עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 02/10/2019
תיק מס':1642
מס מינוי: 1082-2019

לכבוד
המבקשים:
מטרופוליס התחדשות עירונית מנדלבלט אבן עזרא 2013 בע"מ.
ע"י השמאי: יצחק שפיגל
E-mail – is@estate.co.il
המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הרצליה"
ע"י השמאי: אהרון בוץ.
E-mail – boutz@netvision.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקות 345-346,348-350 בגוש 6527

תכנית הר/מק/ 2258 (504-0306563)

רחובות צבי מנדלבלט ואבן עזרא – הרצליה

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

1 מטרת הערכה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה בחלקות שלהלן.

2 הצדדים

2.1 המבקש:

שמאי המבקש: יצחק שפיגל

המבקשים: מטרופוליס התחדשות עירונית מנדלבלט אבן עזרא 2013 בע"מ.

2.2 המשיבה:

שמאי המשיבה: אהרון בוץ

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה ".

3 מועדים

ביקור בנכס:בתאריך 08/08/2019 ע"י הח"מ.

דיון:בתאריך 08/08/2019 במשרדי עיריית הרצליה .

פרוטוקל:נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 19/08/2019 .

4 תאריך קובע

א׳. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.

בגין אישור תכנית מס' הר/מק/2258(504-0306563) – 24/01/2018.

5 מסמכים

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " הרצליה" שנערה ע"י השמאי "אהרון בוץ".
- שומה אחרת מטעם המבקשים, שנערכה על ידי השמאי "יצחק שפיגל ".
- נסחי רישום.
- הסכמים לפינוי בינוי.
- הסכם מכר מיום 16.08.2012.
- עסקאות מידע נדל"ן, אתר רשות המסים.
- תכניות בקשה להיתר.
- מפת גבולות החלקות.
- תכניות העמדה.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- תכניות מדידה + מבנים להריסה.
- הזמנה לקבלת הצעות לפרויקט פינוי בינוי, עודד ישראלי ושות' משר עורכי דין.
- מידע תכנוני סעיף 119.
- רשיון בניה 750 משנת 1964 , תיק 4693.
- תגובה לשמאי מכריע .

5.2 <u>מטעם שמאי המשיבה:</u>

- תגובה לשומת המבקש.
- תקנון תמ"א 38, תיקון 1א'.

6 <u>זיהוי הנכס</u>

גוש: 6527

חלקות: 345,346,348,349,350

שטח חלקות: 7704 מ"ר,1279 מ"ר, 1396 מ"ר,1438 מ"ר, 1774 מ"ר, 1817 מ"ר .

תאי שטח: A1 , בייעוד מגורים ד'- 1833 מ"ר, 12 בייעוד מגורים ד' 1560 מ"ר, 13A בייעוד מגורים ד' 1960' מ"ר, 14A בייעוד מגורים ד' 2181 מ"ר.

הזכויות במקרקעין :בעלות.

כתובת: מנדלבליט צבי 9,11,13,7,5,3, אבן עזרא 38,40,36 , הרצליה .

7 <u>תיאור הנכס והאזור</u>

הנכס שבנדון מהווה מתחם המיועד להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי והוא כולל חמש חלקות צמודות שעל כ"א מהן בנוי בניין מגורים ותיק. המתחם ממוקם בצפון שכונת ויצמן בסמוך ומדרום לבית העלמין של העיר .

- חלקה 345

חלקה בעלת צורה מלבנית בשטח 1,817 מ"ר, על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק (טורי)

בן 4 קומות ו-3 כניסות הכולל 8 יח"ד בכל כניסה וסה"כ 24 יח"ד.

- חלקה 346

חלקה בעלת צורה מלבנית בשטח 1,774 מ"ר, על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק (טורי)

בן 3 קומות ו-3 כניסות הכולל 6 יח"ד בכל כניסה וסה"כ 18 יח"ד.

- חלקה 348

חלקה בעלת צורה מלבנית בשטח 1,438 מ"ר.

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות על עמודים הכולל 16 יח"ד.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- חלקה 349

חלקה בעלת צורה טרפזית בשטח 1,396 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות על הכולל 16 יח"ד.

- חלקה 350

חלקה פינתית בעלת צורה טרפזית בשטח 1,279 מ"ר, . על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות + גג ,על קומת עמודים הכולל 10 יח"ד .

שכונת ויצמן הינה שכונה הממוקמת בלב העיר הרצליה, צפונית לקיבוץ גליל ים, מערבית לפארק הרצליה, האצטדיון העירוני, קאנטרי הרצליה וקניון שבעת הכוכבים ,ודרום מזרחית לבית העלמין של העיר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-8 קומות .

פיתוח סביבתי מלא.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

8 הזכויות בנכס

8.1 נסחי רישום :

לפי העתק מנסחי רישום מפנקס בתים משותפים נסח מרוכז עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח	ממס' תתי חלקות [1]	תקנון	בעלים	תאריך הפקת הנסח	הערות על זכויות הבעלים	הערות על החלקה	זיקות הנאה
6527	345	817,1 מ"ר	24	מצוי	בעלים שונים	20/11/2018			
	346	774,1 מ"ר	18	מצוי		18/03/2019	רשומה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת התחדשות עירונית מנדלבלט - אבן עזרא 2013 בע"מ, על זכויות הבעלים בתתי חלקה 1-6, 8-18.	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת עיריית הרצליה.	
	348	438,1 מ"ר	16	מצוי		07/05/2019			רשומות זיקות הנאה לטובת חלקה 6527/349.
	349	396,1 מ"ר	16	מצוי		07/05/2019	רשומה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת התחדשות עירונית מנדלבלט - אבן עזרא 2013 בע"מ, על זכויות הבעלים בתתי חלקה 3-6, 8-11, 13-14, 16.		רשומות זיקות הנאה לטובת חלקה 6527/348.
	350	279,1 מ"ר	10	מוסכם		07/05/2019	רשומה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת התחדשות עירונית מנדלבלט - אבן עזרא 2013 בע"מ, על זכויות הבעלים בתתי חלקה 1-8, 10.	1. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. 2. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת עיריית הרצליה.	

[1] לא כולל תת חלקה לשטחים המשותפים.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

8.2 <u>הסכמי פינוי בינוי:</u>

- בפברואר 2010 נחתמו בין בעלי הדירות בחלקות 346-345 ו-349-348 לבין קבוצת א.דורי בע"מ הסכמי פינוי בינוי.
- בינואר 2011 נחתם בין בעלי הדירות בחלקה 350, לבין קבוצת א.דורי בע"מ הסכם פינוי בינוי.
- באוגוסט 2012 נחתם הסכם בין קבוצת א.דורי בע"מ לבין מטרופוליס (פ.א.א)2011 יזמות אורבנית בע"מ, לפיו א.דורי העבירה את הזכויות לקידום הפרויקט לפינוי בינוי שבנדון לחברת מטרופוליס.

9 <u>מצב תכנוני:</u>

9.1.1 תוכנית הר /474 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 997 מיום ה 28/02/1963 .

מטרות התכנית:

- התווית רשת דרכים.
- קביעת אזורים
- אחוד וחלוקת מגרשים.

החלקות שבנדון סווגו בחלקן כאזור מגורים א '+ אחוד חלקות וחלוקה מחדש, בחלקן כשב"צ + אחוד חלקות וחלוקה מחדש ובחלקן כדרך קיימת וחדשה.

בהתאם לתקנון התכנית באזור לאחוד חלקות וחלוקה מחדש, הוועדה לא תוציא היתרים עד אשר יתאימו

הבעלים מגרשיהם לתכנית האחוד וחלוקה מחדש, וכן עד אשר יעבירו לרשות הוועדה המקומית את השטחים.

9.1.2 תוכנית הר /1057/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2176 מיום ה 18/12/1976 .

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית מס' בר/474 .

מטרות התכנית כדלקמן:

- לערוך תכנית מסודרת לבנוי השטח המיועד לשיכון.
- איחוד החלקות וחלוקתן מחדש בהתאם לתשריט

המצורף.

- להרחיב דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות .מקומות חניה ולבטל דרכים קיימות בהתאם לתשריט

המצורף.

- לחלק את השטח למגרשי מגורים, להקצות שב"צ ושצ"פ בהתאם לתשריט המצורף.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

בהתאם לתכנית ההוראות וזכויות הבניה החלות על החלקות שבנדון הינן כדלקמן:

חלקה	מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש מינ'	אחוז בניה בקומה	גובה בנין	קווי בנין		
						קדמי	צדדי	אחורי
345	1	אזור לשכון מאורג ן	1480 מ״ר	35%	3 ק'	5 מ'	4 מ'	4 מ'
346	2							
348	8		750 מ״ר		4 ק'+ע'			
349	7							
350	10	מגורים ב'	1,250 מ״ר	לפי אישור הוועדה המקומית				

9.1.3 תוכנית 22 /3/29 אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום ה 28/07/1977 .

התכנית מסווגת את חלקות 345-346, 348-349 כמגרשים בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות ומטרתה קביעת תכנית ברת תוקף "לשיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

9.1.4 תוכנית הר /1635 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום מיום ה 01/09/1983 .

התכנית קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים. לפיה מותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו, בשטח הגג הצמוד לכל דירה עליונה.

- גובה חדר הגג יהיה עד 2.5 מ ,'הכניסה אליו תהיה מתוך הדירה ולא ניתן יהיה לעשות בו שימוש כיחידת מגורים נפרדת.
- חדרי היציאה לגג יוקמו צמוד לחדר המדרגות המשותף ולא יעלו על 40% משטח הגג.
- לא תותר הקמת חדרי היצאה לגג במידה ואושרה הקלה לקומה נוספת, מעל מספר הקומות המאושרות.

9.1.5 תוכנית הר /2000/ א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום ה 09/04/2002 .

