

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0189282

גב/מק-603 המגדל 2-4 / טייבר-50 איחוד חלקות

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים
אישור תכנית מס' 503-0189282
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20140011 ביום 05/11/14
ממונה מחוז תל-אביב
מהנדס הועדה
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

המגרש בפינת הרחובות טייבר- המגדל מורכב משתי חלקות. האחת קדמית (הפונה גם לרח' טייבר וגם לרח' המגדל) בשטח ברוטו 443 מ"ר והאחת קדמית לרח' המגדל בשטח 451 מ"ר ברוטו. מטרת התב"ע הינה איחוד החלקות לחלקה אחת, על מנת לאפשר מימוש זכויות הבניה טוב יותר בשתי החלקות יחד והקמת בניין אחד במקום 2 בניינים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גב/מק/603- המגדל 4-2 / טייבר 50- איחוד חלקות
		מספר התכנית	503-0189282
1.2	שטח התכנית		0.894 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

181950 קואורדינאטה X

664325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגדל 4-2 / טייבר 50

מצפון רחוב טייבר

ממזרח רחוב המגדל

מדרום חלקה 406 בגוש 6154

ממערב חלקה 403 בגוש 6154

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	המגדל	גבעתיים
	2	המגדל	גבעתיים
	50	טיבר	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
404-405		חלק	מוסדר	6154

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
14/08/1969		1543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 170. הוראות תכנית גב/ 170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 170
16/12/1982		2874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/258/א' הוראות תכנית גב/258/א' יחולו על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 258 / א
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/353/ד' הוראות תכנית גב/353/ד' יחולו על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353 / ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ו. הוראות תכנית גב/ 353 / ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353 / ו
25/08/1987		3475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 385. הוראות תכנית גב/ 385 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 385
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 406
06/05/1960	1377	761	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/53 על תיקוניה כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	גב/ 53

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/2002. הוראות תכנית גב/מק/2002 יחולו על תכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ מק/ 258 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/258 ו. הוראות תכנית גב/מק/258 ו תחולנה על תכנית זו.	4690		22/10/1998
גב/ מק/ 503	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/503. הוראות תכנית גב/מק/503 תחולנה על תכנית זו.	5683	3234	24/06/2007
גב/ 170 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/170 א. הוראות תכנית גב/170 א תחולנה על תכנית זו.	2269	240	11/11/1976
גב/ מק/ 353 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/353 ה'. הוראות תכנית גב/מק/353 ה' יחולו על תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 550	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/550. הוראות תכנית גב/מק/550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486	12/09/2011

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				דניאל מועלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דניאל מועלם			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	27/02/2014		חיים רינגבירץ	16/12/2013	2		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	נספח לטבלת הקצאה	27/02/2014		חיים רינגבירץ	16/12/2013	7		מחייב	טבלאות הקצאה
כן		02/07/2014	עריית גבעתיים, מח' גנים ונוף	דניאל מועלם	22/06/2014	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון: 1	26/10/2014		דניאל מועלם	23/10/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			סדן אחזקות 38 בע"מ	תל אביב- יפו	שדי שאול המלך (1)	39	03-6066256	073-2971799	ariel@sadan- group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י יפוי כח יעקב סד, ת.ז.: 0427201193. שהם 5, קיסריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סדן אחזקות 38 בע"מ	תל אביב- יפו	שדי שאול המלך	39	03-6066256	073-2971799	ariel@sadan- group.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעמי אורפלי			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	עומר בנדיקט			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	שירן בנדיקט			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	דליה הלפרין			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	מרדכי לפידות			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	נעמי לפידות			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	ניצה מאור			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	דורה מנשס			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
בעלים	שמשון מנשס			גבעתיים	המגדל (1)	2	03-7526006	03-7525004	
חוכר	שרה הרשקוביץ			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דנה יעקב פסלר			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	אברהם לייבושור			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	אריאלה לייבושור			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	ירון פזי			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	ציפורה פזי- איזנברג			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	ראובן גריגורי פסלר			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	רון פרנקל			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	חנה קים			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	
חוכר	עליזה שושן			גבעתיים	המגדל	4	03-7526006	03-7525004	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י יפוי כח עו"ד מירית נגר, מסי רישיון: 19772. אבא הלל 15, ר"ג. טל': 03-7526006 / פקס: 03-7525004.
(1) כתובת: טייבר 50.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל מועלם		מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"	גבעתיים	ז'בוטינסקי	25	03-6050847		dani@moalle md.co.il
כלכלן, שמאי מקרקעין	שמאי	חיים רינגבירץ	395		רמת השרון	(1)	24	03-5499088		hrzadv@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 18.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד חלקות 404 ו-405 בגוש 6154 למגרש מגורים אחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) איחוד חלקות המגורים 404 ו-405 לתא שטח מס' 1.

