

# אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין



AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

## חוות דעת של שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון  
לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש  
ללא הסכמת בעלים,  
לפי פרק ג', סימן ז',  
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,



בכל שטח תוכנית מפורטת הר/2351,  
מספר מבא"ת 504-0398081,  
"בית כנסת עולי לוב"  
(אוגוסט 2016)



ביחס לתקן מספר 15 בלבד



חברי לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל



# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT



1

היום הקובע : 16 באוגוסט 2016

יום עריכת המסמך : 21 באוגוסט 2016

5282/16

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש  
ללא הסכמת בעלים,

לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

בכל שטח תוכנית מפורטת הר/2351

מספר מבא"ת 504-0398081, "בית כנסת עולי לוב",

מרחב תכנון מקומי הרצליה

(חלק ממסמכי תוכנית מפורטת 504-0398081)



## 1. זיהוי המקרקעין

מהות : מתחם קרקע בייעוד מגורים א' ושצ"פ, שייעודו

מתוכנן לשינוי יעוד למגורים ב', מבנים

ומוסדות ציבור ושצ"פ

הקרקע : גושים/חלקות : כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון

מגרשים/תאי שטח: כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון

(להלן: מתחם תוכנית מפורטת הר/2351)

סך שטח קרקע בתוכנית : 6,151.0 מ"ר

סך שטח קרקע

לאיחוד וחלוקה מחדש : 6,151.0 מ"ר

שטח החלקות והמגרשים : כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה

המיקום : רחוב יציאת אירופה 36, 38, 40,

רחוב קיבוץ גלויות 98, 98 א', 100 א', 102



## 2. מטרת חוות הדעת

2.1 לבקשת יזמי תוכנית מפורטת מוצעת הר/2351 (להלן תוכנית מספר מבא"ת

504-0398081)- הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ערכתי טבלת הקצאה

ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להנחיות

פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מסמך זה כולל 10 עמודים וטבלת הקצאה ואיזון



# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

2

2.2 טבלת ההקצאה ואיזון נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.

2.3 בנוסף, צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009, ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

2.4 הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת מתוכננת הר/2351, מספר מבא"ת 504-0398081, במרחב תכנון מקומי הרצליה. השטח לאיחוד וחלוקה הינו כל שטח התוכנית.

2.5 לצורך הכנת הטבלה הוצגו בפני, בין היתר, על ידי יזמי ועורכי התוכנית, תקנון, ותשריט מוצעים לתוכנית המתוכננת הר/2351.

## 3. תאריך הביקור בנכס ותאריך קובע לטבלת ההקצאה והאיזון

3.1 נערך ביקור בסביבה ובמתחם הקרקע המיועד לתוכנית, על ידי אהרון בוז, שמאי מקרקעין, ביום 16 באוגוסט 2016.

3.2 התאריך הקובע לחוות הדעת 16 באוגוסט 2016.

## 4. תיאור הסביבה

מתחם הקרקע המיועד לתוכנית מפורטת הר/2351, ממוקם בצפון מזרח העיר הרצליה, בשכונת נוה עמל.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים, ותיקה לצד חדשה. סביבת הקרקע מפותחת.

## 5. תיאור הנכס

צורתו של מתחם הקרקע רגולרית דמוית חיבורם של שני טרפזים, שאינם חופפים בצלע הצפונית.

תחום התוכנית והתחום לאיחוד וחלוקה כולל ארבע חלקות קרקע רשומות.

שטח הקרקע התחום בתחום ה"קו הכחול" של התוכנית והמיועד לאיחוד וחלוקה כ – 6,151 מ"ר.

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

3

בפועל מחולק מתחם הקרקע לארבעה מגרשי מגורים המוחזקים על ידי חוכרים פרטיים מקק"ל, כשבמרכז המתחם בנוי בית כנסת "עולי לוב". הגישה ח למבנה בית הכנסת הינה משביל מעבר (שייעודו הנוכחי שצ"פ) המתפצל מרחוב יציאת אירופה מזרחה אל מבנה בית הכנסת.

שטח הקרקע המוחזק על ידי החוכרים כמגרשי מגורים, שביל המעבר (השצ"פ) ומגרש בית הכנסת תואמים את גבולות והיקף השטח המוגדרים בהתאמה כתאי שטח במצב חדש.

על מגרשי המגורים בנויים מבנים צמודי קרקע ותיקים וחדשים. לאור העובדה ששווי המחוברים זהה בשני מצבי התכנון לא יתוארו המחוברים מחוסר רלוונטיות לחוות הדעת (בהתאמה להוראות תקן 15 השמאי, כמוסבר בפרק גורמים ושיקולים).

