בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 12.9.23
מספר בקשה: 861-2024
מספרנו: 7240

לכבוד

הגב' חנא כוכבה
ע"י מר יעקב שלומי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 6021; חלקה: 712 (522); תת חלקה 16, רחוב חנקין 119, נאות שושנים, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 861-2024 מיום 3.07.2023 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תכנית בניין עיר ח/619 – 505-0464347

1.3 אופן המימוש:

בדרך של מכר מיום 9.6.2023

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
תכנית ח/619	14.1.2023	₪ 366,180	₪ - 0 -

2. <u>מועד דיון:</u>

ביום 10 בחודש ספטמבר 2024 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

01 בספטמבר 2024.

ביקור קודם (דירה אחרת בבניין) 22 באוקטובר 2023.

הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה:</u>

14.01.2023 (מועד תחילתה של תוכנית ח/619)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים בקומת קרקע.

גוש:	6021
חלקה:	712 (מהווה חלק ממגרש - ראו להלן)
שטח מגרש:	1,447 מ״ר (ביחד עם חלקות 522, 703, 711)
תת חלקה:	16
שטח תת חלקה רשום:	55.0 מ״ר (נסח רישום)
שטח הדירה:	כ - 67 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	27/687
מיקום:	רחוב חנקין 119, נאות שושנים, חולון.
זכויות מוערכות:	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאיות

דרישת תשלום היטל השבחה

נסח רישום

תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש

מסמכי תיק בניין ובית משותף

הסכם מכר

הסכם שכירות

פסק דין אשדר (מחוזי)

פסק דין טבצ׳ניק (מחוזי)

ערר נועה לב (שימוש ביניים)

ערר גבעת שמואל החדשה

פסק דין רווית גולן רעננה

פסק דין רינובו

החלטת שמאי מכריע - מישל אשור

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

מיקום הנכס כאמור ברחוב חנקין 119 במפגש הרחוב עם מיכאל ברקאי (מפקד חיל הים לשעבר, מעוטר בעיטור מופת על מלחמתו במלחמת יום הכיפורים) בחולון. רחוב חנקין דו סטרי, הומה אדם, מהווה ציר מרכזי בעיר. הרחוב ממשיך את רחוב פנחס אילון מדרום ונגמר במקווה ישראל מצפון. הנכס הנדון נמצא בדרום מערב שכונת נאות שושנים הנמצאת סמוך מצפון לקריית פנחס אילון (ח/300). הבינוי בסביבה בין קניון חולון לרחוב ההסתדרות מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בדרך-כלל במבנים בני 2-4 קומות לצד התחדשות עירונית. בסביבה קיים פיתוח, תשתיות ושירותים קהילתיים בין היתר גני ילדים, בתי כנסת, מרכוליות, גנים ציבוריים, בתי ספר וכד׳.

החלקה

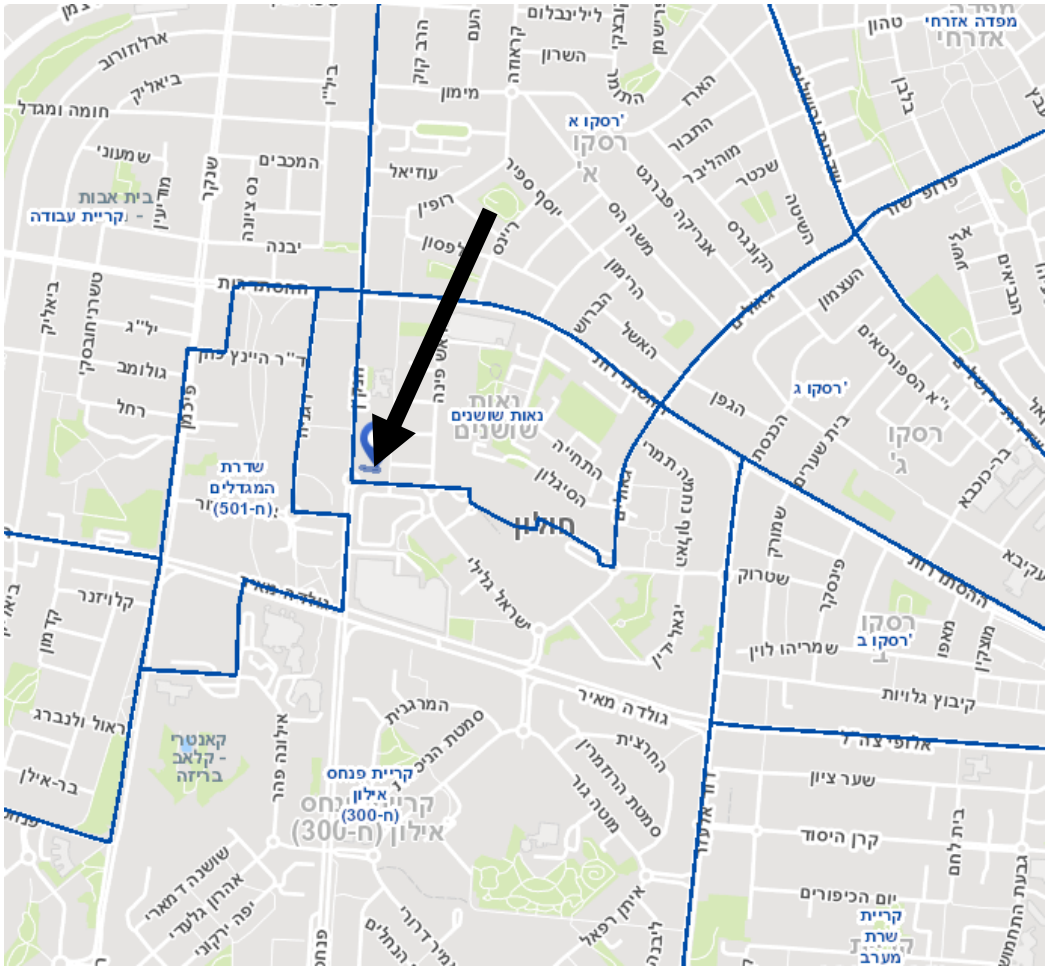
חלקה 712 דמוית טרפז בעלת חזית מערבית לרחוב חנקין ודרומית למיכאל ברקאי (קיים מגרש ריק ביניהם). נשוא ההחלטה מהווה חלק ממגרש הכולל מספר חלקות ביניהן חלקות 703 ו-712, כולל 2 בניינים- צפוני ודרומי. הבניין הנדון הוא הדרומי (שמאי המבקש רשם בסעיף 7.7 בניין צפוני אולם בדיון טען שמדובר בטעות סופר ותיקן לבניין דרומי), בעל 3 כניסות, בכל אחת מהן 2 דירות וסה״כ 18 יח״ד בבניין. בבניין הצפוני 12 יח״ד סה״כ. גבולות החלקה: צפון- מבנה מגורים בבנייה רוויה בעל מאפיינים דומים. דרום- מגרש ריק ואחריו רחוב מיכאל ברקאי. מערב- רחוב חנקין ואחריו מבנה מגורים בבנייה רוויה וגן ילדים. מזרח- מבנה מגורים בבנייה רוויה בעל מאפיינים דומים. המגרש הכולל את חלקות 522,703,711,712 בגוש 6021 בשטח של 1,447 מ״ר.

הדירה

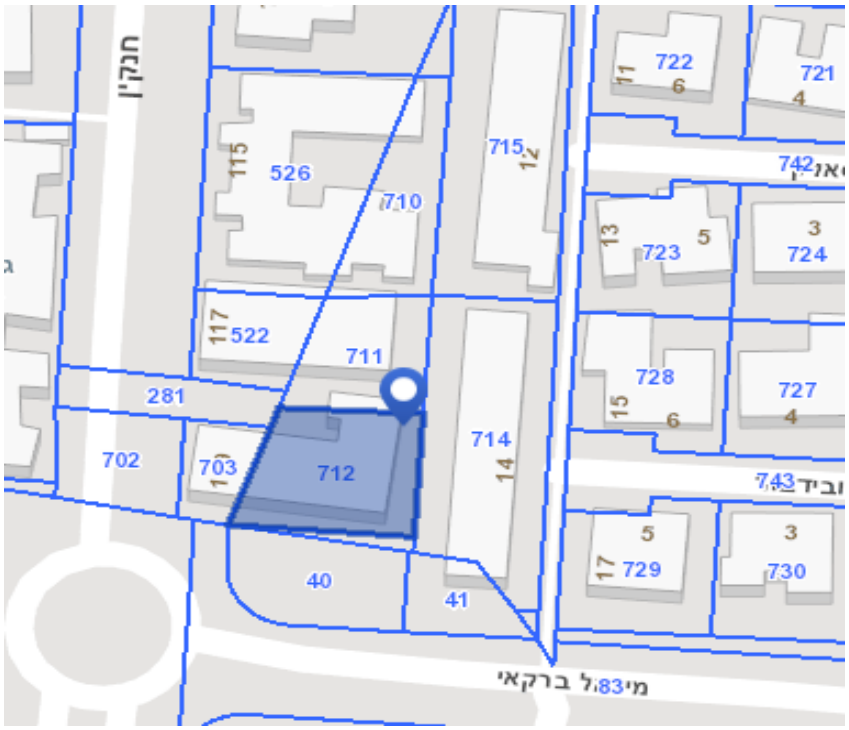
הנכס נשוא ההחלטה מהווה את תת חלקה 16 בחלקה 712 בגוש 6021, דירת מגורים בקומת הקרקע בכניסה המזרחית פונה לכוונים דרום, מזרח וצפון. הדירה בשטח רשום של 55.40 מ״ר. שטח הדירה ברוטו כ 67 מ״ר. 27/687 חלקים ברכוש המשותף. הדירה בעלת 2.5 חדרים, מסדרון, מטבח, חדר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רחצה, חדר שירותים, מרפסת שירות ומרפסת חזית. דלת פלדלת, ריצוף אריחי קרמיקה. מטבח ארונן עליון ותחתון. מזגן עילי.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





צילומי הנכס מצורפים בנספח

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

<u>תכנית מתאר חולון ח/1-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 596 מיום 23.4.1958. סביבת נשוא חוות הדעת מסווגת ע״פ תשריט התכנית ב״אזור מגורים ג׳׳. הוראות בנייה לאזור זה ע״פ תקנון התכנית:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ״ר.

היקף בינוי: 30%.

מספר קומות: שתי קומות, מקסימום 8.5 מ׳.

מספר בניינים: 1 למגרש.

מספר דירות: אינו מוגבל.

מרתף: תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ- 100 מ״ר. המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך. על מגרש שעליו ייבנה המרתף, לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

קווי בניין: צדדי - 3 מ׳. אחורי - 5 מ׳.

נספח: עד 9 מ״ר, יורשה במגרש עליו מבנה בן קומה אחת. שטח הנספח כולל מרפסות מכוסות גג לכל יח״ד, ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד בשטח כולל של 18 מ״ר.

מוסך: בשטח 17 מ״ר למכונית אחת.

