

יובל דנוס

שמאי מקרקעין

31.5.2018

.Yuval Dannus

Real Estate Appraiser

ש/8913

אסתר כהן

שמאית מקרקעין

.Ester Cohen

Real Estate Appraiser

אוהד דנוס

שמאי מקרקעין

.Ohad Dannus

Real Estate Appraiser

ירון להט

שמאי מקרקעין

.Yaron Lahat

Real Estate Appraiser

דבי סנדיק-חבס

שמאית מקרקעין

.Debby Sendyk-Habas

Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב

שמאית מקרקעין

.Liat Friedman-Okev

Real Estate Appraiser

רועי אייל

שמאי מקרקעין

.Roey Eyal

Real Estate Appraiser

דורון נדב

שמאי מקרקעין

.Doron Nadav

Real Estate Appraiser

אור ברודשטיין

שמאי מקרקעין

.Or Brodstein

Real Estate Appraiser

לכבוד,

עיריית הרצליה

לידי הגב' ליאורה ברנר - אינג'

מחלקת תכנון עיר

הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: עקרונות לטבלת הקצאה בהסכמת הבעלים לתכנית
הר/מק/2230, גו"ח 15/6542 וגו"ח 27/6542 רח'
רזיאל 59 ורח' בית"ר 24/א', הרצליה.

1. מטרת חוות הדעת

1.1. לקבוע את העקרונות המנחים לעריכת הטבלה בנדון,
בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה שפורסמו
בקובץ התקנות 7266 מיום 7.7.2013, ובהתאם לתקן 15
של מועצת השמאים.

טבלת ההקצאה מצ"ב – מסומנת א'.

2. פרטי הנכסים וזיהויים

גוש	: 6542	
חלקות	: 15	27
שטח רשום	: 2,225 מ"ר	1,216 מ"ר
השטח בתכנית	: 35 מ"ר	1,216 מ"ר
תכנית מוצעת	: הר/מק/2230	
שטח התכנית	: 1,251 מ"ר	
כתובת	: רח' בית"ר 24/א' פינת רח' רזיאל דוד 59	

3. המועד הקובע להערכה ומועד הביקור בנכסים

- המועד הקובע להערכה - יום חתימת חוות דעת זו.
- מועד הביקור - הביקור נערך בסביבה על ידי הח"מ ביום
17.4.18

- 2 -

4. תיאור הנכסים והסביבה

4.1. חלק מחלקה 15 בגוש 6542 – תא שטח 15/ד'

א. חלקת ההשלמה הנ"ל דמויית משולש, בשטח של 35 מ"ר ומהווה חלק מחלקה 15 שבבעלות העירייה.

ב. חלקת ההשלמה אמורה להשלים מגרש בניה מס' 101 ביעוד של אזור מגורים א' על פי תכנית. שטח המגרש לאחר ההשלמה על פי התכנית הוא: 906 מ"ר.

ג. מגרש 101 הינו פינתי, והוא גובל מצפון מזרח ברח' בית"ר הסלול כביש ומדרכות ברוחב 15 מ'. הוא גובל בדרום מזרח ברח' רזיאל הסלול כביש ומדרכות ברוחב כולל של 16 מ'. שני הרחובות הנ"ל הם דו-סיטריים. ממערב ומצפון גובל המגרש בשצ"פים, שמעבר להם קיימים בתים צמודי קרקע.

ד. מעבר לרח' רזיאל קיים אזור מגורים מיוחד בבניה רוויה, שחלקו בנוי מעל חזית מסחרית – מינימרקט שכונתי. מעבר לרח' בית"ר קיימים שטחי גינון ומעבר להם קיימים בתי מגורים צמודי קרקע. בצומת הרחובות בית"ר ורזיאל קיימת ככר תנועה.

4.2. חלקה 27 בגוש 6542 והפרשה לדרך קיימת ומוצעת

א. לחלקה 27 בשטח רשום של 1,216 מ"ר צורה בלתי ריגולרית דמויית משולש, עם חזית דרום מזרחית לרח' רזיאל.

כלל
חבר לשכת שמאי המקרקעין
ישראל

5. הזכויות בנכסים

5.1. על פי נסח רישום מיום 18.4.18, שהופק באמצעות האינטרנט, חלקה 15 בגוש 6542 בשטח רשום של 2,225 מ"ר רשומה על שם עיריית הרצליה, בשלמות.