## 6. הרקע התכנוני

6.1 על הקרקע נשוא חוות הדעת חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות: תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות:

שם התוכנית	תאריך פירסום	י.פ.	מהות התוכנית
תגפ 313	16.4.1951		הקמת שיכון לעולים חדשים
תגפ 274	8.5.1952	228	נוה עובד
הר/253 א'	8.6.1961	852	תוכנית מתאר
הר/688	20.11.1969	1579	תוכנית מרפסות
הר/1266	17.7.1975	2127	קביעת גובה בניינים
החלטת ועדה מחוזית 259	5/7/1976		הגדלת זכויות בניה לא תוכנית
הר / 2000 מ'	25.10.1990	3807	תכנית מרתפים
הר / 2000 ב'	16.11.1997	4587	תכנית בריכות
הר / מק / 1635 א'	20.2.2000	4856	בניה בחלל גג הרעפים
הר / מק / 1635 ב'	14.1.2001	5022	שינוי לתכנית א/1635
הר / מק / 2000 מע	4.12.2001	5037	תכנית למעליות מתאר
הר / 2000 א	9.4.2002	5065	תכנית מקומית מתאר
הר / 2000 א / 1	23.1.2003	5150	שינוי תכנית 2000 א

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

4

שם התוכנית	תאריך פירסום	י.פ.	מהות התוכנית
הר / מק / 2000 / א / 3	8.1.2004	5263	הסדרת צפיפות באזור מגורים א' מוגבל.
הר / מק / 2000 / מב	5.8.2008	5837	מבואת כניסה בבניה צמודת קרקע.
הר/2029	15.4.2015	7019	התחדשות שכונת נוה עמל
הר/מק/2303 מבא"ת 504-0273037	5/2/2016	7198	הסדרת חישוב שטחים במגורים
תוכניות מתאר מחוזיות וארציות:			
תמ"מ 5	15.4.2010	6077	תוכנית מתאר מחוזית
תמ"מ א 35	27.12.2005	5474	תכנית ארצית לבניה פיתוח ושימור
תמ"מ א 38 על שינוייה 1 א', 2, 3 (לא חלה בצמודי קרקע)	18.5.2005	5397	תכנית ארצית לחיזוק מבנים
תמ"מ א 36	30.5.2002	5079	תכנית ארצית למתקני שידור

בהתאם לתכנית הר/2029: תוכנית התחדשות נווה עמל.

בתשריטים בתוכנית המקרקעין נכללים ב -

מקטע : צפוני

מילואה : 7

מגרשים : 946, 947, 948, 949, 969

היעוד : מגורים א' (למגרשים 946, 947, 948, 949)

טיפוס בניוי : B

זכויות:

הצפיפות : 4 יח"ד לתא שטח

סגירת מרפסות: בבניינים משותפים ובקוטגים שניתן היתר לבנייתם קודם

ליום 1/1/1993.

זכויות הבניה : 70% משטח הקרקע כשטח עיקרי (קומות עיליות כולל עליית גג)

15 מ"ר כשטחי שירות

קומות : 2 מעל מפלס הכניסה + גג רעפים

מרתפים : קומה אחת מתחת למפלס הכניסה בהיקף שטח עקרי ושירות שנקבע בהר/2000 מ.

גובה : 7 מ' + חלל גג רעפים

קווי בנין : לחזית 5 מ'. לצדדים 3 מ'. לאחור 6 מ'.

חניה : 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ולא יותר מ- 39 מ"ר ליחיד,

ע"פ תקן חניה (2 מקומות ליחיד מעל 120 מ"ר או תקן מחייב בעת הוצאת היתר הגבוה מבין השניים), בנוסף לשטח שירות מותר.

תנאים להיתר : בין היתר הגשת תוכנית פיתוח (סעיף 6.3.1 לתקנון).

ביטול תוכנית : הר/1635 (ומכאן שגם הר/1635/ה').

בינוי : ניתן לבנות בקיר משותף באותה החלקה אולם אין הכרח.

לפתיחת פתחים לבנין שכן בחלקה יש לשמור על מרווח 3 מ' ומעלה.

תוספת בניה העולה על 12 מ"ר תחייב שיפוץ חזית, הריסת

הבנוי ללא היתר, הסדרת כל בניה קיימת.

תוכנית זו לא תפחית את היקף זכויות הבניה או מספר יחיד שנקבע בתוכנית מפורטת קיימת. בכל מקרה של סתירה, תגברנה ההוראות המאפשרות ערך גבוה יותר של זכויות.

