

30.3.98

5 - 2258

מועצה מס' 5

רן וירניק RAN WIERNIK

משרד הפנים מחוז הליאביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית מס. 420/ב

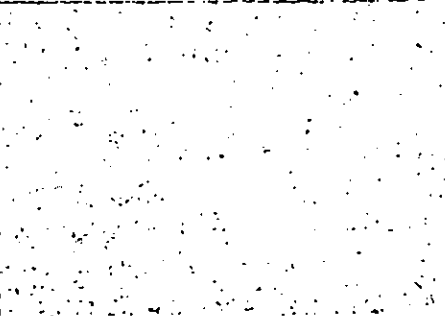
חתכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

שמעון נסער

יו"ר הועדה המקומית

14.09.98

שמאות מקרקעין
Real-Estate Appraisal



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- גבעתיים -

תכנית גב/420 בקשה לאישור התכנית המופקדת
1. המלצה להפקדה ישיבה: 10 מיום 23.1.95
2. אישור להפקדה ישיבה: מיום 23.6.97
3. תכנית זו מתאימה לתכנית המופקדת/תוקנה בהתאם
לדרישות: 4.5.90 מתאריך 11.9.77

תאריך: 29.3.98

יו"ר הועדה / משנה

מהנדס העיר

תכנית גב/420

חלקה 303 באש 6166
חלוקה ללא הסכמת בעלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעתיים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
(סעיף 62)

הפקדת תכנית מס' 420/ב
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בישיבתה מס' 10 מיום 23.1.95
להמליץ על הפקדת התכנית

יו"ר הועדה

מהנדס מזכיר הועדה



RAN WIERNIK
Real-Estate Appraisal

רח' ז'בוטינסקי 35 - מגדלי התאומים 2 רמת-גן 52511
35 Jabotinski St. Ramat-Gan 52511
טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386

רן וירניק, שמאי מקרקעין
RAN WIERNIK, REAL ESTATE APPRAISER
אמיר קורק, שמאי מקרקעין
AMIR KOREK, REAL ESTATE APPRAISER
בוני קוט, שמאי מקרקעין
BOAZ KOT, REAL ESTATE APPRAISER

תאריך: 28.01.96
מספרט: 324-95

תכנית גב/420

חלקה 310 בגוש 6166

חלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965

א. מטרת השומה

עריכת לוח הקצאות ואיזון לבעלי חלקה 310 בהתאם לתכנית גב/420.

ב. תאור הנכס והסביבה

1. הנכס הנדון ידוע כחלקה 310 בגוש 6166, כתובתו רחוב שינקין 84, גבעתיים. שטחה הרשום של החלקה 1,514 מ"ר.
2. החלקה בעלת חזית כפולה, האחת לרחוב שינקין 84 והשניה לרחוב עין גדי 7. צורתה של החלקה מרובע אי רגולרי כדוגמת האות "T", אורך חזיתה לרחוב שינקין 16.02 מ', אורך חזיתה לרחוב עין גדי כ-44 מ'.

3. רחוב שינקין מסתעף מרחוב ויצמן ומסתיים בדרך בן גוריון, קטע הרחוב הנדון הינו בין רחוב המרי לרחוב המעלות, תנועת כלי הרכב בקטע רחוב זה חד סיטרית.

רחוב עין גדי הינו רחוב ללא מוצא המסתעף מרחוב שינקין, תוואי הרחוב בצורת האות "ר".

4. החלקה מבונה בשני בנייני מגורים כדלקמן:

א. מבנה מגורים טורי הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע, ממוקם בחזית החלקה לרחוב שינקין.

הבניין ממוקם בניצב לרחוב, מכיל שתי כניסות.

ב. מבנה מגורים חד קומתי, ממוקם בחזית החלקה לרחוב עין גדי.

5. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה של מבני מגורים הכוללים 4-1 קומות, חלקם מעל קומת עמודים.

6. סיור בנכס נערך בתאריך 19.11.95.

ג. מצב תכנוני

1. תכנית 258 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.12.82 (י.פ. 2874).

התכנית מסווגת את חלקו הצפוני של הנכס (החזיתי לרחוב שינקין) כאזור מגורים ג' ואילו חלקו הדרומי של הנכס מסווג כאזור מגורים ב' 2.

סי' 33 להוראות תכנית המתאר של גבעתיים (תבי"ע 53) קובע כדלקמן:

צגרישים הפנאים בתחומי אודים שונים יהו דאים אותם כאילו הם פנאים באזור שסייגתו מטעים בזהר.

תקנון תכנית 258 א' קובע כי ניתן להקים באזורי מגורים ג' בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 42% משטח המגרש לקומה, סה"כ 168%.

2. תכנית גב/353/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.94 (י.פ. 4235).

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבנייה על גגות.

תקנון התכנית מתיר הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר לחדר, לרבות הממ"ד, חדרים אלו יוצמדו ביחד עם מרפסת הגג לדירות הקומה העליונה.