<u>תכנית ח/1/1-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 955 מיום 23.08.1962. התכנית מהווה תיקון מספר 1 לתכנית ח/1. נשוא ההחלטה ביעוד מגורים ג׳2. הוראות הבניה לאזור זה: 30% לקומה * 3 קומות. שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר. קווי בניין- קדמי ואחורי- 5 מ׳, צדדי- 3 מ׳.

<u>תכנית ח/1/4-</u> תיקון לתכנית ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.06.1982. התכנית מתירה הקמת מבנה מעל

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ״ר ברוטו וגובהו 2.4 מ׳. לא תותר הקמת בניין מגורים אלא אם יבנה מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים. לא תותר במבנה על הגג פתחים פרט לדלת יציאה לגג. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ׳ מחזית ומעורף הבניין ו-1.4 מ׳ מצידי הבניין.

<u>תכנית ח/1/4/ד-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3358 מיום 15.7.86. התכנית בין היתר מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה בכפוף למספר תנאים ביניהם: הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו היציאות ולא מחדר מדרגות משותף של הבית, סה״כ השטח לא יעל על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ׳ (גובה פנים) ובנסיגה ממעקה הגג של 3 מ׳ לחזית ו- 1.4 מ׳ מצד הבניין.

<u>תכנית ח/1/8</u> - אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3683 מיום 30.7.1989. בין מטרות התכנית לאפשר בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים.

<u>מרתפים</u>:

- מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ״ר.
- מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ״ר לדירה, פעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה בתנאי בהיתר הבניה.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳ מדוד מתקרתו עד רצפתו.

<u>מקלטים</u>:

- בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת - בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין.
- מקלט עילי יבנה רק בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. כאשר יש מרתף, המקלט ייכלל בשטח ובמפלס המרתף.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>תכנית ח/10/1/א-</u> אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4252 מיום 13.10.94. בין מטרות התכנית התרת הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ׳. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובמרחק שלא יפחת מ 1.2 מ׳ ממעקה הבניין.

<u>תכנית ח/15/1 – מרתפים</u>- אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4644 מיום 17.5.1998. בין הוראות התכנית:

התוכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח של עד 90% משטח מגרש.

<u>מחסן</u>: 10 מ״ר ליח״ד בקומת מרתף

<u>מס׳ קומות מרתף</u>: 2 הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה.

<u>קווי בניין</u> - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף למספר תנאים

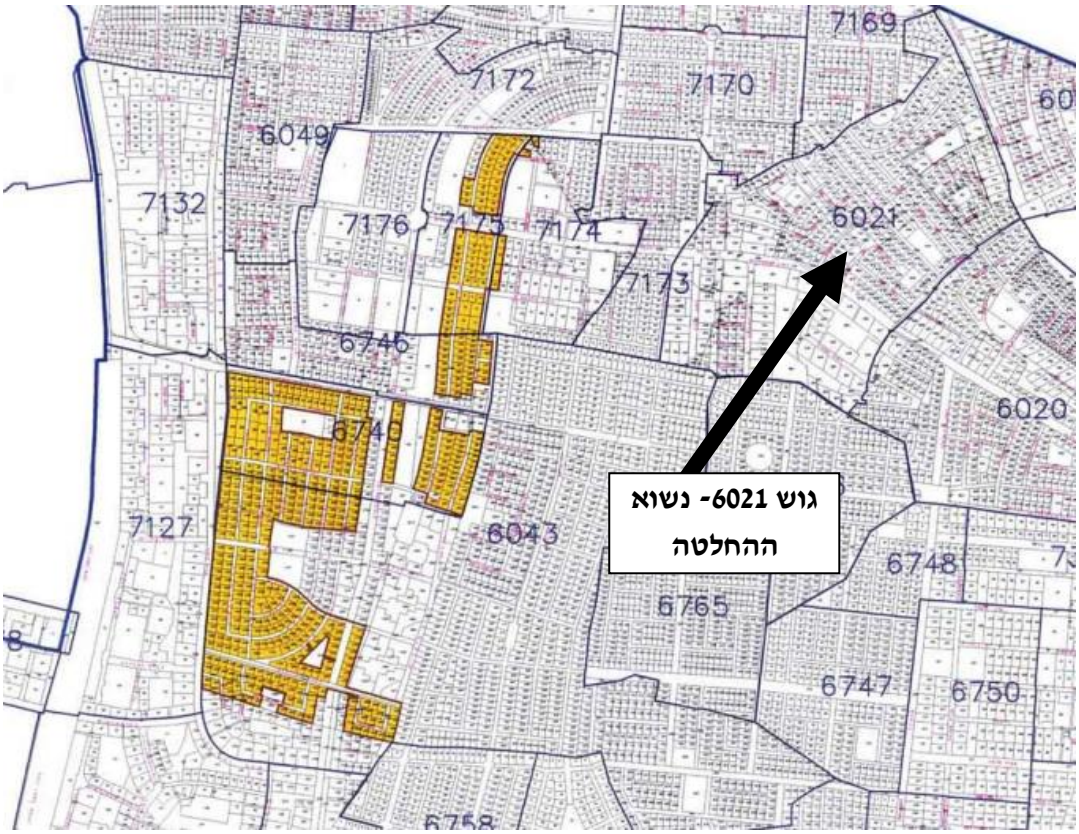
<u>גובה קומה</u> - גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו.

<u>גובה קומת מרתף תחתונה</u>- לא יעלה על 3.0 מ׳ נטו.

בבתים צמודי קרקע על-פי שטח המתווה של הקומה שמעל קומת המרתף.

<u>תכנית ח/14/1/א</u> פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5087 מיום 22.6.2002. בין מטרות התכנית קביעת צפיפות באזורי מגורים ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים. התכנית לא מייעדת את נשוא ההחלטה ולא משנה בו הוראות בניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



<u>תכנית ח/23/1</u> - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5824 מיום 26.6.2008. בין מטרות התכנית לעדכן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

<u>בין הוראות התכנית:</u>

היקף בינוי:

- **חלופה 1-** בנייה בגגות שטוחים - 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' ובקווי נסיגה של 2.0 מ' חזית/קדמי, 1.4 מ' צידי ימין, צידי שמאל ואחורי.
- **חלופה 2-** בניה בעליות גג - ע"פ השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פרגולות :

- דירות עד 120 מ״ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר לפי הקטן מבניהם.
- דירות מעל 120 מ״ר- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר לפי הקטן מבניהם.
- דירות מדורגות- עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות הינו עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג, בקווי נסיגה של 1.2 מ׳ מכל הכיוונים.

תמ״א 38 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

תמ״א 38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5397 מיום 18.5.05. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות :

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ״י דין.

תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

עפ״י סעיף 13.3 ,במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ״א 1/38/א- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 5704 מיום 16.8.07 : שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38 .

עפ״י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ״י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ״א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים :

״במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ״י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

וכן :

״במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ״י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

תמ״א 2/38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6069 מיום 10.3.10:

שינוי לתמ״א 38 ולתמ״א 38/1/א.

התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו עפ״י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ״י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ״י סעיפים 11-14 בתמ״א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ״א 3/38- אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6430 מיום 11.6.12.

התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ״י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה:

הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ״י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי 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.

- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ״א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ״א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

תמ״א 3/38/א - פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400. בין מטרות התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו ,יחושב על פי הפירוט הבא :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק .

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

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

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

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

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

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק .
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית 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. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתבנה .

- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .

- תוספת שטחי בניה בתת״ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה

- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .

- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש .

- סעיף 21 להוראות התמ״א קובע כי ״ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה :אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס׳ 1 .הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת .״

- סעיף 23 להוראות התמ״א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי : ״מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן : בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן : שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. עפ״י סעיף 23 א׳ : ״אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. עפ״י סעיף 23 ב׳ : ״קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ״א

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳ : 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14,12,11 בתמ״א עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור״.

בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 05.04.2022, הוארכו הוראות התמ״א עד ליום 01.10.2023, למעט במקרים שלהלן לגביהם תחול התמ״א עד ליום 18.05.2026:

בהוראות מעבר נקבע כי על בקשה להיתר יחולו הוראות התמ״א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

<u>תוכנית ח/23/1,</u> דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.06.2008. תיקון 23 לתוכנית מתאר חולון. תוכנית מפלס הגג. עיקרי הוראות בניה בגגות שטוחים:

תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר ליח״ד בגובה 2.7 מ׳ מגובה רצפת הגג ועד לתקרת בטון של חדר היציאה לגג. קווי נסיגה קידמי 2 מ׳ צידי ואחורי 1.4 מ׳.

תותר בניית פרגולות, בדירות בשטח עד 120 מ״ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר הקטן מבניהם, בדירות מעל 120 מ״ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר הקטן מבניהם ובדירות מדורגות עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר הקטן מבניהם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

<u>תכנית ח/619 (505-0464347)</u> - אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 10999 מיום 30.12.2022.

בין מטרות התכנית- התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ״א 38.

2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תוכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).

3. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תוכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תוכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות: קביעת שימושים אפשריים וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התאמת הוראות תמ״א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.

קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.

קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר הקומות, קווי הבניין ונסיגות נדרשות, קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין- קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר, קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי, קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכוח תכנית זו, במצבים מסוימים בלבד וקביעת הוראות לחניה.

להלן החלק הרלוונטי לנשוא ההחלטה מתוך תשריט תכנית ח/619.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com




הנחיות מיוחדות ב


יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תחולת התוכנית:

תוכנית זו הינה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 לחוק התכנון והבניה. התוכנית קובעת הראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

מספר וגודל דירות:

בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ: 20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר, 40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ"ר, 20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח יח״ד חדשה לא יפחת מ 50 מ״ר.

בחיזוק ותוספות מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס׳ יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה עליונה בבניין קיים.

בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידת דיור עצמאית.

מרפסות:

בהריסה ובניה מחדש וכן בחיזוק ותוספת תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ״ר לדירה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תוכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

זיקת הנאה:

ברחובות ראשיים עם חזית פעילה במרווח הקדמי תרשם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין.

גובה קומה:

גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.00-3.50 מ׳ ברוטו.
גובה קומה פעילה יהיה בין 4.-4.50-00 מ׳ ברוטו.

חניה:

תקן חניה למגורים יהיה לפי תקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח״ד, למעט חלקות הנכללות במלואן באזור ברצועה ובטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות בניה ב״רחובות ראשיים עם חזית פעילה״

גודל מגרש מזערי במ״ר	הריסה ובניה			חיזוק ותוספת					
	אחוזי בניה מעל לקרקע	אחוז בניה מתחת לקרקע	מס׳ קומות עיליות	קווי בניין במטר			קווי בניין			תוספת קומות	תוספת ליח״ד קיימת במ״ר
				קדמי	צידי	אחורי	קדמי	צידי	אחורי		
600	485	425	10	עילי 3 מ׳, קרקע 7.5 מ׳, קומת גג 6 מ׳	3 מ׳	4 מ׳	עילי 3 מ׳, קרקע 7.5 מ׳, קומת גג 6 מ׳	2.7 מ׳	3 מ׳	1.65	עד 25 מ״ר כולל ממ״ד.
800	535	425									
1,000	590	510									
1,200	645	510									

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המרביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מן המעטפת בטלים.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת קרקע ברחובות ראשיים, כוללות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יאושרו ממ״קים במקום ממ״דים ניתן לאשר שטחי שירות בהיקף נמוך מ 25%.
4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל מגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגורית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ״ר)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בניין 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בניין אחורי תחתי 0 (חניון משותף) לא יותר קו בניין 0 אחורי עילי.

