



רעננה, 13 פברואר 2024

מספרנו: 7621/304

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה כפר סבא

לידי הגב' מיכל שרייבר גלבנדורף – אדריכלית העיר

ג.נ.,



תכנית 405-1133495
לוח איזון והקצאות - חוות הדעת
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
רחוב גולדשטיין מס' 10 - 16
חלקות 304-307, 528 בגוש 7621, כפר סבא
נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת הקצאה ואיזון



1. מטרת חוות הדעת



1.1 תכנית 405-1133495 (להלן: "התכנית") מציעה לבצע בחלק מהחלקות הנכללות בתחומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעת זו, היא לבאר את העקרונות והכללים לפיהם נערך נספח טבלת ההקצאות והאיזון במסגרת תכנית 405-1133495.

1.3 טבלת ההקצאות והאיזון נערכה על פי הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).



2. המועד הקובע

המועד הקובע להכנת לוח האיזון הינו 28.2.2023.

3. פרטי המקרקעין

להלן פירוט החלקות וחלקי חלקות הכלולות במתחם לאיחוד וחלוקה (הנתונים עפ"י טבלת מודד מיום 4.1.2024 שהועברה לעיוני ע"י אדר' התכנית):

גוש 7621 – חלקות 304-307 בשלמות, חלק מחלקה 528.

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח חלקה הכולל בתכנית	יעוד החלקה	שטח ביעוד זה
1	7621	304	818	818	מגורים ב	734
					דרך	84
2	7621	305	753	753	מגורים ב	664
					דרך	89
3	7621	306	757	757	מגורים ב	649
					דרך	108
4	7621	307	761	761	מגורים ב	640
=					דרך	121
5	7621	528	9013	29	שטח ציבורי פתוח	29
						3118
סה"כ שטח תכנית במ"ר						

שטחן הכולל של החלקות וחלקי החלקות המפורטות לעיל המשתתפות בלוח האיזון הינו 3,118 מ"ר.

4. המצב המשפטי

חלקות 304, 306, 307 הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה הן חלקות הרשומות בבעלות קק"ל, רשומות כבית משותף וכוללות חוכרים, חלקה 305 בבעלות פרטית, חלקה 528 בבעלות עירית כפר סבא. נסחי רישום המקרקעין מעודכנים מימים 22.2.2023, 31.3.2022 ו- 6.3.2023 ומצורפים כנספח לחוות דעת זו, לפירוט הרישום המלא ראו לוח האיזון ונספח נסחי רישום המצורפים לחוות דעת זו.

5. ביקור במקום

בוצעו מספר ביקורים בשטח התכנית ע"י הח"מ, כאשר האחרון נערך ביום 28.2.2023.