התכנית חלה על כל אזורי המגורים בעיר הרצליה וקובעת, בין היתר, הוראות וזכויות בניה למגרשים ביעוד מגורים ב כדלקמן:

- שטח מגרש מינ': 750 מ"ר
- מס' קומות מרבי: 3 קומות על קומת עמודים
- מס' יח"ד במגרש מינ' : 6
- שטח בניה מרבי : 84%.
- שטח בניה מקסימלי בבניין הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה)חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים(, התשנ"ב - 1992.
- מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליח"ד שלמה.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- מעבר לאחוזי בניה המפורטים לעיל רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:
  - 6% לשיפור תכנון .
  - 5% בגין התקנת מעלית .
  - 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

9.1.6 תכנית מתאר ארצית – תמ"א 38 על תיקוניה :

בהתאם לפירוט האתר משרד הפנים, להלן מועד אישור תוכניות תמ"א 38 על תיקוניה :

תוכנית מספר/שינוי	מועד פרסום
תמ"א 38	**18/05/2005**
תמ"א 38, שינוי מספר 1	**16/08/2007**
תמ"א 38, שינוי מספר 2	**10/03/2010**
תמ"א 38, שינוי מספר 3	**11/06/2012**

<u>תמ"א 38 :</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005 .

מטרת התוכנית :

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה .
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק .
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספת בנייה באמצעות :

א׳. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו .

ב׳. קביעת תנאים למימוש תוספות הבנייה שיותרו בגין חיזוק המבנים .

תחולת התוכנית – תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו .

מבנים בהיתר , שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידיד מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגבים, יחולו עליהם הוראות תוכנית זו למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11.

התוכנית לא תחול על מבנין המיועדים להריסה על פי תוכנית או על פי צו סופי של בית משפט .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

בהתאם לפרק ב׳ סעיף 11, לתקנון התוכנית , רשאית הוועדה המקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית , להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לסעיף 21 , ובלבד שהמבנה יחוזק :

<u>בהתאם לתת סעיף 11.1 לתקנון התוכנית, תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה בחלופות שונות כמפורט להלן :</u>

א׳. סגירה ומילוי של קומה מפולשת (סעיף 11.1.1)
ב׳. הקמת קומה אחת נוספת. (סעיף 11.1.2)
ג׳. הקמת אגף נוסף .(סעיף 11.1.3).
ד׳. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשריות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשריות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

<u>כמו כן תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים (סעיף 11.2) :</u>

א׳. קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על המקום, מאפשרים את התוספות המבוקשות, **אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין, ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מטר לחזית ולצד, ו- 3 מטר לאחור.**
ב׳. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
ג׳. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים .
ד׳. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף .

בהתאם לסעיף 11.3 לתקנון התוכנית, ניתן לשלב בין האפשריות של תוספת יחידות דיור במבנה , ביחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות , להלן ציטוט :

"ניתן יהיה לשלב את כל אחת מהאפשריות של תוספות יחידות דיור במבנה (בהתאם לסעיף 11.1 לתקנון), עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה (כמפורט בסעיף 11.2), קווי הבניין למבנה המורחב, יהיו כמפורט בסעיף 11.2 (א) לעיל, וסך כל הטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב."

<u>תמ"א 38 – שינוי מספר 1 :</u>

השינוי פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/08/2007.

<u>מטרת השינוי</u>:

לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

- הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבנייה.
- הבהרה בנושא המועד הקובע לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

השינוי שנה בין היתר,:

1. הוראות סעיפים11.1.1, והוסיף תת סעיף (ד) להלן ציטוט :

"(ד) סגירה ומלוי הקומה המפולשת על פי האמור בסעיפים קטנים (א)-(ג)יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.".

2. הוראות סעיף 13 שמהותו חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות :

במקום סעיפים 13.3, 13.4 יבוא :

"13.3 במקום שחלה תוכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בנייה על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת יחידות קיימות , מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

13.4 במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו."

3. להוראות סעיף 18.2 יתווסף:

"אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו- 13 לתוכנית זו."

<u>תמ"א 38 – שינוי מספר 2 :</u>

התוכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידת אדמה עפ"י הוראות תמ"א 38 וניתן יהיה להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי הבנייה כאמור בתמ"א 38, בתנאים המפורטים בהוראות התוכנית .

<u>להלן עיקרי השינויים :</u>

מטרת התוכנית :

א׳. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש .

ב׳. תחולת התוכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתם קודם ל 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן .

ג׳. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתוכנית העיקרית

ד׳. הבהרת הוראות התוכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת בנייה המותרות על פי התוכנית העיקרית .

ה׳. הבהרת הוראות התוכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה בתחום הסביבה החופית .

<u>שינוי לסעיף 4 לתמ"א 38/1 :</u>

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבנייה ניתן קודם כניסתה לתוקף של תוכנית זו.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

שינוי לסעיף 6.4 , 6.5 , 11.1, 11.3 לתקנון התוכנית העיקרית :

סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש , מכוח תוכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות .

סעיף 6.5 – תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תוכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר מחוזיות, תהינה טעונות אישור הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר.

סעיף 11.1 – תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחד מהאפשרויות הבאת, ואולם לעניין סגירת ומילוי קומת עמודת מפולשת יחול גם האמור הסעיף 11.1.4.ב :

11.1.4 א. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשריות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשריות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

ב. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיף 11.1.1 ביחד עם תוספות זכויות בנייה לפי סעיפים 11.1.2, 11.1.3.,

סעיף 11.3 תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה מגורים :

ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1 , ביחד עם תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.

סעיף 11.3.1 – במקרה של שילוב כאמור בסעיף 11.3 :

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2 (א) .
ב. שטחה של הקומה המפולשת כאמור בסעיף 11.1.1 יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .
ג. שטחה של הקומה הנוספת כאמור בסעיף 11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .
ד. שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2 .

<u>סעיף 14א׳ הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל-1/1/1980, ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה כאמור בסעיפים 8,9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14 ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו- 13.4 בהתקיים תנאים אלה :

א׳. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
ב׳. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת קרקעית על לגבול המגרש. למען הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2(א) ו- 11.3 לתוכנית העיקרית לעניין התרת חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המגרש החדש .
ג׳. הצגת פתרון חנייה לצביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית .
ד׳. הגשת התוכנית והמסמכים הבאים :
(1) תוכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבנייה הקבועות בתוכנית מפורטת שחלה במקום .
(2) תוכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חנייה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו.....
ה׳. עמידה בדרישות סעיפים 26,27 בתוכנית זו, בשינויים מתחייבים.
ו׳. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

<u>סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה :</u>

ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה.

21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס׳ 1.

21.2 הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת

21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ - 300 מטר מקו החוף ,תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2).

<u>תמ"א 38 – שינוי מספר 3 :</u>

סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בנייה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, מכוח תוכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות .

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחז**ק.**
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א׳. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו

ב׳. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים .

ג׳. **לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש**

ד׳. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20 א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו .

ה׳. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה .

<u>יחס לתוכנית אחרות – סעיף 6 לתקנון התוכנית :</u>

6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.

6.2 הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי- בינוי , ") עדיפות על הוראות תכנית זו.

6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה – בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן .

6.4 **ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות**

6.5 **תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר**

6.6 תוכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו לחוק .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

<u>סעיף 11 להוראות התוכנית- תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים :</u>

11. על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס 2' להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים -21 22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק

א׳.1תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן :

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.(שתי קומות נוספות)

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד למחצית שטח הקומה מתחת). .

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין

ה הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. (הקמת אגף נוסף).

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

<u>סעיף 14א׳ להוראות התוכנית- הריסת מבנה והקמתו מחדש :</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 - בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 9 - ו8 , והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14

לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:

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

א1. על אף האמור בסעיף 13 , חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11,12,14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22

א2. בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה

א3. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה

ב׳. הוראות סעיפים 11, 15, 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות

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

ד׳. הגשת התכניות והמסמכים הבאים:

א׳. תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.

ב׳. תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה ,התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו

ה׳. עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים

ו׳. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה :

ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה.

21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס׳ 1.

21.2 הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת

21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ - 300 מטר מקו החוף ,תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2)

21.4 אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב (שינוי מספר 3).

סעיף 22 להוראות התוכנית – שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר(שינוי מספר 3) :

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים ,או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור . הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

9.1.7 תוכנית הר /1653/ה' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6748 מיום ה 02/02/2014 .

התכנית משנה את תכנית הר/1635 כך שניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד עליונה במבנה.

כמו כן, התכנית קובעת כי על בניינים קיימים אשר הוצא להם היתר לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה בנייה ע"פ תמ"א 38, תכנית זו לא תחול.

9.1.8 תוכנית הר /2213 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום ה 07/01/2014 .

התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 ובהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א.

התכנית קובעת הוראות, אשר יאפשרו הריסת מבנים ובניית מבנים חדשים תחתם, באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק, כדלקמן:

- על בניין שמממש הוראות מתמ"א 38 ומתכנית זו, לא יחולו הוראות לבנייה בגג מכוח תכניות הר/1635 ,הר/1635/א', הר/מק/1635/ב', הר/1635/ד'.
- במבנים טוריים תיושם תוספת הבניה על פי תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו בהינף אחד על כל הבניין, לא

יותר חיזוק חלק ממבנה טורי.

- במבנים קיימים, אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213 ,ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכיל את שטחן באחוזי הבניה ובתנאי שהבניין נבנה כדין.

- תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת קרקעית בתכסית של עד 80% משטח החלקה.
- מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית ומספר הדירות המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.5 ומעלה יעוגל מספר הדירות כלפי מעלה.
- לא תותר הבלטת קומות מעבר לקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

9.1.9 תוכנית הר/מק /2302(504-0273037) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום ה 03/02/2016 .

תכנית זו מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 1.1.93 ברחבי העיר הרצליה, לפיה בבניינים משותפים ובקוטג'ים ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית.

התכנית איננה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבנייה.

9.1.10 תוכנית הר/מק /2258(504-0306563) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום ה 09/01/2018 .

תכנית שמטרתה התחדשות עירונית במתחם שבין הרחובות מנדלבלט, אבן שפרוט ואבן עזרא במסגרתה יהרסו 5 מבנים המכילים 84 יח"ד ישנות ויוקמו במקומם 4 מבנים המכילים עד 278 יח"ד חדשות.

- שינוי יעוד הקרקע משיכון ציבורי ומגורים ב' ליעודים של מגורים ד', שפ"פ ודרך.
- קביעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי עד 278 יח"ד ב-4 בניינים בגובה שבין 12 ל-15 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת תנאים להוצאות היתרי בניה וטופס 4.
- קביעת הנחיות לפיתוח השטח וסביבתיות.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

עיקרי זכויות והוראות בניה:

תא שטח	גודל מגרש מ"ר	שטחי בניה				מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	תכסית	מספר יח"ד	מס' קומות [2]
		מעל הכניסה הקובעת במ"ר		מתחת לכניסה הקובעת במ"ר					
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
11A	[3]1833	6075	2734	40	5499	812	50%	59	12
12	1560	4643	2089	40	4680	658		47	12
13A	1960[4]	7269	3271	40	5880	1092		78	15
14A	2181[5]	8963	4033	40	6543	1330		94	15
סה"כ	7534	26950	12127	160	22602	3892		**278**	

הערות :

- קו בניין צידי בין הבניינים הינו בכפוף לשמירה על מרחק מינימאלי של 10מ' בין הבניינים.
- לעבר חלקה 347 קו בניין 4 מ'.

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

- 20% מכלל יח"ד בתחום התכנית יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד).
- תותר העברת יח"ד ו/או זכויות בניה בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 10% מהזכויות במגרש המקבל באישור מהנדס העיר.
- קווי בניין עיליים לפי המסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי לעבר רחוב אבן עזרא בלבד.
- מעל כמות הקומות והגבהים המפורטים בטבלה, תותר הקמת קומה טכנית בכפוף למגבלת הגובה של משרד הבטחון.

<u>הוראות נוספות:</u>

- תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית .
- תנאי למתן היתרי בניה הגשת אישורים סופיים של רת"א ומשרד הבטחון לגובה המבנים המתוכננים.
- במסגרת תקן החניה התקף יוקצו חניות אורחים בהיקף של 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית. חניות האורחים לא יוצמדו למשתמשים כלשהם ויהיו פתוחות לציבור.

---

[2] מס קומות מעל כניסה קובעת.

[3] כולל תא שטח 11 B בייעוד שפ"פ ששטחו 156 מ"ר.

[4] כולל תא שטח 13B בייעוד שפ"פ ששטחו 384 מ"ר.

[5] כולל תא שטח 14B בייעוד שפ"פ ששטחו 328 מ"ר.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- כל המבנים במתחם יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.
- תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית לפינוי עודפי עפר.
- תנאי לאיכלוס הינו הגשת קבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.
- שלב - תחילת עבודות עבור המבנים הפונים לרחוב אבן עזרא. התנייה - אישור הוועדה המקומית לבקשה להיתר עבור המבנים ברחוב מנדלבלט ובנוסף, תינתן התחייבות היזם להשלמת הבנייה בכלל המתחם.

10 <u>תיקון בניין</u>

- חלקה 345

לא אותר היתר הבניה לבנין. יצויין כי היתר מס '
750 שניתן בחלקה 346 מציג שקיים בנין גם בחלקה 345.

- חלקה 346

תכנית הגשה חתומה + היתר בניה (רשיון) מס '750 שניתן ביום 7.10.64 לבית מגורים בשטח 1,245 מ"ר.
שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר הינם: 400.48 מ"ר + 64.57 מ"ר מרפסות מקורות בקומת קרקע ו-422.45 מ"ר + 64.44 מ"ר מרפסות מקורות בקומות א' ו-ב', סה"כ שטח הבנין 1,245.38 מ"ר + 193.45 מ"ר מרפסות מקורות.

- חלקה 348

תכנית הגשה חתומה + היתר בניה מס '244 שניתן ביום 22.8.71 לבית מגורים - 4 קומות מעל קומה מפולשת + מקלט, בשטח של 984.88 מ"ר + 109.2 מ"ר.
שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר הינם: 246.22 מ"ר + 27.3 מ"ר מרפסות מקורות לקומה בקומות א'-ד', סה"כ 984.88 מ"ר + 109.2 מ"ר מרפסות מקורות + 32 מ"ר מקלט.

- חלקה 349

תכנית הגשה חתומה + היתר בניה מס '243 שניתן ביום 22.8.71 לבית מגורים - 4 קומות מעל קומה מפולשת + מקלט, בשטח של 984.88 מ"ר + 109.2 מ"ר.
שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר הינם: 246.22 מ"ר + 27.3 מ"ר מרפסות מקורות לקומה בקומות א'-ד', סה"כ 984.88 מ"ר + 109.2 מ"ר מרפסות מקורות + 32 מ"ר מקלט.

- חלקה 350

תכנית הגשה חתומה + היתר בניה מס '119 שניתן ביום 25.4.83 לבניין מגורים משותף בן קומות וסה"כ 10 יח"ד.
שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר הינם: 1,074.26 מ"ר+ 12 מ"ר יציאה לגג + 327.75 מ"ר מרפסות + 29.52 מ"ר מקלט + 104.28 מ"ר שטחי שירות.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- **בקשה להיתר 20180842 :**

בישיבה מס '631 של ועדת המשנה מיום 12.9.18, נדונה בקשה להיתר מספר 20180842, הכוללת הריסת 5 מבנים בני 4 קומות והקמת מרתף חניה משותף על גבי 3 קומות עבור מגרשים A14 + 13A + 12 +A+ 11 צוברי גז משותפים 5000 גלון + חדר טרפו משותף.

<u>החלטות</u>

לאשר איחוד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד לפי סעיף 4.1.2ב(5)בתכנית הר/מק/2258.

לאשר סה"כ שטח חלחול עד 15%משטח הכולל של המגרשים על סמך אישור מחלקת ניקוז.

ההחלטה מפרטת תנאים למימושה.

- **בקשות להיתר 20180746 :**
- בישיבה מס '631 של ועדת המשנה מיום 12.9.18, נדונו בקשות להיתר מספר 20180746, 20180747 ו-20180748 המתייחסות למגרשים 12 + A11 , A13, A14 (בהתאמה), הכוללות
- כדלקמן:
- - הקמת בנין מגורים 1 המכיל 78 יח"ד, ק"ק + 14 קומות.
- - הקמת 2 בנייני מגורים המכילים 106 יח"ד, ק"ק + 11 קומות.
- - הקמת בנין מגורים 1 המכיל 94 יח"ד, ק"ק + 14 קומות.

<u>החלטות</u>

לאשר העברת זכויות בניה בין המגרשים שלא יעלה על 10%מהזכויות במגרש לפי סעיף 5(2) בתכנית הר/מק/2258.

20% מיח"ד מכלל יח"ד יהיו דירות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד) לפי סעיף 5(1) בתכנית הר/מק/2258.

להלן השטחים לפי הבקשות להיתר בניה :

<u>מגרש 11A+12</u>

מגורים מגורים :10199.74 מ"ר, מרפסות :1450.06 מ"ר, עיקרי ממ"ד:142.82מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות :2299.22 מ"ר, מע' טכניות:234.90, ממ"ד:1310.18 מ"ר.

<u>מגרש 13A</u>

מגורים מגורים :7284.49 מ"ר, מרפסות :1012.38 מ"ר, עיקרי ממ"ד: 50.26 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות :1596.01 מ"ר, מע' טכניות:97.28, ממ"ד:931.12 מ"ר.

<u>מגרש A14</u>

מגורים מגורים :9018.86 מ"ר, מרפסות :1181.36 מ"ר, עיקרי ממ"ד:14.89"ר, מבואות וחדרי מדרגות :2139.26 מ"ר, מע' טכניות:147.73, ממ"ד:1091.54 מ"ר.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

11 עמדות הצדדים:

11.1 שווי מצב קודם :

11.1.1 שמאי המבקש :

במתחם שבנדון אושרה תכנית הר/מק/ 2258 הכוללת ארבעה בנייני מגורים בני 12-15 קומות ו- 278 יח"ד. הואיל וכך, ברור שלוועדה המקומית לא היה על פניו כל מניע לסרב לבקשה להיתר לניצול הזכויות מכוח תכניות בתוקף בתוספת זכויות בניה על פי תכנית הר/מק/ 2258 (הריסה ובניה מחדש.)

כמו כן, נכון למועד הקובע עיריית הרצליה עודדה באופן מובהק פרויקטים של תמ"א 38 ברחבי העיר ובסביבת הנכס בפרט. ניתן להיווכח כי בסביבת הנכס נערכו ועדיין נערכים מספר רב של פרויקטים מכוח תמ"א 38 , אם להריסה ובניה או אם לחיזוק ועיבוי יש להביא בחשבון שווי יתרת זכויות בלתי מנוצלות.

עסקאות השוואה לדירות יחידות בבניינים וותיקים אינן משקפות את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות, בשל סיבות רבות שיחד ולחוד יוצרות קושי רב למימוש הזכויות.

