



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים

ZC. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

DATE: 14/07/2017 : תאריך
REF: 20456.1 : סימננו

תכנית מס' 553-0116335 רש/1084,

רצועת הנופש מזרח - אזור א'

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון

עקרונות שומה





1. רקע כללי

תכנית רש/1763, אשר דבר אישורה פורסם ב.פ. 6080 ביום 28/4/2010, מהווה תכנית מתאר למתחם קרקע בשטח כ- 3,100 דונם המכונה "רצועת הנופש". את המתחם חוצה "כביש הנופש". מצפון לו שטח המיועד לפארק, שימושי ספורט ושימושים נלווים. מדרום לו מתחמי מגורים ושימושים ציבוריים נלווים.

שטח התכנית נחצה במחלף מורשה לשני אזורים. ביום 15/1/2012 ערכתי מסמך שמאי ע"פ הוראות תכנית רש/1763 הקובע את חלוקת הזכויות בין האזורים. תכנית רש/1084 הנדונה מתייחסת לאזור א', המזרחי, הכולל זכויות סחירות - 3,254 יח"ד וכן 20,000 מ"ר מבונה לשימושים אחרים.



השטח המיועד בתכנית לאיחוד וחלוקה אינו חופף בשלמות לקו הכחול של התכנית. בהוראות תכנית רש/1763 נקבעו בין היתר הוראות כלהלן -

- מספר חלקות הוחרגו מתחום האיחוד והחלוקה.
- מספר חלקות מקבלות הקצאה לפי יעוד קרקע קודם.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 100 חלקות ששטחן הכולל 1,307.491 דונם שהן כלולות בתכנית ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.

בטבלת ההקצאה והאיזון 134 בעלי זכויות הכוללים את מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל ו- 132 בעלים פרטיים. פירוט מצב הזכויות בסעיף 8 שלהלן.

המסמך שלהלן מפרט את העקרונות לפיהם בוצעה ההקצאה וזאת על בסיס הוראות חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והנחיות התקינה של הוועדה לתקינה שמאית.



2. מועדים

- מועד הביקור בנכס - מועדים שונים ולאחרונה בתאריך 29/10/2015.
- עורכי הביקור בנכס - ארז כהן ואיל קלודובסקי, שמאי מקרקעין.
- המועד הקובע לערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון - מועד עריכת חוות הדעת

3. פרטי המקרקעין

הפרטים שלהלן מתייחסים לשטח המיועד לחלוקה מחדש בלבד -



גוש 6332 חלקות : 122-123,125-131,136	חלקי חלקות : 255-256,258,260
גוש 6333 חלקות : 261, 259	חלקי חלקות : 23, 6-8
גוש 6334 חלקות : 11-9	
גוש 6335 חלקות : 2-9,12-15,332	חלקי חלקות : 10,17,24
גוש 6340 חלקות : 1-9,11-14,18-23,25	חלקי חלקות : 4-5,9,15-16,21-22,25,28
גוש 6341 חלקות : 6-8,17-18,24	חלקי חלקות : 475,477,480,482,490,498
גוש 6614 חלקות :	חלקי חלקות : 20-26,36-38,244,250-251,254
גוש 6615 חלקות : 246-249,252-253	

מהות השטח - קרקע חקלאית פנויה ברובה וכן מספר שימושים מסחריים כפי שיפורט בסעיף 4 שלהלן.



שטח מיועד לחלוקה מחדש - כ- 1,307 דונם.

הזכויות - בעלות מעורבת הכוללת - קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל, עיריית רמת השרון ובעלים פרטיים. בחלק מהחלקות חוכרים בעלי חוזה מיוחד כפי שיפורט להלן.



4. תיאור המקרקעין

4.1 תיאור המתחם

גבולות התכנית: במזרח - כביש מס' 4; בצפון - כביש מס' 5 והכפר הירוק, במערב - דרך משה סנה ובית עלמין קרית שאול, בדרום - גבול מוניציפלי עם עיריית ת"א.

בניה - השטח ברובו ריק ומשמש לחקלאות עונתית פעילה. מרבית השטח נעדר כל בניה מלבד המפורט להלן.



המתחם - הקרקע הכלולה בתכנית מהווה מתחם קרקע פנוי ברובו והומוגני בטופוגרפיה ובשטח כולל של כ- 1,600 דונם המצוי הידוע כרצועת הנופש, רמת השרון.

טופוגרפיה - גבעית משתנה וכוללת ערוץ נחל החוצה חלק מהשטח מצפון לדרום.

תשתיות - את השטח חוצים שבילים חקלאיים, קו מתח, ורצועות דלק (שילוט בשטח).



מבט מצפון לדרום לכיוון נווה שרת (במרכז ערוץ הנחל)



בתחום זה כלולים שימושים נוספים כלהלן -



א. לא כלול בתחום איחוד וחלוקה

- 1 מרכז הטניס של רמה"ש חלקה 126 בגוש 6332, חלקה 301 וח"ח 259 בגוש 6333.
- 2 מבנה תחמ"ש, חלקה 245 בגוש 6615.
- 3 בריכות מים, חלקה 124 בגוש 6332.
- 4 תחנת דלק, חלקה 475 בגוש 6614.
- 5 דרכים - משה סנה, כבישים מס' 4, ו-5.