6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.

7. בקטגוריית רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת ג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.

8. ברחובות ראשיים בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק4.1.2 ב ס״ק 8-9, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ״ר מס׳ קומות יהיה עד 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 660%. במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

9. מגרש ברחוב ראשי ששטחו קטן מ 540 מ״ר וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגוריית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתוכנית.

הערות למסלול חיזוק ותוספות:

1. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בניין לממ״דים בתוכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקם רכיב חיזוק, לא כולל ממ״דים עד 50 ס״מ מחוץ לקווי הבניין.

2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

3. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבניין הקיים בהיתר הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה מוסד תכנון רשאי לאשר בניית ממ״ד ע״פ קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תוכנית זו.

4. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ 25 מ״ר לדירה גוברים קווי הבניין

<u>הערות נוספות לטבלת הזכויות</u>

מוסד תכנוני רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהנוחה דעתו לגבי פתרונות חניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת בנייה/ בבניה החדשה המוצעת.

אין באמור תכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוס תכנוני לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו. אם מצא לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים וכד׳ ובלבד שיפורטו הסיבות לסירוב.

א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.

ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.

ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין ובהתאם לסעיף 4.1.2 י (מרפסות).

ה. קווי בנין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד תישמר תכסית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי 2.00 מ׳. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף רק באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

ו. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ׳.

ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.

ח. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2 ח מספר וגודל דירות).

ט. במקרה של הפקעה מכוח תת״ל/ 71/ א, קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת״ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבנייה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.

י. קווי הבנין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בניין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.

יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

יב. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ״פ או שפ״פ, יותר בשיקול הועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.

יג. במבנה קיים, בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.

יד. **במתחמים להכנת תכניות מפורטות** יותרו: בניה לפי תכנית מאושרת, חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ״דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.

מימוש התכנית:

תוקף התוכנית לשבע שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות לשבע

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שנים נוספות בכל פעם. תוכנית זו תתממש בהדרגה.

הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשירות ציבור

עיקרי תנאים בהליך רישוי:

הגשת תוכנית פיתוח, אשר תתייחס בין השאר להיבטי תנועה חניה ותימרור (לרבות פריקה וטעינה למגרשים עם חזית פעילה), ניקוז, עצים בוגרים ונטיעות, פתרונות אדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, וכן התייחסות לחזית חמישית.

ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללת פירוט לפי סעיף 6.2. לתוכנית. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה במקרים המפורטים. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.

בקשה להיתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר תכלול תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתיערך בתאום עם אדריכל העיר ותאושר על ידי הוועדה המקומית ותכלול את הפרטים המפורטים בתקנון התוכנית.

חניה:

תקן חניה למגורים יהיה לפי תקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח״ד, למעט חלקות הנכללות במלואן באזור ברצועה ובטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן חלק מהוראות התכנית הרלוונטיות לנשוא ההחלטה, מתוך תקנון תכנית/619:

רחובות ראשיים עם חזית פעילה (כמסומן בנספח המתחמים)

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבנין

   קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1000 מ״ר, כמפורט בסעיפים 9-8 להלן ובהערות לטבלה 5).
3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).
4. תקרת הזכויות נקבעת על פי גודל המגרש.
5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:

   7.1 תותר בנייה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי.

   7.2 זכויות הבנייה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.

   7.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז ס״ק 2) בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.

   7.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.

   7.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

   7.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ״ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ״ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.
10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).
12. חזית פעילה:

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבניה במגרש.

12.2 מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

12.3 גובה הארקדה יהיה בין 4.00-4.50 מ׳.

12.4 במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.

12.5 בכל בנין תהא כניסה נפרדת למגורים.

<u>בהיתר לחיזוק ותוספות</u>:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ״ר (כולל ממ״ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת של קומה מלאה אחת, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ״דים, אך ללא תוספת קומות.
7. קווי בנין לתוספות הבניה: לפי טבלה 5.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ״ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ״ד יהיו בנסיגה של 8 מ׳ לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ״ד יהווה סטייה ניכרת.

8. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

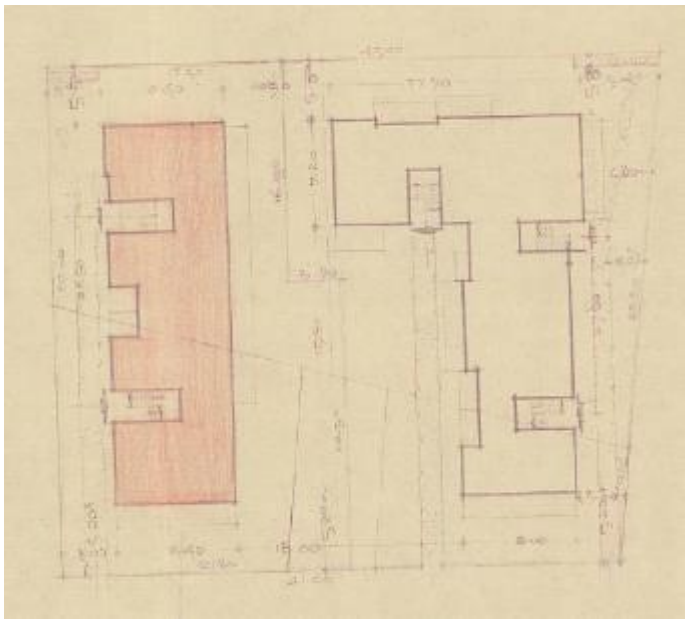
בנוסף חלות תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומסמכי הנחיות

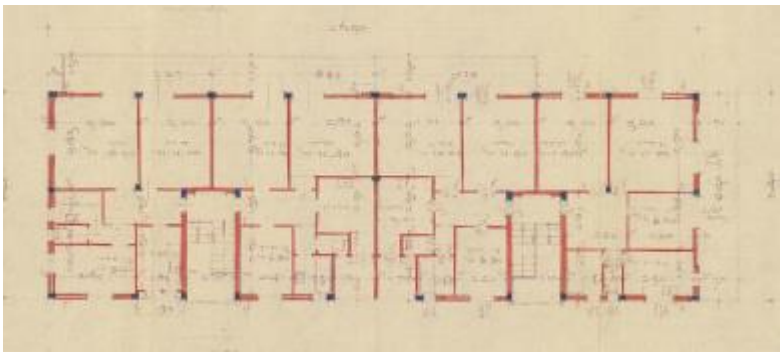
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין של הנכס נמצאו, בין היתר, מסמכים כדלקמן:

בניין צפוני – היתר 6244 מיום 14.9.1960 להקמת בניין הכולל שתי כניסות בכל כניסה 4 יח״ד בשלוש קומות בשטח 270 מ״ר כל קומה וסה״כ 12 יח״ד בשטח 810 מ״ר בשלוש הקומות.





בתיק בניין מספר 2929, נמצא היתר מספר 112, תאריך הגשת ההיתר- 18.02.1993. גוש- 6021, חלקות- 712,716,709,522. שטח מגרש- 1,448 מ״ר. תיאור הבקשה- תוספת בניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטח קיים- 45.22 מ"ר + מרפסת 7.67 מ"ר.

שטח מוצע- 6.32 מ"ר.

סה"כ- 59.21 מ"ר.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רשות רישוי

מס' בקשה: | מס' תיק: 2929

כתובת: שם הישוב	שם הרחוב	מס' בית	גוש	חלקה	מגרש	התכנית/יות החלה/ות במקום
מצליח	תעקין	119	6021	522,709 716,712		

	השם: משפחה	פרטי	מס' זהות או רישומו של תאגיד	המען: רחוב	מס' בית	ישוב+מיקוד	מס'	טלפון: פקסימיליה
המבקש	בלנק גל	שפיר		תעקין	119	תל אביב	ט.	559 3642
							פ.	
בעל הזכות בנכס: בעלות / חכירה / אחר	-א-			-ו-			ט.	
							פ.	
עורך הבקשה הראשי	שפיר	מרים		בוכרה	4	תל אביב	ט.	
							פ.	
מתכנן שלד הבנין	-ו-			-ו-			ט.	
							פ.	

תאור הבקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: ■ מגורים ☐ משרדים ☐ מסחרי ☐ מלונאות ☐ ביטוי ☐ נופש וספורט ☐ תעשיה ☐ בנייני ציבור ☐ מלאכה ☐ שמוש אחר ☐ תקלאי

סוג העבודה או השימוש המוצעים: ☐ בנין חדש ■ תוספת לבנין ☐ שינוי בבנין ☐ תיקונים ☐ הריסה
☐ שינוי בשימוש ממטרת: ..... למטרה: .....

האם הבניה היא עבור: ☐ משרד ממשלתי ☐ נגדם פרטי ☐ רשות מקומית ☐ בנה ביתך ☐ מוסד ציבורי ☐ אחרת .....

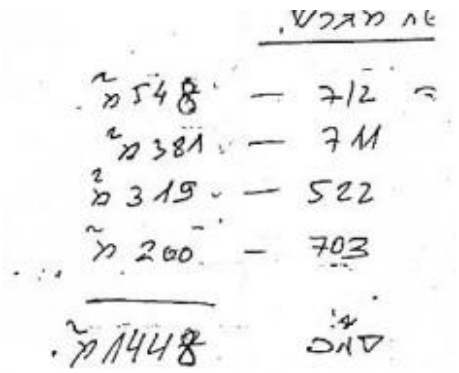
שטח: המגרש/חלקה: ..... מ"ר. שטח הבניה הכולל המבוקש: 44.80 מ"ר ..... % בניה .....