5.2. על פי נסח רישום מיום 18.4.18, שהופק באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 27 בגוש 6542 ע"ש 4 בעלים בחלקים שווים. שטח רשום - 1,216 מ"ר בנסח רשומה הערה כי **"בנכס זה יחושבו זכויות הבניה לפי שטח הנכס הרישום בתב"ע הר/1415/א', דהיינו, 973 מ"ר"**. בנוסף, רשומה הערה כי **"המרתפים המוצמדים לדירות הגן לא ישמשו כיחידות דיור נוספות"**.

רצ"ב שני הנסחים - מסומנים ב', ג'.

6. תכנון הנכסים

6.1. על פי תכנית 1266, מאושרת מיום 17.7.75 מיועדת חלקה 27 לאזור מגורים א' - 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

6.2. על פי תכנית הר/1635, מאושרת מיום 1.9.83, נקבעו הוראות לבניית חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

- שטח חדר יציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

- שטח החדר לא יעלה על 40% משטח הגג.

- 25% משטח הגג יהיה לצורכי בעלי הדירות בבית המשותף.

- קיימות הוראות בניה נוספות לחדרי הגג.

6.3. **על פי תכנית מתאר ומפורטת מס' הר/1415/א', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3593 מיום 15.11.88, מיועד חלק מהחלקה 27 הנדונה (27/א'), ששטחו 973 מ"ר, לאזור מגורים א'.**
יתרת שטח החלקה מיועדת להפרשה לדרך חדשה (רח' בית"ר).
על פי התכנית הנ"ל מיועד מגרש 15/ד' להשלמת חלקה 27 הנ"ל.



6.4. **על פי תכנית הר/2000/מ', מאושרת מיום 25.10.90, נקבעו הוראות להקמת מרתף בבית מגורים, בנוסף לשטחי הבניה המוקנים.**
 - שטח המרתף – עד 100% מהיטל הבנין.
 - גובה המרתף – 2.20 מ"ר פנימי.
 - קיימות הוראות נוספות לענין הקמת המרתף.



6.5. **על פי תכנית הר/1635/א', מאושרת מיום 20.2.2000, התאפשרה בניית גגות רעפים ושימוש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים.**
בשטח מירבי של עד 60% משטח קומה עליונה.
קיימות הוראות נוספות בקשר עם גגות הרעפים.



6.6. **על פי תכנית מתאר הר/2000/א', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5065 מיום 9.4.02, מותר לבנות באזור מגורים א', על שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, 6 יח"ד בשתי קומות על עמודים, או 4 יח"ד קוטג'. בכל מקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6, יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה ליחידה שלמה.**
מספר הבניינים למגרש – בנין אחד.
ס"ה אחוזי בניה – 50% בשתי קומות לשטח עיקרי.

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה :-
 - 6% לשיפור תכנון.
 - 5% בגין מעלית.
 - 2.5 לכל קומה נוספת שתאושר.
 - הנ"ל בדרך אישור הקלה, בכפוף לתשלום היטל השבחה.

- 6 -

בנוסף לנ"ל ועל פי תכנית מתאר הר/253/א' והחלטת הועדה המקומית בדבר שטחי שירות, מותר לבנות שטחי שירות וכן, מבני עזר ונספחים בגודל של 50 מ"ר.

כמו כן, מותר לבנות שטח לחניה מקורה של 21 מ"ר לתא חניה ולא יותר מ- 39 מ"ר ליחיד.

קיימת חובת הקמת מרתף בבנין שיכלול את כל השימושים למבני עזר, מקלטים, חדרי מכוניות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

6.7. כאמור, כיום נדרשת הרחבת דרך בשטח של 69 מ"ר מחלקה 27 על מנת ליצור מדרכה להולכי רגל מול ככר התנועה, כך שלאחר ההפרשה הנ"ל ייווצר מגרש בניה מס' 101 בחלקה 27, ששטחו 906 מ"ר, כאשר זכויות הבניה המוקנות למגרש זה יחושבו משטח של 973 מ"ר.

7. טבלת ההקצאה בהסכמת הבעלים

לאור כל העקרונות הנ"ל, אני מצרף בזה את טבלת ההקצאה, כמתחייב מחוק התכנון והבניה ומתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשע"ג – קובץ תקנות 7266 מיום 7.7.13.