(ב) זכויות הבניה בתא שטח 1 כדלקמן:

בהתאם לאזור מגורים ב-2 בתכנית גב/מק/2002. שטח עיקרי מגודל תא שטח 1.

שטחי שירות בהתאם לתכנית גב/מק/2002.

תוספת שטח עיקרי בהתאם לתכניות התקפות ערב אישור תכנית זו.

(ד) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.894	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,224.78	1,224.78
		מפורט	מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	892.38	100
סה"כ	892.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(7)	(6)	3 (5)	3 (4)	2	3 (3)	60	4567.98 מ"ר	1788 מ"ר	1287 (2)	1492.98 (1)	894	1	מגורים בי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר, הערה: - תוספת זכויות בניה בהתאם לתכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 - בסמכות הוועדה המקומית לתת זכויות וקומות מתוקף תמ"א 38 בבקשה להיתר.
 - בינוי חדרי יציאה לגג בהתאם לתכניות מאושרות.
 - $894.00 \times 137\% = 1224.78$ מ"ר
 - 5% מרתף = 44.70 מ"ר
 - 5% מעלית נוספת = 44.70 מ"ר
 - 5% קומות = 44.70 מ"ר
 - 15% מדרון = 134.10 מ"ר
- סה"כ: = 1492.98 מ"ר
- * במידה ויאושר יותר מ-2 מעליות תותר תוספת 5% למעלית נוספת..
- הערך מתייחס למ"ר, הערה: עד 1287.00 מ"ר לפי 39.00 מ"ר ליחיד (4.00+35.00 מ"ר) לא כולל קומה מפולשת.
 - לא כולל תוספת 2 קומות בשיקול הוועדה לפי תכנית גב/מק/2002.
 - קו בנין צידי מערבי. לא כולל הקלות מכח תמ"א 38.
 - קו בנין צידי דרומי. לא כולל הקלות מכח תמ"א 38.
 - קו בנין קדמי צפוני לרחי טייבר-4 מ"ר
 - קו בנין קדמי מזרחי לרחי המגדל-5 מ"ר. לא כולל הקלות מכח תמ"א 38.
 - 12.00 מ"ר ליחיד כפול מספר יחיד מאושרות בהיתר.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>א. מבנה יעמוד בדרישת ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה "שהשפעתו על סביבה הפתוחה", ברמה שלא תפחת מ-55 נקודות (כוכב אחד לפחות) בדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.</p> <p>ב. כתנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה ערוך ע"י יועץ לבניה ירוקה הכולל את פרוט המרכיבים הירוקים שיוטמנו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה ואישור מעבדה מוסמכת.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תכניות מפורטות של מערכת המים והביוב תוגשנה לאישור משרד הבריאות בשלב היתר בניה</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק.

<p>שם: שרה הרשקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: דנה יעקב פסלר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אברהם לייבושור שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אריאלה לייבושור שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ירון פזי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ציפורה פזי- איזנברג שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ראובן גריגורי פסלר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רונן פרנקל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: חנה קים שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עליזה שושן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: דניאל מועלם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 02.06 מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ רח' סירקין 13 בע"מ טל' 03-6050847 :פקס 03-6020590</p>	<p>עורך התכנית</p>

חיים רינגבידיץ - שמאי מקרקעין בינימיני 24 רמת השרון ת.ר. 18 מיקוד 4710001 טל: 0526610650

תאריך 16/12/2013

טבלת הקצאה לתכנית מפורטת 503-0189282 "המגדל 4-2 טייכר 50 גבעתיים"