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



השימושים העיקריים (מ"ר)											
א											
	קוד	• שימוש		קוד	• שימוש		קוד	• שימוש		סה"כ שטח קיים	סה"כ
		קיים	מוצע		קיים	מוצע		קיים	מוצע		מ"ר
										45,22	
		45,99									
		7,67	6,32								13,99
		52.89	6,32								59,21



שטח מגרש

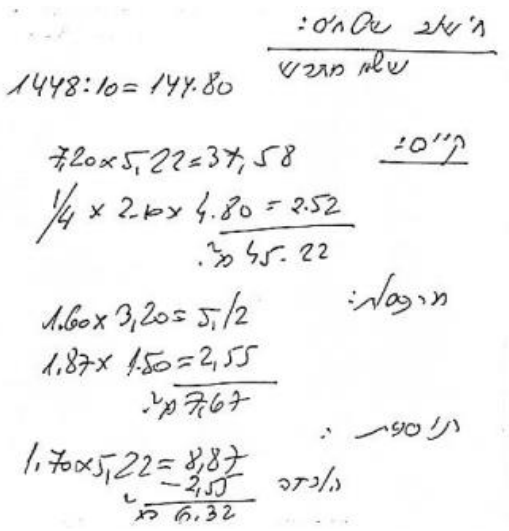
548 מ' — 7/2

381 מ' — 711

319 מ' — 522

260 מ' — 703

סה"כ 1448 מ'



ג' שטח שהוס:

שטח מגרש

1448:10= 144.80

ק"ס:

720×5,22=37,58

1/4 × 2.60×4.80 = 2.52

סה"כ 45.22 מ'

מרפסת:

1.60×3,20=5,12

1,87×1.50=2,55

סה"כ 7,67 מ'

1,70×5,22=8,87

-2,55

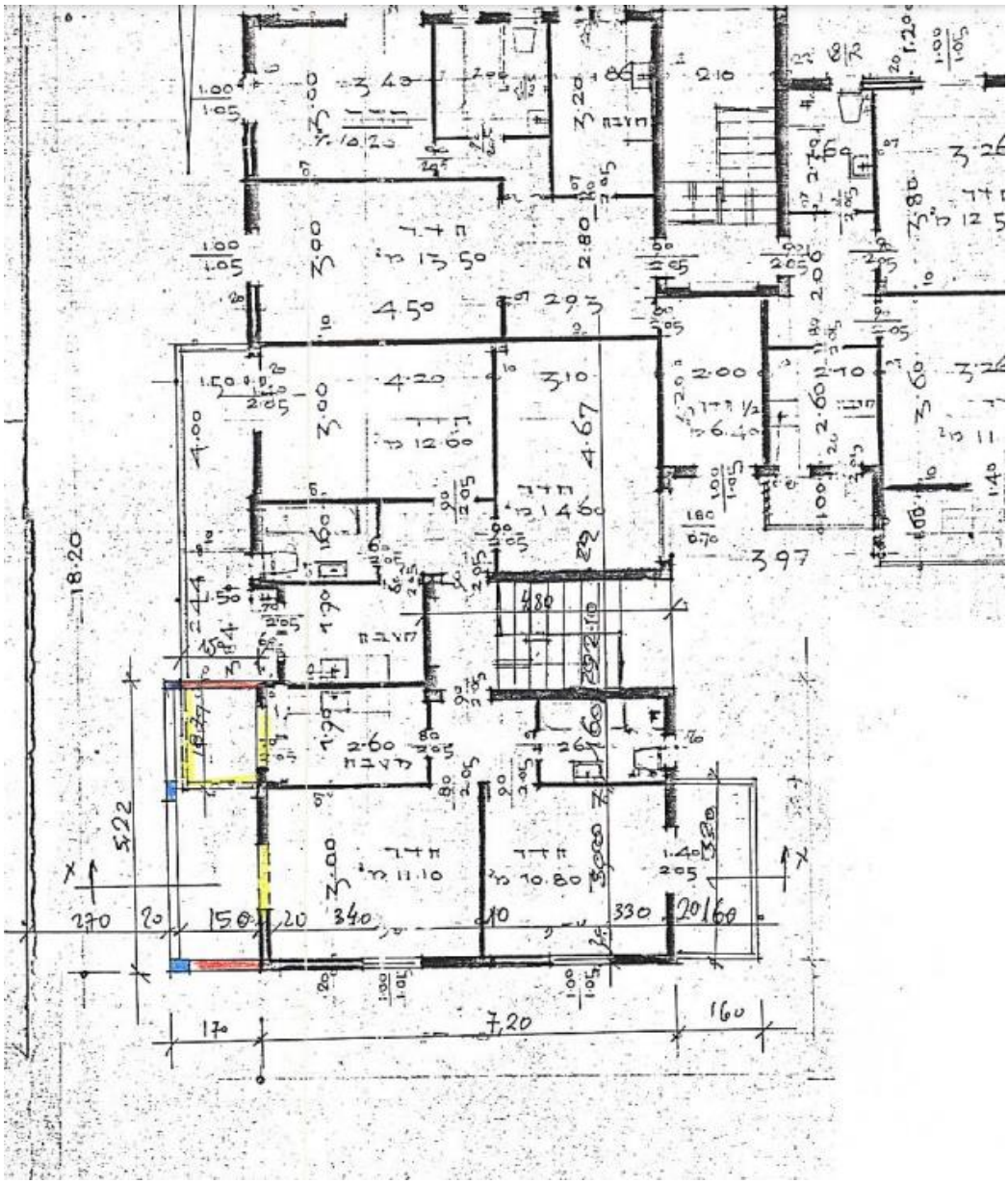
סה"כ 6.32 מ'

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. רקע משפטי[2]:

10.1 נסח רישום

הוצג בפני נסח רישום מקוון ליום 14.05.2023, חלקה 522 בגוש 6021, משותף עם חלקות 703,711,712. נשוא ההחלטה מהווה תת חלקה 16 בשטח רשום של 55.40 מ״ר במבנה ב׳, בעלת 27/687 חלקים ברכוש המשותף. הרכוש המשותף- 1,447 מ״ר. בעלים- חנא כוכבה ת.ז. 008841660 בשלמות.

הערות- על כל הבעלים רשומה הערה לפי סעיף 126, הימנעות מעשיית עסקה מיום 20.12.2015 לטובת שפיר מגורים ובניו בע״מ. חברה מס׳ 514103142.

קיים תקנון מצוי הכולל 31 תתי חלקות, 2 מבנים. שטר יוצר- 1066/1961. תיק יוצר- 253/61. תיק בית משותף- 28/61.

10.2 הסכם מכר

נחתם ביום 09/06/2023 בין כוכבא תנא (המוכרת), לבין שירה כובאני (הקונה). זכויות המוכר בממכר נקיות מכל שיעבוד, הערה, עיקול, חוב, או זכות צ״ג כל שהיא מלבד הערת אזהרה לטובת היזם - חב׳ שפיר מגורים ובניין בע״מ בגין פרויקט תמ״א / פינוי בינוי. התמורה בגין הממכר 2,000,000 ₪.

10.3 הסכם יזם

מיום 04/06/2019 מול שפיר מגורים ובניין בע״מ 514103142 (להלן היזם). בהתאם להסכם זה הדירה החדשה תהיה בשטח פלדלת של 28 מ״ר גדול יותר משטח הדירה הנוכחית ובתוספת 12 מ״ר מרפסת שמש.

סעיף 5.1 בהסכם קובע מסגרת זמנים להגשת תוכנית ולתקפו של ההסכם.

במהלך השנים היו מספר שינויים בהסכם. במועד הקובע ההסכם חתום על-ידי חלק מהדיירים אולם לא עם כולם.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10.2 מסמכי בית משותף

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים:

תחילת מסמך

צו רשום בית בפנקס בתים משותפים
מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות
חוק בתים משותפים תשי"ג – 1952.

מס' השטר 1066/61 תיק מס' 253/61
בם/61/28/ג"ט

אחרי שעיינתי בכל המסמכים והתסריטים שהוגשו בתיק הנ"ל;

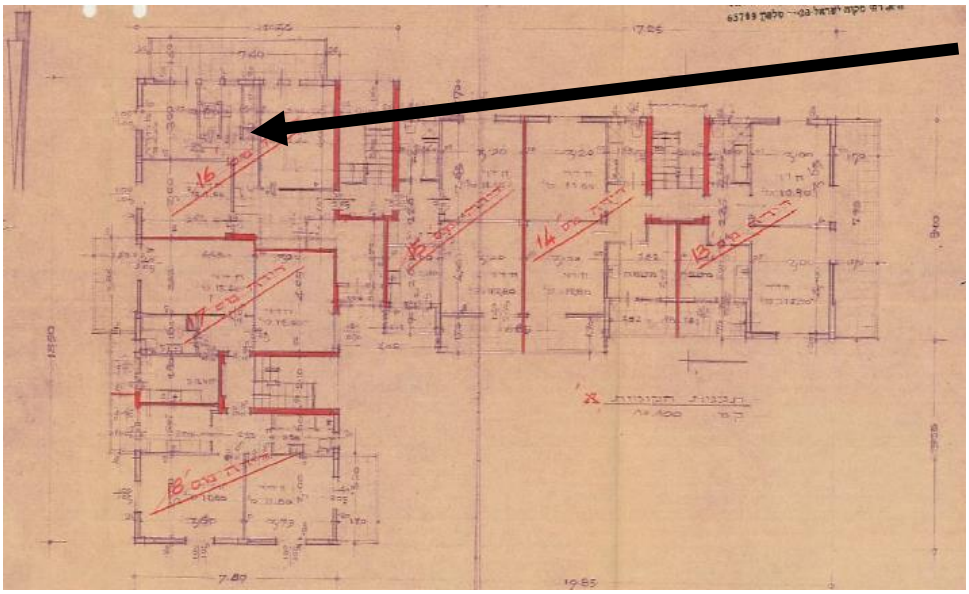
ולאחר שהבעלים הרשומים חתמו על הבקשה לרשום את הבית על חלקות 703, 711, 712, ~~713~~ ו–522 בגוש 6021 בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות החוק הנ"ל;

ולאחר שהוכח לי כי בניתו של הבית נסתיימה אחרי תחילת תקפו של החוק הנ"ל;

אני נותנת את הצו לרשום את הבית הנ"ל שבחלון בפנקס בתים משותפים בהתאם להוראות סעיף 9 לחוק בתים משותפים תשי"ג – 1952.

1. הבית הוא בן 2 בנינים. בנין א' בן 3 קומות. קומות קרקע, א' ו–ב' מכילות 4 דירות כל אחת, בנין ב' בן 3 קומות. קומות קרקע, א' ו–ב' מכילות 6 דירות כל אחת, בסה"כ 30 דירות (67 1/2 חדרים).

תשריט בית משותף:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 תחשיב השמאי מטעם המשיבה

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשווי הדירה הקיימת וקובע שווי בסך 1,700,000 ₪ במצב הקודם, בניכוי פוטנציאל ח/619 לפי כ- 25,000 ₪ / מ״ר. זאת בהתבסס בין היתר על עסקאות של דירות מרשות המיסים בחלקות סמוכות בבניינים סמוכים.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006021-0541-015-00	18/01/2022	1,640,000	1,640,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1970	61	3
006021-0851-008-00	14/04/2022	800,000	1,600,000	דירה בבית קומות	0.5	חולון	1960	59	3
006021-0714-009-00	14/06/2022	1,700,000	1,700,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	58	2
006021-0698-001-00	17/06/2022	300,000	1,500,000	דירה בבית קומות	0.2	חולון	1960	60	3
006021-0740-028-00	12/07/2022	1,500,000	1,500,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	58	4
006021-0884-020-00	04/07/2022	1,850,000	1,850,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	60	3.5
006021-0851-053-00	25/07/2022	1,730,000	1,730,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	65	3
006021-0483-001-00	19/09/2022	1,100,000	1,100,000	דירה בבית קומות	0.25	חולון	1950	52	3
006021-0851-061-00	07/09/2022	578,333	1,735,000	דירה בבית קומות	0.333	חולון	1960	65	3
006021-0886-020-00	09/01/2023	1,900,000	1,900,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	64	3
006021-0698-009-00	06/01/2023	670,000	1,340,000	דירה בבית קומות	0.5	חולון	1960	56	2.5

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי המצב החדש מוערך בהתאם לבחינת השימוש הטוב והיעיל ביותר מבין החלופות לניצול הזכויות שהותר בתכנית ח/619:

תוספת זכויות הבניה המותרות במסלול ״חיזוק ותוספות״- לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בבניה הקיימת צמודת הקרקע, מגבלת קווי הבניין, גג הרעפים והזכויות לתוספת של 1.65 קומות בלבד, הכדאיות הכלכלית של חיזוק ותוספות מוטלת בספק ולפיכך לא חלה השבחה בחלופה זו.

