו בנייני מגורים בבניה ותיקה.
צפון, מזרח ומערב- צלע לבנייני מגורים בבניה ותיקה.



תמונות

רמב"ס 21 :



רמב"ס 23 :





4.4 שטחי הדירות לפי מדידת מודד מוסמך:

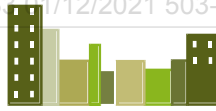
שטח מדוד	מס' דירה	קומה	חלקה	כתובת
77	1	קומה קרקע	746	רמבם 21
57.5	2			
91	3			
94	4	קומה א'		
91	5	קומה ב'		
94	6			
114.6	1			
85	2	קרקע	750	רמבם 23
107	3	קומה א'		
86	4	קומה ב'		
132.5	5			

הערה:

נמסר ע"י היזם כי שטחי הדירות בחלקה 746 לפי מדידת המודד אינם משוייכים נכון לדירות בעלי הקרקע.

הוצג בפני ע"י היזם תיקון ושיוך נכון של שטחי הדירות בין הדירות. חוות דעת זו נערכה לפי התיקון המוצג בטבלה לעיל.





מצב משפטי

4.5. נסח רישום

תמצית מידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 18.11.2021 :

• חלק 746

חלקה 746 בגוש 6154. שטח במ"ר: 421 מ"ר. תת חלקות: 6, תקנון: מצוי, תיק ב"מ: 796/61, תיק יוצר: 16623/61.

חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	מהות	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	שם הבעלים הרשום	חלק	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
746	421	421	1	דירה	קרקע	43.0	43/344	יודר אדית	בשלמות	משכנתאות
			2	דירה		48.5	49/344	שלמן דניאל	בשלמות	
			3	דירה	ראשונה	64.2	64/344	אינהורן דורון	1	רשומה הערה לטובת פקיד שומה גוש דן. הודעה מיום 1.3.88 בסכום של 7,887 ₪.
			4	דירה		62.2	62/344	שלמן יעקב	בשלמות	
			5	דירה	שניה	64.2	64/344	פרידפטיג שרית	בשלמות	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ בסכום של 724,800 ₪.
			6	דירה		62.2	62/344	ברויאר עמי שמואל	1/2	
							ברויאר עליוזה מרים	1/2		

• חלק 750

חלקה 750 בגוש 6154. שטח במ"ר: 421 מ"ר. תת חלקות: 6, תקנון: מצוי, תיק ב"מ: 81/62, תיק יוצר: 1664/62 תיק בית משותף: 81/62. הערות תיק יוצר: 1664/62/שח'.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	1/2	ליבוויץ עינת	83/357	83.0	קרקע	דירה	1	421	421	750
	1/2	ליבוויץ זאב								
קימת הערה לטובת הבעלים כי אין לעשות כל פעולה של אחד המדדים בלי הסכמה בכתב מהצד השני. הערות: בכפוף לתנאים בצוואה.	1/2	צידון מרים	62/357	62.0	ראשונה	דירה	2	421	421	750
	1/6	בירק יעקב								
	1/6	ברק אילן								
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	1/2	שורק יונה	75/357	75.4		דירה	3	421	421	750
	1/2	פיין רמונה								
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בי.	1/2	פיין יואל	62/357	62	שניה	דירה	4	421	421	750
	1/2	עמבר שמואל								
	1/2	עמבר אילנה								
	בשלמות	לגשטיין קובי	75/357	75.4		דירה	5			





5. מצב תכנוני

5.1 תכניות חלות

מטרת התכנית	תאריך	י.פ.	תכנית
שינוי מס' 1 לתמא/38	16.08.2007		תמא/1/38/א
חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	18.05.2005		תמא/38
שינוי מס' 2 לתמא/38	10.3.2010		תמא/2/38
תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים תב"ע מס' 53	06.05.1960	761	גב/53
שינוי מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53	23.09.1965	1216	גב/123
שינוי לגב/53 על תיקוניה	14.08.1969	1543	גב/170
שינוי לתכנית מתאר גבעתיים 53 על תיקוניה	19.06.1975	2119	גב/258
שינוי לתכנית מס' 53 על שינויה	16.12.1982	2874	גב/258/א
תכנית מתאר	25.07.1994	3475	גב/385
תכנית מתאר מקומית	28.07.1994	4235	גב/353/ד
מרתפים	28.07.1994	4235	גב/406
הוספת מעליות לבניינים קיימים	23.11.1998	4690	גב/מק/433
תכנית מתאר ומפורטת	22.10.1998	4690	גב/מק/258/ו'
בניה על גגות	23.11.1998	4701	גב/353/ה'
שינוי לתכנית ח/53 על שינויה	24.03.2003	5169	גב/מק/2002
בניה על גגות	15.01.2005	5367	גב/353/ו'
חלל דו קומתי	24.06.2007	5683	גב/מק/503
הבלטת מבנים בתחום גבעתיים	31.10.2007	5732	גב/מק/496
חלל קומת כניסה	26.07.2010	6112	גב/מק/559
מתקני חניה	28.02.2011	6206	גב/מק/551
קווי בניין ומרתפים	28.03.2011	6217	גב/מק/519
דירות גג	12.09.2011	6292	גב/מק/550

6.2 ריכוז זכויות עפ"י תכניות מאושרות

6.2.1 חלקות 746 ו-750

יעוד- אזור מגורים ב.2.

קומות- 3.

אחוזי הבניה- 46% לקומה ובסה"כ 137%. בנוסף תותר תוספת של 5% לכל מעלית ותוספת של 15% במגרש מדרוני.