ב. שימושים בתחום איחוד וחלוקה

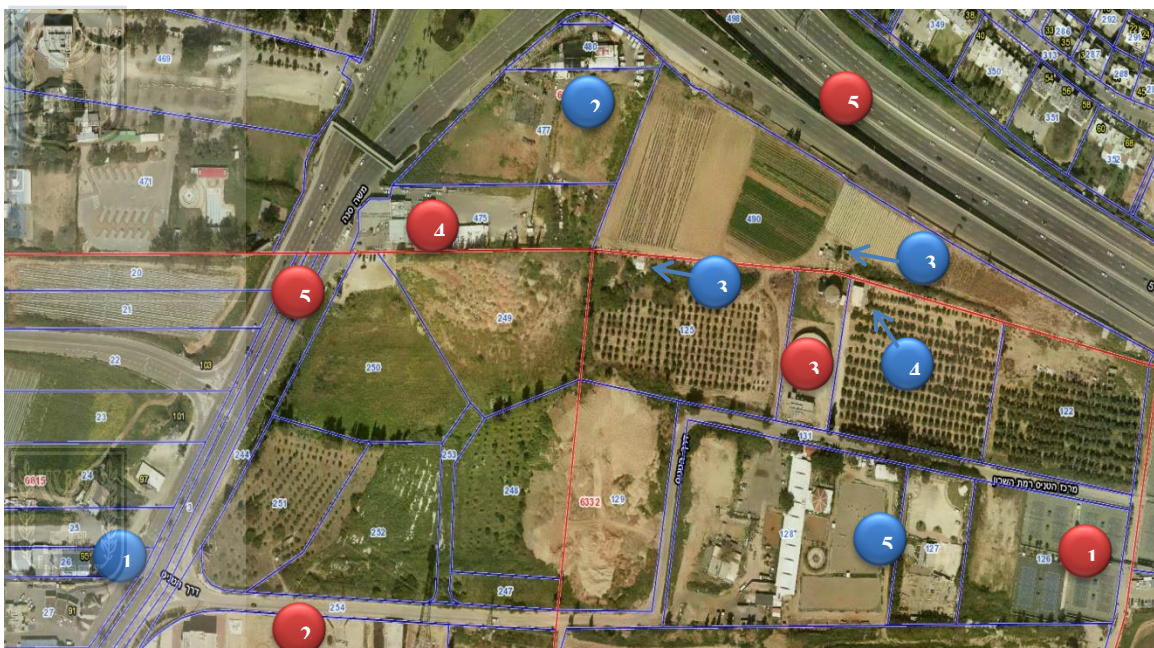
- 1 מסעדה בחלקה 26, משתלה וחנות לממכר ירקות בחלקה 24 בגוש 6615 (ממערב למשה סנה).
- 2 מבנים המשמשים משתלה מסחרית בחלקות 477, 480 בגוש 6614.
- 3 מבנים חקלאיים בחלקות 125 בגוש 6332 ו-490 בגוש 6614.
- 4 מבנה מגורים בחלקה 123 בגוש 6332.
- 5 חוות סוסים בחלקות 127-128 בגוש 6332.
- מספר תרנים לאנטנות סלולריות.



גוש 6614 חלקה 480



גוש 6615 חלקה 24



הכנת תכנית מפורטת להוצאת היתרי בניה במתחמי מגורים דרומית לכביש הנופש, משולבים במסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים מקומיים, וכן מרכז תחבורה משולב הכולל תעסוקה.

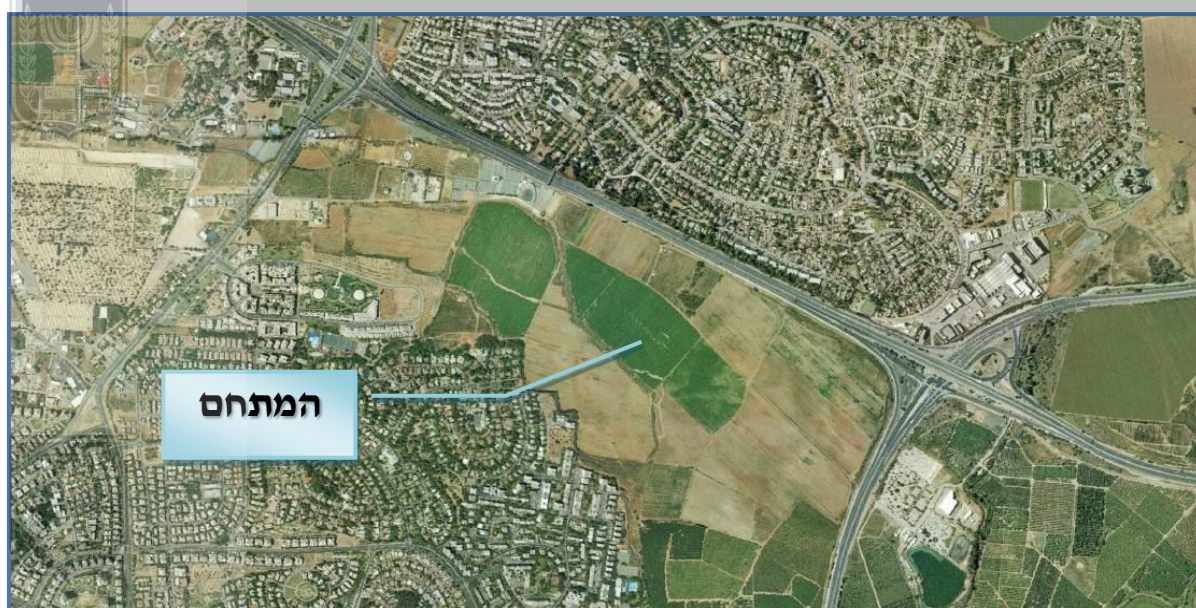
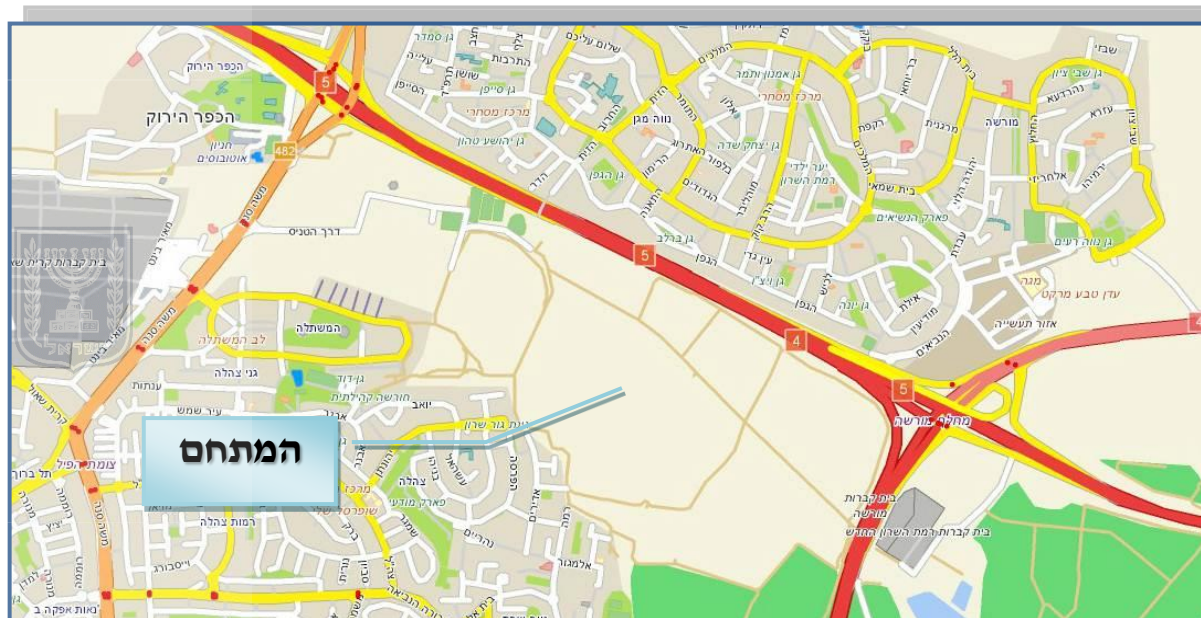
תכנון פארק מטרופוליני הכולל רצועה ירוקה, פתוחה לציבור, שתהווה חלק מרצף ירוק, מנחל הירקון ועד לים התיכון תוך שימור ערכי טבע, נוף ותצפיות.