זכויות הבניה במסלול ״הריסה ובניה״:

שטח המגרש- 1,447 מ״ר (חלקה 522- 319 מ״ר + חלקה 703- 200 מ״ר + חלקה 711- 381 מ״ר + חלקה 712- 547 מ״ר).

מספר קומות- 12.

אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע- 720%.

שטח מעטפת קומת הקרקע (קו בנין קדמי 7.5 מ')- כ- 800 מ״ר.

בהינתן ששטח המעטפת כולה על זכויות הבניה המותרות, חישוב זכויות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הבניה נערך ע״פ זכויות בניה של 720% המהווים 10,418.4 מ״ר.
סה״כ השטח העיקרי המותר (75%)- 7,813.8 מ״ר.

שטח לשיווק:
קומת קרקע- חזית פעילה 40% משטח הקומה כ- 320 מ״ר.
קומות קרקע וקומות עליונות- שטח למגורים פלדלת 8,694 מ״ר למגורים.
אומדן השטח למגורים כולל 4 דירות גן וגג כל אחד 125 מ״ר וסה״כ 500 מ״ר.
היתרה 8,194 מ״ר למגורים.

שווי מ״ר מבונה מגורים:

שמאי המשיבה מסתמך על נתוני השוואה מרשות המיסים בחלקות סמוכות בבניה חדשה בגוש 6866 בתחום תכנית ח/300:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006866-0021-021-00	01/03/2022	2,945,000	2,945,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2006	103	5
006866-0033-017-00	15/02/2022	2,730,000	2,730,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2006	93	4
006866-0010-029-00	27/03/2022	2,760,000	2,760,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2004	86	4
006866-0016-038-00	13/04/2022	2,840,000	2,840,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2014	105	5
006866-0012-027-00	03/08/2022	3,080,000	3,080,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2001	100	5
006866-0038-013-00	23/10/2022	3,275,000	3,275,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2010	107	5
006866-0034-002-00	26/12/2022	3,000,000	3,000,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2017	106	4

שווי מ״ר בנוי ממוצע- 29,471 ₪ (בדירה בשטח ממוצע של 100 מ״ר). בניכוי מע״מ 17% ורווח יזמי וב.צ.מ 20% = כ- 21,000 ₪. בניכוי עלות בניה בסך 8,500 ₪ / מ״ר = 12,500 ₪ / מ״ר מבונה ובהתאמה למיקום הנדון ולמיקום מעל מסחר כ- 11,000 ₪ / מ״ר מבונה.

שמאי המשיבה מסתמך בקביעת שווי מ״ר מבונה על נתוני השוואה נוספים מרשות המיסים לבניה חדשה בגוש 6867 בתחום תכנית ח/300:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006867-0044-018-00	24/03/2022	3,320,000	3,320,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2015	122	5
006867-0021-008-00	10/07/2022	3,125,000	3,125,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	98	4
006867-0021-091-00	28/06/2022	3,400,000	3,400,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	117	5
006867-0023-000-00	13/07/2022	3,135,000	3,135,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	103	4
006867-0049-053-00	10/07/2022	3,800,000	3,800,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	107	5
006867-0025-000-00	05/07/2022	4,540,000	4,540,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	123	5
006867-0025-000-00	31/08/2022	3,110,000	3,110,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2017	94	4
006867-0014-013-00	02/10/2022	3,055,000	3,055,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2001	98	4
006867-0049-052-00	06/11/2022	3,800,000	3,800,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	120	5
006867-0026-025-00	23/11/2022	2,975,000	2,975,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2000	108	5
006867-0023-000-00	28/11/2022	3,770,000	3,770,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	119	5
006867-0021-080-00	01/02/2023	3,650,000	3,650,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	119	5

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מ״ר בנוי ממוצע- 31,385 ₪ (בדירה בשטח ממוצע של 111 מ״ר). בניכוי מע״מ 17% ורווח יזמי וב.צ.מ 20% = כ- 22,350 ₪. בניכוי עלות בניה בסך 9,000 ₪ / מ״ר = 13,000 ₪ / מ״ר מבונה ובהתאמה למיקום הנדון ולמיקום מעל מסחר כ- 11,000 ₪ / מ״ר מבונה.

שווי מ״ר מבונה מסחר:

שמאי המשיבה מתבסס על נתונים משומה מכרעת של השמאי דודי דדון בחלקה 163 בגוש 7174- רחוב ההסתדרות 162 פינת רחוב פיכמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	שטח ארנונה במ״ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר רשום	מחיר למ״ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א'									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	₪ 760,020	₪ 21,112	₪ 21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	₪ 450,000	₪ 26,471	₪ 26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	₪ 598,290	₪ 27,195	₪ 27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	25	1970	₪ 410,256	₪ 17,094	₪ 16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	₪ 640,000	₪ 21,333	₪ 21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 650,000	₪ 19,697	₪ 19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	₪ 520,000	₪ 17,931	₪ 17,931
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	₪ 560,000	₪ 18,065	₪ 18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	₪ 1,060,000	₪ 32,121	₪ 32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	₪ 500,000	₪ 14,286	₪ 12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 410,000	₪ 18,636	₪ 18,636
09/12/2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	₪ 600,000	₪ 9,375	₪ 9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	₪ 495,000	₪ 10,313	₪ 10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	₪ 650,000	₪ 18,571	₪ 16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217

לבסוף נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 9,500 ₪ בגישת החילוץ (שווי מ״ר בנוי- 22,000 ₪ בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בניה 8,000 ₪ / מ״ר) לתאריך הקובע 27.01.2020. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובנתוני ההשוואה קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה מסחר ולשימוש ציבורי בעל אופי מסחרי בסך 8,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מצב חדש

שווי הזכויות לחזית פעילה: 8,000 ₪ / מ״ר * 320 מ״ר = 2,560,000 ₪

שווי הזכויות ליח״ד בקומות 2-11: 11,000 ₪ / מ״ר * 8,193 מ״ר= 90,123,000 ₪

שווי הזכויות ליח״ד גן וגג: 14,000 ₪ / מ״ר * 500 מ״ר = 7,000,000 ₪

סה״כ: 99,683,000 ₪

ניכוי הוצאות הריסה בניה קיימת: 300 ₪ / מ״ר * 2,000 מ״ר= 600,000 ₪

הפחתה לדחייה נדרשת וזכויות במושע, 5 שנים, 6%= 0.747

סה״כ: 74,015,001 ₪

מקדם מושע 0.9

חלק יחסי הנדון: 27/687= 2,6178,997 ₪ מעוגל ל 2,618,000 ₪.

תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחיה- 5 שנים, 4% = 0.178

0.178* 1,700,000 ₪ = 302,600 ₪ + 2,618,000 ₪ = **2,920,600** ₪.

שווי זכויות הבניה מגלם לדברי שמאי המשיבה את שווי שטחי השירות התת קרקעיים והמרפסות.

השבחה כוללת: 1,700,000 ₪ - 2,920,600 ₪ = **1,220,600** ₪

שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה המותרות בתכנית ח/619 במסלול של ״הריסה ובנייה״ הינן ״זכויות מעין מוקנות״, הוראות התכנית קובעות: מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה ע״פ תכנית זו אם מצא זאת משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. בנוסף קובעות הוראות התכנית כי תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה ל-7 שנים בכל פעם.

שמאי המשיבה סבור כי היות והזכויות מוקנות ״יש מעין״, יש להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון לגבי ״זכויות מעין מוקנות״

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בפסק דין רע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון לפיו אירוע המס, הוא אחד כאשר המועד קובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי, בעת המכירה ובעת הוצאת היתר בניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול הניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בהתאם לאמור לעיל, קובע שמאי המשיבה, כי ההשבחה בגין ״השלב הראשון של המכר״, מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות בתכנית בשיעור של 30% מההשבחה, כלומר:

השבחה לנשוא ההחלטה בהתאמה לפס״ד אליק רון- 30% * 1,220,600 ₪ = 366,180 ₪.

11.2 תחשיב השמאי מטעם המבקש

שמאי המבקש קובע מקדם מימוש לשלב המכר של 25%.

שווי מצב קודם 25,350 ₪ / מ״ר ולדירה בשטח 67 מ״ר 1,698,450 ₪.

מקדם פוטנציאל מכוח תמ״א 38 371,214 ₪

סה״כ שווי הדירה במצב הקודם 2,070,000 ₪.

שווי במצב החדש בהתאם להסכם המכר 2,000,000 ₪.

לפי תחשיב זכויות בנייה:

שווי מ״ר מבונה בייעוד מגורים (דירה) בשווי 10,000 ₪ / מ״ר.

