



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מני נוימן
שמאית מקרקעין

רפאל חבסוב-כהן
שמאי מקרקעין, כלכלן

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית



לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין

ב'ניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית



רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית

יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן

גיא אימבר
שמאי מקרקעין

נספח שמאי מחייב

לתכנית שימור אתרים

תכנית הר/2000 שמ - מס' 504-0113134

הרצליה





תאריך: 1.8.2021
מספרנו: 6993.1

לכבוד

עיריית הרצליה



נספח שמאי מחייב לתכנית שימור אתרים הר/2000 שמ - מס' 504-0113134 הרצליה

הנספח הינו מחייב בהתאם להוראות התכנית.



1. רקע

במטרה לממש את מטרות השימור נקבעו בתכנית הר/2000/שמ מס' 504-0113134, תמריצים אשר יעודדו את בעלי המבנים לשמר את הבניין הקיים ברמה גבוה מבלי לפגוע בבעלי המבנים כדי שבסופו של דבר תיווצר כדאיות כלכלית לביצוע השימור ברמה גבוהה.

הנספח כולל הוראות לחישוב סל זכויות לשטחים עיקריים המורכבים מזכויות בניה מכוח תכניות תקפות ובנוסף תמריצים.

תכנית השימור מהווה תכנית נפחית שמאפשרת הוצאת היתרי בנייה, על סמך נספח הבינוי הכלול בה.



עוד קובעת התכנית, כי במקרים בהם לא ניתן לממש את כל זכויות הבנייה במבנה לשימור, ניתן יהיה לנייד את כל זכויות בנייה בתוספת התמריצים למגרש אחר, הכל כמפורט בהמשך.

2. ביקור בנכס

נערכו ביקורים בנכסים בהליך הכנת התכנית כולל עם אדריכלי השימור.

3. רישוי

נבחנו היתרי בניה תקפים לעניין שטחים בנויים ושטחי מעטפת הבניינים.

4. סקר מחירים

נערך סקר מחירים וחולצו ערכי שווי קרקע לפיהם חושבו המקדמים.





5. שיקולים בקביעת התמריצים

לקביעת מהות התמריצים והיקפם על מנת ליצור כדאיות כלכלית, נבחנו הנתונים הבאים:

- היקפי הזכויות המאושרות, מהות ותרומתן לשווי המבנים שמיועדים לשימור.
 - נכסים לשימור במסגרת התכנית על פי תחשיב של זכויות בנייה שהתקבלו מהועדה המקומית וצוות התכנון בשיתוף עם שמאי הועדה.
 - מרכיבי העלות הנדרשים לשם שימור ושיפוץ מבנים שמיועדים לשימור.
 - נערכו אומדנים ובדיקות לקיומם של פערים ו/או פגיעות בשווי לאור הוראות תכנית השימור, ביחס לנכסים שאינם כלולים בתכנית.
- לאור קיומם של אלו, נבחנו ונקבעו מספר תמריצים כמותיים שמטרתם איון הפגיעה וטיוב הזכויות כך שקיום יביא לעידוד מימושם על ידי בעלי הזכויות, תוך יישום הוראות התכנית ומימוש מטרותיה.





6. הוראות לחישוב סל הזכויות לשטחים עיקריים לתמריצי השימור

סל הזכויות לשטחים העיקריים הניתנים למימוש במבנים לשימור, כוללים זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות ותמריצי שימור. התמריצים מבוססים על צירוף הסעיפים הבאים:

6.1 חישוב זכויות בנייה

6.1.1 זכויות הבנייה הבסיסיות העיקריות יחושבו לפי שטח החלקה נטו ולא פחות מזכויות הבניה העיקריות עפ"י תכניות תקפות.

6.1.2 השטחים הקיימים במבנה שנקבע לשימור, יימנו בנוסף לזכויות הבנייה לשטח העיקרי שניתן לבנות במגרש, קרי שטח המבנה לשימור לא יופחת מזכויות הבניה.

6.2 תוספת קומות

תינתן תוספת זכויות של 2.65 קומות נוספות, לפי שטח עיקרי של קומה טיפוסית על פי הוראות התכנית התקפה הקיימת ערב אישור תכנית זו.

6.3 קומת עמודים

תינתן תוספת זכויות לשטח עיקרי של קומה אחת לפי שטח עיקרי לקומה טיפוסית בתכנית תקפה, עבור סגירת קומת עמודים, במקרים בהם התכנית התקפה הקיימת מאפשרת קומת עמודים.

6.4 תמריץ הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור

תינתן תוספת זכויות לאור עלויות שימור עודפות, על פי היקף השטח המתקבל ממכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 2,000 (שו) וחלוקת התוצאה בשווי קרקע למ"ר מבונה, הכל כמוגדר בתכנית זו:

שטח מעטפת המבנה לשימור * 2,000¹

= שטח עיקרי במ"ר

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' של המבנה לשימור
כפי שייקבע ע"י שמאי הועדה המקומית.

¹לוועדה המקומית הסמכות לעדכן את התמריץ הנ"ל, כול או מקצתו, בשיעור שיקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הועדה, וזאת לאחר שנמצאה הצדקה בבדיקה כלכלית. עדכון התמריץ יעשה לכל הפחות בחלוף כל 5 שנים ובהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התו"ב ובאישור הועדה המחוזית.





6.5. תמריץ לעניין פתיחת מרפסות

בבניין לשימור בו יידרש על פי תיק תיעוד לפתוח מרפסות שנסגרו בהיתר, תינתן תוספת זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 50% משטח המרפסות.
התמריץ יחול על מרפסות שקיימות בהיתר, או שנקבע על פי תיק תיעוד כי נבנו כמרפסות מקורות.