רצועה לפנאי נופש וספורט ובה שימושים כלל עירוניים.

תכנון של "כביש הנופש", על חיבוריו לכבישים המערכתיים, ורצועת תשתיות מטרופולינית- תוך שילובם בפארק המטרופוליני ויצירת קשרים לאזור הבנוי.

4.2 תיאור הסביבה

הסביבה מהווה אזור פתוח חקלאי בלב פארק מטרופוליני מתוכנן לאורך כביש מס' 5. מדרום שכונות יוקרה חדשות בצפון תל אביב כגון - צהלה, המשתלה וכיוצ"ב. מצפון מעבר לכביש מס' 5 השטח הבנוי של העיר רמת השרון. הסביבה אינה כוללת פיתוח.



5. מצב תכנוני מאושר

להלן רשימת התכניות המאושרות החלות כיום על תחום תכנית רש/1084 -

התכנית	מתן תוקף	עיקרי התכנית
רש/210א	י.פ. 1708 מיום 18/3/71	התכנית מהווה את תכנית המתאר לרמת השרון. במתחם מסומן ברובו לחקלאות. כמו כן מסומנים - א. חלקה 7 בגוש 6334 סומנה כבית קברות. ב. חלקה 8 בגוש 6334 סומנה כשצ"פ. בנוסף סומנו שטח ספורט ומגרש למכירת דלק שנגרעו מהתחום לאיחוד וחלוקה.
רש/504א'	י.פ. 2654 מיום 28/8/80	התכנית חלה על חלקים במתחם וקובעת הוראת עבור מרכז הטניס שטח חניה ודרך גישה.
רש/663	י.פ. 3847 מיום 21/2/91	התכנית מייעדת רצועה ברוחב 10 מ' עבור קו צינור דלק וכן מגבלות שימוש בתחום הרצועה.
רש/565	י.פ. 3940 מיום 7/11/91	התכנית חלה על תחום גוש 6333 הכלול בתכנית הנדונה. התכנית קובעת הוראות בדבר התווית דרך חקלאית בשטח המהווה כיום את חלקה 261.
רש/662	י.פ. 4644 מיום 17/5/98	התכנית מהווה תכנון לצומת הכפר הירוק.
רש/מק/746	י.פ. 4675 מיום 1/9/98	התכנית קובעת הוראות שטח ספורט נוסף מדרום לאצטדיון הטניס הקיים ומגדירה זכויות בניה בשיעור 2,000 מ"ר עיקרי וסה"כ 4,000 מ"ר בנוי.
תמ"א 37	אושרה בממשלה ביום 28/2/01	התכנית קובעת הוראות לעניין גז טבעי והיא קובעת תוואי להנחת צינור לאורך כביש 5 בתחום התכנית הנדונה.
רש/715	י.פ. 4983 מיום 3/5/01	התכנית קובעת הרחבת דרכים באזור הכפר הירוק. בין היתר סומן חלק משטח המתחם שממערב לרחוב משה סנה לדרך.
מתא/19	י.פ. 5033 מיום 21/11/01	התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבת דרכים באזור מחלף מורשה.
תממ/2/5	י.פ. 5731 מיום 30/10/07	התכנית מהווה את הבסיס לתכנון העתידי של המתחם כפי שיפורט להלן.
רש/1/763	י.פ. 6080 מיום 28/4/10	התכנית מהווה תכנית מתאר לרצועת הנופש. בתכנית זו חולק מתחם רצועת הנופש לאזור א' ו- ב'. תכנית רש/1084 מוצעת לאזור א' בתכנית. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור א' - תחום - בין דרך משה סנה במערב; כביש מס' 5 בצפון; כביש מס' 4 במזרח; גבול מוניציפאלי עם ת"א בדרום; וכן את האזור התחום בין בית העלמין ממערב והכפר הירוק מצפון, מערבית לדרך משה סנה. סה"כ שטח אזור א', כ- 1,405 דונם, מתוך זה כ- 1,327 דונם מיועדים לפרצלציה. באזור זה שטח הקרקע ליעודים סחירים כלהלן - מגורים מיוחד - 232 דונם אכסון מיוחד - 27 דונם מרכז תחבורה משולב - 14 דונם מרבית האזור כלול בתחום איחוד וחלוקה זאת למעט - מתקנים - תחמ"ש, ברכת המים, תחנת תדלוק, מרכז הטניס ושטחים הכלולים במתא 19. בנוסף - חלקה 259 בגוש 6333 נכללת בשטח לאיחוד וחלוקה בשלמותה ביעוד חקלאי. תחום תכנית רש/715 ע"פ ייעוד הקרקע בטרם אושרה התכנית (ייעוד חקלאי).



6. תכנית רש/1084 - מוצעת

התכנית מהווה תכנית מפורטת לאזור א' (החלק המזרחי) בתכנית רש/1763. חוות הדעת מתבססת על גרסה של הוראות התכנית להפקדה מעודכנת לתאריך 1/12/2015.

מטרת התכנית בין היתר -

הקמת רובע מגורים, לצד פארק ורצועת פנאי נופש וספורט, המשתלבים בפארק המטרופוליני ירקון - ים, ומשלימים את המערך האורבני של רמת השרון, וציר תחבורה מערכתי - "ציר הנופש".

תכנית זו מהווה שלב תכנוני נוסף, המפרט את אזור א' בתכנית רש/1763.

ע"פ מסמך שמאי מיום 15/1/2012, שהוכן ע"פ הוראות סעיף 9.1 לתכנית רש/1763 ואשר אושר ע"י שמאי הוועדה המחוזית מר ברי צ'רניאבסקי בתאריך 8/12/13 הקצאת הזכויות הסחירות לאזור א' - 3,231 יח"ד + 20,000 מ"ר תעסוקה.

