

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה
 תכנית בנין ערים מס. 1985/א-1
 העברה ל- 1985/א-1
 התכנית הנמלצה ע"י ב.ע. המקומית
 ישיבת מעלה/מליאה מס. 19 מיום 19/5/2009
 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה
 המחוזית ב-19/5/2009 מיום 19/5/2009
 מוכר יו"ר
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

עיריית הרצליה
 מח' תכנון עיר
 אגף מתגדים העיר
 נתקבל 26-07-2012
 הועבר לטיפול.....

גרינברג אולפינר ושות'
 ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

נספח לטבלת הקצאה ואיוון
 תוכנית מפורטת הר/1985 א'- "מתחם הכוכבים"
 גליל ים, הרצליה

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
 (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז תל אביב
 הועדה ליוזר לאומי החליטה ביום: 22-5-12
 לאשר את התוכנית
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הועדה ליוזר לאומי תאריך 22-9-12

- עדינה גרינברג
- דברת אולפינר
- רונן כץ
- מיקי הימלפרב
- גיל בר לב
- גל אלש
- גנאדי רפופורט
- משה אשכנזי
- ראובן דדשב
- ערן רזבסקי
- אורן הוכמן
- ניר אופיר
- איריס אינהורן

18.7.2012

מספרנו: 6324

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תוכנית מפורטת הר/1985 א'- "מתחם הכוכבים"

נליל ים, הרצליה

מסמך זה מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון הערוכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.

רקע כללי

תוכנית הר/1985 א' (להלן: "התכנית"), הינה תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית המהווה שינוי לתוכנית מתאר הר/1/1985.

מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,075 יחידות דיור, מתוכן 20% מיועדות לזוגות צעירים וזכאי משרד הבינוי והשיכון. בנוסף כוללת התכנית שטחי מסחר ותעסוקה וכן פארק רובעי (כולל הוראות לפיתוח השלב הראשון, החלק הצפוני, ב"פארק הלבני", דרכים ומתקנים עירוניים, לפי הוראות תכנית מתאר הר/1/1985).

מהווה חלק מתכנית מתאר הר/1/1985 הכוללת זכויות לכ- 3,100-4,000 יח"ד על אדמות גליל ים.

נועדה לחבר את החלק המזרחי של הרצליה, עם הרצליה פיתוח, להעשיר את מלאי הדגרות בהרצליה, לצורך הצעתה ואיזון מחדש של האוכלוסיה.

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון הינו מועד הכנת חוות הדעת.

1. החלקות הכלולות בתכנית בשלמות

שטח כולל בדונם (א)	חלקות		גוש
	בחלק	בשלמות	
469.361	9, 18, 19, 20, 33, 43, 44, 61, 64, 67, 72, 75, 78		6422
	4, 10, 11, 12		6423
	36, 40, 51, 60, 63, 66, 71- 73	6, 10, 12, 16, 37, 46, 49, 52, 61, 69	6424
	46, 47	45	6525
	70		6527
	19, 20, 21	156	6535
	7, 12, 16, 17, 21, 25, 27, 29, 32	8, 9, 10, 11	6595
	3, 11		6596
	10, 27, 30, 33, 39, 43, 44		6604

(1) שטח בתחום תוכנית הר/1985/א.

תחום האיחוד והחלוקה מהווה חלק מתחום התוכנית, כמפורט בטבלת ההקצאות, בשטח של 406.093 דונם.

2. מקום התכנית

ביקור במקום נערך ע"י החתומה מטה בתאריך 18.6.2012.

2.1 תאור הסביבה

דרום-מערב העיר הרצלייה, חטיבת קרקע התחומה בנתיבי איילון (כביש 20) ממערב, קיבוץ גליל ים ואדמותיו ממזרח ומדרום, שדרות שבעת הכוכבים ורח' הרב קוק מצפון. רחוב הרב קוק מהווה ציר תנועה ראשי (מזרח-מערב) בעיר, המחבר בין דרך בן גוריון (מזרח) ונתיבי איילון (מערב) ומהווה את הכניסה הראשית לעיר מכיוון מערב. מצפון לרחוב הרב קוק ממוקם מתחם זרובבל (בפיתוח) הכולל זכויות לכ- 600 יח"ד. עוד מצפון- תחנת רכבת הרצלייה, האצטדיון העירוני, מתחם ספורט, תיאטרון הרצלייה וקניון שבעת הכוכבים.