בעסקאות בדירות יחידות השוק אינו מתמחר את הזכויות הבלתי מנוצלות ואשר מוקנות לכלל הדיירים בבניין.

במתחם שבנדון שבו הוכחה הישימות של איחוד וארגון הבעלים למימוש פרויקט התחדשות עירונית, שווי הזכויות במצב קודם אינו כשווי דירות יחידות מסביבת הנכס בלבד . אלא כשווי הדירות הקיימות בתוספת יתרת זכויות בניה לפי תב"עות בתוקף.

במקרה שלנו, היקף הזכויות שנותר למימוש עבור כל החלקות יחדיו הינו כ- 3,000 מ"ר

על הצד הזהיר לא הבאנו בחשבון תוספת לשווי מצב קודם בגין זכויות מכוח תמ"א 38 מאידך, לא קיבלנו את עמדתו של שמאי הוועדה לנטרול פיקטיבי של תמ"א 38 בסך 5% משווי מצב קודם, שהובא ללא כל אסמכתא ו/או מקור חוקי ו/או שמאי.

שמאי הוועדה המקומית חישב את ההשבחה, ככל וקיימת, בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי מיום 8.7.18 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי . סיכום הדיון הופץ במייל ביום 15.8.18.

ימים ספורים לאחר הפצת המסמך, ביום 19.8.18 , הוציא השמאי הממשלתי מר אוהד עיני, הבהרה בה נכתב במפורש כי המסמך מהווה מכתב סיכום ישיבה בלבד ולא הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי ובנוסף נכתב כי סיכום זה אינו מחייב ואינו יכול לחייב את מי שלא היה שותף לתהליך.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

שווי הדירות הקיימות בהתאם לשומת הוועדה, ללא נטרול פיקטיבי של תמ"א 38	150,086,000 ₪

שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות						
חלקה / מהות	חלקה 345 **	חלקה 346	חלקה 348	חלקה 349	חלקה 350	סה"כ
שטח חלקה רשום	1,817 מ"ר	1,774 מ"ר	1,438 מ"ר	1,396 מ"ר	1,279 מ"ר	7,704 מ"ר
שטח עיקרי מאושר לפי תב"ע	1,908 מ"ר	1,863 מ"ר	2,013 מ"ר	1,954 מ"ר	1,154 מ"ר	8,893 מ"ר
שטח עיקרי בנוי לפי היתר	1,667 מ"ר	1,245 מ"ר	985 מ"ר	985 מ"ר	1,087 מ"ר	5,969 מ"ר
יתרת זכויות למימוש	241 מ"ר	618 מ"ר	1,028 מ"ר	969 מ"ר	67 מ"ר	**2,924 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"						7,700 ₪
שווי יתרת זכויות למימוש לפני דחייה והתאמה לקיים						22,511,027 ₪
התאמה חדש על ישן (מקדם 0.8)						18,008,822 ₪
שווי יתרת זכויות למימוש לאחר דחייה (4 שנים, 6%) במעוגל						**14,265,000** ₪

סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)	**164,351,000** ₪

11.1.2 שמאי המשיבה :

לעניין ניתוח ערכי השווי למצב קודם:

התייחסותי לשווי דירות בנויות (במצב קודם) : ערכי שווי דירות "יד שניה" בסקר,

בתאריכי המכר, בסביבות המקרקעין כוללות השפעת ציפייה (פוטנציאל) להתחדשות עירונית, תמ"א 38 או "פינוי בינוי."

בתחשיב שערכתי ביצעתי התאמה בעוד שהתאמה מחויבת זו לא בוצעה בשומת השמאי שפיגל. לפיכך, מסקנתו המותאמת צריכה להיות לערכי שווי נמוכים מהרשום בחוות דעתו

לעניין הטענה כי שווי מצב קודם צריך שיכלול את השפעת תמ"א 38 טענה זו שגוייה ממספר טעמים.

טענה ראשונה התייחסות השמאי הממשלתי הראשי: בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8 ביולי 2018 , בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי "פינוי בינוי", כפי שהופץ לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018 , נרשם ביחס לאופן חישוב שווי מצב קודם:

ציטוט:

"תמ"א 38- אין להביא בחשבון זכויות / פוטנציאל לפי תמ"א 38 "

ולחילופין:

טענה שניה: זכויות תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, שאינן מוקנות למקרקעין. הדרך היחידה להקניית זכויות תמ"א 38 הינה בדרך של מתן היתר בניה. הענקת הזכויות יכולה להיות מלאה או חלקית. אולם רק לאחר מתן ההיתר הן מוקנות למקרקעין.

בשל העובדה שבמצב תכנוני קודם לא ניתן היתר בניה הכולל זכויות תמ"א 38, השמאי שפיגל אינו יכולה לרתום זכויות אלו למקרקעין.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

לא ניתן להקנות למקרקעין במצב קודם (בבחינת השבחה) זכויות אלו, אם לא הוקנו בהיתר ועברו ממצב / מעמד התניה להקניה.

טענה שלישית: זכויות תמ"א 38 , פטורות מחיוב בהיטל השבחה.

שטחים פטורים אלו אינם יכולים לקזז שטחים המבוקשים למימוש וחייבים בהיטל השבחה.

טענה רביעית: הטענות המובאות בשומת השמאי שפיגל עוסקים בעניין מימוש זכויות תמ"א 38 , ולא בעניין תוכנית "פינוי בינוי", בהם מנסים לרתום השמאים מגישי השומות הנגדיות והיזמים את הפטור המוקנה ע"פ חוק התכנון והבניה, בתוספת השלישית, בסעיף 19 ב 10 א -לבקשות להיתר הכוללות זכויות תמ"א 38 ותוכניות אחרות, מה שלא קשור כלל לענייננו מימוש זכויות תוכנית "פינוי בינוי", שהיא בכלל תוכנית מתאר מקומית, שלא הוגדר עבורה פטור מובנה בחוק מבחינת השבחה, לחיוב בהיטל השבחה.

לעניין הטענה כי יש להביא בנוסף שווי זכויות בניה לא מנוצלות במתחם:

הטענה שגוייה. שווי שוק כולל את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בנכס, לרבות תרומת זכויות בניה לא מנוצלות. כלומר, שווי השוק כפי שעולה מסקר דירות "יד שניה" כולל זכויות בניה לא מנוצלות במתחם, ואין להביא אותם בנוסף בחשבון.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

שווי מצב קודם:					
אפיון	כמות דירות		שווי		סה"כ שווי
גוש 6527, חלקה 346 - מנדלבליט צבי 3, 5, 7					
דירת 55 מ"ר לרישום	3	X	₪ 1,561,000	=	₪ 4,683,000
דירת 60 מ"ר לרישום	15	X	₪ 1,651,000	=	₪ 24,765,000
	18				
גוש 6527, חלקה 345 - מנדלבליט צבי 9, 11, 13					
דירת 55 מ"ר לרישום	3	X	₪ 1,561,000	=	₪ 4,683,000
דירת 60 מ"ר לרישום	21	X	₪ 1,651,000	=	₪ 34,671,000
	24				
גוש 6527, חלקה 348 - אבן עזרא 38					
דירת 59.2 מ"ר לרישום	16	X	₪ 1,637,000	=	₪ 26,192,000
גוש 6527, חלקה 349 - אבן עזרא 40					
דירת 53.0 מ"ר לרישום	16	X	₪ 1,525,000	=	₪ 24,400,000
גוש 6527, חלקה 350 - אבן עזרא 36					
דירת 85 מ"ר לרישום	2	X	₪ 2,074,000	=	₪ 4,148,000
דירת 89 מ"ר לרישום	2	X	₪ 2,138,000	=	₪ 4,276,000
דירת 93 מ"ר לרישום	2	X	₪ 2,202,000	=	₪ 4,404,000
דירת 97 מ"ר לרישום	2	X	₪ 2,265,000	=	₪ 4,530,000
דירת 157 מ"ר לרישום	1	X	₪ 2,764,000	=	₪ 2,764,000
דירת 181 מ"ר לרישום	1	X	₪ 3,066,000	=	₪ 3,066,000
סה"כ	10				₪ 142,582,000
השימוש היעיל והטוב המקרקעין כבנויים.					
אין תרומה בגין יתרת זכויות לא מנוצלות לרבות לא חדרי הגג, שעל פי מדיניות					
הועדה המקומית בתאריך הקובע, כעולה בין היתר מתוכנית הר/1635 ה' - במקום					
שניתן לממש התחדשות עירונית לא תאושר בניית חדרי גג והרחבות אחרות.					

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

11.2 שווי מצב חדש :

11.2.1 שמאי המבקש :

בהתאם לחוק ולפסיקה, ברור כי בעת חישוב היטל ההשבחה עלינו להעריך את "התעשרות" בעל המקרקעין עקב הפעולה התכנונית שנערכה במקרקעין ואושרה ע"י הרשות.

לפיכך, בעת הערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון, עלינו לשאול את עצמנו מה היא מהות ההתעשרות של בעלי המקרקעין במקרה שבנדון עקב אישור תכנית הר/מק/ 2258?

התשובה לכך ברורה והינה: התקבולים הצפויים להם עקב מימוש תכנית הר/מק/ 2258.

במילים אחרות - דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט על פי

ההסכמים שנחתמו בינם לבין היזם.

סיכום העקרונות לחישוב שווי מצב חדש - חלופה א'

הובא בחשבון כי שווי המקרקעין שבנדון במצב חדש מהווה את הדירות החדשות שיקבלו הבעלים (ללא ממ"ד) על פי ההסכמים שנחתמו בינם לבין היזם, בדחייה

ממועד האכלוס הצפוי ועד למועד אישור התכנית (המועד הקובע) בתוספת דמי השכירות

הצפויים לבעלים עבור דיור חלופי מהוונים למועד הקובע.