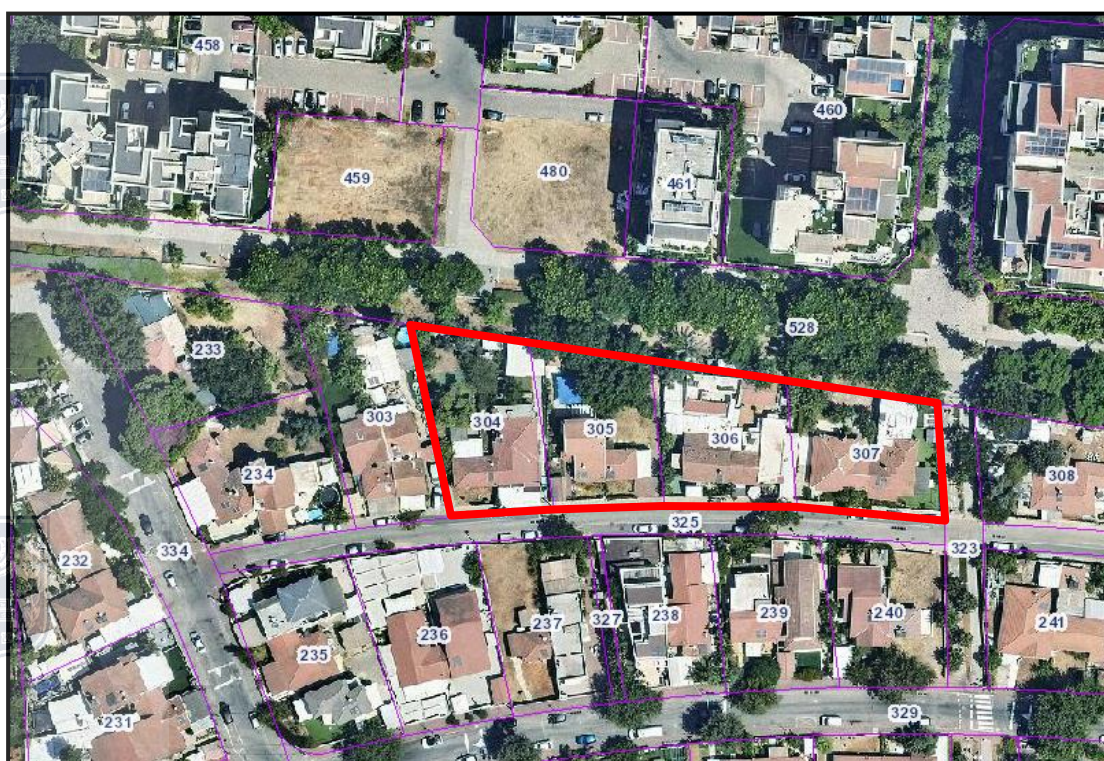


6. תיאור הסביבה והמקרקעין

6.1 תיאור הסביבה

החלקות נשוא חוות הדעת ממוקמות בשכונת עליה בצפון מערב העיר כפר סבא. לחלקות חזית דרומית לרחוב גולדשטיין וחזית צפונית לשכ"פ אשר מעברו שכונת כפר סבא הירוקה. השכונה מהווה אזור מגורים ותיק המאפיין בצמודי קרקע ותיקים שבחלקם הורחבו המהלך השנים. מצפון – רחוב אוסטרובסקי ומעברו השכונה הירוקה. ממזרח – חלקה 323 ומעברה צמודי קרקע ותיקים. מדרום – רח' גולדשטיין ומעברו הדרומי צמודי קרקע ותיקים. ממערב – צמודי קרקע ותיקים.

6.2 להלן מיקום התכנית על גבי מפת הסביבה, להמחשה:





7. תכנון

להלן פרטי התכנון במתחם האיחוד והחלוקה.

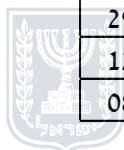
על פי מידע המתקבל באתר המקוון של הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, על החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה חלות התכניות הבאות:



7.1 תכנון קיים לשטחי המגורים

7.1.1 תכניות שקובעות ייעודי קרקע וזכויות

מספר תכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך סטטוס
כס/1/1	כס/1/1	1363	18/06/1970
כס/1/1/ד	כס/1/1/ד	2547	28/06/1979
כס/23/1	כס/23/1 שכונת עלייה וגרין	3301	13/02/1986
כס/מ/1/1	כס/מ/1/1	3755	29/03/1990
כס/מ/1/1/ג	שינוי לתכנית מתאר כס/מ/1/1	4993	12/06/2001
כס/ח/23/1	כס/ח/23/1 שכונת עלייה ושבזי	5735	08/11/2007

אזור מגורים ב' לפי כס/1/1

עפ"י תכנית כס/1/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1363 מיום 18.6.1970 הבניה באזור מגורים ב' המותרת לפי תכנית זו הינה בהיקף של 2 קומות X 25% לקומה ובסה"כ 50% בתוספת מבני עזר בהיקף של 5% (עד 40 מ"ר) וכמו כן מרפסות בהיקף של עד 30% משטח הבניה. שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר.

אזור מגורים ב' עפ"י כס/1/1/ד'

עפ"י תכנית כס/1/1/ד' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2547 מיום 28.6.1979 הבניה באזור מגורים ב' הינה בהיקף של 2 קומות X 35% ובסה"כ 70%. אחוזי הבניה כוללים מרפסות, גזוזטראות, מדרגות ונספחים, וכן תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לדירה. שטח מגרש מינימלי הינו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת או 600 מ"ר ל- 2 יחידות דיור.