<u>אחוזי בניה</u>

שמאי המבקש סבור כי סך הזכויות הינם 645% ולא 720% כפי שנבקע בשומת המשיבה. **בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופן ציבורי-** תותר במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר, 12 קומות במקום 10 קומות וזכויות בניה של 720% במקום 645%. על כן נוקט שמאי המבקש במקדם אי ודאות של 50% לאותן זכויות שמעבר ל- 645% עד ל- 720%.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סה"כ זכויות בנייה אקוויוולנטיות

תחשיב שווי מצב חדש ל-720% מתוקן לאי וודאות			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח אקו' לפי 720 אחוז			8,544
שטח אקו' לפי 645 אחוז			7,576
תוספת שטח אקוו' מ-645 ל-720 אחוז			968
מקדם אי וודאות לאישור הוועדה		0.5	
תוספת שטח אקוו מתוקן לאי וודאות			484
שטח אקו' ל-645%+תוספת מתוקנת ל-720%			8,060

<u>מקדם דחיה, אי וודאות ומושע</u>

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה וזכויות הבניה במידה ולא מומשה התכנית יהיו כפי שהיו ערב אישור התכנית). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

מקדם אי וודאות 0.9

מקדם דחייה 0.7 (6 שנים בהיוון שנתי של 6%)

מקדם מושע 0.9

סה"כ שווי מצב חדש

שווי מצב חדש				
סעיף	למ"ר ₪	מ"ר	מ"ר אקוו'	₪
שטח אקו' ל-645%+תוספת מתוקנת ל-720%			8,060	
שווי בש"ח למ"ר אקוו'				₪ 10,000
סה"כ שווי מצב חדש ברוטו				₪ 80,597,365
בקיזוז עלויות הריסה ופינוי	350 ₪/למ"ר	מ"ר בנוי 1,920		-₪ 672,000
שווי מצב חדש בקיזוז עלויות הריסה ופינוי				₪ 79,925,365
חלק יחסי לחלקת משנה 712/16 - 27/687 חלקים				3.930%
מקדם אי ודאות לתיקוף התב"ע ל-7 שנים בלבד				0.90
מקדם דחייה ומושע [N-6, I-6%]				0.70
מקדם מושע				0.90
סה"כ שווי מצב חדש לחלקת משנה 712/16				₪ 1,793,666
שווי שימוש ביניים עד להריסה				₪ 206,863
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 2,000,528**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה - שמאי המבקש

סעיף	₪	מקדם
מצב חדש	₪ 2,000,264	
מצב קודם	₪ 2,069,664	
השבחה	-₪ 69,400	
מקדם למימוש זכויות בשלב המכר		0.25
השבחה לשלב המכר	-₪ 17,350	
היטל השבחה	**-₪ 8,675**	0.5

11.3 התייחסות השמאי מטעם המשיבה לתחשיב השמאי מטעם המבקש

אין להביא בחשבון פוטנציאל בגין תמ״א 38.

בהלכת לויתן, קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ״א 38 בחישוב השווי במצב הקודם רק כאשר אין קשר סיבתי ישיר בין תמ״א 38 לבין התכנית המשביחה.

השמאי הציג ערר (מרכז) 8023-06-20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות נ׳ הועדה המקומית נתניה** (7.4.21) וכן ערר (י-ם) 403/17, **ברק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (5.9.2022).

השמאי אזכר את פס״ד עמ״נ (חי׳) 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (12.7.2021), לפיו יש לנטרל את פוטנציאל תמ״א 38 במצב הקודם.

מכיוון שקיימת זיקה הדוקה בין תמ״א 38 לתוכנית ח/619 אין להביא בחשבון במצב הקודם את פוטנציאל הזכויות מכוח תמ״א 38.

להמחשה לעליית המחירים הנובעת מתכנית ח/ 619 הציג השמאי עסקה מיום 10.2.2021 בגוש 6021 חלקה 522 תת חלקה 11 בשטח 53 מ״ר 2 חדרים קומה שנייה בסך 1,250,000 ₪ כאשר נתון זה מגלם את הזכויות מכוח תמ״א 38.

בעניין המצב החדש שמאי הבעלים קבע מקדם 0.5 להגדלת זכויות הבניה המותרות מ- 645% ל-720%. בהוראות תכנית ח/619 נקבע כי ברחובות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי של שימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי (עד 30% בניה בחזית הפעילה) במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר תותר בנייה עד 12 קומות וזכויות בניה עד 720%. שמאי המשיבה טוען כי שווי נכס מבוסס על עיקרון ״השימוש הטוב והיעיל״. מיקסום התועלת הכלכלית הינו ניצול זכויות הבניה המותרות 720%. בסעיף 9 בעמוד 17 להוראות התכנית נקבע כי:

9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ״ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

לטענתו מדובר בשימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות ולא בשימושים ציבוריים סחירים. לפיכך קיימת כדאיות כלכלית בהקצאת זכויות בקומת הקרקע לשימושים אלו. השמאי לא מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה נדרש לתת מקדם בגין אי ודאות של 50% לפער הזכויות שבין 645% ל- 720%.

לעניין מקדם דחיה ומושע, המשמעות של מקדם מושע הינה דחיה במימוש הזכויות בגין קיום של מספר בעלים במצב הנכנס ובשל כך נדרשת הסכמה ביניהם. קיימת חפיפה בין שני המקדמים.

הדחייה לתקופה של 7 שנים כפי שקבע שמאי המבקש היא ארוכה מדי לטענתו. בייחוד לאור העובדה כי כבר הושגה הסכמה עם הדיירים בעבר בשנת 2015 לביצוע פרויקט של פינוי בינוי, ותכנית ח/619 שמוסיפה זכויות למגרש מחזקת את הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט של פינוי בינוי בנכס.

השמאי אינו מקבל את מקדם אי הוודאות של התב״ע.

לעניין תרומת השטח הבנוי, שמאי המבקש לטענתו אינו מחשב את תרומת השטח הבנוי ע״פ דמי השכירות, מאחר ומדובר באפשרות של שימוש בדירה למגורים ללא מגבלה כלשהי ולא רק לצורך השכרה.

לעניין עלויות הריסה מחשב לפי 350 ₪ / מ״ר בקיזוז אגרות בנייה על הבנייה הקיימת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניין מקדם מימוש בשלב המכר מפנה השמאי להחלטה קודמת של הח״מ בחלקה נשוא החלטה זו, ומציין שע״פ דו״חות אקסל שהוצגו לו ממחלקת רישוי ובניה בעיריית חולון עד יום – 8.4.2023 הוגשו 231 בקשות תיקי מידע למימוש תכנית ח/ 619 ו - 18 בקשות להיתר עד יום 26.6.2024.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

12.1 התחשבות בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ״א 38 במצב הקודם

לגישת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון פוטנציאל זכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם. לגישת שמאי המבקש יש להביא בחשבון פוטנציאל זה באומדן השווי.

הצדדים אינם חלוקים בעניין שווי המצב הקודם ללא פוטנציאל - 1,700,000 ₪ אצל שניהם.

ביחס לשווי כולל פוטנציאל מגיע שמאי המשיבה ל 2,000,000 ₪ בהתאם למחיר העסקה ואילו שמאי המבקש ל 2,070,000 ₪.

החלטה:

הלכת **לוסטרניק** קובעת כי השמאי יכול להביא בחשבון אומדן השווי במצב הקודם ציפייה כללית להתפתחות סביבתית או התפתחות עירונית כללית לרבות ציפיות כלליות לשינוי ייעוד עתידי ככל שהוא בא בחשבון בשווי המקרקעין, אולם למעט ציפייה הקשורה לתכנית המשביחה עצמה [(רע״א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ׳ לוסטרניק** (2003)]. יישומה של הלכת לוסטרניק באשר לאומדן שווי המצב הקודם לתכנית שהוכנה מכוח תמ״א 38, יאפשר נטרול הפוטנציאל התכנוני מכוח תמ״א 38 משווי המגרש במצב הקודם, כאשר הקשר הנסיבתי בין התמ״א לתוכנית החדשה חזק, קרי שאינם בגדר ציפיות כלליות אלא כאלה הנשאבות מהוראות התמ״א עצמה ביחס למגרש הנישום (למשל תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38).

כאשר הקשר בין התמ״א לתכנית החדשה רופף, אין לנטרל את השפעת הפוטנציאל הנובע מהתמ״א משווי המגרש במצב הקודם. כך למשל עליית שווי סביבתי כללי הנובע מיישום הוראות התמ״א ביחס למבנים סמוכים שהעלו את ערך המקרקעין בסביבה.

על-פי גישה זו, לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ״א 38 בעת קביעת ה״מצב הקודם״, אלא

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעת חישוב השבחה יש לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מהתכניות המשביחות מתוך העלייה הכוללת בשווי הקרקע, אשר עשויה להיות מושפעת גם מגורמים אחרים לתוכנית המשביחה. בכלל זה גם את השפעותיה של תמ״א 38 במצב הקודם, ככל שהביאה לעליית שווי המקרקעין. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ״א 38 ב״מצב קודם״ תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק [עמ״ן (מינהליים ת״א) 18618-12-22, **שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב,** (8.1.2024).

הכללת פוטנציאל ממשי אשר אינו מכוח התוכנית המשביחה אלא מכוח תוכניות אחרות במצב התכנוני הקודם עשוי להיות מגולם בערכי שווי בסביבה הקרובה.

תוכנית ח/619 הוכנה מתוקף סעיף 23 לתמ״א 38. בסעיף 2.2. (4) להוראות התוכנית תחת כותרת סעיף ״עיקרי הוראות התוכנית״ נרשם: ״4. התאמת הוראות תמ״א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון״. ובס״ק 4.1.2 א׳ (6) ״..זכויות הבנייה מכוח תוכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ״א 38 אלא מחליפות אותן״.

לנוכח הזיקה ההדוקה בין תמ״א 38 לתוכנית ח/619 שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38, להערכתי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם.

12.2 שווי מר״א במצב החדש לצורך חישוב שווי בגישה התחשיבית

<u>שמאי המשיבה קובע להלן</u>:

8,000 ₪ / מר״א (חזית פעילה ביחס ל 320 מ״ר)
11,000 ₪ / מר״א למגורים
14,000 ₪ / מר״א לדירות גן / גג
הוצאות הריסה בניה קיימת: 300 ₪ / מ״ר
מקדם דחייה 0.747
מקדם מושע 0.9

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש קובע להלן

10,000 ₪ / מר״א מגורים

מקדם אי וודאות להפרש שבין 645% ל- 720%

מקדם אי וודאות 0.9

מקדם דחייה 0.7

מקדם מושע 0.9

הוצאות הריסה בניה קיימת: 350 ₪ / מ״ר

אני מפנה להחלטתי הקודמת במבנה זה (תת חלקה 24) ולפירוט התחשיב שנערך בגישת ההשוואה הישירה ובגישה התחשיבית (כגישות מבקרות זו את זו).

״בחנתי נתוני מכר לדירות מגורים עד 3 חודשים לפני המועד הקובע ובהתאמה למיקום הנכס שווי למ״ר הוא בגבולות מקורבים של 23,000-26,000 ₪ / מ״ר. ביחס לנשוא ההחלטה טווח מינימלי ומרבי 1,350,000 ₪ - 1,550,000 ₪ בקירוב. הנתונים ביחס למבנים שתוכנית ח/619 חלה עליהם מגלמים פוטנציאל מכוח תוכנית זו שהייתה לקראת אישורה. יש לנכות פוטנציאל תכנוני מכוח התוכנית המשביחה. עסקאות שבוצעו בדירות מגורים באותו החתך, אולם שתוכנית ח/619 לא חלה עליהם (במבחן שנת הקמתם) מצביעות על שווי גבוה יותר אולם ברובו נובע מגיל הבניין ואופיו...״

בענייננו, בשקלול הנתונים, נראה לי סביר לאמוד את שווי המצב הקודם בניכוי השפעת תוכנית ח/619 בגבולות מקורבים של 1,650,000 ₪. בהתחשב בהטיות אפשריות ובהסכמת הצדדים לשווי המצב קודם שהוא מקורב לממצאי שלעיל, וכן בשים לב לאופי נשוא ההחלטה, מיקומו, וצורת המגרש, אני מקבל את עמדת הצדדים לאומדן שווי המצב הקודם ללא פוטנציאל בסך של 1,700,000 ₪.