תחשיב שווי מצב חדש

שווי דירות התמורה

להלן טבלה המסכמת את סך שווי דירות התמורה לבעלים על פי ההסכמים שנחתמו בינם

לבין היזם. השווי למ"ר בנוי הינו על פי שומת הוועדה לדירות בשטח ממוצע של כ- 110

מ"ר, עם זאת ועל הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בגין דירות התמורה

לבעלי חלקה 350 ששטחן נע בין 135 מ"ר פלדלת ועד 181 מ"ר פלדלת.

חלקה	תתי חלקה	סה"כ יח"ד	סוג דירה	שטח פלדלת דירת תמורה	שטח פלדלת ללא ממ"ד (1)	סה"כ שטח פלדלת דירות תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה ללא ממ"ד	שווי מ"ר בנוי ממוצע	סה"כ שווי דירות התמורה	סה"כ שווי דירות התמורה ללא ממ"ד
345	1, 9, 17	3	טיפוסית	105 מ"ר	93 מ"ר	315 מ"ר	279 מ"ר		₪ 6,722,100	₪ 5,953,860
	יתר תתי החלקות	21	טיפוסית	110 מ"ר	98 מ"ר	2,310 מ"ר	2,058 מ"ר		₪ 49,295,400	₪ 43,917,720
346	1, 7, 13	3	טיפוסית	105 מ"ר	93 מ"ר	315 מ"ר	279 מ"ר		₪ 6,722,100	₪ 5,953,860
	יתר תתי החלקות	15	טיפוסית	110 מ"ר	98 מ"ר	1,650 מ"ר	1,470 מ"ר		₪ 35,211,000	₪ 31,369,800
348	כל תתי החלקות	16	טיפוסית	109 מ"ר	97 מ"ר	1,747 מ"ר	1,555 מ"ר		₪ 37,285,248	₪ 33,187,968
349	כל תתי החלקות	16	טיפוסית	109 מ"ר	97 מ"ר	1,747 מ"ר	1,555 מ"ר	₪ 21,340	₪ 37,285,248	₪ 33,187,968
350	2, 3, 6, 7	4	טיפוסית	125 מ"ר	113 מ"ר	500 מ"ר	452 מ"ר		₪ 10,670,000	₪ 9,645,680
	1, 4, 5, 8	4	טיפוסית	135 מ"ר	123 מ"ר	540 מ"ר	492 מ"ר		₪ 11,523,600	₪ 10,499,280
	9	1	פנטהאוז או דופלקס גג	157 מ"ר	145 מ"ר	157 מ"ר	145 מ"ר		₪ 3,339,710	₪ 3,083,630
	10	1	פנטהאוז או דופלקס גג	181 מ"ר	169 מ"ר	181 מ"ר	169 מ"ר		₪ 3,862,540	₪ 3,606,460
סה"כ		**84**				9,462 מ"ר	8,454 מ"ר		**₪ 201,916,946**	**₪ 180,406,226**
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (4 שנים לפי 6%) במעוגל (2)									**₪ 159,940,000**	**₪ 142,900,000**

שווי דמי שכירות

כמפורט בסעיף 8.5 לעיל, שווי דמי השכירות יחושב בהתאם להסכם בין הבעלים ליזם, כסכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודל דירת הבעלים הנוכחית, בהתאם למחירי השוק באותו אזור ובאותו טיפוס בניין, במשך כ- 3 שנים ובדחייה למועד הקובע כדלקמן:

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

שווי הדירות הקיימות	₪ 150,086,000
שיעור היוון שנתי (1)	3.6%
דמי שכירות לשנה	₪ 5,403,096
דמי שכירות מהוונים למועד הפינוי (3 שנים)	₪ 15,108,644
דמי שכירות מהוונים למועד הקובע (שנה) במעוגל	**₪ 14,584,000**

סה"כ שווי מצב חדש

	כולל ממ"ד	לא כולל ממ"ד
שווי דירות התמורה	₪ 159,940,000	₪ 142,900,000
שווי דמי שכירות	₪ 14,584,000	₪ 14,584,000
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 174,524,000**	**₪ 157,484,000**

ההשבחה - חלופה א'

	כולל ממ"ד	לא כולל ממ"ד
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 174,524,000	₪ 157,484,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 164,351,000	₪ 164,351,000
השבחה	**₪ 10,173,000**	**אין השבחה**

סבירות התוצאה

מאחר ובמצב הקיים מדובר על דירות מגורים בנויות ובמצב החדש מוקנות לדיירים ע"י רשויות התכנון זכויות בניה בלבד שיש לבנותן, על מנת לייצר כדאיות כלכלית מינימלית שתאפשר את ישימות התכנית, יש להקנות זכויות בניה מספקות שמכירתן תממן את עלות ההליך כולו (הכולל בניה ישירה, דיור חלוף לתקופת הבניה וכיוצ"ב.)

בנוסף, מאחר ומדובר בהליך מורכב וברובם המוחלט של המקרים הדיירים עצמם אינם מסוגלים לבצעו, וגם אם קיים דייר בעל היכרות עם התחום - עליו להשקיע זמן רב ומשאבים ניכרים, יש להוסיף לזכויות במצב החדש גם רכיב "רווח יזמי" המיועד לגוף שיבצע בפועל את הפרויקט.

ולכן, גם אם בתחשיב ההשבחה נראה על פניו כי שווי מצב חדש גבוה מאשר השווי הקודם,

כל עוד הפרש השווי אינו עולה על הרווח היזמי הסביר בפרויקט מעין זה - לבעלי הדירות הקיימות לא התקבלה תוספת שווי ברכיב הקרקע!!!

במילים אחרות, בתכניות פינוי בינוי הכרחי ששווי מצב חדש יהיה גבוה משווי מצב קודם-

אחרת מימוש התכנית לא יהיה אפשרי מבחינה כלכלית. אבל, כל עוד מדובר בפער סביר, אין

מדובר כלל בתוספת שווי למרכיב הקרקע אלא ברווח יזמי בלבד!!!

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

בהקשר זה יש לזכור שתקן 21 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, העוסק בבדיקה השמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, מגדיר רווח יזמי נדרש בשיעור של 20% - 30%.
במקרה שבנדון, הפרש השווי בשומת הוועדה המקומית עצמה, בין מצב קודם לחדש, הינו 25% בלבד , ומכאן שגם לשיטת הוועדה לא היה מקום לדרישת היטל השבחה במקרה זה.
כמו כן חשוב לציין, כי במקרה שבנדון זכויות הבעלים במצב קודם אינן כוללות רק דירות, אלא קיימת לזכותם גם יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו, ואת הרווח היזמי הנדרש יש לחשב בהתחשב גם בזכויות אלו.__

שווי הנכס במצב חדש - חלופה ב'

שווי הנכס במצב חדש לפי חלופה ב' הוערך בהתאם לשווי הזכויות בתכנית הר/מק/ 2258 המהווה את המצב החדש. בהערכת שווי הזכויות בדרך זו יש להביא בחשבון כי מדובר בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) החלה על מתחם גדול ומאוכלס (84 בתי אב), הכוללת דרישות רבות שיש למלא עוד לפני שניתן יהיה לממש את זכויותיה
בהתאם לזאת בהערכת שווי הזכויות במצב חדש יש להביא בחשבון את כל הפרמטרים המשפיעים על שווים כדלקמן:
עלויות הריסה
קיבלנו את עמדת שמאי הוועדה לעלות הריסה ממוצעת למ"ר בסך 250 ₪ ולדחייה בעלויות של כשנתיים (בהיוון 5%) להריסת הבניינים הקיימים במצב קודם, המהווה תנאי למימוש מצב חדש.
עם זאת, לדעתנו יש להביא בחשבון את סך השטחים המיועדים להריסה לפי הבנוי בפועל (ולא לפי שטח רשום בנסח)
להלן התחשיב:

חלקה	שטח בנוי
345	1,926 מ"ר
346	1,439 מ"ר
348	1,126 מ"ר
349	1,126 מ"ר
350	1,548 מ"ר
סה"כ שטח להריסה	7,165 מ"ר
עלות הריסה למ"ר	250 ₪
סה"כ עלויות הריסה	1,791,130 ₪
עלויות הריסה דחויות בשנתיים (5%) במעוגל	**1,625,000 ₪**

עלויות עודפות למטלה ציבורית
קיבלנו את עמדת שמאי הוועדה כי העלויות העודפות למטלה ציבורית לפיתוח שפ"פ, המהווה תנאי למימוש מצב חדש, הינן כ- 868,000 ₪

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

עלויות עודפות בגין דרישה לשימור, העתקה וכריתת עצים בתחום התכנית בהתאם לסקר עצים המהווה נספח לתכנית הר/מק/ 2258 , עולה כי במתחם התכנית יש לשמר 13עצים, להעתיק 13 עצים ולכרות 51 עצים.

בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל הוערכה עלות של 15 עצים לשימור, 29 עצים להעתקה ו- 7 עצים לכריתה בסך של 550,000 ₪, נכון למועד קובע 15.5.13.

בהתאם לזאת ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון כי סך עלויות השימור, העתקה וכריתת העצים במקרה שבנדון הינן לכל הפחות 550,000. ₪

הפחתה לגודל / שיווק פרויקט

בשומות מכריעות של השמאים אריה אריאל ומוטי דיאמנט נקבע כי בפרויקטים של פינוי בינוי בהיקפים גדולים יש לבצע הפחתה לגודל / שיווק. בשומותיהם נקבע כי יש לבצע הפחתה של 10% בגין שיווק / גודל בפרויקט של 72 יח"ד (108 יח"ד מבוקשות ו- 36 יח"ד קיימות.)

בהתאם לזאת, בפרויקט שבנדון הכולל שיווק של 194 יח"ד (278 יח"ד מבוקשות בהפחתת 84 יח"ד קיימות) יש להביא בחשבון הפחתה בגין שיווק / גודל פרויקט של 10% (לכל הפחות.)