2.2 תאור המקרקעין

חטיבת הקרקע הכלולה בתחום תכנית הר/1985/א' (בהכנה) מהווה חלק מתחום תכנית מתאר הר/1985/1 (שלב א'), ברובה בלתי מפותחת, ריקה ופנויה ממבנים, ומשמשת לעיבוד חקלאי. בשטח חלקה 46, בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע, בחזית לרחוב הרב קוק, קיים מבנה ותיק במצב רעוע מאוד, במועד הביקור המבנה נטוש.

בחלק הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע קיים מכון טיהור שפכים (חלקו מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה).

במועד הביקור במקום החלו עבודות תשתית לסלילת חלק מהמשך רחוב זיבוטינסקי וכביש מס' 2 (לפי תכנית המתאר), על מנת ליצור גישה לבית העלמין החדש אשר מוקם (צמוד מדרום למכון הטיהור).

ניתן לחלק את תחום התכנית ל- 3 אזורי שימוש עיקריים: מגורים, פארק ובית קברות.

תמצית השטחים שאינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה:

- חלקה 37 בגוש 6524 שהינה באזור חקלאי מיוחד ועליה מבני מוסד רפואי (מקבלת הקצאה נפרדת בשטחה- מגרש 202 ביעוד מגורים ג').
- חלק מחלקה 70 בגוש 6527, בבעלות עיריית הרצליה, ביעוד מגורים ב'.
- חלקים מדרך הכניסה לקיבוץ גליל-ים (חלק מחלקה 36 בגוש 6424).
- חלקים מחלקות 71, 72, 73 בגוש 6424 בגבול המזרחי של התכנית.
- חטיבת קרקע בחלק הדרום-מערבי של התכנית בשטחה-הוקם מכון טיהור שפכים.
- חלק משטח בית הקברות.

3. מצב חנווני

3.1 המצב התכנוני הקיים

3.1.1 רש/210א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18.3.1971.

תוכנית מתאר של מרחב תכנון רמת השרון. בהתאם לתשריט התכנית, מרבית השטח שבתחום התכנית (למעט רצועה מדרום לרח' הרב קוק) ביעוד לאזור חקלאי.

תכליות ושימושים:

- רשתות השקיה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי.
- שימוש בקרקע לעיבוד חקלאי.
- סככות ומבנים לצרכי חקלאות באישור שניתן ע"י הועדה המקומית לבנין ערים.
- זכויות בניה:
- שטח מגרש מינימלי הינו 10,000 מ"ר. רוחב מינימלי של חזית 50 מ'.
- זכויות בניה ניתנו לנספח בקומה אחת לסככת מחסן לפי הצורך בשיעור של 5% משטח המגרש.
- קו בניין לחזית לפי המסומן בתשריט, לצד ואחורי 10 מ'.

3.1.2 הר/253א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961. תוכנית מתאר של מרחב תכנון הרצליה. בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חו"ד (הרצועה הצפונית מדרום לרח' הרב קוק) בייעוד לאזור חקלאי א'. תכליות ושימושים: חקלאות, גננות, משתלות, חממות, מטעים, נספחים, סככות ומחסנים למטרות חקלאיות. שטח מגרש מינימלי הינו 10,000 מ"ר. רוחב מינימלי של חזית 40 מ'. זכויות בניה ניתנו לנספח לפי הדרוש למטרה חקלאית בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. קווי בניין לכל הכיוונים 10 מ'.

3.2 המצב התכנוני החדש

3.2.1 תוכנית הר/1985/1 – תוכנית מתאר "מתחם הכוכבים" - מאושר

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5973 מיום 6.7.2009. חלה על שטח של כ- 834.7 דונם.