בהחלטתי הקודמת נאמדה עלות הריסה בסך 300 ₪ / מ״ר המתאימה אף לכאן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.3 <u>זכויות בניה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בדבר סך זכויות הבניה הכוללים מעל הקרקע. שמאי המשיבה מחשב בגישתו לפי 720% היות והשטח המוקצה למבני ציבור סחיר בעוד שמאי המבקש מחשב לפי 645% המהווים את הכמות האפשרית לפי טבלת הזכויות כאשר הזכויות הנוספות המצויות בהפרש שבין 720% ל-645% מחושבות במקדם 0.5 בשל אי הוודאות.

החלטה:

בהוראות התכנית בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה, מצוין כי נשוא ההחלטה המצוי באזור רחובות ראשיים עם חזית פעילה, יהיה בעל זכויות בניה בסך 645% מעל לקרקע. בהוראות למסלול ״הריסה ובניה״, בסעיף 8 מצוין כי במגרשים ששטחם מעל 1,200 מ״ר מספר הקומות יהיה 12 וזכויות הבניה עד 720%. להלן קטע רלוונטי מתוך הוראות התכנית:

8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס״ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ״ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ״ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

כפי שמצוין בסעיף 8 בהערות לטבלת הזכויות שלעיל, מתן זכויות בניה של 720% יהיה רק בתנאי של הקצאת שטח כאמור.

בשים לב למצב הקיים, יש להבדיל בין שני מצבים. הראשון כאשר המגרש מעל 1,000 מ״ר ועקב כך יותרו זכויות בניה בסך 720% תוך הקצאת מבני ציבור לשימוש מסחרי אל מול המצב השני בו דרושה תכנית איחוד וחלוקה למגרש של מעל 1,000 מ״ר ולכשיתבצע תחויב הפרשה לצרכי ציבור. נוצרה הפרדה בין תנאי של שטח ביעוד מסחרי בעל אופי ציבורי, לעומת שטח בייעוד ציבורי הכולל תנאי של הפרשה. המגרש נשוא דיון בשטח 1,447 מ״ר ואף בדיון שהתקיים בין הצדדים, הייתה הסכמה על כך שנשוא ההחלטה עונה על תנאי של מגרש קיים מעל 1,000 מ״ר. להלן קטע מהוראות התכנית הרלוונטי לנכס הנדון:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ״ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.
9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ״ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.
10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.

בחישוב ההשבחה במצב החדש יש להביא בחשבון את השווי היוצר מיקסום עבור התועלת הכלכלית. ע״פ הוראות התכנית המצב שמביא למיקסום כלכלי הינו בניית 12 קומות ב- 720% אחוזי בניה והקצאת שטח לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.

בהתחשב באמור, יש להביא בחשבון מקדם שווי שונה למבנה סחיר בעל אופי ציבורי לעומת מבנה מסחרי נטול מגבלה זו. בהוראות התכנית מצוינים דוגמאות המתאימות לחלק המיועד לאופי ציבורי בין היתר גנים פרטיים, מרפאות, עמותות ועוד. מגוון זה מאפשר שימושים בעלי תועלת כלכלית מסחרית אולם עדיין תחת המגבלה האמורה.

יש להביא בחשבון כי שימושים מסחריים מסוימים עלולים להביא להפחתת שווי ביתרת יחידות המבנה בהתאם לאינטנסיביות השימוש ומידת המטרד. בשקלול הנתונים והשיקולים, נראה לי סביר להעניק מקדם שווי לחלק השימוש המסחרי בעל האופי הציבורי של 0.8 וכל זאת בהתחשב בהוראות התכנית, ההגבלות, אופי הסביבה ונתוני המגרש.

12.4 <u>שווי מ״ר מבונה דירות גן וגג</u>:

בהחלטתי הקודמת בבניין זה (ראו נתוני שווי, שיקולים ותחשיבים שם), בשקלול הנתונים הגעתי לאומדן שווי מקורב של 14,000 ₪ / מר״א, היפים גם לכאן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.5 <u>מקדם מושע ומקדם דחייה</u>:

בהחלטתי הקודמת בבניין זה הובאו בחשבון מקדמים אלו (ראו שיקולים ונימוקים שם)

מקדם דחייה: חמש שנים בשיעור דחייה 6% 0.747

מקדם מושע: 0.9

מקדמים אלו יפים גם לכאן.

12.6 <u>שווי הסתברותי לשלב המכר ולשלב המימוש בהיתר (הלכת אליק רון)</u>:

שמאי המשיבה סבור כי השווי ההסתברותי לשלב המכר הוא 30% לעומת שמאי המבקש שסבור שהשווי ההסתברותי לשלב המכר הוא 25%.

באשר לחלוקת ההשבחה בין שלב המכר לשלב המימוש, להערכתי יש לקרוא בצמצום את סעיפי אי הוודאות (כמפורט ומנומק בהחלטתי בגוש 7170 חלקה 91 שם נדון עניין זה בהרחבה), באופן שמטיל את מרבית משקל ההשבחה למועד אישורה של התוכנית.

אילו הייתי נאלץ להכריע בעיין זה, הייתה הכרעתי מעניקה את מרבית המשקל לשלב המכר. יחד עם זאת, בהיותו של נושא חלוקת ההשבחה בין שלב המכר לשלב ההיתר מצומצם ומוגבל (25%-30%) ומכיוון שקביעת עמדה המנוגדת לזו המוסכמת שבין הצדדים, הייתה מקפיצה את חלקו של היטל ההשבחה לשלב המכר באופן ניכר, בעניין שלא עלה כנקודת מחלוקת מהותית בדיון וממילא בעל צדדים משפטיים הנוספים לאלו השמאיים (ראו גם הליכים בעניין תוכנית הרובעים בתל אביב שדומה במהותה הכללי לתוכנית ח/619), ובהתחשב בגדר המחלוקת, אני אומד את יחס שווי הסתברותי למימוש דו שלבי (אליק רון) 30%: 70%

<u>דמי שכירות בתקופת הדחייה / תרומת שטח בנוי</u>:

הצדדים מחשבים בגישות שונות את תועלת דמי השכירות בתקופת הדחיה. שמאי המשיבה מחשב לפי תרומת השטח הבנוי לתקופה של 5 שנים ב-4%

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וסה״כ 0.178 מתוך שווי כולל של 1,700,000 ₪ = 302,600 ₪ בערך נוכחי. שמאי המבקש קובע שימוש ביניים בסך של 206,863 ₪. השמאי לא ציין בחוות דעתו דרך חישוב. בדיון הסביר כי הביא בחשבון דמי שכירות של 3,500 ₪ / חודש מהוונים בשיעור הוון של 3.5% למשך 5.5 שנים.

החלטה

בעמ״נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק (18.1.2023) נקבע כי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות לדירת מגורים בפרויקט של פינוי בינוי בתקופת הביניים שעד הריסתה בשווי המצב החדש. הנושא נמצא בהליך בירור תחת בית המשפט העליון. הבאתי בחשבון תוספת שווי בגין השטח הבנוי/ דמי שכירות בתקופת הדחייה תחת נקודת מוצא כי הצדדים אינם חלוקים סביב עיקרון זה.

בעניין גובה שימוש הביניים אני מפנה להחלטתי הקודמת במבנה זה (ראו תחשיבים, שיקולים ונימוקים שם). דמי השימוש בתקופת הדחייה 206,000 ₪. לתוצאה דומה הגיע שמאי המבקש בנתונים שונים (הפחית את גובה דמי השימוש והאריך את תקופת הביניים).

12.7 <u>ערר כספי</u>

בהחלטתי זו מוזכרת החלטתי הקודמת במבנה זה. בין שתי ההחלטות התקבלה החלטה בערר (ת״א) 81077-07021, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל (19.8.2024).

בערר זה נקבע בין היתר, בשאלת גישת השומה ההשוואתית לעומת התחשיבית (כלכלית), שאין להתעלם מעסקה בנכס המשקפת את התעשרותו של המוכר, וודאי לא עסקה במועד הרלוונטי. החלטת הערר מפנה בעניין זה גלעמ״נ (מרכז 37365-02-11, **עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**; **וכן** עמ״נ (ת״א) 35111-05-19, **מרדכי סופר נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**. ראו פסקאות 117-118 בהחלטת הערר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניין זה טוען שמאי המשיבה כי העסקה אינה משקפת את התעשרותו של המבקש בעסקה שכן שוק המוכרים והקונים מתקשה להבין את משמעותה הכלכלית של התוכנית המשנה את הזכויות מ 90% ל 720% ומפנה לפסקאות 32-33 בערר כספי לעיל:

(32) למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב״ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

(33) שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

יחד עם זאת, בסעיף 34 באותה החלטה צוין בין היתר:

(34) לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות ...״

קיים מידע על קיומן של 4 עסקאות בבניין נשוא החלטה זו לאחר המועד הקובע להערכה:

תת חלקה 24 (2.5.2023) בה עסקה החלטתי הקודמת במבנה (ראו נתונים מלאים שם) במחיר עסקה 1,500,000 ₪. שטח ארנונה מדווח במס שבח 46 מ״ר. מחיר על-פי דווח מס שבח 32,608 ₪.

עסקה נוספת ביחס לאותה תת חלקה מדווחת מיום (10.5.2024) במחיר עסקה 1,740,000 ₪. מחיר על-פי דווח מס שבח 37,826 ₪ / מ״ר.

פער של 16% משקף שינויי מחירים בשוק המקרקעין בשנה זו ובנוסף התקדמות נוספת של שנה לקראת מימוש עסקת הפינוי בינוי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תת חלקה 16 (9.6.23) בה עוסקת החלטתי זו (ראו נתונים מלאים בהחלטה זו) במחיר עסקה 2,000,000 ₪. שטח ארנונה מדווח במס שבח 58 מ״ר. מחיר על-פי דווח מס שבח 34,482 ₪.

תת חלקה 27 (1.5.23) במחיר עסקה 1,450,000 ₪. שטח ארנונה מדווח במס שבח 40 מ״ר. מחיר על-פי דווח מס שבח 36,250 ₪.

סיכום:

1.5.23 36,250 ₪ / מ״ר בנוי

2.5.23 32,608 ₪ / מ״ר בנוי

9.6.23 34,482 ₪ / מ״ר בנוי (משקף גם שוליות לשטח דירה)

10.5.24 37,826 ₪ / מ״ר בנוי

נתוני שווי ממאגר מס שבח לדירות מגורים החל ממאי 2023 (לבחינת התאמה לממצאי הדירות מתוך מבנה לעיל) ששנת בנייתן 2020 ואילך (דירות מגורים חדשות) בגוש 6021 (נשוא החלטה זו) מלמד על שווי ממוצע של 34,873 ₪.

נתוני שווי ממאגר מס שבח לדירות מגורים החל מ 1 בינואר 2023 ועד 30.4.2023 (לבחינת מחיר במועד הקובע) ששנת בנייתן 2020 ואילך (דירות מגורים חדשות) בגוש 6021 (נשוא החלטה זו) מלמד על שווי ממוצע של 29,288 ₪. נתונים אלה ממבנה אחד בחלק המרוחק של הגוש. ברבעון השני של 2023 לא חלה עלייה במחירי הנדל״ן לעומת מחירי הרבעון הראשון. בחולון אף הייתה ירידה מתונה.

הנתונים מלמדים, שמחירי דירות בבניין נשוא החלטה זו, שאף לפי עמדת שמאי המשיבה בדיון, הגיע לסוף חייו הכלכליים, שווים או גבוהים מדירות חדשות באותו הגוש, מגלמים פוטנציאל תכנוני, ולו חלקי, הגלום בתוכנית ח/619 שהיא בעלת תרומה לשווי שוק הנכסים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

גוש וחלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
006021-0082-020-00	16/03/2023	2,560,000	1	2023	88	4	29090.91
006021-0082-021-00	16/03/2023	2,700,000	1	2023	92	4	29347.83
006021-0082-022-00	16/03/2023	2,870,000	1	2023	99	4	28989.9
006021-0082-023-00	16/03/2023	2,820,000	1	2023	98	4	28775.51
006021-0082-024-00	16/03/2023	2,560,000	1	2023	88	4	29090.91
006021-0082-026-00	16/03/2023	2,900,000	1	2023	99	4	29292.93
006021-0082-027-00	16/03/2023	2,830,000	1	2023	98	4	28877.55
006021-0082-001-00	16/03/2023	2,830,000	1	2023	97	4	29175.26
006021-0082-028-00	16/03/2023	2,600,000	1	2023	88	4	29545.45
006021-0082-002-00	16/03/2023	2,750,000	1	2023	96	4	28645.83
006021-0082-003-00	16/03/2023	2,640,000	1	2023	91	4	29010.99
006021-0082-029-00	16/03/2023	2,740,000	1	2023	92	4	29782.61
006021-0082-004-00	16/03/2023	2,620,000	1	2023	90	4	29111.11
006021-0082-030-00	16/03/2023	2,910,000	1	2023	99	4	29393.94
006021-0082-005-00	16/03/2023	2,820,000	1	2023	97	4	29072.16
006021-0082-031-00	16/03/2023	2,860,000	1	2023	98	4	29183.67
006021-0082-032-00	16/03/2023	2,600,000	1	2023	88	4	29545.45
006021-0082-033-00	16/03/2023	2,760,000	1	2023	92	5	30000
006021-0082-034-00	16/03/2023	2,930,000	1	2023	99	4	29595.96
006021-0082-006-00	16/03/2023	2,740,000	1	2023	90	4	30444.44
006021-0082-007-00	16/03/2023	2,640,000	1	2023	91	4	29010.99
006021-0082-008-00	16/03/2023	2,610,000	1	2023	90	4	29000
006021-0082-009-00	16/03/2023	2,870,000	1	2023	97	4	29587.63
006021-0082-010-00	16/03/2023	2,790,000	1	2023	96	4	29062.5
006021-0082-011-00	16/03/2023	2,680,000	1	2023	91	4	29450.55
006021-0082-012-00	16/03/2023	2,660,000	1	2023	90	4	29555.56
006021-0082-013-00	16/03/2023	2,890,000	1	2023	97	4	29793.81
006021-0082-014-00	16/03/2023	2,780,000	1	2023	96	4	28958.33
006021-0082-015-00	16/03/2023	2,700,000	1	2023	91	4	29670.33
006021-0082-016-00	16/03/2023	2,650,000	1	2023	90	4	29444.44
006021-0082-019-00	16/03/2023	2,790,000	1	2023	98	4	28469.39
006021-0082-025-00	16/03/2023	2,690,000	1	2023	92	4	29239.13
					ממוצע		29287.97

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
006021-0969-060-00	21/06/2023	2,440,000	1	2021	85	4	28705.88
006021-0082-002-00	08/05/2023	1,681,287	1	2026	55	2	30568.85
006021-0082-007-00	09/05/2023	2,806,287	1	2026	84	4	33408.18
006021-0082-009-00	15/05/2023	1,847,137	1	2026	55	2	33584.31
006021-0082-006-00	11/05/2023	1,681,287	1	2026	55	2	30568.85
006021-0082-023-00	14/05/2023	1,906,287	1	2023	55	2	34659.76
006021-0082-081-00	18/05/2023	2,066,287	1	2026	55	2	37568.85
006021-0082-030-00	18/05/2023	1,917,287	1	2023	55	2	34859.76
006021-0082-078-00	24/05/2023	2,926,287	1	2023	84	4	34836.75
006021-0082-073-00	24/05/2023	2,576,287	1	2023	75	3	34350.49
006021-0082-058-00	24/05/2023	1,951,547	1	2023	55	2	35482.67
006021-0082-057-00	28/05/2023	1,956,287	1	2023	55	2	35568.85
006021-0082-071-00	31/05/2023	2,926,287	1	2023	84	4	34836.75
006021-0082-067-00	05/06/2023	2,383,287	1	2023	65	3	36665.95
006021-0969-064-00	13/07/2023	2,265,000	1	2021	85	3	26647.06
006021-0082-065-00	11/06/2023	2,312,137	1	2023	64	2	36127.14
006021-0969-077-00	30/07/2023	2,880,000	1	2021	75	3	38400
006021-0082-033-00	06/07/2023	2,124,287	1	2026	59	2	36004.86
006021-0969-068-00	30/07/2023	2,300,000	1	2021	89	4	25842.7
006021-0082-083-00	19/07/2023	2,182,137	1	2026	55	2	39675.22
006021-0082-088-00	06/08/2023	6,001,287	1	2023	140	5	42866.34
006021-0082-029-00	03/08/2023	1,893,297	1	2023	55	2	34423.58
006021-0082-051-00	31/08/2023	2,012,137	1	2023	55	2	36584.31
006021-0082-043-00	03/08/2023	1,930,287	1	2023	55	2	35096.13
006021-0082-022-00	03/08/2023	1,874,287	1	2023	55	2	34077.95
006021-0082-050-00	12/09/2023	2,017,137	1	2023	55	2	36675.22
006021-0082-044-00	27/09/2023	1,996,286	1	2023	55	2	36296.11
006021-0125-000-00	11/05/2023	2,520,000	1	2020	82	4	30731.71
006021-0082-003-00	26/02/2024	2,318,000	1	2024	65	3	35661.54
006021-0969-084-00	06/03/2024	1,840,000	1	2021	65	2	28307.69
006021-0082-016-00	12/03/2024	1,980,000	1	2024	55	2	36000
006021-0082-054-00	05/05/2024	2,230,000	1	2024	59	2.5	37796.61
006021-0082-040-00	29/05/2024	2,190,000	1	2024	59	2.5	37118.64
006021-0082-037-00	14/03/2024	2,048,000	1	2026	55	2	37236.36
006021-0082-015-00	05/06/2024	1,940,000	1	2024	55	2	35272.73
006021-0082-019-00	24/06/2024	2,130,000	1	2024	59	2	36101.69
006021-0082-036-00	24/03/2024	2,038,000	1	2024	55	2	37054.55
006021-0969-007-00	19/07/2024	2,150,000	1	2021	56	4	38392.86
				ממוצע			34843.6

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

1,700,000 ₪ כפי קבעו הצדדים וכמוסכם ביניהם. לאחר שבחנתי את נתוני הסביבה מצאתי אותו תואם לרמת המחירים הכללית ובהתאמות לנכס מסוגו.

שווי מצב חדש

<u>בגישה ההשוואתית</u>

הנכס נמכר ב 2,000,000 ₪ ביום 9.6.2023 כאשר המועד הקובע 14.1.2023.

מנתוני העסקאות במבנה המוצגות לעיל, המחיר משקף במקורב את שווי הנכס ומשכך, כעסקה ממשית, מייצג להערכתי את שווי השוק שלו במועד הקובע (בין המועד הקובע למועד העסקה אין שינוי משמעותי במחירי הדירות - ראו לעיל).

עוד נמצא מהנתונים שלעיל, שבמועד הקובע שווי הנכס במבנה נשוא ההחלטה היה שווה או גבוה ממחירי דירות חדשות ומשכך משקף פוטנציאל תכנוני.

הפרש השווי 300,000 ₪ בקירוב.

בהיות נתוני השווי מתבססים על נתונים השוואתיים ישירים, הוא משקף את ההשבחה בשלב המכר, ואין לגזור יחס הסתברותי בין שלב המכר לשלב ההיתר.

<u>בגישה התחשיבית - כלכלית</u>

שטח מגרש:	1,447 מ״ר
אחוזי בניה:	720%
שטח עיקרי מותר:	75% מסה״כ אחוזי הבנייה [3]
תכסית קרקע:	800 מ״ר [4]

[3] עמ׳ 29 הערת שוליים 3 בתקנון התוכנית

[4] בהתחשב בקו הבניין החזיתי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח מסחרי בקומת הקרקע: 40% מקומת קרקע (320 מ״ר)[5]

בהתאם להוראות התוכנית עד 30% (ס׳ 9 עמ׳ 17 בתקנון) משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי *. 1447 מ״ר * עד 30% = עד 434.10 מר״ב.

* בקומת הקרקע (ראו הגדרות התוכנית ס׳ 1.9 בתקנון התוכנית)

40% בקומת הקרקע עבור החזית הפעילה, כולל את השטח המסחרי בעל האופי הציבורי כהוראת התוכנית (ראו החלטתי הקודמת במבנה זה).

שטח דירות גן וגג 500 מ״ר בקירוב

שטח מגורים סחיר פלדלת קומות עליונות: 8,193 מ״ר[6]

רכיב	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
דירות גן + גג	500	₪ 14,000	₪ 7,000,000
מסחר קומת קרקע	320	₪ 8,000 [7]	₪ 2,560,000
מגורים	8,193	₪ 11,000	₪ 90,123,000
עלויות הריסה			₪ 600,000
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)			0.747
מקדם מושע			0.90
סה״כ שווי			₪ 66,613,500
חלק ברכוש המשותף לתת חלקה 16			27/687
שווי נשוא החלטה			₪ 2,617,997
דמי שכירות בתקופת הדחייה			₪ 206,000
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 2,823,997
השבחה גולמית			₪ 1,123,997
השבחה לשלב המכר 30%			₪ 337,199

השבחה בגישה ההשוואתית 300,000 ₪ * 0.65 (מקדם שקלול) 195,000 ₪

השבחה בגישה הכלכלית 337,199 ₪ * 0.35 (מקדם שקלול) 118,000 ₪

השבחה משוקללת 313,000 ₪

[5] עמ׳ 18 ס׳ 12.1 בתקנון התוכנית.

[6] שטח מגרש 1,447 מ״ר * 720% * 75% שטח עיקרי + 1,200 מ״ר ממ״ד (שטח לשיווק) - 820 מ״ר (דירות גן, גג ומסחר)

[7] 10,000 ₪ / מר״א* 0.8 מקדם שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	אישור תוכנית ח/619
מועד קובע	14.01.2023
השבחה	₪ 313,000
היטל השבחה	₪ 156,500

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com