קווי בנין- לחזית: 5 מ', לצדדים: 3 מ' ולאחור: 5 מ'.

חדרי יציאה לגג- שטח של 40 מ"ר ליח"ד, בגובה של 3.5 מ' ובנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג. שטחי הבניה על הגג אל יעלו על 40%.

פרגולה- בשטח של 23 מ"ר.

מחסן- בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

מרתף- תותר תוספת אחוזי בניה בהיקף של 5% למרתף.

חניה- לפי תקן של 2 מקומות חניה ליח"ד.



6.3 תכנית מס' 503-0338665 (נשוא טבלת ההקצאה): גב/627 - רמב"ם 21, 23 מימוש תמ"א 38, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית מתאריך הפקה 04.11.2021:

שטח התכנית: 840.7 מ"ר.

שטח למגורים ד': 768.74

שטח לדרך מוצעת: 72 מ"ר.

מטרת התכנית:

- איחוד 2 חלקות למגרש אחד.
- קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים אחד.
- קביעת זכויות בבניה מתוקף תב"ע וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 א'.
- קביעת גובה מבנה.
- קביעת קווי בניין בנסיגות.
- קביעת מס' יח"ד.
- קביעת הוראות בנושא מרתפי חניה וחניות במגרש.



6.3.1 יעודי קרקע ושימושים

יעוד- מגורים ד'.

שימושים-

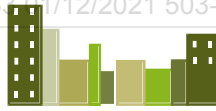
- מגורים, מועדות דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים למגורים לשימוש מגורים.
 - שטח ציבורי מבונה: רווחה קהילה, תרבות וחינוך.
 - חזית מסחרית: מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושימושים מעין ציבוריים.
 - בתת הקרקע יותרו שימושי חניה, שטחי שרות, מתקנים וכנייים ומחסנים.
- זכויות והוראות בניה מתקנון התב"ע:



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מריססות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צירי- צירי- שואלי	צירי- צירי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7) 336	(6) 1.6 3.6	(6) 5 (6) 5	3	3	3	(5) 9	(4) 36	(3) 26	65	2520	(2) 940 130	(1) 2210 842	1	מגורים מגורים מבנים ומסודות ציבור	ד' ד'	
	3.6	(6) 5	0	3							20	150	842	1	מסחר	ד'





הערה ברמת הטבלה:

- (1) השטח העיקרי כולל עד 80 מ"ר עבור מועדון דיירים. שטחים שלא נוצלו למטרה זו בעת הוצאת היתר בניה יתכלו.
- (2) תותר המרה של עד 10% בין שטחי שרות לשטחים עיקריים באישור הועדה המקומית.
- (3) 30% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות ששטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- (4) כולל מתקנים טכניים.
- (5) תותר בניית 8 קומות + קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע.
- (6) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (7) 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת.
- (8) מערבי.



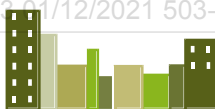
עצים - בתחום התכנית מסומנים עצים לשימור, להעתקה או לכריתה ונטיעת עצים חדשים לפי הנחיות פקיד היערות.

בניה ירוקה - הבניה והפיתוח יהיו לפי ת"י רלוונטי לבנייה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה.

5.2. רישוי

בתיק הבניין שבאתר האינטרנט לא נמצאו מסמכים.



**6. עקרונות, גורמים ושיקולים**

בעריכת טבלת הקצאה בהסכמת בעלים, הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

6.1. מיקום הנכס בשכונת גבעת רמב"ם במערב העיר גבעתיים.

6.2. הבעלות בחלקות הכלולות במתחם רשומות על שם בעלים פרטיים שונים.

6.3. תב"ע 503-0338665, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4. טבלת הקצאה בהסכמת בעלים נערכה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכן בהתאם להוראות התקינה שמאית ובייחוד תקן 15 ותקן 15.1.

6.5. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות לסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין חלוקה בהסכמה.

▪ מאחר ותכנית נשוא ההקצאה מאחדת את החלקות למגרש אחד, לכל אחד מבעלי הזכויות בבית המשותף הוקצו במגרש המאוחד תוך שמירה על שווי יחסי במצב יוצא, לשווי היחסי במצב הנכנס, תוך הימנעות מתשלומי איזון.

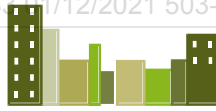
▪ שטחים שלצרכי ציבור נכנסו בטבלה מתחת לקו.

6.6. השווי במצב נכנס חושב בהתאם להוראות תקן 15.1 עפ"י שווי קרקע ריקה ופנויה בהתאם ליעוד עפ"י תב"ע קיימות בתוספת תרומת המבנים הקיימים עפ"י עלות הבניה של המבנים בהתחשב בפחת הפיזי של המבנים, נכון למועד הקובע.

6.7. השווי במצב הנכנס חושב לשטח הדירות עפ"י מדידה, שנערכה ע"י המודד מסאורה חוסאם מיום 27.07.214.

6.8. השווי במצב יוצא חושב עפ"י עקרון השימוש היעיל והטוב כקרקע ריקה ופנויה בהתאם ליעוד שנקבע בתב"ע נשוא חוות הדעת לאור העובדה כי במצב היוצא המבנים אינם תורמים לשווי וראויים להריסה.





הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בו או במזמיני חוות הדעת.
- הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית ובייחוד תקן 15 ותקן 15.1.



7. טבלת הקצאה ואיזון

טבלת ההקצאה והאיזון מצורפת כנספח בלתי נפרד מחוות הדעת.



בברכה,

קרני גטריידה כלכלן ושמאי מקרקעין