- **אזור עירוני בדגש מגורים 1** - מגורים בהיקף של כ- 1,653 יח"ד וכל השטחים הנלווים לרבות מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב. 20% מיח"ד יוקצו לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון. מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שיקבעו בתכנית המפורטת. בתוכנית המפורטת למגורים משני צדי הפארק תתאפשר תוספת של עד 900 יח"ד מעבר לאמור באזור מגורים 1 ובאזור מגורים 2. יח"ד נוספות אלו לא יהיו זכויות מוקנות מתוקף תוכנית זו.
- **מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני** – מכון לטיהור שפכים, בית עלמין, שטח המיועד לשימושים כלל עירוניים ומיקום חלופי למתקן לבע"ח ושטח לשימושים ציבוריים נוספים כלל עירוניים לפי סעיף 188 לחוק. השימושים והתכליות של שטחי ציבור נוספים יקבעו במסגרת התוכנית המפורטת. היתרי בניה בייעודים: מכון טיהור, מתקן בעלי חיים ובית העלמין הכולל עד 1,000 מקומות קבורה לרבות מתחמי קבורה חלופיים ניתן יהיה להוציא מכוח תוכנית זו.

מכון לטיהור שפכים

גבול שטח המיועד למט"ש בתוך המתחם המיועד לצרכי ציבור ושרותים כלל עירוניים יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי למט"ש. בשטח זה ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח תוכנית זו.

- **שב"צ כלל עירוני** - אם התכנית המפורטת הראשונה לא תאושר תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית המתארית – אזי בעלי הקרקעות שקרקעותיהם הופקעו לשימוש אזור ציבורי מיוחד כלל עירוני והדרכים

המובילות אליו יוכלו להגיש תביעה לפיצוי הפקעה כתחליף לפיצוי המוצע בהליך של איחוד וחלוקה.

- בתכנית המפורטת יבחן החיבור והקשר בין הבינוי הקיים לבין הבינוי המוצע תוך מתן דגש על אופי הבינוי, נגישות, ושטחים ציבוריים.
- תנאי להכנת תכניות מפורטות יהיה תיאום עם נתיבי איילון ורכבת ישראל.

הוראות להכנת תכניות מפורטות לאזורי מגורים מעל 100 יח"ד:

- חלוקה של תחום התוכנית למתחמים (יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות או להתאים את גבולות המתחמים).
- הנחיות לתכניות בינוי ופיתוח בתחום כל מבנן, אשר יהוו תנאי למתן היתר.
- מגוון בצפיפות ובאופי הבינוי בתחומן.
- חתכי רחוב עקרוניים, אופי הרחוב וצורת השימוש.
- אופי התכנון ישים דגש על התאמות הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות העיר, הפניות וכדומה. תיאסר קומת עמודים מפולשת למעט סטיו (קולונדה).
- תקבע תנאים ושילבים להוצאת היתר בניה כתוצאה מפיתוח התשתיות וצרכי הציבור במתחם ובמערכת העוטפת.
- לתוכנית המפורטת הראשונה עד סך של 1,000 יח"ד לא תידרש בדיקה תחבורתית.
- תנאי להיתר הבניה לתכנית המפורטת הראשונה (1,000 יח"ד באזור עירוני דגש מגורים מס' 1) יכלול הרחבת הצומת ז'בוטינסקי-הרב קוק-שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רח' הנדיב והבריגדה לביצוע בד בבד עם יח"ד.

3.2.2 תוכנית הר/1985א' – תוכנית מפורטת - מוצע

תוכנית מפורטת בשטח כולל של 469.361 דונם, מהווה שלב א' של תכנית הר/1985 המתארית.

תמצית הוראות התוכנית:

עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים וחלוקה למגרשים.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של קרקע שלא בהסכמת הבעלים.

מגורים –

שימושים- מגורים וכל השטחים הנלווים לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים.