התכנית כוללת מספר יעודים, ברצועות רוחב מזרח - מערב:

1. אזור ספורט ונופש - ברצועה צמוד לכביש מס' 5, בשטח של כ- 180 ד'. רצועה זו כוללת בין השאר את מרכז הטניס הקיים והרחבתו.
2. פארק מטרופוליני - בשטח של כ- 616 ד', המהווה חלק מרצף ירוק, מנחל הירקון ועד לים התיכון. זוהי רצועה ירוקה, פתוחה לציבור כוללת שימור ערכי טבע ונוף.
3. דרך מערכתית מטרופולינית - "כביש הנופש", על חיבוריו לכבישים המערכתיים הארציים והמשכו "עוקף מורשה" עד לחיבור לכביש 5.
4. תמ"מ 5 הגדירה בתחום תוכנית זו פרוזדור תשתיות מטרופוליני הנותן מענה לתשתיות הרבות החוצות את המטרופולין. בהתאם לכך קובעת התוכנית מעבר של מנהרת תשתיות שתכלול בתוכה תשתיות ארציות, מטרופוליניות, ועירוניות ראשיות.
5. מגורים ד' - כוללים 3,254 יח"ד, בגודל ממוצע של 93 מ"ר, מתוכם בכל תא שטח 30% דירות קטנות. המגורים כלולים במתחמים דרומית לכביש הנופש (המסומנים בתשריט מתחמים 2-6). המתחמים משולבים במסחר מקומי בחזיתות מסחריות, ויעודי "מבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו"ש.צ.פ.", לשירות המגורים.
6. דיור מוגן - 300 יח' במתחם 5.
7. מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה - ממערב לדרך משה סנה, מתחם (המסומן בתשריט מתחם 6) שימושים מעורבים - תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, מעונות וכיוב'.
8. תעסוקה ותחבורה - מרכז תחבורה משולב (מתח"מ), במזרח התכנית, בסמוך למחלף מורשה, הכולל שימושי תעסוקה מסחר ומלונאות (המסומן בתשריט מתחם 1).
9. מתקנים הנדסיים - תחמ"ש וברכות איגום מים, הקיימים בשטח התכנית.
10. יעוד לפי תכנית קודמת - תחנת תדלוק קיימת.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים, באזורים המסומנים בתשריט. הקצאת הזכויות לבעלי הקרקע, בתאי שטח המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט, היא בתחום מתחמים 1-6 המפורטים להלן:

- מתחם 1 - תעסוקה ותחבורה כולל שימושי תעסוקה מסחר מלונאות ותחבורה.
- מתחם 2 - הכולל מגורים מסחר, וכן שטחים למוסדות ציבור.
- מתחם 3 - הכולל מגורים מסחר, וכן שטחים למוסדות ציבור.
- מתחם 4 - הכולל מגורים, וכן שטחים למוסדות ציבור.
- מתחם 5 - הכולל מגורים מסחר, וכן שטחים למוסדות ציבור.
- מתחם 6 - ביעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה וביעוד מגורים וכן שטחים למוסדות ציבור.

פירוט זכויות הבניה בכל תא שטח בתקנות התכנית ובטבלה 5 המצורפת כנספח לחוות הדעת.

הוראות כלליות -

- גודל ממוצע של יח"ד 93 מ"ר.
- כל תא שטח יכיל 20% דירות קטנות.





מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	10,198.91	0.63
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	10,974.31	0.68
דרך /או טיפול נופי	103,651.12	6.42
דרך מאושרת	166,321.28	10.30
דרך מוצעת	192,495.05	11.92
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31,524.44	1.95
מבנים ומוסדות ציבור	61,631.22	3.82
מגורים ד'	117,679.86	7.29
מתקנים הנדסיים	22,068.74	1.37
ספורט ונופש	179,745.02	11.13
פארק / גן ציבורי	618,165.91	38.28
שטח ציבורי פתוח	85,753.78	5.31
תעסוקה ותחבורה	14,542.6	0.90
סה"כ	1,614,752.25	100





7. רישוי

בסיוור בשטח אותרו בתחום איחוד וחלוקה שימושים כלהלן -

איתור	שימוש	מצב רישוי (ע"פ בדיקה במשרדי הוועדה המקומית)
גוש 6332 חלקה 123	מבנה מגורים	ללא היתר.
גוש 6332 חלקה 125	מבנים חקלאיים	ללא היתר.
גוש 6332 חלקות 127-128	חוות סוסים	נמצא תיק בניין הכולל בקשות שונות עבור חוות סוסים וגן אירועים על חלקם חתימת המנהל לא נמצא היתר חתום ע"י הוועדה. ע"פ תיק החכירה ברמ"י הוגשו בקשות אך השימוש לא הוסדר. בנסח הטאבו מופיעה הערה על צו הריסה.
גוש 6614 חלקה 477	משתלה מסחרית.	ללא היתר.
גוש 6614 חלקה 490	מבנים חקלאיים	ללא היתר.
גוש 6615 חלק 24 (ממערב למשה סנה)	משתלה וחוות לממכר ירקות.	ללא היתר. בנסח הטאבו מופיעה הערה על צו הריסה.
גוש 6615 חלק 26 (ממערב למשה סנה)	מסעדה.	א. היתר להקמת מבנה חקלאי בשטח 229.32 מ"ר מיום 3/10/99. ב. היתר לשימוש חורג למסעדה ל 5 שנים מיום 19/11/07. ג. ע"פ כתב התחייבות מיום 29/10/07 הפקדת התכנית תהווה עילה להפסקת השימוש החורג. ד. למסעדה רישיון עסק תקף.
שונות	תרנים לאנטנות סלולאריות.	אותר רישוי וכן הסכמים עם ממ"י הנוגעים לתרנים שאותרו בשטח.

לא נמצאו היתרים לשימושים נוספים.

8. מצב משפטי

עיינתי בהעתיקי רישום מפנקס הזכויות עבור כל החלקות הנכללות בתחום לאיחוד וחלוקה אשר הופקו באמצעות רשת האינטרנט בתאריך 1/9/2015. פירוט הזכויות בטבלת ההקצאות המצ"ב. מניתוח הנתונים עולה כי בתחום התכנית מתחלקות הזכויות המשפטיות למספר סוגים כמפורט להלן -

- א. קרקעות בניהול מנהל מקרקעי ישראל - בעלות רשות הפיתוח, קק"ל ומדינת ישראל.
- ב. קרקעות בבעלות עירונית (עיריית רמה"ש).
- ג. קרקעות בבעלות פרטית.

