



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

שומת השבחה בגין תכניות בניין עיר

פרויקט פינוי בינוי "מתחם אילת"

ברמת - השרון

(גושים 6341, 6547, 6551, 6793, חלקות שונות)

שם הנישומים:

דיירי המתחם ע"פ המופיע בנסחי הרישום



יוני 2018

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה)  
רמת גן 52522  
טלפון: 03-6471474  
פקס: 03-6471623  
office@dassa-nayer.co.il



**DASSA-NAYER**  
דסה-נייר שמואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

## תוכן עניינים

---

עמוד	
3	1. כללי
5	2. תיאור הסביבה והמתחם הנדון
12	3. תיאור הפרויקט המתוכנן
13	4. המצב המשפטי
16	5. המצב התכנוני והרישוי
29	6. כללים למתן פטור מהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי
31	7. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת
35	8. תחשיבי השומה
45	9. בחינת הכדאיות הכלכלית
47	10. השומה



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

רמת - גן,  
עבודה מס':  
2018 ביוני 24  
2323-448-17

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
רמת השרון  
שדרות ביאליק 41  
רמת השרון, 4720635  
ג.א.נ.,

**הנדון: שומת השבחה בגין תכניות בניין עיר  
פרויקט פינוי בינוי "מתחם אילת" ברמת - השרון  
(גושים 6341, 6547, 6551, 6793, חלק שונות)  
שם הנישומים: דיירי המתחם ע"פ המופיע בנסחי הרישום**

**1. כללי**

- 1.1 מטרת השומה:** נתבקשתי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון לקבוע את גובה היטל השבחה בנכס הנדון- כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), בעקבות בקשה לאמוד את היטל השבחה לפרויקט פינוי בינוי "מתחם אילת" לצורך בחינת הבקשה לפטור לפי סעיף 19 (ב) (2) על פי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית כעולה ממכתבה של עינת גונן.
- 1.2 מועד הביקור בנכס:** נערך ביקור במתחם<sup>1</sup> ביום 7 לפברואר 2018 ע"י אלי קריסטל-שמאי מקרקעין, ממשרד הח"מ ובהנחייתו.
- 1.3 המועד הקובע לשומה:**
- 1.3.1** לתכנית רש/693 - 28.7.1992.
  - 1.3.2** לתכנית רש/885 - 24.5.2001.
  - 1.3.3** לתכנית רש/1102 - 1102/1102 - 553-0175711 פינוי בינוי מתחם אילת - 22.5.2017.

<sup>1</sup> הביקור הינו חיצוני בלבד, לא נערך ביקור פנימי בדירות המפונים.  
עמוד 3 מתוך 48



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**1.4 פרטי הגושים והחלקות הכלולים במתחם:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
209,205	210	6341
114		6547
443,329		6551
92,86,57	98,93-94,85,58-68	6793

**1.5 פרטי חלקות המגורים במתחם:**

6793							גוש:
67	66	62	61	60	59	58	חלקה:
2,181	1,910	710	1,779	723	2,193	657	שטח רשום במ"ר:
32	40	14	30	14	36	14	כמות יח"ד:
רחובות אילת ובית גוברין שכונת "מורשה" ברמת - השרון							כתובת:

**1.6 פרטי המתחם:**

39.257 דונם	שטח המתחם:
רחובות אילת ובית גוברין שכונת "מורשה" ברמת - השרון	מיקום המתחם:
3 מבנים בני 4 קומות, 4 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות הכוללים סה"כ 180 יח"ד. בנוסף מבני מסחר, מבנה מדרשה לאומנות ושטחים פתוחים.	הבינוי במתחם כיום:
בינוי של 3 מבנים בגובה 6 קומות, 6 מגדלי מגורים בגובה 20 קומות הכוללים 687 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים	התכנון המוצע:

**הדמיית הפרויקט המתוכנן**



עמוד 4 מתוך 48



**2. תיאור הסביבה, המתחם, חלקות המגורים והחלקות הציבוריות במתחם**

**2.1 תיאור הסביבה**

המתחם הנדון שוכן בשכונת "מורשה" שבמזרח העיר רמת השרון. השכונה נכללה בעבר בפרויקט שיקום שכונות, וסבלה מתדמית סביבתית ירודה. בשנים האחרונות השכונה מבוקשת וחלה בה התחדשות לאור הבנייה החדשה הכוללת הריסת בתים צמודי קרקע ישנים ובניית בתים מודרניים לצד מתחמי פינוי בינוי כגון מתחם החלוצ, מתחם יוספטל, מתחם אילת נשוא חו"ד ומתחם הצעירים שנמצא בהליכי תכנון ולצד פרויקטים לבניה כגון מתחם אלכסנדרוני.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ותיקה במבנים בני 3-4 קומות. מדרום מזרח למתחם הנדון ממוקם אזור התעשייה ומחלף מורשה המהווה צומת דרכים של כביש מס' 4 וכביש מס' 5. הפיתוח הסביבתי מלא.

**מפת הסביבה**





**DASSA-NAYER**  
דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

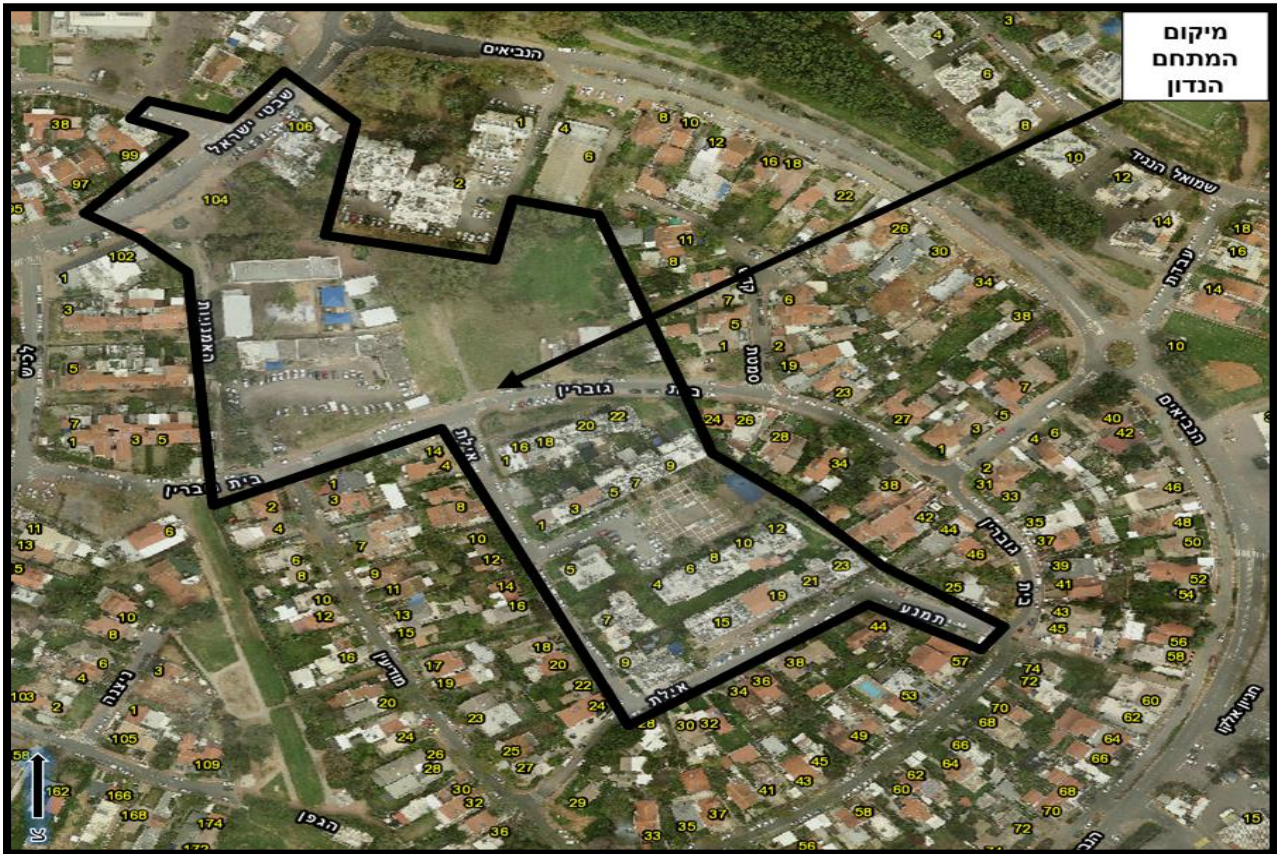
## 2.2 תיאור המתחם הנדון

המתחם הנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח של כ- 39 דונם הממוקמת מדרום לרחוב שבטי ישראל, מצפון לרחוב אילת, בין רצועות של צמודי קרקע הנמצאים ברחובות תמנע ובית גוברין.

המתחם כולל מבני מגורים כדלקמן: 3 מבנים בני 4 קומות, 4 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות הכוללים סה"כ 180 יח"ד. בנייני המגורים בנויים בבנייה ותיקה כשבניהם ממוקם שצ"פ הכולל מקלטים, גן שעשועים ומפרץ חניה.

בנוסף המתחם כולל שטח ציבורי פתוח הידוע כ"פארק מורשה", מבני ציבור ומבני מסחר.

### מיקום המתחם הנדון בסביבה - תצ"א





## 2.3 תיאור חלקות המגורים

### • חלקה 58 בגוש 6793-

החלקה הנדונה פינתית ובעלת צורה רגולרית דמוית מרובע עם חזית קטומה בפינתה הדרומית מערבית.  
לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 24 מ' לרחוב אילת ועומק ממוצע באורך של כ- 27 מ', שטחה הרשום הינו 657 מ"ר.  
החלקה גבוהה מפני מפלס הרחוב הגובל.  
על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות המכיל 14 יח"ד, הידוע כרחוב אילת 9-11 ברמת השרון.

### • חלקה 59 בגוש 6793-

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן אי סימטרי.  
לחלקה חזית דרומית באורך של כ- 91 מ' לרחוב אילת ועומק ממוצע של כ- 28 מ', שטחה הרשום הינו 2,193 מ"ר.  
החלקה גבוהה מפני מפלס הרחוב הגובל.  
על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות המכיל 36 יח"ד, הידוע כאילת 13-23 ברמת השרון.

### • חלקה 60 בגוש 6793-

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מרובע.  
לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 27 מ' לרחוב אילת ועומק ממוצע של כ- 28 מ', שטחה הרשום הינו 723 מ"ר.  
החלקה גבוהה מפני מפלס הרחוב הגובל.  
על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות המכיל 14 יח"ד, הידוע כרחוב אילת 7 ברמת השרון.

### • חלקה 61 בגוש 6793-

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן אי סימטרי.  
לחלקה עומק ממוצע של כ- 23 מ' וחזית צפונית באורך של כ- 74 מ' לסמטת אופיר ולשצ"פ הכולל מקלטים, גן שעשועים ומפרץ חניה, שטחה הרשום הינו 1,779 מ"ר.  
על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות המכיל 30 יח"ד, הידוע כסמטת אופיר 4-12 ברמת השרון.