אזור מגורים ב' עפ"י כס/23/1

עפ"י תכנית כס/23/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3301 מיום 13.2.1986 הבניה באזור מגורים ב' הינה בהיקף של 2 קומות X 25% ובסה"כ 50%, אך לא יותר מ- 175 מ"ר, בתוספת 25 מ"ר עליית גג ומרתף בשטח של כ- 30 מ"ר. שטח מגרש מינימלי הינו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת או 600 מ"ר ל- 2 יחידות דיור.



מרתפים עפ"י כס/1/מ

עפ"י תכנית כס/1/מ שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 29.3.1990 באזור מגורים ב' התכנית מתירה בניית מרתף בשטח של כ- 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

מרתפים עפ"י כס/1/מג

עפ"י תכנית כס/1/מג שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4993 מיום 12.6.2001 באזור מגורים ב' התכנית מתירה בניית מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע, גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. התכנית הרחיבה את השימושים במרתף, שכוללים שימוש כמשרד לבעל מקצוע חופשי. לא תינתן כניסה חיצונית למרתף, תותר חצר אנגלית בעומק של עד 1מ'.



אזור מגורים ב' עפ"י כס/23/1ח'

עפ"י תכנית כס/23/1ח' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5735 מיום 8.11.2007 הבניה במגרשים בשטח של עד 900 מ"ר נטו לאחר הפקעה באזור מגורים ב' הינה בהיקף 4 יח"ד בחלקה עפ"י המגבלות הבאות:



אלטרנטיבה א'

2 יח"ד צמודות קרקע חד קומתיות בשטח כל אחת מהן 175 מ"ר ומעליהן 2 יח"ד בשטח של 100 מ"ר.

אלטרנטיבה ב'

2 יח"ד צמודות קרקע חד קומתיות בשטח כל אחת מהן 175 מ"ר + 25 מ"ר עליית גג. 2 יח"ד עורפיות בשטח של 100 מ"ר.

התכסית המותרת הינה 35%.

מותרת בניה של מחסני גינה בשטח של 3 מ"ר בשולי החצר האחורית.



7.2 תכנון קיים לחלק מחלקה 528 המשתתף בתכנית בייעוד שצ"פ

בתכנית כס/1/80/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6698 מיום 19.11.2013 סווגה החלקה בייעוד שצ"פ, התכנית אינה כוללת הוראות לשצ"פ.

בתכנית כס/מק/1/80 ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5776 מיום 14.2.2008 סווגה החלקה בייעוד שצ"פ, התכנית אינה כוללת הוראות לשצ"פ.

בתכנית כס/1/80 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5607 מיום 24.12.2006 סווגה החלקה בייעוד שצ"פ, להלן ההוראות שנקבעו לייעוד זה:

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, שבילים, שדרות להולכי רגל, פינות משחק, חיץ אקוסטי וכו'.

בשטחים הציבוריים ניתן להתקין מתקנים הנדסיים כחדרי טרספורמציה, תחנות משנה של ח"ח, שירותים ציבוריים, מתקני אשפה, חדרי משאבות וכד', עפ"י הנחיות תכנית כס/1/1/שצ.1.

7.3 היתרי בניה

מבדיקה של תיקי בנין באתר המקוון של הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא של החלקות המשתתפות בתכנית נמצאו היתרי הבניה הבאים:

חלקה	תת חלקה	מספר היתר	עיקרי	מחסן	חניה	מרפסת	מקלט
304	1	1655	97.29				
304	2	3858	104.14				
305	2	990068	128.46	12.00	14.00		
306	1	306	54.43	17.50	15.00		
307	1	5669	83.44			10.08	20.00
307	2	2958 + 6104	108.20	20.00			

לחלקה 305 תת חלקה 1 ולחלקה 306 תת חלקה 2 לא נמצאו היתרי בניה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

8. **תכנית מוצעת 405-1133495 (מונה תדפיס הוראות 30) – איחוד וחלוקה של חלקות 304-307, שכונת עלייה.**

התכנית המוצעת 405-1133495 כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

בשטח התכנית נכללות חלקות כמפורט לעיל ובלוח האיזון.