מס' רישוי	גוש	חלקה	תת חלקה ¹	שטח רשום ²	שטח בתכנית	מצב נכנס		מצב יוצא			מס' מקבל	מס' למ				
						שטח	בעל הזכות	חלק בחלקה ¹	שווי נכנס נטו	יחסי %			מגרה	מגרה	שטח	שטח
1	6154	404	1	57	443	מאור ניצה	57/343	1,560,000	7.86	1	892.38	7.86	1,560,000	7.86	איך	איך
2	6154	404	2	60	443	בנדיקט שירן 1/2 בנדיקט עומר 1/2	60/343	1,740,000	8.77	1	892.38	8.77	1,740,000	8.77	איך	איך
3	6154	404	3	52.5	443	אורפלי נעמי	53/343	1,560,000	7.86	1	892.38	7.86	1,560,000	7.86	איך	איך
4	6154	404	4	60	443	הלפרין דליה	60/343	1,740,000	8.77	1	892.38	8.77	1,740,000	8.77	איך	איך
5	6154	404	5	52.5	443	מנשם דרון 1/2 מנשם דורה 1/2	53/343	1,560,000	7.86	1	892.38	7.86	1,560,000	7.86	איך	איך
6	6154	404	6	60	443	לפידות מרדכי 1/2 לפידות נעמי 1/2	60/343	1,740,000	8.77	1	892.38	8.77	1,740,000	8.77	איך	איך
7	6154	405	1	77	451	פזי ציפורה 1/2 פזי ירון 1/2	77/497	1,540,000	7.76	1	892.38	7.76	1,540,000	7.76	איך	איך
8	6154	405	2	49	451	פרנקל רונן	49/497	980,000	4.94	1	892.38	4.94	980,000	4.94	איך	איך
9	6154	405	3	115	451	לייבושור אריאלה 1/3 הרשקוביץ שרה 1/3 לייבושור אברהם 1/3	115/497	2,300,000	11.59	1	892.38	11.59	2,300,000	11.59	איך	איך
10	6154	405	4	115	451	קים חנה	115/497	2,300,000	11.59	1	892.38	11.59	2,300,000	11.59	איך	איך

¹ בחלקה 404 רשום בית משותף בחלקה 405 קיים בית משותף לא רשום, מספרי דירות לפי שרטוט מדידה
² בחלקה 404 לפי רישום בפנקס בתים משותפים, בחלקה 405 לפי יחס שטחי דירות כפי שהיה נרשם אילו נרשם בית משותף
³ בחלקה 404 לפי רישום בפנקס בתים משותפים, בחלקה 405 לפי יחס שטחי דירות כפי שהיה נרשם אילו נרשם בית משותף

תכנית מס' 503-0189282 - שם התכנית: גב/מק-603 המגדל 4-2 טייכר - איחוד חלקות

איין	איין	4.03	800,000	4.03	892.38	1	4.03	800,000	40/497	שושן עליזה	451	40	ש 5	405	6154	11
איין	איין	1.61	320,000	1.61	892.38	1	1.61	320,000	22/497	עמידר	451	22	ע5	405	6154	12
איין	איין	8.57	1,700,000	8.57	892.38	1	8.57	1,700,000	85/497	פסלר ראובן 1/2, פסלר דנה 1/2	451	85	6	405	6154	13

16/12/13
תאריך

395
מספר רשיון

חתימה
חתימה

חיים רינגבירץ
שם שמאי המקרקעין



חיים רינגבירץ

כלכלן, שמאי מקרקעין

ת.ד. 18 רמת השרון 4710001

טל: 0526610650 035499088

פקס: 15335499088

נ/ 1488

רמת השרון י"ג בטבת התשע"ד

16/12/2013

נספח לטבלת הקצאה לתכנית מפורטת 503-0189282 "המגדל 4-2"
אטיבר 50 איחוד חלקות"
גבעתיים

הוכן על ידי: חיים רינגבירץ
כלכלן, שמאי מקרקעין

חיים רינגבירץ כלכלן, שמאי מקרקעין

1. רקע כללי

טבלת הקצאות זאת נערכת לשתי חלקות בנויות בגבעתיים. תחום התכנית כולל את חלקה 404 הנמצאת ברחב טייבר 50 פינת רחוב המגדל 2, ואת חלקה 405 הנמצאת ברחוב המגדל 4. החלקות גובלות ויוצרות ביחד מגרש שבו ניתן יהיה לבנות בניין אחד תוך שימוש בזכויות הבניה המוקנות לשתי החלקות.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות הינו 17/12/2013

3. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 17 בנובמבר 2013.

