

אהרון בוצ' 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,
גוש 7163, חלקות 65 ו - 66,
רחוב ש"ץ צבי 19, חולון
(אפריל 2020)



חלק ממסמכי תוכנית מפורטת (סימון מקומי) ח/מק/201,
מספר מבא"ת 505-0777425.



ביחס לתקן מספר 15 בלבד



חברי לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

1

היום הקובע : 6 באפריל 2020

יום עריכת המסמך : 6 באפריל 2020

5865/20

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש

ללא הסכמת בעלים, לתוכנית 505-0777425,

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

גוש 7163, חלקות 65 ו- 66,

רחוב ש"ץ צבי 19, חולון

(חלק ממסמכי תכנית מפורטת 505-0777425 (ח/מק/201)

1. זיהוי המקרקעין

מהות	:	מתחם קרקע בייעוד מגורים ד', רשום כשתי חלקות, עליו בנוי בית משותף אחד, בחלוקה תפקודית ל- 13 חלקות משנה
הקרקע	:	גוש : 7163 חלקות: 65 ו- 66
סך שטח קרקע בתוכנית	:	449 מ"ר
סך שטח קרקע	:	449 מ"ר (כל תחום התוכנית)
לאיחוד וחלוקה מחדש	:	רחוב ש"ץ צבי 19, חולון,
המיקום	:	

מסמך זה כולל 11 עמודים וטבלת הקצאה ואיזון

2. מטרת חוות הדעת

- 2.1 לבקשת אדריכל אריה גונן, ערכתי טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.2 טבלאות ההקצאה ואיזון נערכו 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 טבלאות 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 הטבלאות נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת מתוכננת ח/מק/201, מספר מבא"ת 505-0777425, במרחב תכנון מקומי חולון.
- 2.5 לצורך הכנת הטבלאות הוצגו בפני, בין היתר, על ידי יזמי ועורכי התוכנית, תקנון, ותשריט מוצעים לתוכנית המתוכננת ח/מק/201, מספר מבא"ת 505-0777425.

3. תאריך הביקור בנכס ותאריך קובע לטבלת ההקצאה והאיזון

- 3.1 נערך ביקור בסביבה ובמקרקעין המיועדים לתוכנית, על ידי אהרון בוז, שמאי מקרקעין, בימים 16 בפברואר 2020 ו- 6 באפריל 2020.
- 3.2 התאריך הקובע לחוות הדעת 6 באפריל 2019.

4. תיאור הסביבה

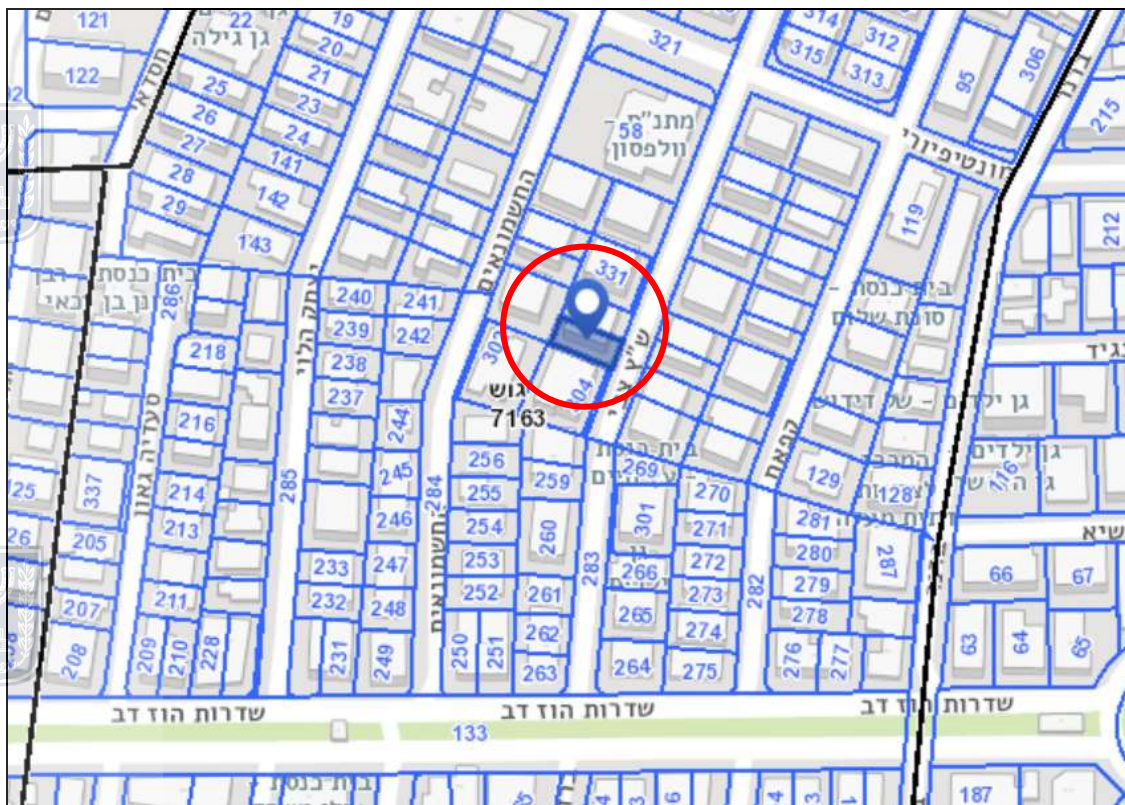
המקרקעין מושא טבלת ההקצאה והאיזון ממוקמים ברחוב ש"ץ צבי 19, בצפון מערב העיר חולון.