תא שטח 215- יוקצה לבנייה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

הנחיות כלליות וזכויות הבניה:

- זכויות הבניה במגרשים החדשים נקבעו בסעיף 5 לתקנון התוכנית.
- תיאסר קומת עמודים בשטח שמעל ל- 20% משטח קומה טיפוסית ובכל מקרה לא תהיה קומה מפולשת.
- מבני המגורים ידורגו בקומה העליונה. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית הבניין.
- במגרשים המיועדים למגורים בהם מסומן קו בנין 0, בשטח קומת הקרקע הגובל בקו 0 ניתן לבנות פונקציות משותפות לכלל הדיירים או חזית ללא פתחים או דירות גן.
- קו בנין למרתפים: קו המגרש.
- תכסית: 80% בכל תאי שטח ביעוד לאזור מגורים ג' ו- ד' ובהתאם להוראות התוכנית.
- מס' קומות באזור מגורים ג' ו- ד': 8-10 מעל לכניסה הקובעת ו- 3 מתחת לכניסה הקובעת.
- לא יוצאו היתרי בניה בתחום מגרש 203 כל עוד לא בוצע/ הובטח ביצוע של דרך חלופית לכניסה לקיבוץ מחוץ לתחום המגרש.
- גובה המבנים במגרשים 201-215 לא יעלה על 82 מ' מעל פני הים אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
- הגובה האבסולוטי של המבנים בתוכנית לא יחרוג מהגובה המצוין בנספח מגבלות הגובה. כל סטיה תאושר לפי הדין.
- ניתן לנייד זכויות בניה ויחיד עד 5% מהיקף יחיד בין תאי שטח 203, 205, 206, בכפוף להוראות בדבר מגבלת הגובה.
- בסמכות הועדה המקומית להוסיף קומות מרתף ללא מגבלה.

מסחר –

שימושים: שרותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבנים ושטחים לחניה, דרכים ותשתיות.

שימושים ותכליות אסורים: שימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם מטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

טבלת שטחי הבניה המרביים עפ"י התוכנית:

מס' קומות		שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש במ"ר	תא שטח	יעוד
מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי הבניה	שרות מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי			
3	2	800	500	100	200	1,277	501	מסחר

הוראות נוספות

חניה:

- תקן חניה לשימושים שאינם מגורים יהיה על פי התקן בעת הוצאת היתרי בניה.
- במגרשי מגורים תקן החניה הינו: 1.5 חניות ליח"ד ששטחה אינו עולה על 85 מ"ר שטח עיקרי ו- 2 חניות ליח"ד ששטחה עולה על 85 מ"ר שטח עיקרי.
- החניה בתחום המגרש תהיה תת קרקעית.

מרתפים:

- גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי אוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.
- מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכנן בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מחוז תל אביב ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ייעוד על פי תכנית מאושרת: תא שטח 603 יהיה ביעוד שימושים כלל עירוניים לפי תכנית הר/1985/1, לרבות תעשייה. היקף הבניה יקבע בתכנית מפורטת.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר:

- תנאי למתן היתר בניה לכל יעוד שהוא בתחום התוכנית יהיה-
 - o אישור תכנית אב לביוב ע"י משרד הבריאות.
 - o אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.
 - o תכנית מפורטת להסטת נחל גלילות בהתאם לנספח.
 - o אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה.

- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום רדיוסי מגן- בתחום רדיוס מגן ב' לא תהיה בניה כלל, בתחום רדיוס מגן ג' , הבניה מותנית במיגון תשתיות בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועיריית הרצליה. במגרש 205 ידרש אישור משרד הבריאות.

- תנאי לדיון להוצאת היתר בנייה ראשון למגורים:

- o אישור הועדה המקומית לתוכנית לצרכי רישום.
- o סגירתו והפסקת פעילותו של מפעל הבטון הקיים בשטח קיבוץ גליל ים יהיה תנאי להיתר במגרשים 201, 203-206.
- o ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לאכלוס המבנה נשוא ההיתר המבוקש בשטחים הציבוריים.
- o סילוק מחסן חומרי הדברה של הקיבוץ יהיה תנאי להיתר במגרשים 201, 203-206.