מקדם סיכון

בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי הדירות ליזם עולה כי לכל אחד מהצדדים יש זכות לבטל את ההסכם בשל מספר רב של משתנים שיכולים לחול במהלך קידום הפרויקט. כך לדוגמה, ליזם יש את הזכות לבטל את ההסכם במידה והמתחם לא הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי או לחלופין במידה והוועדה המקומית תדרוש תשלום היטל השבחה ו/או אם לפי הערכותיו הפרויקט לא יניב את הרווחיות כפי שהיה ביום חתימת ההסכם.

לאור העובדה שמימוש הזכויות שבנדון יכול שלא יצא לפועל כלל או לחילופין בעוד מספר שנים רב מאד (עד שיבוא יזם חדש) יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי הזכויות בגין סיכון מימוש הפרויקט של 5% (לכל הפחות.)

דחייה למימוש

על הצד הזהיר, קיבלנו את עמדת הוועדה לדחייה המתבקשת למימוש - שנתיים למגרשים A13 ו , A14 -וארבע שנים למגרשים A11 ו- 12.

שטח מבוקש למימוש

המימוש שבנדון הינו בגין בקשות להיתר ולכן הבאנו בחשבון את השטחים המופיעים בתשריטי הבקשות להיתר (השונות במעט מהזכויות בתב"ע.)

מיקום המתחם

בית העלמין של הרצליה ממוקם בסמוך ומצפון למתחם שבנדון. להערכתנו שווי דירות הפונות לנוף המהווה בית עלמין, נמוך יותר בהשוואה לדירות הפונות לנוף עירוני "רגיל". לפיכך, בעת הערכת שווי הזכויות לדירות חדשות הפונות לכיוון צפון יש להביא בחשבון הפחתה בגין נוף

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

לבית עלמין. עם זאת ועל הצד הזהיר, קיבלנו את עמדת שמאי הוועדה לשווי מ"ר מבונה במצב חדש, עבור כלל הזכויות ללא אבחנה במיקום.

שימוש ביניים עד הריסה

על הצד הזהיר קיבלנו את עמדת שמאי הוועדה לשימוש ביניים למשך שנה עד הריסה.

כמפורט בתחשיב שווי מצב קודם לעיל, שווי הדירות הקיימות הינו 150,086,000 ₪ (ללא נטרול פיקטיבי של תמ"א 38) לפיכך, מתקבלים דמי שכירות שנתיים לשימוש ביניים למשך שנה עד הריסה בסך של כ- 5,400,000 ₪

תחשיב שווי מצב חדש – חלופה ב' :

מגרש	שטח עיקרי	שטח עיקרי + ממ"ד	שווי מ"ר מבונה עיקרי	דחייה (6%)	סה"כ שווי (שטח עיקרי + ממ"ד)	סה"כ שווי (שטח עיקרי)
11A-12	10,343 מ"ר	11,653 מ"ר	7,700 ₪	4 שנים	71,071,474 ₪	63,080,527 ₪
13A	7,335 מ"ר	8,266 מ"ר	7,700 ₪	שנתיים	56,645,781 ₪	50,264,841 ₪
14A	9,034 מ"ר	10,125 מ"ר	7,700 ₪	שנתיים	69,388,335 ₪	61,908,041 ₪
שווי זכויות בדחייה לפני תוספות והפחתות נדרשות					197,106,000 ₪	175,253,000 ₪
שימוש ביניים עד הריסה					5,400,000 ₪	5,400,000 ₪
עלויות הריסה					1,625,000-₪	1,625,000-₪
עלויות עודפות למטלה ציבורית					868,000-₪	868,000-₪
עלות עודפות בגין שימור, העתקה וכריתת עצים					550,000-₪	550,000-₪
מקדם סיכון למימוש הזכויות					0.95	0.95
הפחתה לגודל/שיווק פרויקט					0.90	0.90
סה"כ שווי מצב חדש - חלופה ב' (במעוגל)					**170,541,000 ₪**	**151,857,000 ₪**

חלופה ב' :

	כולל ממ"ד	לא כולל ממ"ד
סה"כ שווי מצב חדש	170,541,000 ₪	151,857,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	164,351,000 ₪	164,351,000 ₪
השבחה	**6,190,000 ₪**	**אין השבחה**

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

11.2.2 שמאי המשיבה : .

לעניין אופן חישוב שווי מצב חדש חלופה א':

טענות מהות אלו אינן יכולות להיות מובאים בפני שמאי מכריע אלא בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

וכטענה חלופית אם לא תתקבל טענתי זו:

מבחן התקבול הצפוי לדייר, הינו תוצאה של הסכם אזרחי (הסכם הזמנת שירותי בניה) שאינו מוזכר ואינו נכלל בהגדרת התוכנית, ולפיכך אינו יכול להיות חלק מהתחשיב השמאי.

מוזכר כי זכויות הבניה בתוכנית הם הוענקו לדיירים, והם מושא חוות הדעת, ולא תרומת התוצאה של ההתקשרות העסקית עם היזם.

לעניין הטענה כי ההפרש בין מצב חדש לקודם הינו מרכיב הרווח היזמי בלבד:

לשווי יש שני מרכיבים שיוריים, קרקע ורווח יזמי. במקרה של יתרה נמוכה יש לחלק בינם את הסכום. בלתי סביר שלא תהיה יתרה לקרקע ותהיה יתרה לרווח יזמי בלבד. זאת ועוד לא רכיב הרווח היזמי בתוכנית פינוי בינוי הוא המרכיב המחויב לחילוץ יתרת שווי למרכיב הקרקע, אלא כלל ההתייחסות בשוק, ללא קשר למהות ההתקשרות העסקית היא שצריכה לקבוע יתרה לקרקע למ"ר מבונה כבסיס לחישוב ההשבחה.

לעניין בחינת ההשבחה בגין היתרים, יובהר כי חוות דעתי הינה שומת מידע מקודם, בגין היתרים היפותטיים שטרם ניתנו בעת עריכת חוות דעתי, כאילו ימומשו כל זכויות תוכנית (504 0306563) פרט להיתר בניה מספר 20180842 להקמת מרתפים. מכאן שזה צריך להיות בסיס הדיון גם בשומה הנגדית.

הסמכות של השמאי המכריע ניתנה להכרעה לשומת מידע מוקדם למימוש מלא.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

שווי מצב חדש								
המקרקעין והשימוש	קרקע למ"ר מבונה עקרי		שטח עקרי במ"ר		סך שווי חדש זמין לבניה		דחייה כללית למימוש התוכנית ביום הקובע*	דחייה לתאי שטח הפונים למנדלבלט**
תא שטח 11 A - מגורים ד'	₪ 7,700	X	6,075	=	₪ 46,777,500		₪ 41,631,808	₪ 37,052,161
תא שטח 12 - מגורים ד'	₪ 7,700	X	4,643	=	₪ 35,751,100		₪ 31,818,352	₪ 28,318,220
תא שטח 13 A - מגורים ד'	₪ 7,700	X	7,269	=	₪ 55,971,300		₪ 49,814,258	₪ 49,814,258
תא שטח 14 A - מגורים ד'	₪ 7,700	X	8,963	=	₪ 69,015,100		₪ 61,423,193	₪ 61,423,193
סה"כ			26,950		₪ 207,515,000		₪ 184,687,611	₪ 176,607,832
ובמעוגל					₪ 207,515,000		₪ 184,688,000	₪ 176,608,000
+ בתוספת								
שווי שימוש ביניים בערך נוכחי בדירות הקיימות לשנה (תחשיב נפרד)								₪ 4,215,000
- בניכוי			מ"ר		עלות למ"ר			
מטלה ציבורית - פיתוח שפ"פ			868	X	₪ 1,000	=		₪ 868,000
- בניכוי								
עלויות הריסה דחויות (תחשיב נפרד)								₪ 1,508,000
+								
זיכוי אגרות והיטלים	כהנחה המקלה עם החייבים							לא יובא בחשבון
סה"כ שווי חדש								₪ 178,447,000

דחייה שנתיים / 6% בהתייחס לתחילת ביצוע התוכנית בכללותה *.
דחייה נוספת למגרשים הפונים לרחוב מנדלבלט בגין סעיף 7.1 לתקנון התוכנית - שלבי ביצוע **. דחייה שנתיים נוספות / 6% לתאי שטח 11 A ו - 12.

סיכום התחשיבים:	
שווי חדש	₪ 178,447,000
- בניכוי	
שווי קודם	₪ 142,582,000
ההשבחה	₪ 35,865,000
היטל ההשבחה בשיעור 50%	₪ 17,932,500

11.3 <u>תשלומי פיגורים :</u>

11.3.1 שמאי המבקש :

השמאי המכריע מתבקש להשתמש בסמכותו לפי סעיף 6 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולבטל את תשלומי הפיגורים , אם יהיו עד למועד פרסום ההכרעה בתיק זה .

11.3.2 שמאי המשיבה :

החל מיום המימוש יחולו תשלומי פיגורים ואין השמאי המכריע יכול למנוע אותם, אם הכרעתו תתקבל קודם ליום המימוש.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

12 <u>עקרונות :</u>

א׳. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב׳. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה. למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185.

ג׳. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.

ד׳. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98.

ה׳. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.

ו׳. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

ז׳. גודל ומיקום הפרויקט

ח׳. דחיה בהתאם

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13 הכרעה ושיקולים:

13.1 שיטת חישוב ההשבחה :

לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :

"השבחה עליית שוויים של מקרקעין עקב אשור תכנית ...."

ז"א יש לבדוק מה שווי המקרקעין במצב קודם ומה שוויים במצב חדש עקב אשור תכנית . הסכם קומבינציה או תקבולים שקבלו הדיירים אינו האינדקציה לחישוב ההשבחה אלא מה שווים במצב חדש בהתחשב במאפייני הנכס והזכויות שהוקנו לו .