סביבת המקרקעין מאופיינת בבניה צפופה למגורים בבניה רוויה. הבניינים בנויים לגובה 4 קומות טיפוסיות מעל קומות עמודים, ובחלק מהבניינים מעל קומות מרתף מואר המשמשות גם הן בחלק מהקומה למגורים (כמו במקרקעין מושא חוות הדעת). הרחוב צר, חד סטרי לתנועת כלי רכב. הפיתוח הסביבתי מלא.

אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

להלן תשריט ממפות הפורטל הגיאוגרפי הלאומי במרשתת לאיתור הסביבה וסימון מיקום המקרקעין:



5. תיאור המקרקעין

תיאור הקרקע:

הקרקע מהווה רצף שתי חלקות הרשומות בפנקס בתים משותפים כגוש 7163, חלקות (מאוחדות לרישום) 65-66, כמגרש¹ בניה עבור בית משותף אחד.

המגרש ממקום בגדה המערבית ברחוב עם חזית מזרחית לדרך ברוחב שי"ץ צבי. צורתו של המגרש רגולרית מלבנית. סף שטחן הרשום של החלקות בשלמותן 449 מ"ר. נרשמה הערה על כוונת הפקעה מתוכננת בחלקה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות. בשטח כוונת ההפקעה נרשמה בפועל חכירה לדורות לטובת עיריית חולון.

¹ רצף שתי החלקות השכנות 65 ו- 66.

אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

4

במגרש הפרש גבהים, בהפרש קומה, בין אגפה המזרחי המצוי במפלס הדרך לאגפה המערבי העורפי. קומת המרתף בבנין ממוקמת בהפרש גבהים זה מתחת למפלס הדרך ברחוב ש"ץ צבי.

תיאור הבנין:

הבנין בנוי לגובה ארבע קומות טיפוסיות מעל קומה מפולשת (במפלס הדרך) וקומת מרתף מואר חלקי (באגף החלקה המערבי העורפי) בבנין. הבנין בנוי קונסטרוקציה בטון. קירות החוץ בבניה קשיחה מחופים טיח דקורטיבי. הגג שטוח קשיח. כל קומה טיפוסית מחולקת תפקודית לשלוש דירות (4 x קומות) ועוד יחידת רישום במרתף. סה"כ 13 יחידות רישום. כל היחידות משמשות למגורים. קומות הבנין מקושרות בחדר מדרגות ללא מעלית. בחזית הקומה המפולשת חניה. כאמור, קומת המרתף חלקית והיא ממוקמת תחת תכסית האגף המערבי בבנין. בקומת המרתף חלוקה תפקודית ליחידה המשמשת למגורים - באגף הקומה המערבי ומקלט מחסה באגף הקומה המזרחי.