ע"פ הנחיות שנבחנו משפטית ניתנה התייחסות מיוחדות לשני סוגים של זכויות -

- א. בעלות עירונית - הבעלות מתחלקת לשני סוגי זכויות -

- חלקה בייעוד שצ"פ - החלק בייעוד ציבורי ולכן לפי הנחיות תקן 15 לא תכלל באיזון.

- חלקות דרך "מתרוכות" - ע"פ ע"מ 7336/10 ארנה אסתר לוקר ואח' נ' הוועדה המחוזית לתו"ב חיפה "מתרוכות" המיועדות **במצב התכנוני הקיים** לדרך, לא יכללו באיזון. מבדיקה שערכתי חלקות 126 ו-136 בגוש 6332, חלקה 261 בגוש 6333 וחלקה 254 בגוש 6615 מיועדות בתכניות בנין העיר התקפות לדרך ולפיכך לא יכללו באיזון.

- ב. חכירות מרשות מקרקעי ישראל -

- חלקות הכוללות חוכרים רשומים בלשכת רישום המקרקעין - חלקות אלו קיבלו הקצאה נפרדת מיתרת השטחים שבניהול רמ"י.

- חוכרים בעלי חוזים מיוחדים - מסקירת תיקי החוכרים במתחם אותרו 20 חוכרים בקרקעות בבעלות רשות הפיתוח, ו-6 חוכרים בקרקעות שבבעלות קק"ל המחזיקים בחוזה חכירה הכולל סעיף תנאים מיוחדים כלהלן - **"אם רשויות התכנון המוסמכות יאשרו פרצלציה של השטח הנדון להקמת מבנים חד משפחתיים, והמחכיר יחליט להחכיר את השטח או חלק ממנו לבניה חד משפחתית, תהיה לחוכר זכות לקבל מגרש אחד בחכירה לבניה לשמוש עצמי בלבד, ללא מכרז, לפי התנאים שיהיו קיימים אצל המחכיר באותו מועד למטרה זו".**

מאחר וקיימת אי בהירות באשר למשמעות זכות זו. הוקצו הזכויות לבעלים הרשומים. זכויות ככל שיוקצו עבור החוכרים הללו יוקצו בתא שטח אחד בבעלות ר.פ ותא שטח אחד שבבעלות קק"ל בהתאמה וכמפורט בסעיף 10.10 לחוות הדעת.

לאור האמור לעיל להלן פירוט שיעור הבעלויות במתחם (בתחום לאיחוד וחלוקה) כפי שהובא בחשבון -

שטח בדונם	הבעלים
1,071.07 דונם	ר"פ ומדינת ישראל
66.72 דונם	קק"ל
125.84 דונם	פרטית



9. תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית

טבלאות ההקצאה והאיזון והמסמך המלווה נערכו לפי הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית¹ והבהרה מס' 1 לתקן אשר פורסמה ביום 8/6/12.

לעניין זה יובהרו נושאים כלהלן לפי הסעיפים שבתקן-

סעיף 8.1 - ע"פ התקן והבהרה 1 יש להביא בחשבון בחישוב ההקצאות מבנים אשר תורמים לשווי הנכסים ביעודם הקודם. במתחם 3 סוגי מבנים מבחינת השווי -

מבנים בגוש 6632 - לא אותרו היתרי בניה **למבנים החקלאיים ולמבנה המגורים** ולפיכך הללו לא הובאו בחשבון בטבלאות האיזון.

מאחר ומהבדיקה בוועדה המקומית וברמ"י השימוש **לחוות סוסים** לא הוסדר הובא בחשבון כי השימוש אינו חוקי ולפיכך לא נכלל שווי פזיז למבנים.

מבנים בגוש 6614 - לא אותרו היתרי בניה **למבנים** ולפיכך הללו לא הובאו בחשבון בטבלאות האיזון.

מבנים בגוש 6615 - נמצא כי רק מבנה המסעדה פועל לפי היתר בניה חוקי. מאחר וההיתר זמני עם תנאי מפסיק ברגע אישור תכנית הובא בחשבון שווי פיזי למבנה לפי היתר הבניה המקורי לאחסנה חקלאית.

תרנים - שימוש לתורן סלולארי הוא זמני. המתקן עצמו ניתן לפרוק ולשימוש במיקום חלופי. בנוסף, מאחר ושווי הקרקע הקיים מושפע משימוש עתידי למגורים קיומו של המתקן אינו משפיע על שווי הקרקע.

סעיף 8.5 - ע"פ התקן אין לבצע שיחזור הפקעות עבר במסגרת איחוד וחלוקה. במקרים בהם משפיעות הפקעות העבר על שווי המקרקעין יובאו לידי ביטוי הפקעות העבר במסגרת קביעת השווי. במקרה הנדון נכללות הנחיות בתקנות תכנית רש/1/763 כלהלן -

א. חלקה 259 בגוש 6333 תכנס לאיחוד וחלוקה בשלמות ביעוד חקלאי.

ב. החלקות הכלולות בתחום תכנית רש/715 יכללו בחלוקה החדשה ביעודם הקודם.

סעיף 8.6 - ע"פ הוראות התקן תאי שטח בבעלות עיריית רמת השרון המיועדים לצורכי ציבור לא יכללו במסגרת האיזון.



¹ תקן מס' 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2/4/08.



10. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית רש/1084 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקנה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן -

10.1 הובא בחשבון מיקום המתחם באזור "רצועת הנופש", רמת השרון.

10.2 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הקרקע לצורך הכנת טבלאות האיזון כקרקע חקלאית.

10.3 הובאו בחשבון השימושים ההיתרים שנמצאו במשרדי הוועדה המקומית והוראות תקן 15 לעניין זה.

10.4 הובא בחשבון מצב הזכויות בקרקע בבעלות פרטית, רשות הפיתוח, קק"ל.

10.5 ההקצאה כוללת, בהתאם למסמך שמאי מיום 15/1/12, שהוכן ע"פ הוראות סעיף 9.1 לתכנית רש/1763 ואשר אושר ע"י שמאי הוועדה המחוזית מר ברי צירניאבסקי בתאריך 8/12/13, החלטת הוועדה המחוזית בישיבת מליאה 820 מתאריך 23/3/2015 זכויות הסחירות לאזור א' כלהלן -

- 3,087 יח"ד בשטח ממוצע - 93 מ"ר (מתוכן 20% דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע - 63 מ"ר).
- 167 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.
- שטחי מסחר בהיקף כולל של 7,750 מ"ר עיקרי.
- שטחי תעסוקה בהיקף כולל של 9,650 מ"ר עיקרי.
- שטחי מלונאות בהיקף כולל של 3,500 מ"ר עיקרי.
- שטחי תחבורה בהיקף כולל של 10,000 מ"ר עיקרי.