ולכן חלופה ב' בתחשיב שמאי המבקש היא הרלוונטית .

13.2 תמ"א 38 :

תמ"א 38 הינה חלק ממצב קודם .

יש להתעלם מההליך התכנוני של התכנית החדשה החל מההודעה על הכנת התכנית .

הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות באישור הועדה המקומית ואינן מוקנות באופן אוטמטי

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב בלתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים , או אדריכליים , נופיים , כושר נשיאה של תשתיות במגרש כי יש לסרב לבקשה להיתר ... "

בסעיף 11 צוין שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הועדה המקומית .

בערר תא/ 85064/10 צ.ו.ר מעוף מהשקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א (פורסם בנבו 17.1.13) באותו המקרה טענה המשיבה כי בהתאם להוראות החוק יש לחייב נישומים בגין תמ"א 38 בעת מימוש בדרך של מכר .

ועדת הערר דחתה פרשנות זו קובע, מפורשות , כי אין לחייב מכח תמ"א 38 היות והזכויות מכוחה הינן זכויות מותנות כאשר ההשבחה מכוחה מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה:

"כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורט את הפטור .

קביעה זו בחוק , מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית (תמא 38 א.א) נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה . עד אז , מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הועדה המקומית...." .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

בפס"ד עת"מ 2905/08 (באור השקעות(1995)בע"מ נ. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א):

פרק ג' לתמ"א 38 שכותרתו שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו " קובע באופן מפורש כי לועדה המקומית יש זכות לסרב לבקשה לתוספת בניה על פי המנגון הקבוע בסעיף 11 לתמ"א . סעיף 22 לתמ"א המופיע במסגרת פרק ד' נושא את הכותרת : "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר וזוהי לשונו :

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים , או אדריכליים או נופיים , כושר נשיאה של תשתיות במגרש ,כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספות בניה . הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור " .

מכל אלו עולה כי תמ"א 38 סייגה באופן ברור את הפריבילגיה הניתנת למבקש היתר מכוח סעיף 11 לתמ"א , בקובעה מפורשות כי הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר חלקיה של התמ"א .

יתרה על כן , הוראות התמ"א קובעות בבירור מהם הטעמים בגינם תהא רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר .

עינינו הרואות – כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מקונות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה על הועדה המקומית .

החלטת ועדת ערר מחוז חיפה בערר 2900/17 , דנה בין היתר באופן מפורט בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38.

להלן ציטוטים מתוך ההחלטה, המדברת בעד עצמה בנושא זה:

על יסוד התשתית הנורמטיבית אותה פרשנו לעיל , לטעמנו המסקנה העיונית המתבקשת היא שתמ"א 38 , כשלעצמה , אינה יוצרת "תכונה" בת פיצוי במקרקעין , **<u>אלא ציפייה עקרונית בלבד , אפשרות תיאורטית ברמת וודאות שאינה גבוהה למתן היתרי בניה כוללים תוספת זכויות ותמריצים שונים</u>**[6]

[6] **ההדגשה שלי**

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

אפשרות זו כפופה לשיקול דעת "רחב למדי" של מוסדות התכנון הדנים בבקשה בהליך הרישוי . משכך במנעד ההסתברויות כפי שהוגדר בפסק דין בירנברך , בין סיכוי שאיננו קלוש ורחוק אלא ודאי " לבין "צפיה סבירה בנסיבות הענין " דעתה של ועדת הערר היא כי הוכחת הפוטנציאל מכוחה של התמ"א נוטה במובהק לכיוון המכביד יותר , כלומר כזה המחייב הצגת ראיות קונקרטיות לכך שהמרחק לקבלתו של היתר, הכולל תמריצים , באותם מקרקעין מושא התביעה, הוא כפסע בלבד או קרוב לכך .

עפ"י ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

(פורסם בנבו , 11.11.2018) ,שם נקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן תאורטיות לחלוטין אשר במועד אישור תמ"א 38 טרם האו לעולם :

"..... ההליך הרישויי מכוח תמ"א 38 אינו הליך רישוי רגיל, ואין לראות בהיתרי הבניה הניתנים מכוח התמ"א כזכויות מוקנות כפי שנהוג לראות בהיתרי בניה מכוח תכנית מפורטת. בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כפופות להליכי פרסום, שמיעת התנגדויות, הפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הועדה המקומית, וכן כפופות לערר בידי מתנגדים. הכל כמפורט בהוראות סעיפים 21, 22 ו- 27 לתמ"א 38. לעניין זה נפנה לדברים שנאמרו בערר גב/5154/17 בעניין עצמון נ' סווירי מהנדסים בע"מ [פורסם בנבו 29.1.2018]:

"10. ...הוראות סעיף 149 לחוק התכנון מתנות מתן הקלה בפרסום. הוראות סעיף 27 לתמ"א 38, מפנות להוראות סעיף 149 וקובעות שהחלטה מותנית בפרסום, שמיעה והחלטה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון... הטעם לדבר נעוץ בייחודיות של תמ"א 38, שהינה תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, למרות שהיא חסרה את הפירוט שנדרש ככלל בתכניות מכוחן ניתן להוציא היתר בניה. מנגנון זה נועד לצורך השלמת ההליך התכנוני, במסגרת שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת רחב על-ידי הועדה המקומית בטרם מתן היתר בניה מכוחה**.....**".

ערר רג/85143/13 , רון ציון נ. ועדה המקומית רמת גן :

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38 , והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס- הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א) יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס .

מסקנה :

לאור הנ"ל , זכויות לפי תמ"א 38 אכן מותנות אך יש להן ערך הכפוף ומושפע מהוראות שצוינו לעיל .

מחירי דירות יד שניה במצב קודם כבר מגלמות את הפוטנציאל מתכנית תמ"א 38 .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13.3 <u>בית עלמין :</u>

לאור מיקום בית העלמין ויחסית לעסקאות ההשוואה לדעתי אין להפחית מעסקאות ההשוואה בגין קירבה לבית עלמין .

13.4 <u>מקדם סיכון :</u>

שער ההיוון כבר מגלם בתוכו את מרכיב הסיכון בהתארכות / אי מימוש הפרוייקט בזמן ולכן לא נכון להפעיל מקדם הפחתה נוסף .

13.5 <u>עלויות עודפות לשימור :</u>

בהתאם לסקר עצים המהווה נספח לתכנית הר/מק/2258 מדובר על שימור של 13 עצים , העתקת 13 עצים וכריתת 51 עצים .

חלק מעלויות אלו (כריתת עצים) הינן חלק מעלויות מקובלות לפיתוח והכשרת קרקע .

אומדן עלות נאמד על ידי לכל היותר בסך 100,000 ₪ .

13.6 <u>יתרת זכויות בחלקות הנדונות :</u>

חלקה / מקום	חלקה 345 **	חלקה 346	חלקה 348	חלקה 349	חלקה 350	סה"כ
שטח חלקה רשום	1,817 מ"ר	1,774 מ"ר	1,438 מ"ר	1,396 מ"ר	1,279 מ"ר	7,704 מ"ר
שטח עיקרי מאושר לפי תב"ע	1,908 מ"ר	1,863 מ"ר	2,013 מ"ר	1,954 מ"ר	1,154 מ"ר	8,893 מ"ר
שטח עיקרי בנוי לפי היתר	1,667 מ"ר	1,245 מ"ר	985 מ"ר	985 מ"ר	1,087 מ"ר	5,969 מ"ר
יתרת זכויות למימוש	241 מ"ר	618 מ"ר	1,028 מ"ר	969 מ"ר	67 מ"ר	**2,924 מ"ר**

מקובל עלי אומדן זכויות בניה נוספות כפי שנערך על ידי שמאי המבקש .

זכויות בניה אלו דחויות עד לגמר חיים כלכליים של המבנים .

המבנים משנות השישים והשבעים .

דחיה סבירה 15 שנים בשער היוון 6%

מקדם = 0.417

2924 מ"ר מבונה * 0.417 = 1219 מ"ר מבונה אק'.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13.7 שווי דירות במצב קודם :

שווי דירות במצב קודם כבר מגלם את הפוטנציאל לתוספת זכויות מתמ"א 38 .

המושע קיים ולצורך איחוד כל בעלי הדירות יש צורך בדחיה וסיכון בשל הצורך בהסכמת כל בעל דירה ודירה.

ולכן שווי מצב קודם = שווי הדירות מגלם שווי פונטציאל זכויות מתמ"א 38 + פוטנציאל לזכויות בניה נוספות .

בבדיקת מחירי דירות יד שניה באזור, מקובל עליי תחשיב שמאי המשיבה (ואשר התקבל גם על שמאי המבקש) לשווי מצב קודם ,וכמובן ללא נטרול פוטנציאל זכויות מתמ"א 38

נתוני מערכת מידע נדל"ן - שלטונות מס שבח במתחם הקרקע נשוא חוות הדעת: תאריך קובע 24/1/2018

מנותח לפי שטח רשום בפנקס בתים משותפים (נטו נטו).

