

GIL HERTZBERG - REAL ESTATE APPRAISER גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

דוד מנחם בגין 48, ת"א 66184 | טל: 03-7510787 | נייד: 050-8349596 | פקס: 057-7970311 | דוא"ל: hrgil@zahav.net.il

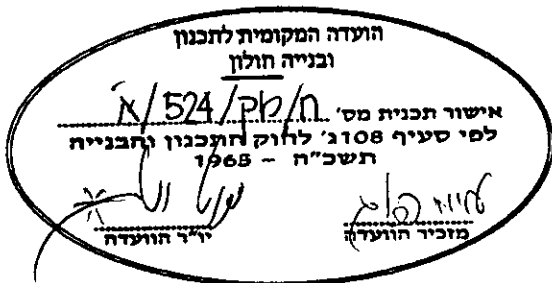
48 Menachem Begin Rd. Tel Aviv 66184 | Tel: 03-7510787 | Mobile: 050-8349596 | Fax: 057-7970311

תאריך: 10/07/2011
סימנו: 63.05-2010

לכב' הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון

הנדון: תכנית ח/מק/ 524/א מתחם ראש פינה

טבלת הקצאות ואיזון איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים



פרק א' - רקע כללי ותכנוני

הנני מתכבד להגיש טבלת הקצאות ואיזון לתכנית שבנדון.

1. תיאור המקרקעין

המקרקעין הכלולים בטבלת האיזון המוצעת מהווים מתחם הכולל 4 בנייני מגורים דו קומתיים הממוקמים ברחוב נובידבור ורחוב קדושי בלזן בחולון, חלקות 731, 737, 729-714 בגוש 6021 וחלקות 41, 42 בגוש 6866.

שלושה בניינים ברחוב נובידבור 1, 3, 5 כוללים 4 יח"ד בכל בנין.

ובנין נוסף ברחוב קדושי בלזן 14 כולל 12 יח"ד.

סה"כ קיימים בתחום לאיחוד וחלוקה 24 יח"ד אשר מחציתן בקומת הקרקע ומחציתן בקומה א'.

בהתאם לבדיקת נתוני הרישוי שנערכה על ידי מח' ההנדסה ביום

15/8/2010 עולה כי היתרי הבניה שניתנו לדירות הכלולות בתכנית נעים

בין כ- 50 מ"ר לכ- 95 מ"ר וחלק מהדירות הורחבו מבלי שנמצא בתיק

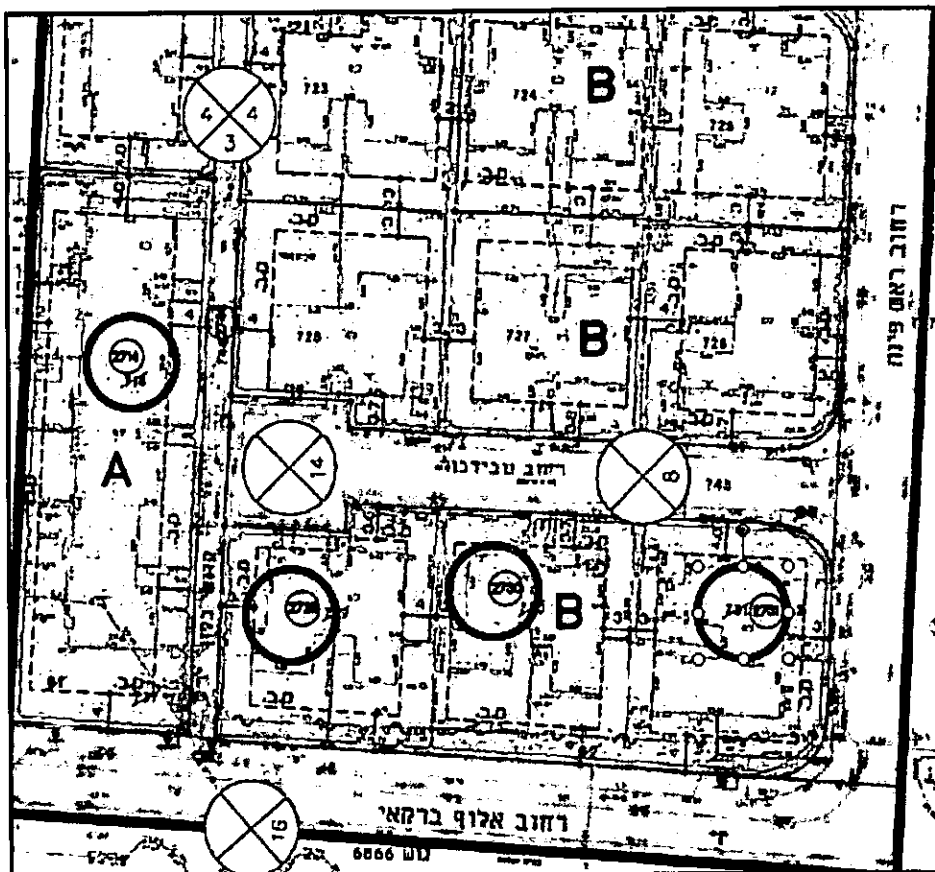
הבניין היתר מתאים.