10.6 החלוקה מהווה חלוקה שלא בהסכמה כמשמעותה בהוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

10.7 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' וסעיף 7 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כלהלן -

10.7.1 מיקום תא שטח ההקצאה קרוב ככל שניתן לחלקה הקיימת.

10.7.2 הקטנת שותפויות במקרקעין.

10.7.3 ריכוז ההקצאה לבעלים בתאי שטח שלמים ומרוכזים ככל שניתן.

10.7.4 שמירה על יחסיות בשווי תאי השטח בין המצב הנכנס למצב היוצא.

10.8 לפי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 23/3/2015, הערות טכניות למסמכי התכנית. נדרש להקצות שטחים לכניסות ויציאות למבני דרך אשר ישרתו את מנהרת התשתיות. המנהרה ממוקמת עקרונית בתשריט התכנית על ציר הנופש. מוסכם שסך כל השטח העיקרי יעמוד על 70,000 מ"ר. שטחים אלו יחולקו בין תאי שטח בייעוד דרך לתאי שטח בייעוד פארק באופן שווי, עד לקביעת המיקום הסופי של המנהרה. בכל מקרה זכויות הבניה ישרתו רק את מנהרת התשתיות ולא יוקצו במסגרת השטחים הסחירים בתכנית זו.

10.9 הובא בחשבון, בהתאם להוראות סעיף 8 לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית כי -

10.9.1 ההערכה בוצעה על בסיס נתוני שוק קיימים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. ערכי השווי והמקדמים השונים להערכת שווי כל תא שטח ותא שטח הינם על בסיס הנתונים המפורטים בסעיף 9 שלהלן.

10.9.2 בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית רש/1084 לא קיימים מבנים תורמים לשווי הקרקע במצב התכנוני הקודם או שאינם חוקיים ולפיכך לא הובא בחשבון בתחשיב בהתאם להחניות תקן 15, זאת מלבד -



גוש 6615 חלקה 26 - ע"פ בדיקה במחלקת הרישוי נמצא כי יש להביא בחשבון מבנה חקלאי לאור כתב התחייבות.

10.9.3 שווי זכויותיו של כל בעל זכויות יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון וכנקי מכל זכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג'. לא הובאה בחשבון זכות שאינה זכות בעלות רשומה. כל זכות חוזית הקיימת למי שאינו בעלים תוסדר בשלב המימוש מול בעלי הזכויות.

10.9.4 לא ניתנה הפחתה בגין בעלות משותפת לבעלי הקרקע הפרטיים מאחר והללו מצויים במצב של בעלות משותפת מרובת בעלים כבר במצב הקיים.

10.9.5 ההערכה מתייחסת לתכנית רש/1/763 ו- רש/1084 כך שהשימוש המיטבי הינו השימוש האפשרי בטרם אושרה תכנית רש/1/763. הקרקעות יוערכו ויוקצו בהתאם למצבם התכנוני הקודם כאמור והבעלות במועד אישור תכנית זו למעט הוראות מיוחדות כאמור הכלולות בתכנית רש/1/763.

10.9.6 תאי שטח המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא משתתפים בתחשיב האיזון. שטחים אלו יוקצו למדינה ו/או לרשויות המקומיות בהתאם לעניין ולהוראות התכנית.

10.10 זכויות ככל שיתקבלו בגין חוזי חכירה הכוללים תנאים מיוחדים, כמפורט בסעיף 8 יוקצו, במידת האפשר, כלהלן -

בקרקע שבבעלות רשות הפיתוח - תא שטח 102

בקרקע שבבעלות קק"ל - תא שטח 100

10.11 ההערכה נכונה למועד הקובע לחוות דעת זו והיא אינה כוללת מע"מ.

10.12 שטח החלקות הכלולות בחלוקה החדשה מבוסס על שטחן הרשום, שטח חלקות הנכללות בחלקן ותאי השטח המתוכננים מבוססים על מדידה אנליטית אשר בוצעה ע"י חברת דטהמפ. לעניין זה יובהר - שה"כ השטחים שבמצב החדש בטבלאות ההקצאה כולל היקף שטח העולה על השטח לאיחוד וחלוקה. הסיבה לכך הינה כי התכנית כוללת תאי שטח גדולים, בייעוד ציבורי, אשר בחלקם מצויים בתחום שלא נכלל באיחוד והחלוקה. במקרים אלו נכללו תאי השטח בשטח המלא.





11. ערכי שווי בתחום התכנית

לצורך עריכת טבלאות ההקצאה והאיזון הבאתי בחשבון ערכי שווי ומקדמים כלהלן -

11.1 ערכי שווי במצב קיים

המתחם במצבו הקיים מיועד רובו ככולו לחקלאות (מלבד 2 חלקות שיעודן ציבורי ואינן משתתפות בהקצאות) להלן פירוט הנתונים לפיהם נקבע שווי המקרקעין בייעוד החקלאי -

11.2.1 קרקע חקלאית

במתחם רצועת הנופש נערכו מספר שומות מכריעות להיטל השבחה בגין תכנית רש/1763 במסגרת השומות נבחנו שורה של עסקאות בקרקע לפני אישור התכנית. להלן מסקנות שמאים מכריעים -

גוש/חלקה	שמאי	מועד קובע	שווי דונם קרקע חקלאית
6617/6	גבע בלטר	13/05/2010	1,300,000 ₪
6617/6	נורית גרבי	13/05/2010	1,200,000 ₪
6617/7	אבישי זיו	13/05/2010	1,264,000 ₪
6617/7	לבנה אשד	13/05/2010	1,260,000 ₪

בהתחשב במועד הקובע לשומות סביר לאמוד שווי דונם במתחם במצב קודם ב- 1,400,000 ₪

11.2.2 מבנה בחלקה 26 בגוש 6615

הובא בחשבון שטח מבנה - 230 מ"ר לפי 1,450 ₪ למ"ר וסה"כ 333,000 ₪.