מס"ד	גוש	חלקה	תת	כתובת	תאריך עסקה	מחיר מכירה	שטח דירה	קומה	חדרים	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
1	6527	231	5	אבן עזרא 8	13/05/2018	₪ 1,680,000	51	1	3.0	1960	₪ 32,941
2	6527	231	6	אבן עזרא 8	17/04/2018	₪ 1,650,000	52	1	3.0	1950	₪ 31,731
3	6527	402	6	אבן שפרוט 14	20/12/2017	₪ 1,720,000	49	2	3.0	1970	₪ 35,102
4	6527	248	2	תור זהב 18	19/09/2017	₪ 1,400,000	52	1	3.0	1950	₪ 26,923
5	6527	343	13	מנדלבלט צבי 6	17/09/2017	₪ 1,230,000	53	4	3.0	1970	₪ 23,208
6	6527	308	19	הנדיב 59	11/09/2017	₪ 1,725,000	76	1	3.0	1960	₪ 22,697
7	6527	300	21	שמואל הנגיד 12	10/08/2017	₪ 1,680,000	60	3	3.0	1980	₪ 28,000
8	6527	293	4	אבן גבירול 20	20/07/2017	₪ 1,750,000	63	1	3.0	1977	₪ 27,778
9	6527	257	9	רשבם 17	12/07/2017	₪ 1,565,000	41	2	3.0	1960	₪ 38,171
10	6527	309	28	הנדיב 55	07/06/2017	₪ 1,735,000	54	3	3.0	1970	₪ 32,130
11	6527	308	4	הנדיב 57	28/03/2017	₪ 1,738,000	57	4	3.0	1970	₪ 30,491
12	6527	309	30	הנדיב 55	28/02/2017	₪ 1,655,000	54	4	3.0	1978	₪ 30,648
13	6527	232	10	רשבם 11	27/02/2017	₪ 1,312,500	44	1	3.0	1960	₪ 29,830
ממוצע							מ"ר דירתי				₪ 29,973
סטיית תקן											₪ 4,354
הטייה עילית							סך שטחי		חדרים	גודל חדר	₪ 34,327
הטייה תחתית							דירות לממוצע	קומה	בממוצע	ממוצע	₪ 25,619
ממוצע נקי מסטיות							54.1	2.1	3.0	18.0	₪ 30,052

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

תחשיב שווי המקרקעין במצב קודם : דירות יד שניה/ותיקות, בנויות:

מהות	שטח	שווי מ"ר ₪ בהתחשב בשוליות	שווי (מעוגל)₪
שווי דירה לאומדן בבנין טורי	55	29,875	1643000
שווי דירה לאומדן בבנין טורי	60	28,965	1738000
שווי דירה לאומדן בבנין H	59.2	29,107	1723000
שווי דירה לאומדן בבנין H	53	30,288	1605000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר	85	25,684	2183000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר	89	25,287	2251000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר	93	24,924	2318000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר	97	24,580	2384000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר שטח מותאם	130	22,380	2910000
שווי דירה לאומדן בבנין טיפוסי משופר שטח מותאם	151	21,373	3227000

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

סיכום שווי קודם :

שווי קודם :

מהות	כמות דירות	שווי	סה"כ שווי
גוש 6527 , חלקה 346 , מדלבליט צבי 7,5,3			
דירת 55 מ"ר לרישום	3	1643000	4,929000
דירת 60 מ"ר לרישום	15	1738000	26,070,000
	18		
גוש 6527 , חלק 345 מנדלבליט צבי 13,11,9			
דירת 55 מ"ר לרישום	3	1643000	4,929,000
דירת 60 מ"ר לרישום	21	1738000	36,498,000
	24		
גוש 6527 חלקה 348 , אבן עזרא 38			
דירת 59.2 מ"ר לרישום	16	1723000	27,568,000
גוש 6527 חלקה 349 – אבן עזרה 40	16	1605000	25,680,000
דירת 53 מ"ר			
גוש 6527 חלקה 350 , אבן עזרא 36			
דירת 85 מ"ר לרישום	2	2183000	4,366,000
דירת 89 מ"ר לרישום	2	2251000	4,502,000
דירת 93 מ"ר לרישום	2	2318000	4,636,000
דירת 97 מ"ר לרישום	2	2384000	4,768,000
דירת 157 מ"ר לרישום	1	3355000	3,355,000
דירת 181 מ"ר לרישום	1	3710000	3,710,000
סה"כ	10		151,011,000

+ שווי זכויות בניה נוספות :

1219 מ"ר * 7500 ₪[7] = 9,142,500 ש"ח

סה"כ שווי מצב קודם = 160,153,500 ₪

מקדם גודל = 0.95 = **152,145,825 ₪**

[7] ראה סעיף 12.7 להלן

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13.8 <u>שווי מצב חדש :</u>

מחירי דירות באזור :

גוש	חלקה	כתובת	תאריך עסקה	קומה	סה"כ קומות	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר
6527	292	הקוצרים 11	11/01/2017	5	6	109	₪ 2,165,849	₪ 19,870
6527	292	הקוצרים 13	12/02/2017	5	6	108	₪ 2,234,000	₪ 20,685
6527	292	הקוצרים	16/02/2017	5	6	106	₪ 2,227,500	₪ 21,014
6527	167	אבן גבירול 2	30/04/2017	2	6	100	₪ 2,780,000	₪ 27,800
6527	344	מנדלבלט צבי 4	21/05/2017	6	7	82	₪ 2,000,000	₪ 24,390
6527	167	אבן גבירול 2	11/06/2017	4	6	142	₪ 2,690,000	₪ 18,944
6527	374	אבן גבירול 42	18/06/2017	7	7	120	₪ 2,600,000	₪ 21,667
6527	344	מנדלבלט צבי 4	17/07/2017	6	7	82	₪ 1,930,000	₪ 23,537
6527	365	הרב מימון 6	29/08/2017	1	7	100	₪ 1,600,000	₪ 16,000
6527	374	אבן גבירול 42	18/09/2017	5	7	106	₪ 2,150,000	₪ 20,283
6527	344	מנדלבלט צבי 4	05/02/2018	6	7	87	₪ 2,000,000	₪ 22,989
6527	158	אבן גבירול 40	08/02/2018	4	7	101	₪ 2,400,000	₪ 23,762
6527	140	אבן שפרוט 6	11/02/2018	5	7	112	₪ 2,114,100	₪ 18,876
6527	140	אבן שפרוט 6	08/03/2018	3	7	113	₪ 2,388,333	₪ 21,136
6527	140	אבן שפרוט 6	08/03/2018	3	7	115	₪ 2,388,333	₪ 20,768
6527	140	אבן שפרוט 6	08/03/2018	4	7	113	₪ 2,388,333	₪ 21,136
6527	158	אבן גבירול 40	25/03/2018	4	7	100	₪ 2,350,000	₪ 23,500
שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת"								₪ 21,550

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

ממוצע סביר לדירות חדשות בשטח כ- 100 – 110- מ"ר = 22000 ₪ /מ"ר פלדלת
בניכוי מע"מ- 17%
יזמות - 25%
עלות בניה - 7500 ₪ (מגלם עלות שטח שירות)

שווי מ"ר מבונה - 7500 ₪

תאי שטח 12 – 11 A :
11990 מ"ר עיקרי[8] כולל ממדים * 7500 ₪ = 89,925,000 ₪
דחיה 4 שנים[9] בשער היוון 6% , מקדם = 0.792 = 71,220,600 ₪

תאי שטח : 14 A – 13 A :
18,296 מ"ר[9] * 7500 ₪ = 137,220,000 ₪

דחיה שנתיים בשער היוון 6% מקדם = 0.89 = 122,125,800 ₪

+ שימוש ביניים עד להריסה = שכירות לשנה (3% לשנה)

151,011,000 ₪ * 3% = 4,530,330 ₪

- עלויות הריסה : (סה"כ השטחים הבנויים) :
7165 מ"ר * 250 ₪ =1,791,250 ₪

עלות הריסה בדחיה שנתיים בממוצע , בשער היוון 6% , מקדם = 0.89 = 1,594,212 ₪

[8] שטח עיקרי + ממד"ים (12 מ"ר לדירה)
[9] בגין סיעף7.1 לתקנות התכנית , שלבי ביצועי

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

- מטלות ציבוריות : 868 מ"ר * 1000 ₪ = 868,000 ₪

- עלויות שימור עודפות = כ- 100,000 ₪

נטו להוסיף = 1,968,118 ₪
סהכ = 195,314,518
מקדם גודל פרויקט = 0.95 = 185,548,792 ₪

השבחה במימוש מלא:
33,402,967 ₪ = 152,145,825 ₪ - 185,548,792 ₪

<u>השבחה במימוש חלקי בהיתר בניה</u>: סה"כ שטח עיקרי מוצע (ללא ממדים)[10]
מגורים 12 + 11 A : 10,342.56 מ"ר * 7500 ₪ = 77,569,200 ₪
דחיה 4 שנים , מקדם = 0.792 = 61,434,806 ₪
מגורים : A14 - A 13 : 16,368.5 מ"ר * 7500 ₪ = 122,763,750 ₪
מקדם דחיה = 0.89 = 109,259,738 ₪
נטו להוסיף = 1,968,118 ₪
סה"כ שווי מצב חדש = 172,662,662 ₪
מקדם גודל = 0.95 = 164,029,529 ₪
השבחה = 11,883,704 = 152,145,825 ₪ - 164,029,529 ₪

[10] פטור – לפי החוק במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

14 <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה בחלקה הנ"ל נאמד על ידי כדלקמן:

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה במימוש מלא	היטל השבחה 50%	השבחה במימוש חלקי לפי בקשות להיתר בניה	היטל השבחה
הר/מק 2258	24/01/2018	₪ 33,402,967	₪ 16,701,483.50	₪ 11,883,704	₪ 5,941,852

חל הצמדה וריבית כחוק.

15 <u>ריבית :</u>

נמסר לי שנכון ליום הדיון עדיין לא התקבל היתר בניה .

לפי סעיף 7 לתוספת השלישית :

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכויות במקרקעין .

לפי סעיף 9 לאותה תוספת :

"... יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו

לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים (מחירים לצרכן או תשומות בניה].

רק אם לא שולם ההיטל עקב מימוש (קבלת היתר , התחלת שימוש או העברה בטאבו) אז תחול ריבית פיגורים .

16 <u>שכ"ט</u>

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,

עאטף עאלם

שמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il