בכבוד רב,

יואל דנוס
שמאי מקרקעין



רצ"ב

א'- טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים.

ב'- נסח רישום חלקה 15.

ג'- נסח רישום חלקה 27.

מצב יוצא		מצב נכנס						נתוני המקרקעין									
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעד תא השטח	חלקים (באחוזים)	שטח תא	מס' תא שטח	יעד החלקה המוגדרת	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם הבעלים הרשום ות.ז.	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס"ד				
		מגורים א'	25%	906	101	מגורים א' דרך	25%	(3) (2) (1)	ברוך ישראל 050392711								
		מגורים א'	25%	906	101		25%	(3) (2) (1)	ברוך ניב 037688124					1,216	1,216	27	1
		מגורים א'	25%	906	101		25%	(3) (2) (1)	ברוך שרון 035676329								
		מגורים א'	25%	906	101		25%	(3) (2) (1)	ברוך טל 21622782								
		דרך קיימת דרך מוצעת	100% 100%	276 69	1 2	דרך	100%	אין	עיריית הרצליה	35	2,225	15	2				
				1,251		ס"ה				1,251	ס"ה						

- (1) משכנתא - בנק אגוד לישראל בע"מ - ללא הנבלת סכום - על כל הבעלים.
(2) הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 - זכויות הבניה יחשבו לפי שטח נכנס בתב"ע ח.ר.מ.ק/1415 - 973 מ"ר.
(3) הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 - המרתפים המוצמדים לדירות חגן לא ישמשו כח"ד נוספות.
(4) מגרש 101 כולל חלקת השלמה ד"1/15 בשטח 35 מ"ר



31.5.2018
תאריך



104
מס' רשיון



יובל דנוס
שם שמאי המקרקעין



תאריך
18/04/2018
ג' אייר תשע"ח
שעה: 13:06
75678
נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6542 חלקה: 15

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית הרצלייה	2,225.00	מתרקה	
הערות רשם המקרקעין			
דרך			

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס	
322/1963/1	15/01/1963	תיקון טעות סופר	עיריית הרצלייה	בשלמות	
סוף נתונים					

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





18/04/2018
ג' אייר תשע"ח
שעה: 13:07

תאריך

75679

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6542 חלקה: 27

תיאור הנכס



רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצליה	1,216.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6542/18

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6905/2000/1	24/05/2000	ירושה	ברוך ישראל	ת.ז.	050392711
החלק בנכס 1 / 8					
6905/2000/1	24/05/2000	ירושה	ברוך ניב	ת.ז.	037688124
החלק בנכס 1 / 8					
14386/2000/2	31/10/2000	תיקון טעות סופר	ברוך שרון	ת.ז.	035676329
החלק בנכס 1 / 8					
14386/2000/2	31/10/2000	תיקון טעות סופר	ברוך טל	ת.ז.	21622782
החלק בנכס 1 / 8					
14617/2008/1	10/07/2008	מכר ללא תמורה	ברוך ישראל	ת.ז.	050392711
החלק בנכס 1 / 8					





18/04/2018
ג' אייר תשע"ח
שעה: 13:07

תאריך

75679 נסח מס'



משרד המשפטים
האגף כרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6542 חלקה: 27



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14617/2008/1	10/07/2008	מכר ללא תמורה	ברוך ניב	ת.ז.	037688124
				החלק בנס	
				1 / 8	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14617/2008/1	10/07/2008	מכר ללא תמורה	ברוך שרון	ת.ז.	035676329
				החלק בנס	
				1 / 8	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14617/2008/1	10/07/2008	מכר ללא תמורה	ברוך טל	ת.ז.	21622782
				החלק בנס	
				1 / 8	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
721949/2014/1	08/12/2014	משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649
		דרגה	סכום		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
1241/2011/1	18/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה	הערות: בנס זה יחושבו זכויות הבניה לפי שטח הנכס הרשום בתב"ע הר/ 1415 / א, דהיינו 973 מ"ר.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
19952/2013/1	16/09/2013	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה	הערות: המרתפים המוצמדים לדירות הגן לא ישמשו כיחידות דיור נוספות

סוף נתונים



נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



18/04/2018
ג' אייר תשע"ח
שעה: 13:07

תאריך

75679

נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6542 חלקה: 27



שולמה אגרה