- תנאים כללים להוצאת היתרי בניה למגורים:

1. הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם בו נמצא המגרש. המתחמים:

מס מתחם	מגרשים כלולים
1	201
2	202-206
3	207-209
4	210-212
5	213
6	214
7	215

ניתן יהיה בשיקול דעת מהנדס העיר לצרף מס' מתחמים יחד לתכנית כנייל ולהעביר מגרשים ממתחם למתחם. מס המתחמים הכולל בכל שטח התכנית לא יעלה על 7.

2. הוצאת היתר בניה במגרשים 207-211 ו- 215 הסמוכים לדרך מס' 1 ולדרך שבעת הכוכבים תחייב נספח אקוסטי המפרט אמצעים להפחתת רעש תחבורה ואשר יתואם עם היחידה הסביבתית בעיריית הרצליה.
3. היתרי בניה במגרש המוקצה לזכאי משרד הבינוי והשיכון (תא שטח 215) יוצאו רק לאחר הסדרת ההקצאה עם משהב"ש וממ"י בהתאם לסיכום עמם על ידי עיריית הרצליה.
4. השלמת ביצוע התכנית לשדרוג והרחבה של מתקני המכון באישור המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות, עפ"י שלבים ולו"ז שיקבעו טרם מתן תוקף לתכנית.

5. הרחבת צומת ז'בוטינסקי-הרב קוק- שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רחוב הנדיב והבריגדה היהודית לביצוע בד בבד עם יחידות הדיור.

- תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים במגרשים 203-206 ו- 201 בהתאם לשלבויות ביצוע התכנית (מתייחס אך ורק למגרשים אשר יוקצו בטבלאות האיזון ליום):

1. לא יוצאו היתרי בניה מעבר ל- 550 יח"ד בתחום מגרשים 201, 203-206 ולא ינתן טופס 4 למגורים מעבר ל- 400 יח"ד בתחום התכנית (המוקדם בניהם), בטרם הושלם ביצוע שלב א' של הפארק המרכזי בהיקף שלא יפחת מ- 114 דונם.

2. הוועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה מעבר ל- 200 יח"ד בתחום התכנית בהתקדמות הקמת שלב א' של הפארק, מתוך מטרה להבטיח התאמה בין קצב התקדמות הפארק לקצב הוצאת היתר בניה והקמת יח"ד בתכנית.

3. לא יוצאו היתרי בניה למגורים מעבר ל- 400 יח"ד אלא אם יוצאו היתרי בניה ל- 100 יח"ד לפחות במגרש 215.

4. הוצא היתרי בניה מעבר ל- 550 יח"ד במגרשים 201, 203-206, או טופס 4 למגורים מעבר ל- 400 יח"ד, כפוף להשלמת ביצוע שלב א' של פארק בהיקף שלא יפחת מ- 114 ד'.

5. לא יוצאו היתרי בניה למגורים מעבר ל- 650 יח"ד אלא אם יוצאו היתרי בניה לכל יח"ד במגרש 215.

- תנאי להוצאת היתר בניה במגרש בו הוקצו זכויות לבעלי נכס המיועד להריסה, יהא הריסה ופינוי של המבנה הקיים בחלוקה המקורית.

- תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 203 יהיה סלילת דרך גישה חלופית לקיבוץ גליל ים והריסת הדרך הקיימת.

- תנאי למתן טופס אכלוס ראשון בתחום התוכנית יהיה סיום ביצוע הדרכים הראשיות; פינוי הריסת דרכים בתחום הדרך; טופס 4 למגורים בהתאם לסעיף 6.7.6 ס"ק 1 להוראות התוכנית.

4. **מצב משפטי**

5.1 **מידע מפנקסי המקרקעין**

המצב המשפטי- חלקות במצב נכנס, בעלויות והערות על זכויות- כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון.