6. הרקע התכנוני

6.1 תוכניות החלות על המקרקעין: על פי מידע המפורסם באתר המרשתת ההנדסי של עיריית חולון, על הקרקע עליה בנויה היחידה מושא השמאות, חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות:

מס' תכנית	מהות	י.פ.	מתן תוקף
תמ"א 38/3 א	הגדרת זכויות לחלופת הריסה ובניה מחדש	7400	13/12/2016
תמ"א 38/3	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	6430	11/06/2012
תמ"א 38/2	שינוי מספר 2 לתמ"א 38	6069	10/03/2010
תיקון 23 ל-ח/1	תוכנית מפלס הגג - חדר גג 40 מ"ר.	5824	26/6/2008
תמ"א 38/1 א	שינוי מספר 1 לתמ"א 38	5704	16/08/2007
תמ"א 38	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
תיקון 15 ל-ח/1	תוכנית המרתפים	4644	17/5/1998
תיקון 7 ל-ח/1	תוספת שטח מרפסות סגורות	3791	19/8/1990
תיקון 8 ל-ח/1	מרתפים, פרגולות, מעליות, מבני שירותים, מקלטים	3683	30/7/1989
תיקון 4 ל-ח/1	הקמת יציאה לגג - 12 מ"ר	2829	24/6/1982
ח/124	תוכנית שכונת עם	1586	18/12/1969
ח/1	תוכנית המתאר	596	23/4/1958

לא פורטו תוכנית מחוזיות, תוכניות מתאר ארציות אחרות (מלבד תמ"א 38) והנחיות מרחביות – מחוסר עניין לחוות הדעת.

6.2 תמצית זכויות הבניה – בהתאם לרצף התוכניות החלות על הקרקע:

יעוד הקרקע-מצב קודם: אזור מגורים ד' (מתוכנית ח/124).

בחלקה 65 ל- 212² מ"ר ובחלקה 66 ל- 213 מ"ר.

יחד מגרש בחלקה ביעוד מגורים 425 מ"ר.

חזית החלקה יועדה להרחבת הדרך ברחוב ש"ץ.

בחלקה 65 ל- 12 מ"ר ובחלקה 66 ל- 12 מ"ר. יחד

מגרש ביעוד דרך בחלקה 24 מ"ר

מגרש מיני : 500 מ"ר (פחות מהקיים)

אורך חזית מיני : 17 מ'

בניינים למגרש : 1

יח"ד למגרש : 4 (מצרפי לשנים, פחות מהקיים)

זכויות הבניה : 33.0% משטח הקרקע לקומה

תוספות לזכויות : בגין מעלית 5.0%

תוספת לקומה בגין מרפסות 30.0%

בינוי : בחלקות 65 + 66, תותר בניה בקיר משותף

חדרי גג : עד 40 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה, בתנאים שונים.

פרגולות : תוספת בגדלים ותנאים שונים

הרחבה לעניין תיקון 15 (מרתפים): התיקון שיפר בין היתר את זכויות תיקון 8

שאפשר הקמת מחסנים במרתף בשטח 6.0 מ"ר ליח"ד.

1. בין יתר מטרות התוכנית נקבע האפשרות לבניית מרתף בכל ייעודי

הקרקע עד קו בנין "0". לאפשר הגדלת שטחי המרתפים.

2. התיקון מאפשר להקים מרתף בכל ייעודי הקרקע, למעט אזור מגורים א',

2 קומות מרתף, בשטח תכסית שלא יעלה על 90% משטח המגרש (10%

נותר לאפשר חילחול מי תהום), ביעוד חניה ואחסנה. שטח האחסנה לא

יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

² השטחים בסעיף זה 212 / 213 / ולדרך 12 / 12, הינם שטחים מוערכים, ע"פ דפי המידע התכנוני באתר ההנדסי של עיריית חולון. ע"פ מדידה של מודד מוסמך בוצע דיוק לשטחים 215 + 216 = 431 / 18 = 9+9, והוא אשר שימש לטבלת ההקצאה והאיזון כנדרש ע"פ תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009.