**DASSA-NAYER**  
דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

• **חלקה 62 בגוש 6793-**

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מרובע עם פינות צפוניות קטומות. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 24 מ' לרחוב אילת וחזית צפונית באורך של כ- 30 מ' לסמטת אופיר, שטחה הרשום הינו 710 מ"ר. החלקה גבוהה מפני מפלס הרחובות הגובלים. על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות המכיל 14 יח"ד, הידוע כרחוב אילת 5 ברמת השרון.

• **חלקה 66 בגוש 6793-**

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן אי סימטרי. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 18 מ' לרחוב אילת וחזית דרומית באורך של כ- 82 מ' לסמטת אופיר ולשצ"פ הכולל מקלטים, גן שעשועים ומפרץ חניה. שטחה הרשום הינו 1,910 מ"ר. על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות המכיל 40 יח"ד, הידוע כסמטת אופיר 1-9 ו/או כרחוב אילת 3 ברמת השרון.

• **חלקה 67 בגוש 6793-**

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית. לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 67 מ' לרחוב בית גוברין וחזית באורך של כ- 30 מ' לרחוב אילת, שטחה הרשום הינו 2,181 מ"ר. על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד, הידוע כרחוב בית גוברין 16-22 ו/או כרחוב אילת 1 ברמת השרון.

**מבט לבניין הקיים בחלקה 59**



**מבט לבניין הקיים בחלקה 58**







**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**מבט לבניין הקיים בחלקה 61**



**מבט לבניין הקיים בחלקה 60**



**מבט לבניין הקיים בחלקה 66**



**מבט לבניין הקיים בחלקה 62**



**מבט מהבניין בחלקה 67 לשצ"פ מצפון**



**מבט לבניין הקיים בחלקה 67**





**DASSA-NAYER**  
דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

## 2.4 תיאור החלקות הציבוריות

- **חלקה 63 בגוש 6793-**  
החלקה הנדונה ממוקמת בסמטת אופיר ובמרכזם של בנייני המגורים שבמתחם.  
על החלקה קיים מפרץ חניה פתוח.
  - **חלקה 64 בגוש 6793-**  
החלקה הנדונה ממוקמת בסמטת אופיר ובמרכזם של בנייני המגורים שבמתחם.  
על החלקה קיימים מקלטים.
  - **חלקה 65 בגוש 6793-**  
החלקה הנדונה ממוקמת בסמטת אופיר ובמרכזם של בנייני המגורים שבמתחם.  
על החלקה קיים גן שעשועים.
  - **חלקה 98 בגוש 6793-**  
החלקה הנדונה ממוקמת ברחוב אילת בין הבניין ברחוב אילת 1 מצפון לבין הבניין ברחוב אילת 3 מדרום. על החלקה קיים מקלט.
  - **חלקה 114 בגוש 6547-**  
החלקה הנדונה ממוקמת בין רחוב בית גוברין מדרום לרחוב שבטי ישראל מצפון.  
החלקה הנדונה כוללת: שטח ציבורי פתוח הידוע כ"פארק מורשה", מרכז מסחרי ומבנים ציבוריים הכוללים בין היתר גני ילדים (גן "כלנית", גן "תדהר" וגן "תומר"), בית ספר, מקלט, בית כנסת ושיבת "תהילת השרון".
- קיימות במתחם חלקות ציבוריות נוספות המשמשות לדרכים ולא מפורטות בחלקות כאמור.

**מבט למקלטים בחלקה 64**



**מבט לחניון בחלקה 63**





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

מבט למקלט בחלקה 98



מבט לגן שעשועים בחלקה 65



מבט למקלט ולגן הילדים בחלקה 114



מבט לשצ"פ בחלקה 114



מבט למרכז המסחרי בחלקה 114



מבט לבית הכנסת ולישיבה בחלקה 114





3.

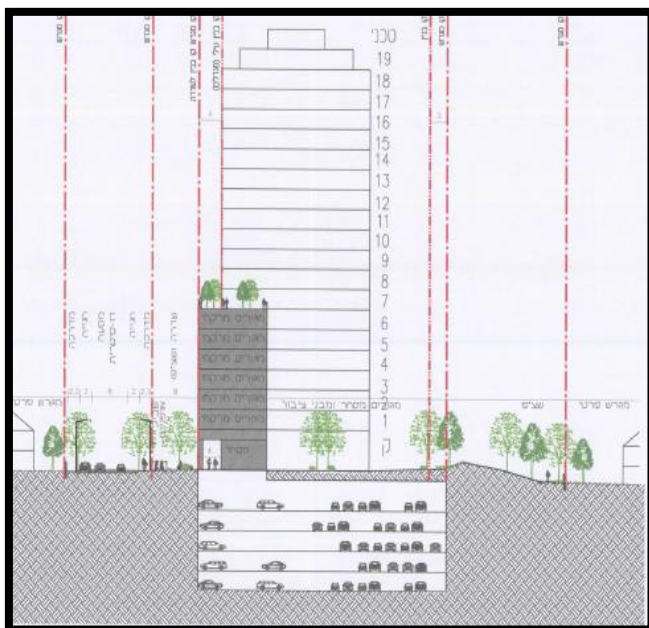
**תיאור הפרויקט המתוכנן**

הפרויקט הנדון מציע הריסת 7 בניינים קיימים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד הכוללים 180 יח"ד והקמת שדרה ציבורית חדשה ולאורכה בינוי מרקמי הכולל מסחר ופונקציות ציבוריות. מעליהם בינוי של 3 מבנים בבינוי מרקמי בגובה 6 קומות. בנסיגה מקו הבינוי המרקמי מוצעת בניה של 6 מגדלי מגורים בגובה 20 קומות. סה"כ מוצעת בניה של 687 יח"ד חדשות. מפרט הבניה בפרויקט יהיה ברמה גבוהה. בנוסף הפרויקט יכלול פיתוח ציבורי הכולל הוספה והרחבת דרכים לצורך חיזוק ושיפור הנגישות לתנועת רכבים, בניית מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים, ויצירת קשר בין רחוב שבטי ישראל לרחוב בית גוברין.

ע"פ הוראות התכנית, הפרויקט יבוצע בשני שלבים, כדלקמן:

מס' שלב	תאור שלב	התניה
א'	היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר. <b>בשלב זה יוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות ו- 176 יח"ד ישווקו ע"י חברת אאורה.</b>	השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/1/214/ב, כדלקמן: 1. הסדרת שני נתיבי פניה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים לייעול התפעול. 2. בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים-העבודה-תרפ"ד, ובחינת משמעותיות ביטול פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ, ככל הנראה ע"ח חניה, על מנת שלא יחסם נתיב הנסיעה ישר. 3. הארכת נתיב הפניה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תור/דרשה לפניה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצומת. 4. לאחר שיפורים אלה, יבחן הצורך להפיקת מעגל התנועה שבטי ישראל לצומת מרומזר.
ב'	היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול- 1,500 מ"ר עיקרי מסחר.	<b>תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/1/214/ב אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.</b>

**חתך עקרוני 1-1**



**נספח בינוי מנחה**





#### 4. המצב המשפטי

##### 4.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

לפי העתק נוסח רישום מקרקעין מפנקס-בתים משותפים- לצפייה בלבד, שהופק באינטרנט ביום 11.2.2018, עולה כדלקמן:

• **חלקות מגורים-**

חלקה	שטח החלקה במ"ר	כמות חלקות משנה	שטח יח"ד במ"ר	בעלויות	רישום חכירות	הערות
58	657	14	41.6	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על 2 יח"ד, מתוכם אחת לא בתוקף	חלקות משנה 3-8, 10-12 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
59	2,193	36	44.9 - 91	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על 10 יח"ד, מתוכם שתיים לא בתוקף	חלקות משנה 1-3, 6, 8, 11, 14-18, 21-23, 25-30, 32-36 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
60	723	14	41.6	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על יח"ד אחת	חלקות משנה 1, 2, 4, 5, 10, 14 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
61	1,779	30	44.9 - 66.5	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על 7 יח"ד, מתוכם שתיים לא בתוקף	חלקות משנה 1, 6, 7, 9-11, 13, 15, 17-19, 23 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
62	710	14	41.6	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על יח"ד אחת	חלקות משנה 1, 5, 6, 9-10 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
66	1,910	40	54.7 - 111.3	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי		חלקות משנה 1, 4-6, 9-11, 13, 15, 16, 18, 19, 21-24, 26, 28, 30, 33-35, 38 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי
67	2,181	32	52.1 - 88.7	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי	חכירה נרשמה על 13 יח"ד, מתוכם שלוש לא בתוקף	חלקות משנה 3, 5-8, 9, 14-17, 19, 21, 23-25, 27, 29, 31 הערה לטובת אאורה השקעות בע"מ בגין פיני בינוי

הערה: בחלק מחלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות שונות שלא מצוינות לעיל.

- **חלקות ציבוריות-** קיימות מס' רב של חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל, בייעוד ציבורי הכוללות דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים.

##### 4.2 תשריט תקנון וצו בית משותף

לא הוצג בפנינו תשריט, תקנון וצו בית משותף לבניינים הקיימים.



**4.3 הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי**

הוצג בפנינו העתק הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי לדוגמא בין חברת אאורה השקעות בע"מ ח.צ. 520038274 (להלן: "הקבלן/היזם") לבין הדיירים במתחם. להלן עיקרי החוזה:

<p><b>העסקה</b></p>	<p>בכפוף לקיום התנאים המתלים, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה, לפיה החוכרים יפנו את הדירות הקיימות על מנת שהיזם יהרוס את הבניין הקיים ויבנה את הבניין החדש ואת דירות הבעלים, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה וימסור לחוכרים את דירות הבעלים החדשות ובתמורה לכך יעבירו החוכרים את מלוא זכויותיהם בדירה ובחלקה, לרבות כל זכויות הבניה בחלקה ובמתחם.</p>
<p><b>הצהרות הבעלים</b></p>	<p>כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כדלקמן:          ❖ כי הוא החוכר הרשום בלשכת רישום המקרקעין של דירתו הקיימת.          ❖ זכויותיו בדירה, נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, או כל זכות לטובת צד שלישי.</p>
<p><b>הצהרות והתחייבויות היזם</b></p>	<p>היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:          ❖ היזם בחן את המצב התכנוני החל על המקרקעין והמתחם ואת זכויות הבעלים ומצא אותם מתאימים למטרותיו ולצרכיו.          ❖ היזם מצהיר כי לאחר בדיקת האתר והעבודות הוא משוכנע כי התמורה בהסכם מניחה את דעתו ומהווה תמורה מלאה לביצוע התחייבויותיו על פי החוזה במלואן ובמועדן.          ❖ היזם יישא במלוא שכרם של נציגי הדיירים – עו"ד ומנהלת הפרויקט.          ❖ היזם מחויב לכללי התכנון והנחיות החברה המנהלת, חברת רימונים ועיריית רמת השרון או מי מטעמן.          ❖ עם חתימת 80% מן הדיירים בבניין הקיים על ההסכם, היזם מתחייב להגיש תביעה על חשבונו בשם הדיירים כנגד הדיירים שטרם חתמו על ההסכם.</p>
<p><b>התמורה</b></p>	<p>תמורת זכויות הבניה לבניית דירות היזם וחלק היזם במקרקעין ומילוי כל התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה, מתחייב היזם כלפי הבעלים כדלקמן:          ❖ דירה בשטח הדירה הקיימת ובתוספת 53 מ"ר.          היה ושטח דירת התמורה החדשה יעלה על שטח של 120 מ"ר וכן יעלה על 50% יותר משטח דירתו הנוכחית ובנוסף לא תהא הדירה כולה פטורה ממס שבח, אזי יהא היזם רשאי לתת דירה חדשה בשטח קטן יותר משטחה המקורי של הדירה החדשה, אולם המקסימאלי האפשרי ובשווי שלא יפחת משווי הדירה החדשה בשטחה המקורי לפני ההפחתה.          ❖ הדירה החדשה תהא גבוהה יותר בלפחות 3 קומות מהדירה הנוכחית.          ❖ לדירה יתווספו מרפסת בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר, מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר ומקום חניה.          ❖ הנחה בשיעור של 25% בדמי הניהול לדירה החדשה לתקופה של 3 שנים.</p>
<p><b>דמי שכירות בתקופת הפינוי</b></p>	<p>❖ היזם יממן לדיירים דמ"ש לכל תקופת הפינוי שלא יפחתו מסך של 5,000 ש"ח, במידה ותקופת הפינוי תעלה על 24 חודשים, יוגדלו דמ"ש הנ"ל בשיעור של 10%.          ❖ היזם יישא בעלות הובלת חפצי הבעלים לדירה החלופית במועד הפינוי ובחזרה לדירה החדשה בתום הבניה. הבעלים יהיה זכאי לקבל מהיזם תשלום עבור העברה אחת נוספת ככל שתידרש. היזם יערוך על חשבונו ביטוח בגין כל נזק שיגרם לתכולת דירת הבעלים בגין העברה.</p>
<p><b>מסים ותשלומים</b></p>	<p>❖ היזם יישא על חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות, המסים, התשלומים, האגרות וההיטלים בגין העסקה, לרבות: היטלי פיתוח, אגרות בניה, היטלי השבחה, מס שבח או כל מס אחר, ככל שלא יינתן בגינו פטור או שיינתן פטור חלקי, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה שיינתנו לבעלים, ככל שיחול, תשלומים הקשורים לליווי הבנקאי והעמדת הערבויות לטובת הבעלים, הוצאות הליכי רישום בית משותף, שכ"ט עו"ד בקשר לרישום בית משותף, שכ"ט עו"ד הפרויקט בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחרת כל הדירה החדשות בפרויקט, שכ"ט מנהלת הפרויקט, כל ההוצאות הכרוכות בחיבור הבניין לרשתות חשמל, מים, גז, ביוב, תיעול וטלפון.          ❖ במידה והחכירה של הבעלים כלפי מינהל מקרקעין ישראל אינה מהוונת, מתחייב הבעלים לשאת בכל תשלום שידרוש מינהל מקרקעין ישראל לשם היוון דמי החכירה עד לתום תקופת החכירה.</p>



#### 4.4

##### **כתב התחייבות להסדר שכר טרחה מנהלת הפרויקט:**

הועבר לעיוני העתק כתב התחייבות מיום 26.2.2013 בין חברת אאורה (להלן: "היזם") לבין חברת יסודות פיתוח ותכנון עירוני בע"מ ורימונים חברה לפיתוח רמת השרון בע"מ (להלן: "מנהלת הפרויקט"). מהעתק כתב ההתחייבות עולה כדלקמן:  
שכר הטרחה למנהלת הפרויקט יהיה בסך של 5% מהסכום שיהווה את היקף הפרויקט בפועל (כולל מע"מ) והכול בתוספת מע"מ כדין.  
היקף הפרויקט בפועל לצרכי התחייבות זו משמעו התמורה הכוללת (כולל מע"מ) שישלמו רוכשי הדירות הנוספות בפרויקט לזוכה ו/או למי מטעמו בגין מכירת כלל דירות הזוכה.

ביום 2.1.2014 נחתמה תוספת מס' 1 להסדר שכר טרחה בין הצדדים כאמור. מהתוספת הנדונה עולה כי שכ"ט בשיעור של 5% כהגדרתו המודגשת כאמור, ישולם ע"י היזם, לפי חלוקת התשלום דלהלן:

- יסודות פיתוח ותכנון עירוני בע"מ - 3.6%.
- רימונים חברה לפיתוח רמת השרון בע"מ - 1.4%.

#### 4.5

##### **מכתב להסדרת שכר טרחה בגין ייצוג הדיירים בפרויקט:**

הועבר לעיונינו העתק מכתב מיום 6.1.2013 שנשלח ע"י רז-כהן פרשקר ושות' עורכי דין דיירי הפרויקט למר דוד מנצור, יו"ר רימונים החברה הכלכלית רמת השרון.  
על המכתב חתומים חברת אאורה השקעות בע"מ וחברת מליבו בניה בע"מ.  
מהמכתב עולה כי סוכם ששכר הטרחה בגין ייצוג הדיירים וכן את מנהלת הפרויקט בפרויקט הנדון יהיה בשיעור של 1% בתוספת מע"מ ממחיר כל הדירות החדשות (כולל מע"מ) בפרויקט (כל דירות היזם).



**5. המצב התכנוני והרישוי**

**5.1 המצב התכנוני הקודם-**

מס"ד	שם תכנית	ילקוט פרסומים	מיום	הערות
5.1.1	רש/210א'	1708	18.3.1971	התכנית מסווגת את חלקות המגורים באזור מגורים ג'. בתכנית נקבעו ההוראות הבאות: שטח מגרש מינימאלי- 750 מ"ר. מספר יח"ד למגרש- 9. זכויות הבניה באזור מגורים ג' נקבע ל- 25% בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת. מרפסות- 25% משטח הבניה המותר במגרש.
5.1.2	רש/458	2185	15.1.1976	התכנית משנה חלק ממגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח למגרש לבניין ציבורי. הערה: כיום בנוי במגרש זה גן ילדים ומקלט המיועדים להריסה בתכנית הנדונה.
5.1.3	רש/521	2604	14.2.1980	באזור מגורים ג' תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר מהדירה העליונה ובתנאים.
5.1.4	רש/443	2606	21.2.1980	התכנית קובעת כי שטח מרפסות באזור מגורים ג' לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר ע"פ תכנית בניין עיר וכי תתאפשר סגירת 3 מרפסות בקווי בנין בסגירה אחידה מבניה לא קשיחה.
5.1.5	רש/514	2853	1.10.1982	התכנית חלה על ארבעת מבני המגורים הטוריים שבמתחם, חלקות 59,61,66,67 בגוש 6793. התכנית מאפשרת תוספת בניה להרחבת הדירות בשטח של כ- 21 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטח קיים של כ- 47 מ"ר.
5.1.6	רש/521א'	3431	26.2.1987	תותר בניית חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות ובשטח של עד 23 מ"ר ובתנאים.

**5.2 המצב התכנוני החדש-**

מס"ד	שם תכנית	ילקוט פרסומים	מיום	הערות
5.2.1	רש/693	4026	13.7.1992	התכנית חלה על שלושת הבניינים הקיימים ברחוב אילת 5, 7, 9, 11 (חלקות 58,60,62 בגוש 6973). מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור במסגרת פרויקט שיקום השכונות. התכנית מאפשרת את הרחבת הדירות הקיימות בבניינים משטח דירה של 49.06 מ"ר לשטח של עד 83.74 מ"ר, בשלושה מבנים, 14 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 42 יח"ד, בכפוף להוראות התכניות.
5.2.2	רש/679	4186	27.1.1994	פרגולות- תותר תוספת בניית פרגולות בשיעור שלא יעלה על





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג בבתי דירות. מחסנים- תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף. בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמוד קרקע גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה 4 מ"ר לכל יח"ד. מרתפים- המרתפים יבנו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים כשטח שרות, ובתנאי שלא ישמשו למגורים ולהפקת רווחים. המרתף יבנה בהיקף קומת הקרקע וגובהו יהיה 2.2 מ'.				
התכנית מאפשרת בניית מרתפים בכל ייעודי הקרקע למעט באזורי בניה צמודת קרקע. מספר קומות במרתף: 2. קו בניין: 0. שטח המרתף: 90% משטח המגרש. שימושים: מחסן 10 מ"ר ליח"ד בתנאי שכל החניה במרתף, שטחי שירות. גובה מרתף: קומת מרתף עליונה- 3.5 מ' נטו, קומת מרתף תחתונה- 3 מ'.	11.3.1999	4736	רש/781	5.2.3
התכנית חלה על הבניין שברחוב אילת 9 (חלקה 58 בגוש 6973). התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי תוך שינוי קווי הבניין לצורך שיפור תנאי הדיור ל- 14 יח"ד, בבניין קיים בן 4 קומות, במסגרת פרויקט שיקום השכונות, ללא תוספת יחידות דיור. גודל דירה מירבי לאחר התוספת לא יעלה על שטח עיקרי של 100 מ"ר בתוספת שטח שרות של 7.5 מ"ר ליח"ד. על התכנית הנדונה יחולו הוראות תכניות בניה בגג.	9.5.2001	4985	רש/885	5.2.4
התכנית קובעת הוראות לעניין בריכות שחיה ומועדון דיירים במבנה קיים או חדש אשר בו מעל 30 דירות. שטח המועדון: 150 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. שימושים: חדרי כושר, סאונה, אולם התעמלות לדיירי הבניין בלבד. בריכה: ניתן להקים שחיה במרתף עליון, במרתף תחתון, במפלס קומת הקרקע ובקומת הגג.	6.7.2004	5311	רש/990	5.2.5
התכנית משנה הוראות בניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה עליונה ולא תעלה על 65% משטחו. בסעיף 5 לתכנית נקבע כי <b>"תכנית זו תחול על כל מרחב</b>	30.1.2007	5621	רש/997	5.2.6



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

<p><b>התכנון של רמת השרון בהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות על עמודים ומעלה למעט מתחם אילת גוש 6793 חלקות 58-62, 66, 67."</b></p>				
<p>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנה מגורים בפני רעידות אדמה (תכנית מתאר ארצית), על אף האמור בכל תכנית רשאית הועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק. תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סגירה ומילוי קומה מפולשת (תכלול מרחב מוגן).</li> <li>- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.</li> </ul> <p>תכניות בניה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת. הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין - הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.</p>	<p>18/5/2007 16/8/2007</p>	<p>5397 5704</p>	<p>תמ"א 38, תיקון 1 תמ"א א/1/38</p>	<p>5.2.7</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.80 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור ולפי התנאים הבאים:</p> <p>(א) ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.</p> <p>(ב) קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש. הוראות בתוכנית העיקרית לעניין התרת חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש. אם בתוכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה התקנת מעלית, תותר התקנתה עפ"י התוכנית המפורטת בלבד ולא עפ"י תכנית זו.</p>	<p>10/3/2010</p>	<p>6069</p>	<p>תיקון 2 - תמ"א/2/38</p>	<p>5.2.8</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להתיר לבקשה להיתר בניה, סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת. תותר תוספת של עד 2 קומות. תותר תוספת של קומה חלקית נוספת עד 50% מהקומה המורחבת שמתחתיה ולצורך הרחבתה בלבד (ולא יותר ממה שמותר בתוכנית גגות קיימת). הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על</p>	<p>11/6/2012</p>	<p>6430</p>	<p>תיקון 3 - תמ"א/3/38</p>	<p>5.2.9</p>



## DASSA-NAYER

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

<p>השטח הכולל של עד 2 קומות טיפוסיות של המבנה הקיים או עד קומה טיפוסית אחת בהתאם לנספח 2.</p>														
<p>חישבו תוספת הזכויות המירבית בהריסה ובניה מחדש מכוח התמ"א הינו כדלקמן:</p> <p>1. תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבניין. שטחי בניה לצורך בניית ממ"דים יינתנו בנוסף, ויחושבו בנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה.</p> <p>2. תוספת שטחי בניה בהיקף של:</p> <table border="1" data-bbox="165 728 772 954"> <thead> <tr> <th>מס' קומות בבניין הקיים</th> <th>תוספת שטחי בניה מותרת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1.5 קומות טיפוסיות מורחבות</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2.5 קומות טיפוסיות מורחבות</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3 קומות טיפוסיות מורחבות</td> </tr> <tr> <td>4 או יותר</td> <td>3.5 קומות טיפוסיות מורחבות</td> </tr> </tbody> </table> <p>- קומה טיפוסית מורחבת = שטח קומה בתוספת 13 מ"ר. - קומה חלקית תבוא במניין הקומות אם היא בנויה בשיעור של 50% לפחות. - ככל וקיימת בבניין קומה מפולשת שאין בה בינוי של 50% לפחות, ניתן להביאה במניין הקומות הקיימות לצורך קביעת תוספת שטחי הבניה אך לא ניתן יהיה לאשר בנוסף השלמת שטחי בניה של הקומה המפולשת. לחילופין, ניתן יהיה לא להביאה במניין הקומות הקיימות, ולבקש השלמת שטחי הבניה.</p> <p>3. סגירת קומת עמודים: אם המבנה הקיים בנוי על קומת עמודים, תוספת של קומה טיפוסית מורחבת, בניכוי השטחים הבנויים בקומת העמודים. תוספת זו מותנה בכך שקומת עמודים שהבינוי בה נמוך מ-50% לא הובאה במניין הקומות. מס' יח"ד- אין מגבלת צפיפות. שטחי בניה תת קרקעיים מותרים- עד פי 3 משטח המגרש, ישמש רק לשטחי חניה בהתאם לנדרש לפי בחוק והתקנות, ולשטחי שירות טכניים ולמחסנים- עד 6 מ"ר ליח"ד.</p>	מס' קומות בבניין הקיים	תוספת שטחי בניה מותרת	1	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	3	3 קומות טיפוסיות מורחבות	4 או יותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות	13/12/2016	7400	תיקון 3א'- תמ"א/3/38	5.2.10
מס' קומות בבניין הקיים	תוספת שטחי בניה מותרת													
1	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות													
2	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות													
3	3 קומות טיפוסיות מורחבות													
4 או יותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות													
<p>מטרת התכנית:</p> <p>1. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר היתר הבנייה שלהם הונפק לפני 1.1.1980, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. עידוד הריסת בניינים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לצורך מימוש מטרה זו.</p> <p>2. התחדשות עירונית על ידי עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם תוך שימור החזון האורבאני של העיר.</p> <p>3. תוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי ציבור, זאת על ידי קביעת מתחמי מימוש.</p>	18.4.2017	7485	רש/3838	5.2.11										



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

<p>4. קביעת הוראות לעניין תוספת שטחי בניה ויחידות דיור, תוספת קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה.</p> <p>תוספות הבניה מכוח תכנית זו ביעוד מגורים ג'/מיוחד/ 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ויותר יהיו כדלקמן:</p> <p>א. <u>הריסה ובניה מחדש</u>: תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות (עד 25 מ"ר לדירה), תוספת 3 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.</p> <p>ב. <u>חיזוק ועיבוי</u>: תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות (25 מ"ר לדירה), תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.</p> <p>הוראות מיוחדות: <u>תוספת יח"ד</u> - מס' יח"ד בקומת תוספת יהיה לכל היותר כמס' יח"ד בקומה טיפוסית. לא תותר הוספת יח"ד חדשות מעבר ליח"ד שיתווספו בקומות החדשות ובהתבסס על קומה טיפוסית, זאת בנוסף ליח"ד שיכול שיתווספו בקומה מפולשת וקומה חלקית עליונה.</p> <p><u>בניה באגף חדש</u> - לא תתאפשר בניה באגף חדש למעט מקרים מיוחדים.</p> <p><u>קומת עמודים מפולשת</u> - סגירת הקומה המפולשת תהיה בתחום היקף הקומה שמעליה לרבות ההרחבות המותרות מכוח תמ"א 38 ותכנית זו. יותר חיבורה של דירה בקומת עמודים מפולשת עם דירה בקומה שמעליה.</p> <p>הקמת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית.</p> <p>בהריסה ובנייה מחדש גובה קומת הקרקע (במקור ק.עמודים מפולשת) לא תפחת מ- 2.8 מ'. גובה קומת קרקע הכוללת שימושים מסחריים תהיה בגובה של לפחות 4 מ'.</p> <p><u>גגות</u> - תוספת בניה על הגג מכוח תכניות לבניה בגגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתכנית זו.</p> <p><u>קווי בניין</u> - הבנייה מכוח תכנית זו תהיה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד.</p> <p><u>מרתפים</u> - תותר הקמתן של קומות מרתף עבור חניה. תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד בבניין.</p> <p>מתחמי מימוש: מכוח תכנית זו תותר תוספת של 1,500 יח"ד בתחום המתחמים</p>				
--	--	--	--	--



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

<p>(סה"כ 9 מתחמים). הפרויקט הנדון ממוקם במתחם מס' 8. במתחם מס' 8 הכולל את מתחם מס' 7 תתאפשר תוספת של 200 יח"ד. (לא יתאפשר מימוש של יותר מ- 75% מהכמות המצוינת, במתחם אחד). תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 51 במתחם הנדון יהיה ביצוע השיפורים התחבורתיים שנקבעו בתכנית רש/214/ב/1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 61 במתחם הנדון יהיה ביצוע החיבור למחלף מורשה או פתרון תחבורתי חלופי אחר להנחת משרד התחבורה.</p>				
<p><u>מטרת התכנית:</u> תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התכנית, זאת כדי לאפשר בניית מגורים חדשים, בדרך של פינוי בינוי בשטחי דירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע"י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רח' שבטי ישראל לבין רח' בית גוברין. יצירת שדרה רציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התכנית, ביעוד שצ"פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת.</p> <p><u>עיקרי הוראות התכנית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים- מגורים ג', מגורים מיוחד ג', מגורים ג'1, שב"צים, שטח ציבורי פתוח, יחידה מסחרית, שביל ודרך מאושרת ליעודים הבאים: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.</li><li>- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בנייה. הריסת המבנים הקיימים ובנית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יח"ד, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.</li><li>- קביעת אפשרות לשלבויות בתכנית לעת הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר.</li><li>- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית.</li></ul> <p><u>חלוקת המתחם:</u></p>	7.5.2017	7497	רש/1102 פינוי בינוי מתחם אילת	5.2.12



# DASSA-NAYER

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

תאי שטח	יעוד
8, 1-6	דרך מאושרת
11-17	דרך מוצעת
21	מבנים ומוסדות ציבור
51	מגורים ומסחר
61	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
41	מסחר ומשרדים
31-36	שטח ציבורי פתוח

### תנאים מהותיים למתן היתר בניה:

- **תנאים להיתר בניה בתא שטח 51:**
  - ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1.
  - הבטחת מניעת פגיעה בעצים או בשורשיהם בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל בצפון תאי השטח.
- **תנאים להיתר בניה בתא שטח 61:**
  - תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.
  - הכללת אשכול גנים אחד לפחות בהיתר.
  - ליותר מ- 50% מיח"ד, יהיה הכלה בהיתר של כל כיתות הגן המוצעות בתא השטח.
- **תנאים להיתר בניה למגורים, מסחר ומשרדים:**
  - העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין וייקבע ע"י הרשות המקומית.
  - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי.

### חניות:

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.  
יתווספו בתת הקרקע 20% חניות עבור אורחים.

### שלבי ביצוע:

מס' שלב	תאור שלב	התניה
א'	היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר. <b>בשלב זה יוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות ו- 176 יח"ד ישווקו ע"י חברת אאורה.</b>	השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1, כדלקמן: 1. הסדרת שני נתיבי פניה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים לייעול התפעול. 2. בדיקת תקנות הגלאים בצומת הראשונים-העבודה-תרפ"ד, ובחינת משמעות ביטול פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ, ככל הנראה ע"ח חניה, על מנת שלא יחסם נתיב הנסיעה ישר. 3. הארכת נתיב הפניה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תו"ד/רשה לפניה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצומת. 4. לאחר שיפורים אלה, יבחן הצורך להפיכת מעגל התנועה שבטי ישראל לצומת מחומזר.
ב'	היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול- 1,500 מ"ר עיקרי מסחר.	<b>תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה</b> , כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.



# DASSA-NAYER

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

### מימוש התכנית:

- מימוש התכנית עד 10 שנים מיום מתן תוקף.
  - התכלות: מיום מתן תוקף לתכנית, 5 שנים להוצאת היתר הבניה הראשון לבניה העילית, ו- 5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית.
- ככל שלא יוצא היתר הבניה הראשון בפרק הזמן האמור, התכנית תתכלה.

### זכויות בניה:

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						
					שירות	עיקרי					
							7344.44	8 - 6		דרך מאושרת	
							3917.83	17 - 11		דרך מוצעת	
	3	5			3200	1600	7884	21		מבנים ומסדות ציבור	
2880	6	(2) 20	80	240	21115		3519.17	51	מגורים	מגורים ומסחר	
							12000	(1) 23920	51	מגורים	מגורים ומסחר
							800	750	51	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
							800	750	61	מגורים	מגורים ומסחר
5364	6	(2) 20	80	447	45220		7537.35	61	מגורים	מגורים ומסחר	
							22350	(3) 44606	61	מגורים	מגורים ומסחר
							1600	1500	61	מסחר	מסחר ומגורים
	2	3			1270		635.85	41		מסחר ומשרדים	
							8418.16	36 - 31		שטח ציבורי פתוח	

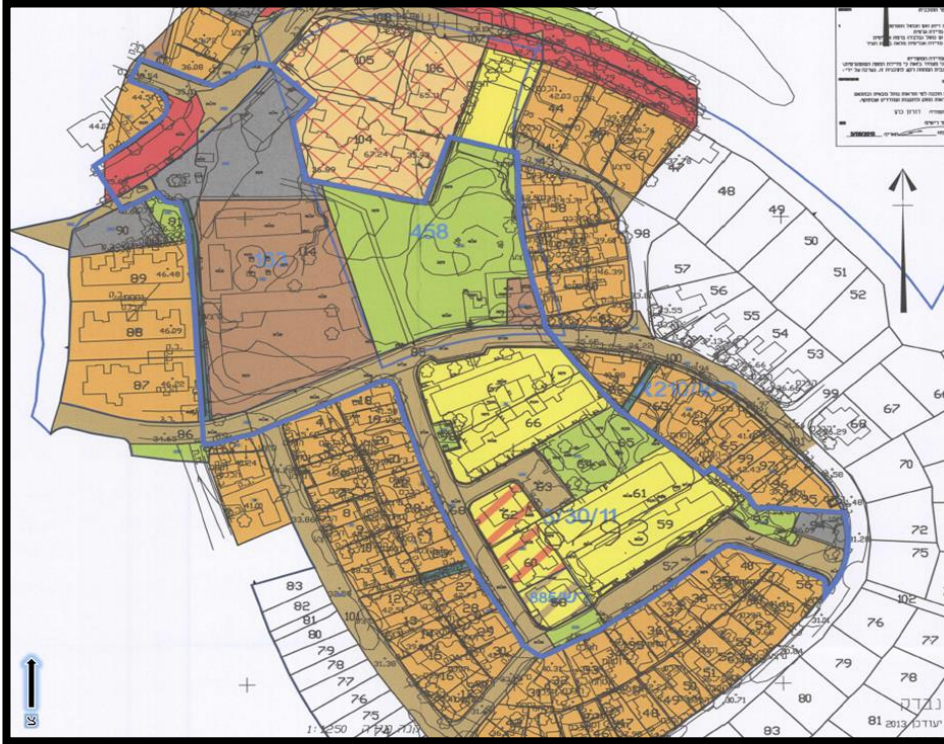
### הערה ברמת הטבלה:

- קווי בנין בכל תאי השטח כמסומן בתשריט.
  - בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בניה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל יחידות הדיור וסך כל זכויות הבניה בתחום התכנית.
  - ביעודים ראשיים הכוללים מספר תאי שטח באותו היעוד (דרך מאושרת, דרך מועצת, שטח ציבורי פתוח) נרשם בעמודת גודל המגרש סכום סה"כ תאי השטח ביעוד.
  - גודל יח"ד בממוצע יהיה 98 מ"ר עיקרי.
- הערה לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:
- (1) 400 מ"ר מתוך השטחים העיקריים במגרש זה יוקצו לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים ומנהלה. לא יותר ניווד שטחים אלו למטרה אחרת.
  - (2) קרקע + 19 קומות מגורים. בגג הבניין יותרו חדרי ומתקנים טכניים מעבר למספר הקומות המרבי המופיע בטבלה.
  - (3) 800 מ"ר מתוך שטחים עיקריים אלה יוקצו לצרכי מועדון דיירים, חדר כושר וחדרי משחקים ומנהלה. לא יותר ניווד שטחים אלו למטרה אחרת.

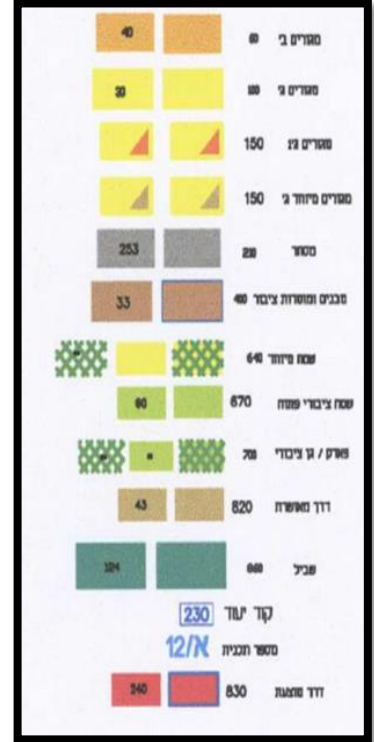


**DASSA-NAYER**  
 דסה-נייר שמאות מקרקעין  
 ייעוץ כלכלי והנדסה

**תשריט מצב קיים**



**מקרא**



**תשריט מצב מוצע**



**מקרא**



עמוד 24 מתוך 48





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**5.3 הרישוי לבניינים הקיימים במתחם**

**היתר להקמת הבניינים הקיימים-**

ע"פ תשריט בקשה להיתר (לא חתומה) למתחם שאושרה בישיבה מס' 94 מיום 5.6.1962, עולה כדלקמן:

חלקה	מס' בניין	כמות יח"ד	שטח קומה במ"ר	שטח יח"ד במ"ר	מס' קומות	שטח הכולל של הבניין במ"ר
58	1	14	171.00 מ"ר	48.86 מ"ר	4	684.00 מ"ר
60	2	14	171.00 מ"ר	48.86 מ"ר	4	684.00 מ"ר
62	3	14	171.00 מ"ר	48.86 מ"ר	4	684.00 מ"ר
59	4	36	564.37 מ"ר	47.03 מ"ר	3	1693.11 מ"ר
61	5	30	471.01 מ"ר	47.10 מ"ר	3	1413.03 מ"ר
66	6	40	578.58 מ"ר	57.86 מ"ר	4	2314.32 מ"ר
67	7	32	418.40 מ"ר	52.30 מ"ר	4	1673.60 מ"ר
סה"כ/ממוצע:	7	180		50.12 מ"ר		9146.06 מ"ר

**היתרים להרחבת הבניינים הקיימים-**

**• חלקה 58-**

תאריך	מספר רישיון בניה	פרטים
11.8.1999	13107	היתר שניתן לבניית תוספת ושינויים ב- 4 יח"ד בבית מגורים קיים, כדלקמן: <u>קומת קרקע</u> : 47.51 מ"ר + 7.5 מ"ר ממ"ד. <u>קומה א'</u> : 103.56 מ"ר + 15 מ"ר ממ"דים. <u>קומה ב'</u> : 103.56 מ"ר + 15 מ"ר ממ"דים.

**• חלקה 59-**

תאריך	מספר רישיון בניה	פרטים
21.4.1982	6105	היתר שניתן לתוספת בבית מגורים קיים הכוללת: <u>בקומות א'-ג'</u> : 210 מ"ר בכל קומה.
22.3.1987	9608	היתר שניתן לתוספת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
25.2.1993	10813	היתר שניתן לבנות תוספת בגג בשתי יח"ד, כדלקמן: חדרים על הגג בשטח כולל של 46 מ"ר. פרגולות בגג בשטח כולל 66.68 מ"ר.
4.8.1999	13080	היתר שניתן לתוספת 23 מ"ר בקומת הגג.



• חלקה 60-

פרטים	מספר רישיון בניה	תאריך
היתר שניתן לתוספת בבית מגורים קיים הכוללת: <u>בקומת קרקע</u> : 76.12 מ"ר + 15 מ"ר ממ"ד. <u>בקומה א'</u> : 30.56 מ"ר + 7.5 מ"ר ממ"ד. <u>בקומה ב'</u> : 91.68 מ"ר + 22.5 מ"ר ממ"ד. <u>בקומת ג'</u> : 91.68 מ"ר + 22.5 מ"ר ממ"ד. <u>בקומת גג</u> : 69 מ"ר.	12001	28.12.1997

• חלקה 61-

פרטים	מספר רישיון בניה	תאריך
היתר שניתן לתוספת בבית מגורים קיים הכולל: <u>בקומות א'-ג'</u> : 210.7 מ"ר בכל קומה.	6340	28.2.1983
היתר לחדש חלק מהיתר בניה מס' 6340 מיום 5.8.84 ומותר לבנות תוספת שטח של 21 מ"ר.	10631	15.3.1992
היתר לחדש חלק מהיתר בניה מס' 6340 מיום 5.8.84 ומותר לבנות תוספת בשטח של 21 מ"ר בקומה ב'.	10764	18.11.1992
היתר לתוספת חדר בגג בשטח של 23 מ"ר.	11145	21.2.1994
היתר לתוספת 21.35 מ"ר + 7.97 מ"ר חדר שהוסב לשיפור מיגון.	20120486	6.1.2013
היתר לתוספת 11.97 מ"ר + 9.4 מ"ר מרפסת.	20130103	18.4.2013

• חלקה 62-

פרטים	מספר רישיון בניה	תאריך
היתר לתוספת ב- 3 יח"ד קיימות 41.24 מ"ר + 39 מ"ר ממ"דים.	20100776	3.10.2011

• חלקה 66-

פרטים	מספר רישיון בניה	תאריך
היתר שניתן לתוספת בבית מגורים טורי קיים בן 4 קומות ו- 5 כניסות ובו 40 יח"ד הכוללת: <u>בקומות א'-ד'</u> : 213 מ"ר בכל קומה.	6350	10.5.1983
היתר שניתן לתוספת בקומת הגג של 15 מ"ר.	6579	18.12.1983



## DASSA-NAYER

דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

היתר שניתן לתוספת בקומת הגג של 15 מ"ר.	6581	21.12.1983
היתר שניתן לתוספת בקומת הגג של 15 מ"ר.	6878	30.9.1984
היתר שניתן לתוספת בקומת הגג של 8 מ"ר + 19.83 מ"ר פרגולה.	9530	23.11.1986
היתר שניתן לתוספת בקומה ב' של 21.17 מ"ר.	20100200	24.8.2010

### • חלקה 67-

פרטים	מספר רישיון בניה	תאריך
היתר שניתן לתוספת בבית מגורים הכוללת: <u>בקומות א'-ד': 63.04 מ"ר בכל קומה.</u>	6337	3.3.1983
היתר שניתן לתוספת בקומת הגג של 15 מ"ר.	6381	11.5.1983
היתר שניתן לתוספת ושינויים בבית מגורים הכוללת: <u>בקומות קרקע-ג': 21 מ"ר בכל קומה.</u>	6478	5.10.1983
היתר שניתן לתוספת ושינויים בבית מגורים הכוללת: <u>בקומת קרקע: 23.9 מ"ר.</u> <u>בקומה ד': 15 מ"ר.</u>	6644	30.9.1984
היתר שניתן לתוספת ושינויים בבית מגורים הכוללת בקומת הגג 30 מ"ר ל- 2 חדרי יציאה לגג.	6689	3.4.1984
היתר שניתן לתוספת בבית מגורים הכוללת: <u>בקומה ג': 19.6 מ"ר.</u> <u>בקומת גג: 15 מ"ר.</u>	6860	11.9.1984
היתר לבנית תוספת בקומת הגג של 5 מ"ר.	9344	17.4.1986
היתר לתוספת בבית מגורים קיים בקומת הגג של 22.98 מ"ר.	10785	30.12.1992
היתר לתוספת בקומת הגג של 8.64 מ"ר פרגולה.	11543	10.9.1995
היתר לתוספת של 19.67 מ"ר בקומת הקרקע.	20020408	9.6.2004
היתר לתוספת של 19.67 מ"ר בקומה ב'.	20030001	9.3.2003
היתר לתוספת של 11.3 מ"ר ממ"ד.	20060032	29.6.2006
היתר לתוספת של 7.99 מ"ר בקומת הגג.	20060089	30.4.2006



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

• ריכוז השטחים הבנויים ע"פ היתרי בניה, נתוני ארנונה ונסחי טאבו

שטח בנוי ע"פ נסח טאבו	שטח ע"פ נתוני ארנונה	שטח הכולל המקורי של הבניין במ"ר	מס' קומות	שטח קומה במ"ר	כמות יח"ד	מס' בניין	חלקה
582.40 מ"ר	941.00 מ"ר	684.00 מ"ר	4	171.00 מ"ר	14	1	58
582.40 מ"ר	701.00 מ"ר	684.00 מ"ר	4	171.00 מ"ר	14	2	60
582.40 מ"ר	661.00 מ"ר	684.00 מ"ר	4	171.00 מ"ר	14	3	62
2168.60 מ"ר	2029.00 מ"ר	1693.11 מ"ר	3	564.37 מ"ר	36	4	59
1662.70 מ"ר	1992.00 מ"ר	1413.03 מ"ר	3	471.01 מ"ר	30	5	61
2789.40 מ"ר	3204.00 מ"ר	2314.32 מ"ר	4	578.58 מ"ר	40	6	66
1945.15 מ"ר	2261.00 מ"ר	1673.60 מ"ר	4	418.40 מ"ר	32	7	67
<b>10313.05 מ"ר</b>	<b>11789.00 מ"ר</b>	<b>9146.06 מ"ר</b>			<b>180</b>	<b>7</b>	<b>סה"כ:</b>
57.29 מ"ר	65.49 מ"ר	50.81 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד				

מריכוז הנתונים עולה כי קיים חוסר התאמה בין השטחים הבנויים ע"פ היתרי בניה, נתוני הארנונה ונסחי הטאבו.  
השטח הבנוי בפועל נלקח בחן 67 מ"ר ע"פ תחשיבי שמאי ועדה מחוזית שתואמים גם לנתוני היזם.