רח' נובידבור

2. מצב תכנוני קיים

תכנית ח/524 שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. 5601 מיום 30/11/2006 מסווגת את המקרקעין כאזור מגורים מיוחד, חלק ממתחם הכולל 116 יח"ד בניינים הנחלקים למספר טיפוסי בניה.



הבניין ברח' קדושי בלזן (חלקה 714 בגוש 6021 וחלקה 41 בגוש 6866)

מסווג כבנין מטיפוס A, מגרש מסי 2714, המיועד ל 12 יח"ד בניצול 32.5% לקומה בשתי קומות.

שטח הדירות הקיימות: 72 מ"ר.

לדירות הקרקע ניתן להוסיף 10.5 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר שירות לכל דירה ובסה"כ 18 מ"ר ליח"ד (לא כולל שטח החצר).

לדירות העליונות ניתן להוסיף 4.5 מ"ר בקומה א' + 45 מ"ר בקומה ב' + 7.5 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ

57 מ"ר ליח"ד.

הבניינים ברחוב נובידבור (חלקות 729-731 בגוש 6021 וחלקה 42 בגוש 6866)

מסווגים כבניינים מטיפוס B, מגרשים 2729 – 2731 לניצול של 4 יח"ד לבנין, 32.5% לקומה – בשתי קומות. שטח הדירות הקיימות: 98 מ"ר.

לדירות הקרקע ניתן להוסיף 17.5 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר שירות לכל דירה ובסה"כ **25 מ"ר ליח"ד** (לא כולל שטח החצר). לדירות העליונות ניתן להוסיף 4.5 מ"ר בקומה א' + 68 מ"ר בקומה ב' + 7.5 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ **80 מ"ר ליח"ד**.

התכנית כוללת מספר תנאים למתן היתרי בניה וביניהם כי תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה איחוד חלקות 714,729-731 בגוש 6021 עם חלקות להשלמה 737 בגוש 6021 וחלקות 41 ו-42 בגוש 6866. עוד קובעת התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים 2714, 2729-2731 (נשוא התכנית המוצעת) יהיה הצגת תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.

3. מצב תכנוני מוצע

התכנית המוצעת ח/ מק/ 524 / א' מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה המסדירה את גבולות החלקות כלולות בתחומה ומאפשרת הכנת תכניות לצרכי רישום. שטחי המגרשים הכלולים בתחום לאיחוד וחלוקה חדשה על פי טבלת השטחים המצורפת לתכנית:

יח"ד	שטח	מגרש מס'
4	573	113
4	566	114
4	561	115
12	1,143	117
24	2,843	סה"כ

4. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתיקי נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 31/12/2008 רשומות זכויות הבעלות בחלקות הנדונות כלהלן:

שטח רשום במ"ר	הערות	החלק בבעלות	בעלים	חלקה	גוש
936	קיימת חלוקת משנה ל 12 חלקות משנה המוחכרות לחוכרים שונים	בשלמות	קק"ל	714	6021
516	קיימת חלוקת משנה ל 4 חלקות משנה המוחכרות לחוכרים שונים	בשלמות	קק"ל	729	6021
505	קיימת חלוקת משנה ל 4 חלקות משנה המוחכרות לחוכרים שונים	בשלמות	קק"ל	730	6021
495	קיימת חלוקת משנה ל 4 חלקות משנה המוחכרות לחוכרים שונים	בשלמות	קק"ל	731	6021
8	קק"ל	בשלמות	קק"ל	737	6021
201	עיריית חולון	בשלמות	עיריית חולון	41	6866
182	עיריית חולון	בשלמות	עיריית חולון	42	6866

החלקות המוחכרות רשומות בפנקס בתיים משותפים וכוללות הערות שונות על הצמדת שטחים הערות פרטניות על חיובים שונים, שעבודים חריגות בניה וכו'.

5. טבלת ריכוז נתוני החלקות ותאי השטח

שטח מגרש	מגרש להקצאה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חלקה	גוש
		201	עירית חולון	41	6866
		182	עירית חולון	42	6866
-					
1,143	117	936	קק"ל - בחכירה	714	6021
-					
573	113	516	קק"ל - בחכירה	729	6021
-					
566	114	505	קק"ל - בחכירה	730	6021
-					
561	115	495	קק"ל - בחכירה	731	6021
-					
-		8	קק"ל	737	6021
2,843		2,843			

6. דגשים ומאפיינים ייחודיים לתכנית

- התכנית כוללת מספר מאפיינים ייחודיים שיש לקחתם בחשבון כלהלן:
- מדובר בשטח מבונה בבניה וותיקה של דירות מגורים בניינים דו קומתיים.
 - מחזיקי יחידות הדיור הינם חוכרים פרטיים בקרקעות קק"ל - לא גוף מאורגן.
 - בשטח התכנית קיימים שטחים הרשומים בבעלות מוסדית (קק"ל + עירייה) המיועדים למגורים בשטח כולל כ- 14% מהמתחם שאינם ממומשים על ידי הבעלים (עירית חולון).
 - התכנית המוצעת אינה מגדילה את מסי יחידות הדיור אלא מאפשרת את הרחבתן בשיעורים שונים ובסוגי בינוי שונים (דירות גן, דירות גג).

פרק ב' - טבלת האיזון המוצעת**1. מטרת טבלת ההקצאות והאיזון**

טבלת האיזון המוצעת נועדה להסדיר את רישום הבעלות והתאמתה לתכנון המאושר ולמצב הבינוי בפועל כך שיפסק המצב הקיים בו מחזיקים חוכרים פרטיים בשטח החורג מהחלקות החכורות על דם. מצד שני יש למנוע את המצב לפיו עיריית חולון וקק"ל אינן מממשות את זכויותיהן במקרקעין אשר משמשים בפועל כחלק מבתי מגורים.

לעניין זה ניתן לראות בחלקה 737 בגוש 6021 שבבעלות קק"ל, כחלקה משלימה לחלקה 714 הצמודה לה ומוחזרת למגורים ובכך מצטמצמת הבעיה לזכויות עיריית חולון בלבד.

2. שיטת ההקצאות לפיה הוכנה טבלת האיזון

במצב הקיים בשטח קיימות לכאורה שתי חלופות עקרוניות לעריכת טבלת ההקצאות לאיחוד וחלוקה חדשה:

א. טבלת הקצאות ללא תשלומי איזון

בחלופה זו יוקצו זכויות עיריית חולון בחלק יחסי בתאי השטח המוצעים כך שהעירייה תהיה שותפה בזכויות הבעלות בכל תאי השטח ובכך יוצר מצב שבו תנאי למימוש זכויות בניה נוספות /או למכירת הדירות יהיה רכישת רכישת זכות הבעלות החלקית ע"י קק"ל או לחילופין ביצוע עסקת החכרה חלקית של זכויות העירייה לכל אחד ממחזיקי הדירות.

ב. טבלת הקצאות עם תשלומי איזון (החלופה שנבחרה):

בחלופה זו יוקצו זכויות הבעלות והחכירה לדורות בכל תאי השטח על שם קק"ל ויחיד החוכרים השונים - בשלמות, ללא שותפים בכפוף לתשלומי איזון לזכות עיריית חולון על פי שווי מרכיב הקרקע.

החלופה שנבחרה הינה כאמור חלופה ב' לעיל בהיותה האמצעי המעשי ביותר למימוש הזכויות במקרקעין.

3. עקרונות השומה שהובאו בחשבון

- 3.1 חלקות עיריית חולון "חודרות" לתאי השטח המוצעים באופן שרירותי ובשטחים שונים ללא אחידות.
- 3.2 שיעור החדירה של זכויות עיריית חולון בתא שטח 117 הינו 18% (201 מ"ר) ואילו בתאי השטח האחרים קיימת חדירה בשיעור כ- 11% (182 מ"ר).
- בהתאם לגישות השומה המקובלות, יש להביא בחשבון את שיעור החדירה לכל אחד מתאי השטח ולחשב את תשלומי האיזון החלים על כל תא שטח בהתאם לתרומה היחסית של חלקות העירייה החודרות אליו.
- 3.3 למרות האמור לעיל ולאור מאפייניה הייחודיים של התכנית והיותה שטח בנוי ומאוכלס, הובא בחשבון כי החלק היחסי ה"מגיע" לעיריית חולון מאת חוכרי הדירות יחושב על בסיס כוללני ושוויוני מבלי להביא בחשבון את שיעור החדירה השונה הקיים בכל אחד מתאי השטח.
- 3.4 לא בוצע איזון פנימי בין יחיד החוכרים לבין עצמם מהסיבות הבאות:
- א. טבלת האיזון מתייחסת לזכויות הבעלות בלבד בעוד שזכויות החכירה (כמו גם שעבודים החלים על החלקות) הולכות בעקבות הבעלות הרשומה אל תאי השטח שהוקצו בגין.
- ב. אין שינוי במיקום זכויות התמורה המוקצות בגין כל אחת מהדירות ואין שינוי בזכויות הבניה ביחס למצב קיים.

4. שווי המקרקעין

השווי במצב מוצע נקבע לפי גודל השטח, זכויות הבניה והצפיפות בכל אחד מתאי השטח לפי מרכיב הקרקע מבלי להביא בחשבון את ערך המחברים (בכדי למנוע עיוותים העלולים לחול עקב השוני ברמות הבניה והגימור בדירות המגורים השונות) כלהלן:

מגרש מס'	שטח	יח"ד	צפיפות לרזום נטו	שטח מבונה נולל (קיים ומוצע) במ"ר	מקדם ז. בניה	שווי בסיס ביח"ד	מקדם צפיפות	מקדם בינוי	שווי אקווי	שווי יחסי
113	573	4	7.0	602	105%	4	1.0	1.0	4.0	0.170123
114	566	4	7.1	602	106%	4	1.0	1.0	4.0	0.170123
115	561	4	7.1	602	107%	4	1.0	1.0	4.0	0.170123
117	1,143	12	10.5	1,314	115%	12	0.9	1.07	11.5	0.48963
סה"כ	2,843	24		3,120					23.5	1.0000

5. איזון הזכויות

לוט טבלת הקצאות ואיזון מצורפת כנספח.
תשלומי האיזון נקבעו לכל חלקה בשלמות.
הועדה המקומית תגבה את תשלומי האיזון באופן יחסי לפי מספר הדירות בכל חלקה.

על החתום,

גיל הרצברג
שמאי מקרקעין
רשמי מס' 276
גיל הרצברג
שמאי מקרקעין

לוט : טבלת הקצאות ואיזון

טבלת הקצאות ואיון לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה

מס' סדר	גוש חלקי חזקה	חזקת חזקה	החלקי בעלות	זכות חזקה*	ת.ג.	שיעור המשכוננות	שטח		שטח		שטח		שטח		מס' סדר
							קרקע	רשות	שטח	אפקטיבי	שטח	שטח	שטח	שטח	
1	41 8866	42 6866	1/1	1/1	7786304	7786304	0.0328	201	50	0.25	0.5	0.5	0.5	3.01	
2	41 8866	42 6866	1/1	1/1	50390772	50390772	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.02	
3	74 6021	74 6021	1/1	1/1	28464477	28464477	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.03	
4	74 6021	74 6021	1/1	1/1	25502139	25502139	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.04	
5	74 6021	74 6021	1/1	1/1	32256570	32256570	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.05	
6	74 6021	74 6021	1/1	1/1	24081283	24081283	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.06	
7	74 6021	74 6021	1/1	1/1	23763196	23763196	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.07	
8	74 6021	74 6021	1/1	1/1	33657214	33657214	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.08	
9	74 6021	74 6021	1/1	1/1	64639958	64639958	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.09	
10	74 6021	74 6021	1/1	1/1	5130297	5130297	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.10	
11	74 6021	74 6021	1/1	1/1	5174400	5174400	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.11	
12	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6545958	6545958	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.12	
13	74 6021	74 6021	1/1	1/1	37546199	37546199	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.13	
14	74 6021	74 6021	1/1	1/1	201269	201269	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.14	
15	74 6021	74 6021	1/1	1/1	2012699	2012699	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.15	
16	74 6021	74 6021	1/1	1/1	1079833	1079833	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.16	
17	74 6021	74 6021	1/1	1/1	298854	298854	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.17	
18	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6545958	6545958	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.18	
19	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6541882	6541882	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.19	
20	74 6021	74 6021	1/1	1/1	487854	487854	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	3.20	
21	74 6021	74 6021	1/1	1/1	4548046	4548046	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.01	
22	74 6021	74 6021	1/1	1/1	10406809	10406809	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.02	
23	74 6021	74 6021	1/1	1/1	204675	204675	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.03	
24	74 6021	74 6021	1/1	1/1	4984122	4984122	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.04	
25	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6387151	6387151	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.05	
26	74 6021	74 6021	1/1	1/1	4450531	4450531	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.06	
27	74 6021	74 6021	1/1	1/1	57180572	57180572	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.07	
28	74 6021	74 6021	1/1	1/1	58429062	58429062	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	4.08	
29	74 6021	74 6021	1/1	1/1	249148	249148	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.01	
30	74 6021	74 6021	1/1	1/1	161434	161434	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.02	
31	74 6021	74 6021	1/1	1/1	22268767	22268767	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.03	
32	74 6021	74 6021	1/1	1/1	58409905	58409905	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.04	
33	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6427563	6427563	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.05	
34	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6427563	6427563	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.06	
35	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6458067	6458067	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.07	
36	74 6021	74 6021	1/1	1/1	6458066	6458066	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	5.08	
37	74 6021	74 6021	1/1	1/1	4422663	4422663	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.01	
38	74 6021	74 6021	1/1	1/1	57180572	57180572	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.02	
39	74 6021	74 6021	1/1	1/1	58429062	58429062	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.03	
40	74 6021	74 6021	1/1	1/1	229853152	229853152	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.04	
41	74 6021	74 6021	1/1	1/1	27822196	27822196	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.05	
42	74 6021	74 6021	1/1	1/1	24410730	24410730	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.06	
43	74 6021	74 6021	1/1	1/1	29377736	29377736	0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.07	
44	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.08	
45	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.09	
46	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.10	
47	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.11	
48	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.12	
49	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.13	
50	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.14	
51	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.15	
52	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.16	
53	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.17	
54	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.18	
55	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.19	
56	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.20	
57	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.21	
58	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.22	
59	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.23	
60	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.24	
61	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.25	
62	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.26	
63	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.27	
64	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.28	
65	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.29	
66	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.30	
67	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.31	
68	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.32	
69	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.33	
70	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.34	
71	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.35	
72	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.36	
73	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.37	
74	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.38	
75	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.39	
76	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.40	
77	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.41	
78	74 6021	74 6021	1/1	1/1			0.0328	201	46	0.25	0.5	0.5	0.5	6.42	