מגרש שצ"פ : 123

6.2 תוכנית בנין עיר מתוכננת – נשוא חוות הדעת: תוכנית מפורטת הר/2351,

מספר מבא"ת 504-0398081

מטרת התוכנית המוצעת הסדרת בית כנסת ותיק קיים, על ידי הליך איחוד וחלוקה. תוך הסדרת חלקה נפרדת למבנה הציבורי, שינוי יעוד קרקע ממגורים למבנה ציבורי וקביעת זכויות בניה לשימוש הציבורי.

התוכנית חלה על גוש 6558, חלקות 602, 613, 614 בשלמותן.

התוכנית תכלול הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון.

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

**ובפירוט:** מטרתו של הליך האיחוד וחלוקה הינו "יצירת" מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבית הכנסת ושצ"פ קיים שיוגדר כתא שטח נפרד וישמש ציר מעבר מרחוב יציאת אירופה לבית הכנסת. בשל הקטנת מגרשי המגורים ובכדי לא לשנות את צפיפות הבניה המותרת ישונה יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ב'.

התוכנית קובעת מגרשים וזכויות בניה, כמפורט:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צמ"פ יחיד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צד-י ימני	צד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	357.66	200	20	0	1	0	2	0	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים ב'	מגורים ב'	602, 601, 614, 613	5705.7 (3)	(4)	(5)	(6)	(6)	(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עמ"י תכנית הר/2000 מ"י.
- (2) עמ"י תשריט.
- (3) תא שטח 601 : 1215 מ"ר  
תא שטח 602 : 1143 מ"ר  
תא שטח 613 : 1905 מ"ר  
תא שטח 614 : 1888 מ"ר.
- (4) עמ"י תכנית הר/2029
- זכויות הבניה יגורו משטח המגרשים המקורים..
- (5) עמ"י תכנית הר/2029.
- (6) עמ"י תכנית הר/2000 מ"י.

לעניין חלוקה והפרשות לצרכי ציבור קבע התקנון:

## חלוקה ו/ או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן לתאי שטח 1, 2, 1, 613, 164, 601, 602 תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

שטחי המגורים נמדדו על ידי משרד המודדים סיני גורדון:

1. ט ב ל ת ש ט ח י ם - ח ל ו ק ה פ נ י מ י ת		
	שטח (מ"ר)	מס'
מגורים	1102	1
בית כנסת	113	2
	1215	(601)
מגורים	978	3
בית כנסת	73	4
שביל גישה	92	5
	1143	(602)
מגורים	1787	6
בית כנסת	118	7
	1905	(613)
מגורים	1835	8
בית כנסת	53	9
	1888	(614)

  

2. ט ב ל ת ש ט ח י ם - א י ח ו ד		
	שטח (מ"ר)	מס'
	113	2
	73	4
	118	7
	53	9
בית כנסת	357	10

6.4 חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.



# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

## 7. הזכויות במקרקעין

7.1. בהתאם להעתק פלטי רישום זכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 31 באוגוסט 2016, מפנקס בתים משותפים נתניה לחלקות 613, 601 ו- 614 ומפנקס הזכויות נתניה לחלקה 602, עולה בין היתר תמצית פרטי הרישום הרלוונטיים למטרת חוות הדעת המפורטת בהמשך ובטבלת האיחוד וחלוקה. לצורך קבלת מידע כולל יש לעיין בנסחי רשום.

מספר סידורי	גוש	חלקה / מגרש	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות באחוזים	תת חלקה	שטח תת חלקה	קומה	שם החוכר הרשום	מספר זהות או תאגיד (לחוכר)	החלקים בבעלות או זכויות (באחוזים)											
1	6558	601	1,215.0	1,215.0	קרן קיימת לישראל	100%	1	46.18	ראשונה	קירשנר (אנג'ל) רוני	5137310	50.0%											
											51373108	25.0%											
											314976861	25.0%											
											5137310	50.0%											
											51373108	25.0%											
											314976861	25.0%											
2	6558	602	1,143.0	1,143.0	קרן קיימת לישראל	100%	המרשם	בפנקס הזכויות	בוטון ליאב	31494552	25.0%												
										32832347	25.0%												
										31483365	25.0%												
										34295626	25.0%												
										31494552	25.0%												
										32832347	25.0%												
3	6558	613	1,905.0	1,905.0	קרן קיימת לישראל	100%	1	62.71	ראשונה	כהן צבי	5505872	50.0%											
											51641694	50.0%											
											5336735	50.0%											
											5571971	50.0%											
											30796254	100.0%											
											5336735	50.0%											
4	6558	614	1,888.0	1,888.0	קרן קיימת לישראל	100%	1	26.95	ראשונה	גרינשטיין פנינה	5416147	50.0%											
											5497237	50.0%											
											5416147	50.0%											
											5497237	50.0%											
											59756825	50.0%											
											68047588	50.0%											
											59756825	50.0%											
											68047588	50.0%											
											4	6558	614	1,888.0	1,888.0	קרן קיימת לישראל	100%	3	20.65	ראשונה	פרחיה חיים	59756825	50.0%
																						68047588	50.0%
																						59756825	50.0%
																						68047588	50.0%