**6. כללים למתן פטור מהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי**

- **חוק התכנון והבניה:** סעיף 19 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 עוסק בהוראות למתן פטור מהיטל השבחה.  
ע"פ סעיף 19 (ב) (2): "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה".
- **הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי:** ע"פ צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הוראת השעה) התשע"ח - 2017, עולה כי ביום 3.9.2017 חתם שר הבינוי והשיכון על צו התחדשות עירונית אשר פורסם ב- 22.10.2017 לפיו הוכרז מתחם "אילת"<sup>2</sup> כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

**מיקום חלקות 62-58, 66, 67 בגוש 6793 הנמצאות בתחום ההכרזה של המתחם**



<sup>2</sup> גוש 6793, חלקה 58-62, 66, 67.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

• **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:** הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ערכה

כללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי.

התנאים להמלצת הוועדה להתחדשות עירונית למתן הפטור הינם כדלקמן:

1. אישור מהנדס הרשות המקומית, על כך שההכנסות מאגרות פיתוח בגין הבנייה במתחם לפי התכנית לפינוי ובינוי תכסינה את ההוצאות בגין המרכיבים הציבוריים, כמפורט בתסקיר הכלכלי בטבלה בנספח א'.
2. אישור מועצת הרשות המקומית לבקשה למתן הפטור, בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, על פי ההנחיות בנספח ב'.
3. אישור הוועדה להתחדשות עירונית על כך, שאין כדאיות כלכלית לפינוי ובינוי ללא הפטור. בדיקת העדר הכלכליות תיעשה ע"י המודל הדינמי לחישוב כדאיות כלכלית של הרשות להתחדשות עירונית.

הועבר לידנו מכתב מיום 22.8.2017 שנשלח ע"י עינת גונון, סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית לאבי גרובר, ראש עיריית רמת השרון.

מטרת המכתב הינה בקשה לפטור מהיטל השבחה לפרויקט פינוי ובינוי במתחם "אילת".

מהמכתב עולה כי הרשות להתחדשות עירונית ערכה בדיקה מקדימה בעניין המלצה למתן פטור מתשלום היטל השבחה במתחם אילת. מהבדיקה עולה כדלקמן:

במסלול מיסוי, פטור מהיטל השבחה ניתן במצב של העדר כדאיות כלכלית ללא הפטור. לעת

אישור התכנית, בחן שמאי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה את המתחם, על פי ההנחות הבאות<sup>3</sup>:

1. תמורה לדיירים- 31 מ"ר (25 מ"ר ע"פ תקן 21 ועוד 6 מ"ר על בסיס זכויות לא מנוצלות).
2. תקורה מקובלת (0.75%) לחברה הכלכלית ולעו"ד הפרויקט.
3. תשלום איזון של כ- 20 מיליון ₪ לרמ"י.

בהתאם לפרמטרים אלו ואחרים, החליטה הוועדה המחוזית לצמצם את מספר יחידות הדיור לעת אישור התכנית ל- 687 יח"ד, תוך שמירה על רמת רווחיות מקובלת.

בהתאם לפרמטרים כאמור, עולה כי שיעור הרווח היזמי בפרוייקט ללא היטל השבחה הינו 31%, עם מחצית היטל 22% ובתשלום היטל השבחה מלא 15%.

לצורך הדיון בוועדה להתחדשות עירונית והמלצתה לשר הבינוי והשיכון ולשר הפנים על מתן פטור מהיטל השבחה, נדרשת החלטת מועצת עיר ובה לכלול: מס' החלקות עליהם נדרש הפטור, בקשה לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון להורות על מתן פטור מלא/ מחצית הפטור מהיטל השבחה למגורים, בחינה של הכדאיות הכלכלית במתחם בכל החלופות (ללא פטור, מחצית ההיטל, פטור מלא) ואומדן היטל השבחה עליו מתכוונת לוותר הרשות המקומית.

<sup>3</sup> ההנחות מתבססות על פרוטוקול הוועדה המחוזית מיום 30.1.2017



**עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת**

בבואי לבחון את גובה ההשבחה, על המתחם הנדון בעקבות בקשה לאמוד את היטל ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי ל"מתחם אילת" לצורך בחינת הבקשה לפטור לפי סעיף 19 (ב) (2) על פי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית כעולה ממכתבה של עינת גונן, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 7.1** ע"פ הנחיות הרשות להתחדשות העירונית ביצעתי שתי בחינות:  
**א.** מהו אומדן היטל ההשבחה בגין אישורה של התכנית (ולאור פס"ד פמיני בחנתי גם השבחה מתכנית שקדמו לתכנית הפינוי בינוי).  
**ב.** לאחר כימות גובה היטל ההשבחה הראוי למתחם הנדון בחנתי את הכדאיות הכלכלית במתחם בשלושה מצבים: ללא פטור מהיטל השבחה, עם פטור חלקי של היטל השבחה (מחצית) ובפטור מלא של היטל השבחה.
- 7.2** מיקום המתחם הנדון בשכונת "מורשה" ברמת השרון.
- 7.3** הסביבה שכונת "מורשה". הכרזת השכונה כשכונת שיקום אפשרה קבלת פטור מהיטל השבחה על בניה והרחבה למגורים. הכרזת השכונה כשכונת שיקום בוטלה בשנת 1991 לפיכך כל זכויות הבניה שאושרו עד למועד ההכרזה תהיינה פטורות מתשלום היטל השבחה.
- 7.4** שטח המתחם, החלקות וצורתם.
- 7.5** שטח הדירות הקיימות ומצבם.  
המתחם כולל 180 יח"ד ותיקות במצב פיזי ירוד.
- 7.6** המצב המשפטי כאמור בפרק 3 לעיל.
- 7.7** הובאו בחשבון שומות מכריעות לפי תיקון 84, שנערכו בסביבת הנכס הנדון.
- 7.8** מחירי מקרקעין בסביבה ולתאריך הקובע של חוות הדעת.
- 7.9** **מצב תכנוני קודם-** תכניות בנין עיר רש/210א' רש/458, רש/521, רש/443, רש/514,  
רש/521א', היתרי בניה.
- 7.10** **מצב תכנוני חדש-** רש/693, רש/679, רש/781, רש/885, רש/990, רש/997, תמ"א 38 על  
תיקוניה, רש/1102 פינוי בינוי מתחם אילת, רש/3838.



**7.11 בחינת ההשבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה-**

לאור פס"ד פמיני ההשבחה חושבה ליום אישורה של כל אחת מהתכניות כדלקמן:

**7.11.1 תכנית רש/693-**

התכנית חלה על שלושת הבניינים הקיימים ברחוב אילת 5, 7, 9, 11 (חלקות 58, 60, 62 בגוש 6973).

התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי לצורך הגדלת הדירות. השטח שנלקח בחן הינו הפרש בין סך השטח העיקרי שניתן לבנות בבניינים ע"פ התכנית לבין הבנוי בפועל ע"פ היתרי בניה. להלן חישוב השטח לחיוב:

סה"כ שטח לחיוב		שטח בניה ע"פ היתרי בניה	-	שטח בניה עיקרי אפשרי ע"פ תב"ע	חלקה	מס' בניין
62.07 מ"ר	=	976.13 מ"ר	-	1038.20 מ"ר	58	1
61.82 מ"ר	=	1110.54 מ"ר	-	1172.36 מ"ר	60	2
303.96 מ"ר	=	764.24 מ"ר	-	1068.20 מ"ר	62	3
<b>427.85 מ"ר</b>		<b>סה"כ תוספת שטח עיקרי בגין התכנית הנדונה:</b>				

נלקח בחן מקדם עלויות התאמה של 0.8.

**7.11.2 תכנית רש/679-**

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות ומחסנים. לאור אופי השומה וגודלה שטחים אלה "זניחים" ולא נלקחו בחן ומשכך לא קיימת השבחה בגין התכנית הנדונה.

**7.11.3 תכנית רש/781-**

במקרה הנדון התכנית הנדונה אינה משביחה.

**7.11.4 תכנית רש/885-**

התכנית חלה על הבניין ברחוב אילת 9, 11 (גו"ח 6973/58).

התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי שלא יעלה על שטח של 100 מ"ר ליח"ד בתוספת שטח שרות של 7.5 מ"ר.

השטח שנלקח בחן הינו הפרש בין שטח דירה מירבי במצב הקודם ע"פ תכנית רש/693, קרי 100 מ"ר ליח"ד במצב החדש פחות 83.74 מ"ר ליח"ד במצב הקודם במכפלת 14 יח"ד קיימות בבניין.

סה"כ שטח לחיוב הינו 227.64 מ"ר.

נלקח בחן מקדם עלויות התאמה של 0.8.

**7.11.5 תכנית רש/900-**

במקרה הנדון התכנית הנדונה אינה משביחה.





**7.11.6 תכנית רש/997-**

התכנית הנדונה אינה חלה על החלקות הנדונות ולפיכך אינה משביחה.

**7.11.7 תכנית רש/3838-**

במקרה הנדון התכנית הנדונה אינה משביחה.

**7.11.8 תכנית רש/1102 פינוי בינוי מתחם אילת-**

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי למתחם "אילת", הכוללת, בין היתר, קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה, הריסת מבנים קיימים הכוללים 180 יח"ד ובנית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יח"ד, שטחי מסחר ומוסדות ציבור. לחישוב ההשבחה בגין פינוי בינוי קיימות 2 גישות שונות, גישה הרואה את צד היזם בהשבחה וגישה הרואה את צד הדיירים בהשבחה. גישות אלו באות לידי ביטוי ב- 3 שומות מכריעות בעניין ההשבחה בתכניות פינוי בינוי שיפורטו להלן.

- **צד היזם:** גישה זו רואה את ההשבחה מנקודת ראותו של היזם. קרי, סה"כ שווי הפרויקט במצב החדש בניכוי סה"כ שווי המבנים והזכויות במצב הקודם בניכוי העלויות שחלות על היזם. גישה זו באה לידי ביטוי בהכרעתם של השמאים המכריעים אייל יצחקי<sup>4</sup> ומשה נדם<sup>5</sup>. ע"פ משה נדם, יש לראות את ההשבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה, קרי עליית שווי המקרקעין בין מצב קודם לעומת המצב חדש ולא לפי עקרונות הבדיקה הכלכלית שנקבעו בתקן 21<sup>6</sup>. בשונה מנדם, יצחקי בגישתו סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי אי וודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה שבו משתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר/לטבעי בענף וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו.
- **צד הדיירים:** גישה זו רואה את ההשבחה מנקודת ראותם של הדיירים. קרי, סה"כ שווי הדירות המוצעות לדיירים על סך מרכיבן בתוספת תשלומי שכ"ד בתקופת הבניה. כאשר סה"כ התמורה דחוויה למועד התמורה. במצב הקודם סה"כ שווי הדירות הקיימות. גישה זו באה לידי ביטוי בהכרעתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג<sup>7</sup>. רוזנברג בשומתו פוסק כי בעת חישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי אין לסטות מהוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכי זאת הדרך היחידה לקבוע השבחה ולא תקן 21.

<sup>4</sup> שומה מכרעת, רח' חרות, התקווה ומעלה השואבה, רמת גן מיום 17.6.2013.

<sup>5</sup> שומה מכרעת, רח' טאגור 2-10, ת"א מיום 6.11.2014.

<sup>6</sup> תקן בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

<sup>7</sup> שומה מכרעת, רח' רקאנטי, ת"א, מיום 12.8.2014.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

- כעולה מהשומות המכריעות ומהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יש לבחון את ההשבחה במקרקעין ולא בגישה של בדיקת הכדאיות הכלכלית ליזם כפי שנעשה בתקן 21. מדובר בשני נושאים שונים. למעשה בבחינת היטל ההשבחה בוחנים מהן סל הזכויות שכל תכנית ותכנית מוסיפה במקרקעין. בניגוד לתקן 21 שבוחן את הכדאיות הכלכלית רק מנקודת מבטו של היזם הרי היטל ההשבחה בוחן את עליית השווי גם מנקודת מבטם של בעלי הזכויות (בתקן 21 תוספת הזכויות לבעלי המקרקעין אינה נמדדת).
- בבחינת גובה ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית הנדונה התייחסתי לנושאים הבאים:  
במצב הקודם חושבו שווי הדירות הקיימות במצבן הפיסי כאשר שווי למ"ר בנוי בסביבה מגלם את תוספת הזכויות בגין תכניות הרחבה. במצב החדש חושבו שווי הזכויות למגורים (שטח עיקרי בניכוי שטחים למועדוני דיירים) ולמסחר בתא שטח 51<sup>8</sup>. נלקחה בחן הפחתה נוספת במצב החדש בגין גודל ומורכבות הפרויקט. נלקחו בחן עלויות עודפות שחלות על היזם בתכנית: שימור עצים, תשלום לחברה הכלכלית רמה"ש ולעו"ד<sup>9</sup>.
- תשלומים נוספים שמוטלים על היזם, ככל ויוטלו עליו, בגין מטלות ציבוריות, הקמת מבנים ציבוריים ומקלט יקוזזו מתשלום היטל ההשבחה.

## 7.12

בנוסף, נתבקשתי לבחון את הכדאיות הכלכלית במתחם בהתאם לתכנית המאושרת בשלושה מצבי היטל השבחה: ללא פטור, עם מחצית פטור ועם פטור מלא. בחינת הכדאיות הכלכלית נערכה על בסיס תקן 21 כאמור בנספח ב' לכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי. בעת בחינת הכדאיות הכלכלית התייחסתי לשווי ולעלויות כפי שידועות לי נכון למועד חו"ד.

<sup>8</sup> פטור מהיטל השבחה בתכנית פינוי בינוי ככל ויחול, אינו חל על שטחי מסחר.

את שטחי המסחר בתא שטח 61 לא לקחתי בחן הן בצד התמורה והן בצד ההוצאות שכן ע"פ טבלת ההקצאות שטחים אלו בבעלות קק"ל (ומהווים 3.15% משווי הפרויקט). ניצולם דורש תשלום לרמ"י לרכישת זכויות משלימות. <sup>9</sup> במקרה הנדון נלקח תשלום עודף בשיעור של כ- 5.25% ממכירות הפרויקט וזאת תחת הנחה שדמיי ייזום "רגילים" בפרויקט מהסוג הנדון הינן בגבולות של 0.75% כפי שמפורט בחו"ד שמאי הועדה המחוזית דותן דרעי.



**8. תחשיבי השבחה**

**8.1 תכנית רש/693, למועד הקובע 28.7.1992-**

עקב חוסר בנתונים והעדר פסיקות מכריעות למועד הקובע, הובאו בחן הכרעות של שמאים מכריעים לתכנית רש/695 (במ/5) למועד הקובע 24.1.1992, תוך התאמה למאפייני הנכס הנדון.

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
הרצברג גיל	6550	79	עזרא 49	1,100 ₪
ניקי פרימו	6550	50	החלוץ 40	1,150 ₪
מוטי דיאמנט	6550	71	שבי ציון 36	1,100 ₪

לאור האמור לעיל, אומדן שווי למ"ר מבונה למועד הקובע תוך התאמה לנכס, למיקומו ולבינוי נקבע על סך של 800 ₪.

השבחה לתכנית רש/693, לתאריך הקובע 28.7.1992 -						
מס' בניין	חלקה	שטח בניה עיקרי אפשרי מצב חדש	שטח בניה ע"פ היתרי בניה	=	סה"כ שטח לחיוב	סה"כ שטח
1	58	1038.20 מ"ר	976.13 מ"ר	=	62.07 מ"ר	
2	60	1172.36 מ"ר	1110.54 מ"ר	=	61.82 מ"ר	
3	62	1068.20 מ"ר	764.24 מ"ר	=	303.96 מ"ר	
		<b>סה"כ תוספת שטח עיקרי:</b>				
		X				
		אומדן שווי מ"ר מבונה:				
		800 ₪				
		X				
		מקדם עלויות התאמה:				
		0.8				
		=				
		<b>סה"כ השבחה:</b>				
		273,824 ₪				
		<b>סה"כ היטל השבחה (50%):</b>				
		136,912 ₪				



8.2

**תכנית רש/885, למועד הקובע 24.5.2001-**

עקב חוסר בנתונים והעדר פסיקות מכריעות למועד הקובע, הובאו בחן הכרעות של שמאים מכריעים לתכנית רש/754 למועד הקובע 26.7.1999, תוך התאמה למאפייני הנכס הנדון.

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
תמיר שדה	6334	43	הגפן 60	3,200 ₪
מנחם מלונא	6334	65	הרב קוק 9	3,700 ₪
ניקי פרימו	6334	155	שבטי ישראל 65	4,000 ₪
פרימו	6341	32	הגפן 164	2,700 ₪
מנחם מלונא	6547	92	הנביאים 92	3,500 ₪
תמיר שדה	6547	90	מודיעין 50	3,000 ₪
אמנון נזרי	6551	359	הרב ריינס 16	2,800 ₪
בצלאל קציר	6794	92/1	המלכים 3 א	3,800 ₪
רן ורניק	6794	9	טרומפלדור 6	3,600 ₪
מנחם מלונא	6551	358	הרב ריינס 14	3,150 ₪
בצלאל קציר	6551	93	יהודה הנשיא 35	3,700 ₪
שמואל חזנברג	6794	73	טרומפלדור 19	3,300 ₪
תמיר שדה	6334	39	הגפן 44	3,200 ₪
נורית גרבי	6551	307	שמואל הנגיד 34	2,900 ₪
נורית גרבי	6793	71	מודיעין 36	3,000 ₪

לאור האמור לעיל, אומדן שווי למ"ר מבונה למועד הקובע תוך התאמה לנכס, למיקומו, לבינוי ולזמן נקבע על סך של 1,300 ₪.

השבחה לתכנית רש/885, לתאריך הקובע 24.5.2001 -			
סה"כ		שטח בניה עיקרי אפשרי ליח"ד מצב קודם	שטח בניה עיקרי אפשרי ליח"ד מצב חדש
16.26 מ"ר	=	83.74 מ"ר	100.00 מ"ר
X			
14.00 מ"ר			סה"כ כמות יח"ד:
<b>227.64 מ"ר</b>			<b>סה"כ תוספת שטח עיקרי:</b>
X			
1,600 ₪			אומדן שווי מ"ר מבונה:
X			
0.8			מקדם עלויות התאמה:
=			
<b>291,379 ₪</b>			<b>סה"כ השבחה:</b>
<b>145,690 ₪</b>			<b>סה"כ היטל השבחה (50%):</b>



8.3 תכנית רש/1102 פינוי בינוי מתחם אילת למועד הקובע 22.5.2017-

- סקר מחירים למגורים בנוי ב"מצב הקודם" למועד הקובע 22.5.2017:**  
 נלקחו בחן עסקאות ממאגר מס שבח למכירת דירות בבניינים ישנים ברמה"ש שאינם מהווים חלק ממתחמי פינוי בינוי ואשר יש להם זכויות להרחבות. מעסקאות אלו בוצעו התאמות למתחם המגורים הקיים בתחום התכנית.  
 עסקאות בבניינים ישנים עם זכויות הרחבה ברחובות ריינס 11 והרב קוק 36. בניינים אלו הינם בניינים ישנים שבחלק מהדירות בהן בוצעו כבר הרחבות. מיקום הבניינים משמעותית טוב יותר מאשר לנשוא חו"ד.  
 עסקאות בבניינים בני 8 קומות ברחוב הנביאים 1 ו- 2 בדירות שעברו כבר הרחבות ואפילו הוספת מרפסות שמש.  
 המיקום קרוב מאוד לנשוא חו"ד אולם רמת הבניינים והעובדה שהם כוללים מעלית, בניה באיכות גבוהה יותר וכוללים חניון מעלים את השווי בצורה משמעותית לעומת נשוא חו"ד.

לאחר ניתוח העסקאות הללו ותוך התאמה לבניינים הקיימים (והישנים) במתחם הנדון, אומדן שווי למ"ר בנוי הינו בגבולות של 17,000 ₪ בממוצע. שווי זה מגלם את תוספת הזכויות בגין תכניות הרחבה. שווי למ"ר בנוי ללא זכויות הרחבה מוערך בגבולות של כ- 15,000 ₪.

- סקר מחירים למגורים בנוי ב"מצב החדש" למועד הקובע 22.5.2017:**

❖ ניתוח נתונים במתחם הנדון ע"פ תסקירי חברת אאורה:

מחירי מכירה מבוקשים בפרויקט הנדון				
סוג דירה	שטח דירה עיקרי במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר התחלתי מבוקש בש"ח	שווי למ"ר אקו' בש"ח
2 חדרים	52	13	1,540,000 ₪	27,549 ₪
3 חדרים	נמכרו כל הדירות			
4 חדרים	92	13	2,300,000 ₪	23,983 ₪
5 חדרים	120	12	2,560,000 ₪	20,712 ₪
6 חדרים	180	40	3,800,000 ₪	19,792 ₪
פנטהאוז 6 חדרים	180	65	4,730,000 ₪	23,709 ₪

מדו"ח רבעוני של חברת אאורה השקעות בע"מ לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 המדווח לבורסה, עולה כי בתאריך 8 באוקטובר 2017 כחודש וחצי בלבד לאחר



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

שיווק שלב א<sup>10</sup>, החברה סיימה בהצלחה לשווק את כל 176 היח"ד שברשותה. בנוסף עולה מהתסקיר כי מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת הינו 20,536 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ (24,027 ₪ למ"ר כולל מע"מ).