יודגש כי שווי המבנה ייכלל בטבלאות בשווי פיזי בלבד כאמור. בעלי הזכויות בחלקה מקבלים בהקצאה המוצעת החזר בגובה זהה לשווי הפיזי הקיים וזאת בהתאם להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

11.2 ערכי שווי למצב המתוכנן

לצורך קביעת שווי תאי השטח בתכנית החדשה הובאו בחשבון מרכיבי שווי למגורים כלהלן -

11.2.1 שווי קרקע למגורים

אותרו מחירים מתוך שומות מכריעות ונתוני מס שבח לקרקעות לבניה רוויה למגורים כמפורט להלן -

גוש/חלקה	מקום	מקור	מועד קובע/תאריך	מחיר	שטח קרקע/מס' יח"ד	קרקע ליח"ד
6617/6	רצועת הנופש	גבע בלטר	13/05/2010			1,100,000 ₪
6614/147	נווה גן	משה נדס	11/01/2012			1,365,000 ₪
6414/86	נווה גן	מס שבח	29/05/2013	49,142,220 ₪	37 יח"ד	1,328,168 ₪
6614/152	נווה גן	מס שבח	22/01/2015	6,518,888 ₪	4.17 יח"ד	1,563,282 ₪

לפיכך, בהתחשב במיקומה של נווה גן בצמוד לת"א ומהותה כשכונה בנויה נקבע שווי קרקע ליח"ד בשכונה חדשה במיקום המוצע בהתאם לשומה מכרעת לפי 1,100,000 ₪ ליח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי. עבור שטח יח"ד ממוצע בתכנית שבנדון, 93 מ"ר, נקבע שווי קרקע ליח"ד לפי 1,000,000 ₪.





11.3 מקדמי שווי לתאי השטח השונים

לצורך קביעת שווי תאי השטח השונים הובאו בחשבון מקדמים משני סוגים -

א. מקדמים לפי שימוש

בסיס השווי לכל השימושים במתחם מתייחס נקבע לפי דירה ממוצעת בתכנית בשטח 93 מ"ר. דירה זו קיבלה את הניקוד 100 וביחס לשווי זה נקבעו התאמות לשימושי קרקע נוספים כלהלן -

- שווי הדירות המיועדות להשכרה בשטח ממוצע של 60 מ"ר הותאם לשטחן והן בחוסר היכולת הסיחור הכלכלי, לפיכך קיבלו ערך של 50 נקודות.



- שימוש למלונאות במיקום שאינו אטרקטיבי למלונאות הוערך לפי 65 נקודות.

- שימושי המסחר חולקו כלהלן -

חזית מסחרית בקומת הקרקע של בניין מגורים לפי ערך של 90 נקודות.

מסחר עסקי כגון יחידות עסקיות קטנות בתחום המיועד לפארק הוערך בערך גבוה יותר לפי 110 נקודות.

- שימושי התעסוקה הוערכו לפי 40 נקודות.

- שימוש למרכז תחבורה הוערך לפי 45 נקודות בהתחשב בפוטנציאל לשימוש לוואי מסחרי הגלום בייעוד הקרקע.



כל הערכים שלעיל מתייחסים לניקוד עבור 93 מ"ר המהווים סך של 1 מיליון ₪ למאה נקודות.

להלן ריכוז המקדמים -

השימוש	המקדם
בסיס מגורים לפי 93 מ"ר ליח"ד	100
ד"ור מוגן	70
דירות להשכרה (בממוצע 60 מ"ר לדירה)	50
מסחר שכונתי	90
מסחר עסקי	110
מלונאות	65
תעסוקה	40
תחבורה	45





ב. מקדמים לפי מיקום

במקביל נקבעו לכל אחד מהמגרשים המתוכננים מקדמי שווי הנובעים ממיקום המגרש. גם במקרה זה המקדמים מתבססים על ערך של 100 נקודות ליח"ד ממוצעת בשטח 93 מ"ר במיקום שאינו מושפע מגורמים סביבתיים. להלן פירוט המקדמים -

- קרבה למבנה ציבור או מגרש ביעוד מסחרי - ניתן ערך של 94 נקודות. ערך זה נובע ממטרדים הנובעים מרעש, תנועה ערה, מפגעים הנובעים מפעילות לאורך שעות יממה ארוכות, זיהום וכיו"ב. הערך מבוסס על מחקרי רבים שבוצעו בין היתר ע"י השמאי הממשלתי ומבחיני שווי שבוצעו על ידי. יודגש כי הערך שנקבע מביא בחשבון כי במסגרת כל מגרש ישנן יח"ד שיפגעו באופן משמעותי יותר ואחרות יפגעו באופן זניח.

- קרבה לשצ"פ - ניתן תוספת לשווי כך שניתן ערך של 104 נקודות הנובע מההנאה מנוף פתוח, אוורור והפחתה ברעשי הרקע. הערך מבוסס על מחקרים שונים שפורסמו בנושא ובדיקות שנעשו במשרדי. גם במקרה זה הובא בחשבון כי בכל מגרש ישנן דירות שלא ייהנו מיתרון זה.

- מגורים מעל מסחר - במקרה זה הובא בחשבון המטרד הנובע מתנועה בין היתר של רעש, משאיות בשעות חריגות ובפגיעה במראה הכניסה למבנה. לפיכך הובא בחשבון כי ניקוד ממוצע ליח"ד במבנה בעל קומת קרקע מסחרית יהיה 97 נקודות.

- קרבה לדרך ראשית - מקדם זה מבוסס על מחקרים רבים שבוצעו בארץ ובעולם ביחס לפגיעה הנובעת מרעש מכבישים. למפגע זה ניתן מקדם ערך של 98 נקודות.

- קרבה למספרי מוקדי רעש - במקרים חריגים של מגרשים הקרובים למספר חריג של מוקדי רעש, כגון - מבני ציבור, דרכים ומתקנים טכניים ניתן מקדם ערך נוסף בשיעור 97 נקודות.

- צמידות למבנה גבוה - מגרשים בהם מבנים המצויים בקרבה מיידית למבנה גבוה יותר ניתן מקדם ערך של 98 נקודות עבור ההשפעה על שווי דירות הגג הנפגעת בממד הפרטיות.

- מקדם ערך לצפיפות - על סמך צפיפות מקובלת באזור המרכז נקבע צפיפות ממוצעת בתחום שבין 251% ל 300% בניה אשר קבלה את הערך 100. בצפיפות החורגות מתחום זה ניתנו מקדמי מתאימים הנובעים בין היתר מההשפעה על מספר מפלסי המרתף שידרשו, מורכבות הבניה לגובה וההנאה של הדיירים אשר נפגעת בצפיפות גבוהה. הערכים שניתנו הינם - 104 נקודות לכל מגרש בו הצפיפות נמוכה מהממוצע. 98 נקודות למגרשים בהם הצפיפות עולה על הממוצע ועד 350% בניה. 96 נקודות לבניינים בהם הצפיפות גדולה יותר.