6.6. תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש

ככל ולא ניתן יהיה לבנות מרתף, יינתן פיצוי בשטחים עיקריים בשיעור של 50% משטח תכנית קומת מרתף אפשרית על פי התכנית התקפה, ללא הבחנה בין שטח עיקרי לשירות בתת הקרקע.

6.7. תמריץ נוסף בגין השימור, שימור בפיתוח המגרש, שילוב המבנה ברחוב, הצנעת מערכות טכניות ועלות תיק תיעוד

למבנה היכול לנצל במגרש את סך הזכויות העיקריות, המפורטות בסעיפים 6.1-6.6 לעיל, תינתן תוספת של 20% שטחי עיקריים לשטחים המפורטים בסעיפים 6.1-6.6.



6.8. תוספת שטחים בגין מרחבים מוגנים

במבנה בו נקבע כי לא ניתן להוסיף ממ"ד בבניה חדשה וכי יש צורך במיגון חדר קיים, יינתן תמריץ על הפסד שטח עיקרי קיים במבנה והפיכתו לחדר שירות.
חישוב השטח יהיה לשטח נטו כמופיע בהיתר הבניה ובהתאם להוראות הג"א.

6.9. תמריץ בגין פתרון חניה מורכב

במקרים בהם יתוכנן חניון אוטומטי ו/או פתרון מורכב אחר, תתאפשר תוספת של זכויות בהיקף של הפרש העלות העודפת של פתרון החניה ה מורכב, ככל שימצא, לעומת עלות פתרון החניה שהיה מתאפשר לולא היה מבנה לשימור.



שטח עיקרי במ"ר = עלות פתרון חניה מורכב - עלות פתרון חניה שהיה מתאפשר לולא היה מבנה לשימור

שווי קרקע למ"ר מבונה אקוי של המבנה לשימור
כפי שייקבע ע"י שמאי הועדה המקומית.





6.10. מסחר

במקרה של אי יכולת לממש שטחים המיועדים למסחר במבנה לשימור, יחס ההמרה בין שווי מ"ר מבונה מסחר לבין שווי למ"ר מבונה למגורים (1.33, 133%), כאשר שווי למגורים מהווה 100%.

לוועדה המקומית הסמכות להתרת גמישות ליחס ההמרה בין מסחר למגורים, בהתאם למאפייני המקרקעין ובכפוף לשיקולים תכנוניים ובתיאום עם שמאי הועדה המקומית.



6.11. שימורם של חלקים נוספים בפנים המבנה לשימור

תינתן תוספת זכויות כתמריץ לשימורם של חלקים נוספים בפנים המבנה שלא הוגדרו בהוראות התכנית באופן מפורש, במצב כזה יועץ השימור יכלול במסקנות בתיק התיעוד לשמר את הנ"ל, הפיצוי בגין עבודות אלה ייעשה במסגרת הכנת דו"ח כלכלי שתיבחן ותאושר ע"י שמאי הועדה.

6.12. שטחי שירות

תוספת שטחי השירות תתקבל בהיקף הדרוש לשם ניצול השטחים העיקריים הנדונים, וזאת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים).





7. שטחי בנייה להעברה למגרש אחר

- א. ככל הניתן ימומשו כל הזכויות המוקנות במגרש. ניתן יהיה לקבל זכויות עודפות לביצוע השימור במגרש אחר. נושא ניווד הזכויות יבחן בתכנית מפורטת.
- ב. במגרש בו לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה העיקריות מכוח תכניות מאושרות ותמריצי השימור המפורטים בסעיף 6 לעיל, ניתן יהיה לנייד את הזכויות הנותרות (להלן: "שטחי בניה מנוידים").



- 7.1. לשטחי הבניה המנוידים יתווספו 25% שטחים עיקריים. בנוסף, תוספת של 10% נוספים מכלל השטחים העיקריים, לעת קליטת התכנית לניוד זכויות - 8 השנים הראשונות מאישור התכנית.
- 7.2. במקרה של העברת זכויות הבנייה למטרת מגורים, הגודל הממוצע ליחיד במגרש הקולט, ייקבע בתכנית לניוד זכויות.
- 7.3. שטחי שירות – שטחי שירות על קרקעיים למגרש המקבל יהיו בהיקף של עד 1/3 מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה של המגרש הקולט, או על פי החלטת הועדה המקומית המלאה, הגדול מביניהם.
- 7.4. התאמת היקפי הבנייה לפערי שווי הקרקע- היקפי שטחי הבנייה העיקריים המועברים מהמגרש לשימור אל מגרש אחר יותאמו לפערי הקרקע למ"ר אקו' זכויות בנייה, בין המגרשים, כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית.



8. שיקול דעת שמאי הועדה המקומית

- בכל מקום בו רשום כי קיים שיקול דעת לשמאי הועדה המקומית, רשאי בעל הזכות בנכס להגיש מסמך של שמאי מקרקעין מטעמו, בעת היתר הבניה או בהכנת תכנית מפורטת לפי עניין. מסמך זה יבחן ע"י שמאי הועדה המקומית.
- ככל ויתגלעו מחלוקות בין השמאים, ימונה שמאי מכריע¹. כלל ההליכים על פי דין.



¹ שמאי מכריע: שמאי שימונה בהסכמה של הועדה המקומית ושל בעלי המגרש לשימור. בהעדר הסכמה ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.