שטח המינימלי של קומה עליונה לצורך בניית חדרי יציאה לגג הינו 90% משטח קומה טיפוסית. בנוסף הותרה הקמת פרגולות בשיעור כולל של שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.

3. תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.94 (י.פ. 4235).

התכנית מתירה הקמת מרתפים בבתי דירות לצורכי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים ומחסנים בשטח של 6 מ"ר ליחידת דיור.

שטח המרתף המותר כשטח קומה טיפוסית, במידה ומתקיימים תנאים טופוגרפיים נאותים מותרת הקמת קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה בלבד, זאת באישור בועדה המקומית לתכנון ובנייה.

4. תכנית בהכנה גב/420.

התכנית חלה על חלקה 310 בגוש 6166.

מטרת התכנית לחלק את חלקה 310 ל-3 מגרשים שיסומנו 2001, 2002 ו-2003.

התכנית מסווגת את המגרשים כדלקמן:

חלקת משנה	שטח במ"ר	יעוד קודם	יעוד חדש
2001	1,139	מגורים ב' 2 ומגורים ג'	מגורים ג'
2002	348	מגורים ב'	מגורים ג' מיוחד
2003	27	שביל להולכי רגל	שביל להולכי רגל

תקנון התכנית קובע כי על חלקת משנה 2002 יוקם בית מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים. הבניין יכיל 5 דירות בשטחים עיקריים של 623 מ"ר, בנוסף חדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ"ר ושטחי שירות של 146 מ"ר.

ד. תיק בניין

בבדיקת תיק הבניין בעיריית גבעתיים עולה כדלקמן:

1. הבניין הוקם על פי רשיון מספר 289 מיום 24.01.50, להקמת "בית משותף המכיל בקומת הקרקע: 2 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות ודירה בת חדר אחד ונוחיות, בקומות א' ו-ב': 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בכל אחת בכל קומה".

לרשיון צורפה תכנית הגשה מאושרת מספר 541 התואמת אותו.

2. לא נמצא היתר הבנייה של המבנה החד קומתי הבנוי בחזית החלקה לרחוב עין גדי.

ה. מצב משפטי

מנסח רישום מיום 06.11.95 עולה כדלקמן:

1. החלקה בשטח של 1,510 מ"ר, בבעלות פרטית.
2. זכויות הבעלות בנכס רשומות במשותף ע"ש בעלים שונים, היחידות השונות סומנו בתשריט רישום ונרשמו בתכירות ל-99 שנים.
3. להלן פירוט החכירות והחלקים:

מס' בתשריט	בעלים	חלק בבעלות	מס' חדרים	קומה	כניסה/צד
1	פוקס ארנקה	2/39	2	קרקע	א/ימין
2	מדינת ישראל	3/39	3	קרקע	א/חזית
3	מאור	2/39	2	קרקע	ב/שמאל
4	לוי	2/39	2	קרקע	ב/ימין
5	עזור/נוט	2/39	2	קרקע	ב/מזרח
6	גינצברגר	2/39	2	א	א/ימין
7	קרינר/און	2/39	2	א	א/מזרח
8	קריגר	2/39	2.5	א	א/חזית
9	בריזל	2/39	2	א	ב/שמאל
10	טל דוד	2/39	2	א	ב/מזרח
11	ברדה מרסל	2/39	2.5	א	ב/ימין
12	עטין	2/39	2	ב	א/ימין
13	בן עמי שרה	2/39	2	ב	א/מזרח
14	מזרחי	2/39	2.5	ב	א/חזית
15	אליהו	2/39	2	ב	ב/שמאל
16	מגן הדס	2/39	2	ב	ב/מזרח
17	בן יהודה	2/39	2.5	ב	ב/עורף
א'	פסמניק	4/39	בית+מגרש	-	-
סה"כ	-	39/39	-	-	-

1. חלוקה

מצב חדש					מצב קודם					בעלים
שווי % ב-	שווי \$ ב-	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	שווי % ב-	שווי \$ ב-	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	
76.73	2,510,000	דירות	1,139	2001	77.73	2,510,000	דירות	-	1-17	יח' מס' 1-17
23.27	761,000	מגורים מיוחד	348	2002	22.27	719,000	מגורים ג'	348	א'	פסמניק
-	-	שביל	27	2003	-	-	-	-	-	ע. גבעתיים
100.00	3,271,000	-	1,514	-	100.00	3,229,000	-	-	-	סה"כ

2. תשלומי איזון

בעלים מקבל	בעלים משלם	מצב חדש		מצב קודם		בעלים
		שווי % ב-	שווי \$ ב-	שווי % ב-	שווי \$ ב-	
תשלום ב-\$	תשלום ב-\$	שווי % ב-	שווי \$ ב-	שווי % ב-	שווי \$ ב-	יח' מס' 1-17
32,710	-	76.73	2,510,000	77.73	2,510,000	
-	32,710	23.27	761,000	22.27	719,000	פסמניק
-	-	-	-	-	-	ע. גבעתיים
32,710	32,710	100.00	3,271,000	100.00	3,229,000	סה"כ

ולראיה באתי על החתום,

דן גרניק
שמאי מקרקעין