להלן ריכוז המקדמים -

94	קרבה למגרש ציבורי/מסחרי
104	קרבה לשצ"פ
97	מגורים מעל מסחר
98	קרבה לדרך ראשית
97	קרבה למספר מוקדי רעש
98	צמידות למבנה גבוהה
104	עד 250% בניה
98	מ 301% בניה ועד 350% בניה
96	מ 351% ומעלה





חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
appraisals planning & assets management

11.4 הערכת שווי המגרשים - מגרשי מגורים

שוי תא שטח	מקדמים										יח"ד/מסחר	ק'	תא שטח	מתחם
	מקדם משוקלל	351% מ בניה ומעלה	301% בניה עד 350%	עד 250% בניה	צמידות למבנה גבוהה	קרבה למספר מוקדי רעש	קרבה לדרך ראשית	מגורים מעל מסחר	קרבה לשצ"פ	קרבה למגרש ציבורי/מסחרי				
189,770,000 ₪	0.921	1	1	1	1	1	0.98	1	1	0.94	206	21	100	2
66,140,000 ₪	0.978	1	1	1.04	1	1	1	1	1	0.94	68	9	101	
68,440,000 ₪	1.017	1	1	1.04	1	1	1	1	1.04	0.94	68	9	102	
39,090,000 ₪	0.948	1	1	1.04	1	1	1	0.97	1	0.94	40	9	103	
62,430,000 ₪	0.912	1	1	1	1	1	1	0.97	1	0.94	66	15	104	
168,400,000 ₪	0.941	0.96	1	1	1	1	0.98	1	1	1	179	21	105	
61,230,000 ₪	0.894	1	0.98	1	1	1	1	0.97	1	0.94	66	15	106	
164,190,000 ₪	0.892	0.96	1	1	0.98	1	1	0.97	1.04	0.94	179	21	107	
91,160,000 ₪	1.060	1	1	1.04	1	1	0.98	1	1.04	1	86	21	108	
179,380,000 ₪	1.019	1	1	1	1	1	0.98	1	1.04	1	176	21	109	
173,790,000 ₪	0.999	1	0.98	1	1	1	0.98	1	1.04	1	174	21	110	3
60,610,000 ₪	0.996	1	1	1.04	0.98	1	1	1	1.04	0.94	61	19	120	
166,150,000 ₪	0.912	1	1	1	1	1	1	0.97	1	0.94	172	19	121	
195,420,000 ₪	0.892	0.96	1	1	0.98	1	1	0.97	1.04	0.94	214	19	122	
169,800,000 ₪	0.999	1	0.98	1	1	1	0.98	1	1.04	1	170	19	123	
84,900,000 ₪	0.999	1	0.98	1	1	1	0.98	1	1.04	1	85	19	124	
169,800,000 ₪	0.999	1	0.98	1	1	1	0.98	1	1.04	1	170	18	125	
173,260,000 ₪	1.019	1	1	1	1	1	0.98	1	1.04	1	170	18	126	
139,750,000 ₪	0.948	1	1	1.04	1	1	1	0.97	1	0.94	145	15	127	
141,750,000 ₪	0.978	1	1	1	1	1	1	1	1.04	0.94	145	15	128	
126,460,000 ₪	0.958	1	1	1	1	1	0.98	1	1.04	0.94	132	15	140	4
126,460,000 ₪	0.958	1	1	1	1	1	0.98	1	1.04	0.94	132	15	141	
101,760,000 ₪	1.060	1	1	1.04	1	1	0.98	1	1.04	1	96	12	150	5
97,280,000 ₪	0.966	1	1	1.04	1	1	0.98	0.97	1.04	0.94	96	12	151	
195,150,000 ₪	0.651	1	1	1	1	1	0.98	0.97	1.04	0.94	300		155	
26,000,000 ₪	1.000	1	1	1	1	1	1	1	1	1	52	7	160	6
53,000,000 ₪	1.000	1	1	1	1	1	1	1	1	1	106	7	161	



11.5 הערכת שווי המגרשים - מגרשי מעורבים

חישוב שווי מגרש 500,502-508				
סה"כ שטח	מקדם	מ"ר אקוו		
10,000 מ"ר	1	9,950 מ"ר		
		93		
שטח יח"ד אקוו'		107.0 יח"ד		
סה"כ יח"ד אקוו'				
שווי המגרש	107 יח"ד	x	1,000,000 ₪	= 106,990,000 ₪
חישוב שווי מגרש 251-269				
סה"כ שטח	מקדם	מ"ר אקוו		
1,200 מ"ר	1.1	1,320 מ"ר		
		93		
שטח יח"ד אקוו'		14.19 יח"ד		
סה"כ יח"ד אקוו'				
שווי המגרש	14 יח"ד	x	1,000,000 ₪	= 14,190,000 ₪
חישוב שווי מגרש 801				
סה"כ שטח	מקדם	מ"ר אקוו		
1,850 מ"ר	1.1	2,043 מ"ר		
מסחר				
תעסוקה	0.403	2,883 מ"ר		
סה"כ		4,926 מ"ר		
שטח יח"ד אקוו'		93		
סה"כ יח"ד אקוו'		52.97 יח"ד		
שווי המגרש	52.97 יח"ד	x	1,000,000 ₪	= 52,970,000 ₪
חישוב שווי מגרש 901				
סה"כ שטח	מקדם	מ"ר אקוו		
3,000 מ"ר	1.1	3,300 מ"ר		
מסחר				
תעסוקה	0.4	1,000 מ"ר		
תחבורה	0.45	4,500 מ"ר		
מלונאות	0.65	2,275 מ"ר		
סה"כ		11,075 מ"ר		
שטח יח"ד אקוו'		93		
סה"כ יח"ד אקוו'		119.09 יח"ד		
שווי המגרש	119.09 יח"ד	x	1,000,000 ₪	= 119,090,000 ₪

הערה - במגרשים 251-269 נכללים 600 מ"ר עיקרי נוספים לשימוש כמנהרה שטח זה אינו סחיר ולא נכלל בחישוב.



12. הצהרות וחתימה

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

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



14/07/2017

תאריך

324

מספר רשיון



אריז כהן

שם שמאי
המקרקעין



לוט

- טבלה 5 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע
- טבלאות הקצאה ואיזון.