8.1 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

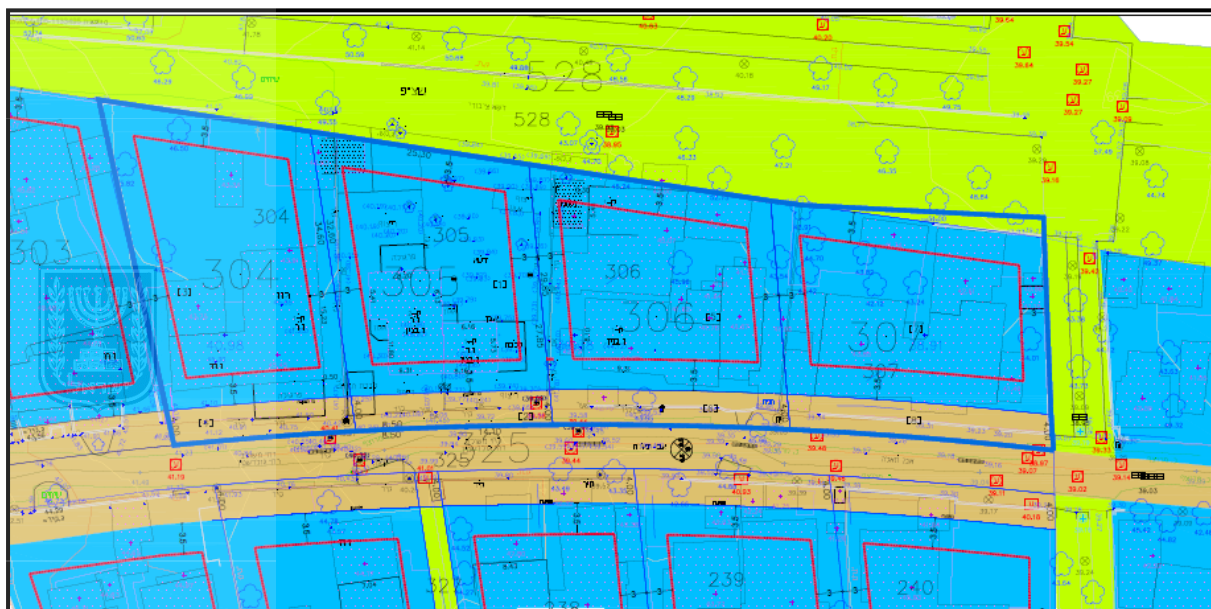
הסדרת גבולות חלקות 304-307 הנמצאים בסטייה לגבולות הרשומים בתצ"ר 877/2010.

- ♦ איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ♦ קביעת קווי בניין.
- ♦ הוראות בינוי וחניה.

8.2 שטחי החלקות, המגרשים, השטחים העיקריים ושטחי השירות לבניה מפורטים בלוח האיזון המצורף למסמך זה.



8.3 להלן תשריט המצב הקיים מתוך תשריטי התכנית :



8.4 להלן תשריט המצב המוצע מתוך תשריטי התכנית :



9. נתוני שווי

החלקות בייעוד אזור מגורים ב' בתכנית ממוקמות בשכונת שיכון עלייה, המאופיינת בבתיים צמודי קרקע משנות ה-50. לצורך קביעת השווי נדגמו עסקאות ההשוואה למגורים ב' המפורטות להלן, וכן חושבו מקדמים מתאימים המבטאים לצורך מציאת השווי הראוי למ"ר קרקע בחלקות המשתתפות בתכנית. מעסקאות ההשוואה נוטרל מרכיב השטח הבנוי ותרומתו לשווי (בין אם כשימוש ביניים ובין אם כתרומה של מחוברים), והופעל מקדם התאמה למועד העסקה.