4. פרטי המקרקעין

גוש: 6154

חלקה 404 בשטח 443 מ"ר

חלקה 405 בשטח 451 מ"ר

מיקום: רחוב טייבר 50 פינת המגדל 2, רחוב המגדל 4, גבעתיים.

ועדת התכנון: גבעתיים

5. תאור המקרקעין

5.1 כללי

הסביבה היא שטח בנוי בשכונה ותיקה בטבורה של העיר גבעתיים, היא מאופיינת בבניה רוויה של בתי מגורים משותפים, ברובם ותיקים בגובה עד 3 קומות מעל קומת עמודים.

התכנית כוללת 2 חלקות:

5.2 חלקה 404

חלקה זו מהווה מגרש פינתי הפונה בחזית צפונית לרחוב טייבר 50, ובחזית מזרחית לרחוב המגדל 2. שטח החלקה 443 מ"ר. על החלקה בנוי בית מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים. הבניין כולל 6 דירות ששטחן הרשום כמפורט בטבלת ההקצאות.

הבניין במצב תחזוקתי בינוני.

5.3 חלקה 405

חיים רינגבירדן

כלכלן, שמאי מקרקעין

חלקה זו מהווה מגרש בעל חזית מזרחית לרחוב המגדל 4. שטח החלקה 451 מ"ר על החלקה בנוי בית מגורים משותף בן 2 קומות הכולל 6 יחידות דיור שבאחת מהן (דירה 5) מפוצלת הבעלות בפועל בלא שנמצא לכך התר תכנוני. שטחי הדירות כמפורט בטבלת ההקצאות. החלקה גובלת בגבולה הצפוני בחלקה 404. הבניין במצב תחזוקה בינוני.

6. המצב התיכנוני

6.1 להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד

- גב\210 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1690 מתאריך 14/1/1971
 - גב\258 ו\א שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מתאריך 16/12/1982
 - גב\353 ו\ד שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מתאריך 28/7/1994
 - גב\353 ו\ו שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מתאריך 15/1/2005
 - גב\385 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מתאריך 25/8/1987
 - גב\406 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מתאריך 28/7/1994
 - גב\53 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 6/5/1960
 - גב\2002 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מתאריך 24/3/2003
 - גב\258 ו\ו שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מתאריך 22/10/1998
 - גב\353 ו\ה שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מתאריך 23/11/1998
 - גב\503 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5683 מתאריך 24/6/2007
 - גב\550 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מתאריך 12/9/2011
 - תמ\38 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מתאריך 18/5/2005
 - תמ\3138 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מתאריך 11/6/2012
- 6.2 התכנית נשוא טבלת ההקצאה

7. מטרת התכנית היא איחוד 2 חלקות למגרש תכנוני אחד בן 894 מ"ר אשר יאפשר הקמת

בניין מגורים אחד תוך שימוש מצרפי בזכויות הבניה. התכנית קובעת הוראות כדלקמן:

א. איחוד חלקות המגורים 404, 405 למגרש אחד.

ב. זכויות הבניה כמגרש המאוחד יהיו כדלקמן:

בהתאם לאזור מגורים ב-2 בתכנית גב\מק\2002.

שטח עיקרי לפי שטח המגרש המאוחד.

שטחי שירות בהתאם לתכנית גב\מק\2002

תוספת שטח בהתאם לתכניות החקפות ערב אישור תכנית זאת

ג. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

חיים רינגבירץ כלכלן, שמאי מקרקעין

8. המצב המשפטי

8.1 חלקה 404 בגוש 6154

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו מיום 5/11/2013 עולים הפרטים הבאים:

הבניין רשום ככית משותף הכולל 6 תתי חלקות המהוות דירות ששטחן והבעלים שלהם מפורטים בטבלת ההקצאות.

8.2 חלקה 405 בגוש 6154

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב יפו מיום 2/9/2013 עולים הפרטים הבאים:

החלקה רשומה כבעלות

בית מריאן בע"מ – בשלמות

רשומות 6 חכירות לתקופה של 999 שנים על חלקים במקרקעין (המהווים דירות מגורים), רשומה הערת אזהרה לטובת עמידר על החכירה של שושן עליזה כך שהזכויות בדירה זו מפוצלות כמפורט בטבלת ההקצאות לדירה 5 (דירה 5ש), - הזכויות של שושן דירה 5 ע- הזכויות של "עמידר" החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל).

9. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 כל המשתתפים בתכנית האיתוד הם בעלי זכויות בדירות ולא בקרקע פנויה כך ששווי הזכויות יוערך על פי שווי זכויותיהם בדירות מגורים. מכיוון שכולם מחזיקים בזכויות בנכס מסוג דומה שיטה זו היא הדרך הנכונה להערכת הזכויות במקרה זה.
- 9.2 שטחי הדירות בחלקות נקבעו בחשבון לפי מדידה של שטח מקורה. שטחי הדירות הרשומים בפנקס בתים משותפים בחלקה 404 קטנים משטח זה בגלל שהם נרשמו בעבר כאשר הם אינם כוללים מרפסות מקורות. כך שהטבלה מתחשבת בקביעת השווי בשטחים בנויים לגבי כל המשתתפים בתכנית.
- 9.3 הדירה המסומנת בטבלה במספר סידורי 12 (דירת עמידר) בשטח 22 מ"ר תקבל הפחתה בשיעור 25% בגין מצבה התכנוני כחלק מדירה מפוצלת ללא התר.
- 9.4 הדירה המסומנת בטבלה במספר סידורי 10 בשטח כולל של 141 מ"ר תקבל הפחתה בשווי לכדי 115 מ"ר אקוילנטי מפני שחלק משטחה הוא פרגולה מקורה ולא שטח בנוי.
- 9.5 הדירה המסומנת בטבלה במספר סידורי 7 כוללת 53 מ"ר + 24 מ"ר גלריה סה"כ 77 מ"ר.

חיים רינגבירץ כלכלן, שמאי מקרקעין

9.6 שטחי הדירות האקוילנטים כפי שהוכנסו לחישוב השווי הנכנס הם כדלקמן:

מס	שטח	שטח	שטח אקוילנטי
סידורי	רשום	בפועל	לחישוב שווי
1	57	78	78
2	60	87	87
3	52.5	78	78
4	60	87	87
5	52.5	78	78
6	60	87	87
7	-	77	77
8	-	49	49
9	-	115	115
10	-	141	115
11	-	40	40
12	-	22	16
13	-	85	85

9.7 ההצעה והביקוש לדירות והמחירים השוררים בסביבה, בהתאם לכך נקבע שווי מ"ר דירה

לסך 26,500 ש"ח.

9.8 בהתחשב במצב הפיסי הבינוני של הבניינים נקבעה הפחתה של כ 25% לשווי והשווי למ"ר

אקוילנטי נקבע במעוגל לסך 20,000 ש"ח.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

10.1 ערכי שווי הדירות באזור נבדקו על פי נתוני המכירה של רשות המיסים המופיעים באתר

האינטרנט של הרשות כלהלן.

תאריך כתובת	שנת בניה	שטח	מחיר	שווי למ"ר
17/01/2013	טייבר 38	55 1955	1,365,000	24,818
18/01/2013	רמז 26	50 1950	1,025,000	20,500
24/07/2013	המגדל 5	31 1950	960,000	30,968
09/09/2013	טייבר 46	45 1950	1,450,000	32,222
25/08/2013	המגדל 22	80 1957	1,950,000	24,375
			מוצע	26,577

חיים רינגבירץ כלכלן, שמאי מקרקעין

10.2 ערכי השווי לצורך שווי נכנס נקבעים לפי ערכי דירות בנויות מפני שכל המשתתפים האיחוד הם בעלי זכויות בדירות ושיטה זו נותנת במקרה זה יחס שווי נכנס נכון בין משתתפי התכנית.

חיים רינגבירץ כלכלן, שמאי מקרקעין

11 הצהרות

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז לפרק ב לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

16/12/2013

תאריך

395

מס' רשיון

חיים רינגבירץ

חתימה

חיים רינגבירץ

שם השמאי