הערה: פלט מידע המופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות, אינו מהווה נסח רישום מאושר, או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל – פיו.

7.2. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית באשר לנכס והזכויות בו. חוות דעת משפטית, לאמור, יש לקבל ממשפטן / עו"ד.

### 8. עקרונות השומה

שווי השוק המשמש בסיס לשווי הזכות בחלקות נכנסות ובמגרשי התמורה היוצאים, הוערך בהתאם ל"עקרון השימוש היעיל והטוב" למקרקעין כאילו היו קרקע ריקה (בהתאם להוראות תקן 15 המוסברים בין היתר בסעיף 9.4).

### 9. גורמים ושיקולים

- 9.1 הבאתי בחשבון את הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, בדבר עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש, לרבות הוראות סעיף 122 בכלל וסעיף 122 (1) בפרט, בדבר הצורך בקרבה גיאוגראפית יחסית בין חלקת מקור למגרש / תא שטח המוקצה בתמורה.
- 9.2 במצב יוצא: שטחים לא סחירים – שצ"פ ומגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הוכנסו לטבלה במצב יוצא / חדש - בשווי יחסי 0%.
- 9.4 בתחום הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה קיימים מחוברים אולם שווים שווה במצב נכנס ובמצב יוצא. לפיכך, ע"פ הנחיות תקן 15 השמאי, אין פיצוי בגין מחוברים והאיזון נערך בהתאם לשווי הזכות בקרקע כריקה.
- 9.5 שווי הבסיס לטבלה הינו שווי זכות הבעלות בקרקע כנקייה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.
- 9.6 סך התוכנית משביחה בשל הגדלת הצפיפות והסדרת גבולות המגרשים ובעתיד עם רישומן כחלקות (התאמה לקדסטר) ביחס לחזקה בפועל.
- 9.7 שווי מצב נכנס נקבע בין היתר בהתאם להוראת תקן 15 השמאי סעיף 8.5 הקובע כי אם נתפסה חזקה בפועל יש להעריך את החלקות בהתאם לשטחם נטו לשימוש. בפועל נמצא כי בית הכנסת והמגרש עליו הוא בנוי לרבות שביל הגישה מהווים תפיסת חזקה בפועל לעניין הוראה זו.
- שטח השימוש והחזקה בפועל שימש בסיס להכנת מפת המודד וקביעת גבולות ושטחי תאי השטח. מכאן שבשני מצבי התכנון השווי נגזר ביחס לאותו שטח קרקע לשימוש כל מחזיקים.
- 9.8 ע"פ תוצאת התחשיב אין תשלומי איזון.

### 10. טבלת איחוד וחלוקה מחדש

10.1 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה מחדש – ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.  
טבלת האיחוד וחלוקה נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.  
צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסם בקובץ תקנות 6766, כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009 ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

10.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת חורגים מהמקובל ואלו הם: חוות הדעת מיועדת לשימוש והסתמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת מספר מבא"ת 504-0398081 או הר/2351, בלבד. חוות הדעת אסורה לשימוש על ידי כל אדם או גוף אחרים, כולל בעלי הזכות בנכס ואסורה לשימוש עבור מטרה אחרת, לרבות איסור על שימוש בחוות הדעת כבסיס לגביית היטלי השבחה, תביעת פיצויים בגין אישורה של תוכנית וכבטוחה לקבלת אשראי או משכנתא. חוות הדעת נכונה ליום הקובע בלבד. חוות הדעת מהווה כלי תכנוני בלבד ואינה מהווה ראייה משפטית לזכויות במקרקעין של מחזיקים המתגוררים במקרקעין. חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי. עורך חוות הדעת לא יהיה אחראי להסתמכות אחרת כלשהי, מלבד האמור.

10.3 הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

רצ"ב:

טבלת הקצאה ואיזון – ללא הסכמת בעלים.

על החתום

אהרון בוז שמאי מקרקעין