9.1 להלן פירוט עסקאות השוואה שנערכו במגרשים ממקומות שונים בעיר :

ביאור העסקאות ראה טבלה להלן (עסקאות חריגות או עסקאות בעלות נתונים חסרים נופו מהסקר) :

גוש	חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח קרקע	שווי קרקע בניכוי מבנה	מקדם תאריך	שווי מ"ר קרקע מתואם
7621	203	27/06/2022	ויתקין 28	₪ 3,750,000	488	₪ 3,270,000	1.00	₪ 6,701
7621	297	25/11/2021	ברדיצב אבא 3	₪ 3,530,000	386	₪ 2,740,000	1.04	₪ 7,382
7621	239	04/10/2021	צייטלין 18	₪ 3,890,000	349	₪ 2,980,000	1.04	₪ 8,880
7621	285	13/01/2021	שיפר 1	₪ 2,700,000	358	₪ 2,100,000	1.04	₪ 6,101
ממוצע								
								₪ 7,266

ממוצע

X

מקדם חזית לשצ"פ

מתקבל שווי למ"ר קרקע במעגול

1.05

₪

7,700



9.2 סיכום ערכי השווי במצב הקיים

ניתוח הנתונים דלעיל, וביצוע התאמות נדרשות, הביאוני לכלל דעה כי תחשיבי לוח ההקצאה והאיזון יבוסס על הנתונים הבאים:



שווי מגורים ב' – בהתאם לעסקאות ההשוואה לעיל : 7,700 ש"ח למ"ר קרקע.
שווי דרך – למרות שטרם נתפסה חזקה חושב שווי 0- שכן אין פיצויי הפקעה.
שווי שצ"פ – השצ"פ בבעלות עירונית ואין שינוי בסך שטחו בין שני מצבי התכנון.
בהתאם, השצ"פ משתתף ללא שווי "מתחת לקו" בתחשיבי האיזון.

10. עקרונות השומה

10.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:



(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

10.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:



המצב לפני החלוקה	המצב אחרי החלוקה
שווי כל חלקה בנפרד	שווי ההקצאה בנפרד (מגרשי בניה)
-----	-----
=	
שווי כל החלקות	שווי כל מגרשי התמורה

10.2 כללי



בהתאם להוראות החוק, בוצעה ההקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.

10.3 שווי יחסי במצב הקודם

10.3.1 בהתאם לתקינה השמאית (תקן 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאות ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שטחי ציבור קיימים לא משתתפים בתחשיבי האיזון.



10.3.2 מסקירת המקרקעין עולה כי המבנים תורמים לשווי (גם אם כשימוש ביניים) - הואיל וכל אחד מהבעלים/החוכרים מקבל את זכויותיו במיקום המקורי והואיל והמבנים תורמים לשווי בשני המצבים התכנוניים – לפי הוראת תקן 15 לא הובאו בחשבון המחברים בתחשיבי האיזון, להלן ההנחייה מתוך תקן 15.

הערה:

בנכסים בנויים שההקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם), יהיה קיוז של תרומות המבנים. אם הקיוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה.



10.3.3 השווי היחסי של כל חלקה נתקבל מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים, כל החלקות המפורטות במצב הקודם אשר לגביהן נקבע שווי בטבלה, מקבלות הקצאה עפ"י שוויין היחסי.

10.4 שווי יחסי במצב היוצא

10.4.1 השווי במצב החדש מגלם עלייה בשווי של 6% לעומת השווי במצב הקודם בשל הסדרת מצב הרישום.

10.4.2 להלן רשימת המגרשים במצב החדש:

מספר מגרש	שטח הקרקע במ"ר	יעוד תא שטח
1	402	דרך מאושרת
2	29	שצפ
304	734	מגורים ב'
305	664	מגורים ב'
306	649	מגורים ב'
307	640	מגורים ב'
סה"כ שטח באיחוד וחלוקה בתכנית במ"ר		3,118





11. סיכום

11.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיחוד וחלוקה המצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.



11.2 לוח האיזון נערך תוך שימוש בתוכנת אקסל ואבטיפוס של תוכנת Parcellate.

11.3 תוצאות לוח האיזון מוצגות ברמת דיוק של ± 0.0001 כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הינו ברמת דיוק גבוהה יותר.

12. הצהרות

12.1 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה.



12.2 הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין