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

3. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ'.
4. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ', הנמדדים מרצפת המרתף עד תחתית התקרה או תחתית הקורות.
5. סעיף ד' (5) להוראות התוכנית קבע כי מפלס פני החצר בחלק הבולט ממתווה הבנין יהיה גבוה לפחות ב- 1 מ' מפני תקרת המרתף העליון להבטחת בית גידול לעצים וצמחיה.

6.3 תוכנית מוצעת (סימון מקומי) ח/מק/201, מספר מבא"ת 505-0777425 :

מטרת התוכנית : הסדרת דירה קיימת במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. הוספת שטח למגורים, קביעה והסדרה של מס' יחידות דיור, קביעת קווי בניין ואיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים למבנה קיים שנבנה על שתי חלקות.

יעוד הקרקע : מגורים ג'.

זכויות הבניה :

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תנאי שטח	שימוש	יעוד
		שטחי בניה סה"כ	שטח לכוניסה הקובעת	שטח לכוניסה הקובעת	שטח לכוניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת (6) 2	מעל הכניסה הקובעת (5) 4	13	955 (4)	105 (3)	850 (1)	431	100	מגורים ג'	מגורים ג'

קו בנין (מטר)			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
(7) 2.3	(7) 3.9	(7) 2.78	(7) 2.64

6.4 תיק בנין ורישוי: בעין בתיק הבנין הסרוק (מספר 2408) עולים בין היתר העובדות והמסמכים הבאים :

6.4.1 לא אותרה תוכנית בקשה להיתר מאושרת בחתימת היתר לבנין.

6.4.2 אותרה תוכנית בקשה להיתר אשר נדונה בשתי ישיבות ועדת המשנה לתכנון ובניה (טבועות שתי חותמות על הבקשה).

הראשונה - ביום 25 בדצמבר 1972. ישיבה 26/72. ההחלטה - לאשר בתנאים המפורטים בתיק הבנין.

השנה – ביום 8 בינואר 1973. ישיבה מספר 1/7. ההחלטה לבטל את החלטת הועדה מישיבה 26/72.

תשריט הבקשה להיתר מתאר הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף חלקי, הכולל מקלט מחסה (באגף המזרחי ויחידה בשימוש למגורים באגף המערבי. בחתך הרוחב בתכנית היחידה במרתף נרשם "משרד של קבלן". שטח היחידה 104.76 מ"ר (להבנתי כולל שטח חלל מדרגות באגף הדרומי המוביל לקומה המפולשת שאותר כמחסן / חלל מקורה מחוץ ליחידה ולא הובא בחשבון האומדנים. הוא אינו חלק משטח בשימוש מגורים ביחידה).

שטח קומה טיפוסית בבנין : 152.24 מ"ר X 4 קומות.
שטח מרפסות : 183.68 מ"ר

6.4.3 תכתובות שונות המצויות בתיק מסוף שנת 1972 ותחילת שנת 1973 מעידות כי נעשה ניסיון להכשרת היחידה הדרומית בקומת המרתף כמחסן לאחר הקמת המבנה על ידי האחים דיין (שהקימו את המבנה) או כיחידה שתשמש את הקבלן בלבד, אולם ניסיונות אלו לא צלחו. הועדה המקומית דחתה בקשה זו, בשל השימוש המבוקש ובשל חריגה בקווי בנין (לקווי הבנין דרוש באותה העת אישור ועדה מחוזית להכשר).

6.5 חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי מאומת המשמש כבסיס להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות 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 לפלט רישום זכויות מרוכז לבית המשותף, שהופק באמצעות האינטרנט, המהווה העתק מפנקס הזכויות חולון, מיום 6 במרץ 2020, לגוש 7,163, חלקה 65 במשותף עם חלקה 66, עולים בין היתר הפרטים הבאים,

שטח הקרקע : 449 מ"ר רשומים לחלקה בשלמותה

חכירה : לטובת עריית חולון (קשור ליעוד חזית המגרש לדרך),

ל – 999 שנים, על 10 מ"ר בכל אחת מהחלקות 65-66.

(ע"פ המידע התכנוני 12 מ"ר מכל חלקה. יחד 24 מ"ר)

תקנון : מוסכם

תת החלקות : פרטי הרישום לתת החלקות:

תת חלקה	שטח תת החלקה	קומה רשומה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות בתת החלקה (באחוזים)	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על תת החלקה
1	85.25	מרתף	לוי משה		057490336	50.0%	הערה 126 לטובת חלימש תקנה 29 לטובת הועדה חולון
2	53.11	ראשונה	עיברי דורון	עיברי איריס	024411415	50.0%	משכנתא לטובת בנק הפועלים
3	53.85	ראשונה	גינדי משה	גינדי מרים	055392559	50.0%	
4	53.25	ראשונה	דוד גולסטאני		303672224	100.0%	הצמדה-חלק מהחלקה 8.0 מ"ר
5	53.11	שניה	פרנקל דוד	פרנקל פלורה	034475103	50.0%	משכנתא לטובת בנק המזרחי טפחות
6	53.85	שניה	קוסטיקה אהרן		037616166	100.0%	הצמדה-חלק מהחלקה 8.0 מ"ר
7	53.25	שניה	מדינת ישראל		ל.ר.	100.0%	
8	53.11	שלישית	כהן אסתר	כהן אסתר	005052642	50.0%	
9	53.85	שלישית	וולנרמן בנימין	וולנרמן (יחזקאל) נינה	706319	50.0%	
10	53.25	שלישית	זר כתון רוג'ית	זר איתן	022873327	50.0%	
11	53.11	רביעית	פולג אילנה		058060294	50.0%	משכנתא לטובת בנק הפועלים
12	53.85	רביעית	בנימין יחזקאל	בנימין שילה	036052728	50.0%	משכנתא לטובת בל"מ"ש
13	53.25	רביעית	מיגירוב ללה	מיגירוב ללה	053003505	50.0%	משכנתא לטובת כלל
					310608294	25.0%	חברה לביטוח בע"מ
					310608328	25.0%	

7.2 הרקע המשפטי מובא כתיאור ורקע לחוות הדעת. 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 הנכנסת והיוצאת, הוערך בהתאם ל"עקרון השימוש היעיל והטוב" למקרקעין כאילו היו קרקע ריקה (בהתאם להוראות תקן 15 המוסברים בין היתר בסעיף 9.3).

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. במקרה הנבחן קיימת זהות במיקום הגיאוגרפי בין חלקת מקור לתא שטח (מגרש) תמורה.

9.2 במצב יוצא: שטח לא סחיר – הדרך המאושרת הוכנסה לטבלה - בשווי יחסי 0% - "מתחת לקו".

9.3 תקן 15 – פיצויי בגין מחוברים:

ע"פ תקן 15 במקרה והשימוש היעיל והטוב הינו הנכס כבנוי, בשני מצבי התכנון "לפני" ו"אחרי", כפי שקורה במקרקעין הנבחנים, אין פיצויי בגין מחוברים והאיזון נערך בהתאם לשווי הזכות בקרקע כריקה בשני מצבי התכנון.

9.4 ביחס לתכיפות השינויים בערכי שווי כספיים בסביבת התוכנית והעובדה כי כל המשתתפים בטבלה רשומים בפועל על חלקה אחת (איחוד שתי חלקות לבית משותף) הדרך הראויה לעריכת השווי הינה באמצעות קביעת שווי יחסי ולא בערך כספי (כפי שהותר בתקן 15).

שווי יחסי נקבע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, שהוא החלק היחסי לכל תת חלקה בקרקע, בעת ביטול רישומו של הבית המשותף (כלומר, כשהמקרקעין נותרים קרקע ריקה), ע"פ הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 - סעיף 147.

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.

טבלאות 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 יזמי התוכנית, עורך התוכנית, עיריית חולון ורשויות התכנון, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תכנית ח/מק/201 מספר מבא"ת 505-0777425 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 תכנית 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.

המשך בעמוד הבא:

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

11

10.3 הצהרות: (בהתאם להוראת תקן 15 השמאי) 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), התשכ"ו - 1966, וע"פ הכללים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

על החתום

אהרון בוז שמאי מקרקעין



רצ"ב:

טבלאות הקצאה ואיזון – ללא הסכמת בעלים.