5.2 **הסכם גליל ים- ממ"י**

תמצית ההסכם שנחתם ביום 18.7.2010:

- הקיבוץ מחזיק כחלק ממשבצת הקיבוץ במקרקעין הכלולים בתכנית מתאר הר/1/1985 שקיבלה תוקף ביום 6.7.2009.
- מועצת מקרקעי ישראל אישרה בהחלטתה מס' 1161 מיום 9.9.2008, עקרונות להסדר שבין הצדדים שמטרתו להביא לפינוי המקרקעין בתנאים שנקבעו ולסילוק סופי של כל טענות הצדדים, האחד כלפי משנהו.
- שר האוצר אישר את ההחלטה ביום 4.1.2010.
- הקצאת זכויות בתכנית מפורטת ראשונה (שלב א') שתאושר במתחם תכנית המתאר:

❖ לקיבוץ יוקצו זכויות בקרקע לבניית כמות יח"ד שאינה עולה על 660 יח"ד.

❖ תחילה יוקצו זכויות לבעלים הפרטיים בתכנית בהתאם ליחס הבעלויות בשטח התכנית.

❖ לאחר מכן יוקצו למינהל זכויות ל- 20% מהיחידות בתכנית הראשונה. המינהל ישווק את הקרקע בהתאם להוראות תכנית המתאר, לזוגות צעירים זכאי משהב"ש ו/או שיווק חופשי בהתאם להגדרתו.

❖ מתוך יתרת הזכויות יקבל הקיבוץ 660 יח"ד וכל היתרה תוקצה לשיווק ע"י המינהל.

- שיוך הזכויות המסוימות ליחידות הדיור יעשה תוך קביעת ערך ליחידה אקוויוולנטית ובהתייחס למאפייני היחידה, כגון: קומה, שטח יחידה, מיקום, נוף וכ"ו- ללא התחשבות במרכיב דחייה למימוש.

קיימות הוראות נוספות שאינן רלוונטיות לצורך הכנת טבלת ההקצאות והאיזון.

המידע הובא לאור העובדה כי מתוך כלל מגרשי המינהל, קיבל קיבוץ גליל ים מגרשים בהתאם לעקרונות החלוקה הנ"ל, ללא קשר לחלקים היחסיים שלו כחוכר בחלקות ממ"י במצב הנכנס.

5. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 5.1 הקצאת המגרשים החדשים בוצעה בהתאם לזכויות הבניה.
- 5.2 האיזון חושב על בסיס הערכים היחסיים של שווי החלקות המקוריות (מצב נכנס) ושל שווי המגרשים החדשים המוקצים (מצב יוצא).
- 5.3 הוראות סעי' 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:
חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
(2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
ההקצאה בוצעה, ככל האפשר, תוך שמירה על העקרונות הנ"ל. לחלקה 49 בגוש 6424 הוקצה מגרש 213 ללא שותפים. לאור מגבלות התכנון המגרשים שתוכננו קרוב יותר לחלקה המקורית הם מגרשים גדולים שהוקצו למינהל מקרקעי ישראל. להבנתנו, הקצאה במושע עם מינהל מקרקעי ישראל באותו בנין כחלק ממגרש בן מספר בניינים נחותה מקבלת מגרש בבעלות מלאה הממוקם במיקום יחסית רחוק מחלקת המקור.
- 5.4 בהתאם להוראות הסכם הפשרה בין מינהל מקרקעי ישראל לקיבוץ גליל ים מיום 18.7.2010, מתוך כלל המגרשים אשר הוקצו למינהל מקרקעי ישראל (קק"ל, רשות הפיתוח ומדינת ישראל), 660 יחידות דיור הוקצו לקיבוץ גליל ים בהתאם להסכם הפשרה.
המגרש המיועד לזוגות צעירים זכאי משרד הבינוי והשיכון הוקצה למינהל מקרקעי ישראל.
- 5.5 המועד הקובע לקביעת ערכי השווי בטבלה הינו תאריך השומה.
- 5.6 באומדן שווי החלקות במצב הנכנס והמגרשים במצב היוצא הבאנו בחשבון המקדמים, כדלקמן:
במצב נכנס:
מושע – בחלקות בהם קיים מרכיב מושע (חלקה 10 בגוש 6423, חלקה 8 בגוש 6595 וחלקה 30 בגוש 6604), הובא בחשבון מקדם בשיעור של 95%.

מתרונה - לחלקות המתרונה (חלקה מחלקה 33 בגוש 6422, חלק מחלקה 4 בגוש 6423, חלק מחלקות 16, 32 ו-11 בגוש 6595) ניתן מקדם בשיעור של 75%, לאור צורתן וייעודן ולפי תוכניות אחרות בעיר הרצליה.

במצב יוצא:

כל המקדמים מוצגים כאן בשני ספרות עשרוניות. במערכת הממוחשבת, החישוב בדיוק של 4 ספרות עשרוניות ולכן יתכן וחישוב פשוט לא יביא לתוצאה המדויקת המופיעה בטבלה.

מושע - במגרשים 211 ו-212 חושבה הפחתה בשיעור 5% וזאת לאור העובדה כי צומצמה המושע ביחס למצב הנכנס (חלקה 10 בגוש 6423 קיבלה הקצאה ב-2 מגרשים נפרדים).
 במגרש 208 חושבה הפחתה בשיעור של 7.5% (תוספת של 50% מעל המקדם במגרשים 211-212), עקב הקצאת הזכויות למר סופר יוסף (בעל זכויות בחלק מחלקה 30 בגוש 6604) יחד עם בעלי הזכויות בחלקה 8 בגוש 6595.

הצורך בהקמת מרתף חניה שני (גודל המגרש) - קיימים הבדלים בשטח המגרשים החדשים. מבדיקה שערכנו עולה כי שטח המגרש משפיע על אפשרות מיצוי דרישות החניה בקומת מרתף אחת או 2 קומות. במגרשים בהם מצאנו כי קיים צורך ודאי לירידה לקומת מרתף (2-) כמתנו את העלות העודפת וכימתנו זאת באחוזים משווי המגרש. המקדם שהתקבל נע בין 95%-98%.

מס' מגרש	201	206	207	212	213	214
מקדם	0.98	0.98	0.98	0.98	0.95	0.95

רעש (קרבה לכביש ראשי) - למגרשים הגובלים בדרכים ראשיות, קיימות או מתוכננות בהם נדרשת השקעה נוספת למיגון אקוסטי בהתאם להוראות התכנית, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 97%-93% (מושפע מכמות היחידות / המבנים אשר פונים לכבישים הראשיים).

מס' מגרש	203	207	208	209	210	211	215
מקדם	0.98	0.97	0.96	0.93	0.96	0.975	0.97

נוף / שצ"פ - במגרשים הפונים לאזורים פתוחים (שטחי הקיבוץ) או לשצ"פ, הובאה בחשבון תוספת שווי בטווח של 105%-102% (בהתאם לכמות היחידות / מבנים נהנים).

מס' מגרש	203	204	205	206	212	214	215
מקדם	1.03	1.05	1.05	1.05	1.03	1.05	1.05

שב"צ / מסחר / אנטנה - למגרשים הגובלים בשב"צ או מגרש מסחרי ולמגרשים קרובים לבניין מרכזת בזק, בגוש 6525 חלקה 169, עליו קיימת אנטנה סלולארית גדולה- הובא בחשבון מקדם הפחתה בטווח של 98%-93%, בהתאם לרמת החשיפה של המגרש לגורמי המטרד / קרבה לאנטנה.

214	213	212	211	210	209	208	207	206	201	מס' מגרש
0.95	0.93	0.93	0.97	0.98	0.97	0.98	0.97	0.98	0.95	מקדם

גודל- הובא בחשבון מקדם המבטא את כמות יחידות הדיור במגרש. במגרשים גדולים (88 ו-116 יח"ד) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 95%. במגרשים גדולים מאוד (מעל 200 יח"ד) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 90%.

215	206	205	204	201	מס' מגרש
0.9	0.9	0.9	0.95	0.95	מקדם

מגרש שיכון צעירים- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 95% למגרש זה, המבטא המגבלה הקיימת בשיווק.

מיגון באר- במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מיגון תשתיות (מהבאר במגרש 402) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 98%-99%.

206	205	203	מס' מגרש
0.98	0.99	0.98	מקדם

5.7 שווי-

מצב נכנס- לאור מיעוט עסקאות להשוואה בקרקע חקלאית באזור, אי-יציבות מחירים ואי-אמינות העסקאות הקיימות וכן לאור העובדה כי כל החלקות נכנסות לאיחוד וחלוקה ביעוד דומה (חקלאי) נעשה שימוש במצב הנכנס בשווי יחסי (אקוויוולנטי).

בתחום חלקה 46 בגוש 6525 קיימים מבנים רעועים ונטושים. להבנתנו מבנים אלה לא תורמים לשווי הזכויות במצב הנכנס, ולכן לא הובאו בחשבון.

מצב יוצא- אומדן שווי קרקע ליחידת דיור בגבולות 600,000 ₪ בהתחשב בנתונים מהסביבה (ליח"ד ממוצעת בשטח עיקרי של 110 מ"ר, קרי שווי של כ- 5,455 ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי). בכל מגרש ומגרש הוכפל השטח העיקרי, לאחר הפעלת המקדם הכולל בשווי מ"ר מבונה זה.

במגרש המסחר- הובאו בחשבון מחירי שכירות בסביבה ואומדן דמי השכירות החזויים בנכס (לאור מיקומו והיקף זכויות הבניה) וכמו כן נתוני ההשוואה הבאים לעסקאות לקרקע מסחר בערי הלווין (מתוך מכרזי מינהל מקרקעי ישראל):

בתאריך 29.6.2011 נמכר במודיעין, מגרש בשטח של 2,621 מ"ר, הכולל זכויות ל- 1,500 מ"ר עיקרי, במחיר המשקף כ- 5,700 ₪ למ"ר עיקרי.

בתאריך 8.12.2010 נמכר בנתניה, מגרש בשטח של 894 מ"ר, הכולל זכויות ל- 715 מ"ר עיקרי, במחיר המשקף כ- 3,000 ₪ למ"ר עיקרי.

אומדן שווי מ"ר עיקרי בגבולות 6,250 ₪.

זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש הן בשיעור של כ- 16% משטחו. לאור שיעור הזכויות הנמוך קיים פוטנציאל לתוספת זכויות עתידית במגרש, אשר כדי לממשה יהיה צורך בהכנת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית וכן לשאת בתשלומי היטל השבחה ותשלומים למינהל מקרקעי ישראל. בגין הפוטנציאל לתוספת הזכויות הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 10% לאומדן השווי.

במגרש 603- הכולל ייעודים לפי תכנית הר/1/1985 (כלל עירוניים) ותעשייה- לאור מיקומו, העובדה כי יש לקבוע לו זכויות בניה בתכנית מפורטת- 400 ש למ"ר קרקע.

יודגש כי ערכי השווי נקבעו לצרכי הכנת טבלת ההקצאה והאיזון ואין לראות בו הערכת שווי שוק פרטנית לחלקה / מגרש או להסתמך עליו לכל צורך אחר, לרבות לעניין היטל השבחה, דמי היתר וכו'.

5.8 קיים איזון בין השווי היחסי של החלקות במצב הנכנס לשווי היחסי של המגרשים המוקצים במצב היוצא ולפיכך, אין תשלומי איזון כספיים בין בעלי החלקות השונות.

6. הצהרות

- אנו מצהירות, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אנו מצהירות, כי אין לנו כל עניין בנכס.
- אנו מצהירות, כי אנו בעלות הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

חוות הדעת הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ועל פי תקן מסי 15 (של מועצת שמאי המקרקעין), בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחד וחלוקה.

בכבוד רב,