**❖ ניתוח נתונים מעסקאות בבניינים חדשים באזור:**

**פרויקט שבירו ברחוב אלכסנדרוני:**

דירות 3 חדרים							
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	שטח במ"ר	תת חלקה	תאריך
₪ 25,467	₪ 25,467	₪ 1,910,000		5/21	75	505	03/09/2015
₪ 25,200	₪ 25,200	₪ 1,890,000		4/21	75	405	01/09/2015
₪ 24,933	₪ 24,933	₪ 1,869,999		3/21	75	305	29/07/2015
₪ 24,933	₪ 24,933	₪ 1,870,002		3/21	75	305	21/07/2015
₪ 23,200	₪ 24,533	₪ 1,840,000	1	2/21	75	205	24/06/2015
₪ 24,533	₪ 24,533	₪ 1,840,000		4/21	75	405	31/05/2015
₪ 24,800	₪ 24,800	₪ 1,860,000		5/21	75	505	31/05/2015
₪ 24,724	₪ 24,914	₪ 1,868,572			75 מ"ר		בממוצע

<sup>10</sup> שלב שבו יוקצו 64 יח"ד לבעלי הדירות ו- 176 יח"ד ישווקו ע"י אאורה. עמוד 38 מתוך 48



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

דירות 4 חדרים							
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	שטח במ"ר	תת חלקה	תאריך
21,200	21,200	2,120,000		9/21	100	901	13/08/2015
20,400	21,400	2,139,998	1	11/21	100	101	13/08/2015
21,100	22,100	2,210,000	1	18/21	100	1	06/08/2015
20,500	21,500	2,149,999	1	12/21	100	1	05/08/2015
20,800	20,800	2,080,000		5/21	100	502	29/06/2015
20,500	21,500	2,150,000	1	12/21	100	120	29/06/2015
20,800	21,800	2,180,000	1	12/21	100	150	22/06/2015
20,800	20,800	2,080,000		10/21	100	1	11/06/2015
20,400	20,400	2,039,999		6/21	100	601	03/06/2015
20,500	20,500	2,050,000		7/21	100	702	31/05/2015
20,400	20,400	2,039,999		6/21	100	601	28/05/2015
21,200	21,200	2,120,001		14/21	100	401	26/05/2015
20,100	21,100	2,110,000	1	12/21	100	1	26/05/2015
20,400	20,400	2,040,000		4/21	100	404	25/05/2015
20,350	21,350	2,135,000	1	18/21	100	180	21/05/2015
19,650	20,650	2,065,000	1	11/21	100	2	21/05/2015
20,500	20,500	2,050,001		5/21	100	504	20/05/2015
20,400	20,400	2,040,000		4/21	100	403	19/05/2015
20,000	20,000	2,000,000		3/21	100	302	17/05/2015
20,700	20,700	2,070,000		9/21	100	902	13/05/2015
20,400	20,400	2,040,002		6/21	100	602	11/05/2015
20,800	20,800	2,079,998		10/21	100	100	01/05/2015
21,400	21,400	2,140,002		16/21	100	160	30/04/2015
21,300	21,300	2,130,002		15/21	100	1	30/04/2015
20,000	20,000	2,000,000		2/21	100	202	28/04/2015
20,300	20,300	2,030,000		3/21	100	303	28/04/2015
19,500	20,500	2,050,000	1	5/21	100	503	28/04/2015
20,600	20,600	2,060,000		8/21	100	802	28/04/2015
<b>20,536</b>	<b>20,857</b>	<b>2,085,714</b>			<b>100 מ"ר</b>		<b>בממוצע</b>

דירות 5 חדרים							
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	שטח במ"ר	תת חלקה	תאריך
18,640	19,440	2,429,999	1	13/21	125	2	09/09/2015
18,160	18,960	2,370,000	1	13/21	125	703	24/08/2015
18,240	19,040	2,379,998	1	13/21	125	803	19/08/2015
18,240	19,040	2,380,000	1	8/21	125	804	15/06/2015
18,960	18,960	2,370,001		13/21	125	130	02/06/2015
18,720	18,720	2,340,000		9/21	125	904	26/05/2015
18,800	18,800	2,349,999		10/21	125	100	20/05/2015
18,320	18,320	2,289,998		5/21	125	504	14/05/2015
18,560	18,560	2,320,002		7/21	125	704	12/05/2015
<b>18,516</b>	<b>18,871</b>	<b>2,358,889</b>			<b>125 מ"ר</b>		<b>בממוצע</b>



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

❖ פרויקט פינוי בינוי רימוני תדהר ברחוב אלחריזי פינת החלוצי:

דירות 4 חדרים										
מחיר למ"ר בניי אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
18,860	19,737	2,250,001	1	18/19	4	114	1	185	6550	09/03/2016
19,864	19,864	2,185,000		15/19	4	110	2	185	6550	14/02/2016
19,455	19,455	2,140,000		14/19	4	110	2	185	6550	09/02/2016
19,792	19,792	2,177,101		15/19	4	110	1	185	6550	09/02/2016
19,327	19,327	2,126,002		13/19	4	110	2	185	6550	11/01/2016
19,500	19,500	2,144,998		12/19	4	110	1	185	6550	11/01/2016
18,860	19,737	2,250,001	1	18/19	4	114	1	185	6550	09/03/2016
19,864	19,864	2,185,000		15/19	4	110	2	185	6550	14/02/2016
19,455	19,455	2,140,000		14/19	4	110	2	185	6550	09/02/2016
19,792	19,792	2,177,101		15/19	4	110	1	185	6550	09/02/2016
19,327	19,327	2,126,002		13/19	4	110	2	185	6550	11/01/2016
19,500	19,500	2,144,998		12/19	4	110	1	185	6550	11/01/2016
<b>ש"ח 19,466</b>	<b>ש"ח 19,612</b>	<b>ש"ח 2,170,517</b>				<b>111 מ"ר</b>				<b>בממוצע</b>

דירות 5 חדרים										
מחיר למ"ר בניי אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
19,759	20,448	2,965,000	1	16/19	5	145.00	2	185	6550	20/06/2016
16,947	17,710	2,320,000	1	1/19	5	131.00	2	185	6550	05/06/2016
17,405	18,168	2,380,000	1	1/19	5	131.00	1	185	6550	05/05/2016
20,855	20,855	3,024,000		18/19	5	145.00	1	185	6550	24/04/2016
20,000	20,690	3,000,001	1	17/19	5	145.00	1	185	6550	07/04/2016
19,459	20,222	2,649,130	1	14/19	5	131.00	2	185	6550	16/03/2016
17,852	18,616	2,438,649	1	13/19	5	131.00	2	185	6550	09/03/2016
19,542	20,305	2,659,999	1	15/19	5	131.00	77	185	6550	22/02/2016
17,275	17,275	2,263,000		1/19	5	131.00	1	185	6550	09/02/2016
18,733	19,496	2,554,000	1	13/19	5	131.00	67	185	6550	28/01/2016
18,931	19,695	2,580,000	1	14/19	5	131.00	72	185	6550	28/01/2016
19,351	19,351	2,534,998		11/19	5	131.00	2	185	6550	14/01/2016
19,141	19,831	2,875,424	1	16/19	5	145.00	1	185	6550	07/01/2016
19,759	20,448	2,965,000	1	16/19	5	145.00	2	185	6550	20/06/2016
16,947	17,710	2,320,000	1	1/19	5	131.00	2	185	6550	05/06/2016
17,405	18,168	2,380,000	1	1/19	5	131.00	1	185	6550	05/05/2016
20,855	20,855	3,024,000		18/19	5	145.00	1	185	6550	24/04/2016
20,000	20,690	3,000,001	1	17/19	5	145.00	1	185	6550	07/04/2016
19,459	20,222	2,649,130	1	14/19	5	131.00	2	185	6550	16/03/2016
17,852	18,616	2,438,649	1	13/19	5	131.00	2	185	6550	09/03/2016
19,542	20,305	2,659,999	1	15/19	5	131.00	77	185	6550	22/02/2016
17,275	17,275	2,263,000		1/19	5	131.00	1	185	6550	09/02/2016
18,733	19,496	2,554,000	1	13/19	5	131.00	67	185	6550	28/01/2016
18,931	19,695	2,580,000	1	14/19	5	131.00	72	185	6550	28/01/2016
19,351	19,351	2,534,998		11/19	5	131.00	2	185	6550	14/01/2016
19,141	19,831	2,875,424	1	16/19	5	145.00	1	185	6550	07/01/2016
<b>ש"ח 18,865</b>	<b>ש"ח 19,436</b>	<b>ש"ח 2,634,169</b>				<b>135 מ"ר</b>				<b>בממוצע</b>





**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

דירות 6 חדרים										
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
22,222	22,727	4,499,920	1	19/19	6	198.00	1	185	6550	20/06/2016
23,983	24,488	4,848,559	1	19/19	6	198.00	2	185	6550	01/11/2015
21,717	22,222	4,399,999	1	19/19	6	198.00	1	185	6550	11/06/2015
22,222	22,727	4,499,920	1	19/19	6	198.00	1	185	6550	20/06/2016
23,983	24,488	4,848,559	1	19/19	6	198.00	2	185	6550	01/11/2015
<b>ש"ח 22,825</b>	<b>ש"ח 23,330</b>	<b>ש"ח 4,619,391</b>				<b>198 מ"ר</b>				<b>בממוצע</b>

❖ פרויקט פינני בינוי רמות השרון ברחוב עזרא-החלוץ:

דירות 3 חדרים										
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
20,804	20,804	1,248,235		1/23	3	60	14	228	6550	15/02/2015
20,804	20,804	1,248,235		1/23	3	60	19	228	6550	15/02/2015
24,850	24,850	1,491,000		1/23	3	60	18	228	6550	15/02/2015
20,804	20,804	1,248,235		1/23	3	60	20	228	6550	15/02/2015
<b>ש"ח 21,815</b>	<b>ש"ח 21,815</b>	<b>ש"ח 1,308,926</b>				<b>60 מ"ר</b>				<b>בממוצע</b>

דירות 4 חדרים										
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
ש"ח 25,000	ש"ח 25,000	ש"ח 2,499,999		14/23	4	100	98	228	6550	24/04/2017
ש"ח 19,850	ש"ח 19,850	ש"ח 1,985,000		15/23	4	100	101	228	6550	20/04/2016
ש"ח 24,030	ש"ח 24,030	ש"ח 2,403,001		16/23	4	100	111	228	6550	19/01/2016
ש"ח 21,200	ש"ח 21,200	ש"ח 2,119,999		2/23	4	100	14	228	6550	14/01/2016
ש"ח 22,510	ש"ח 22,510	ש"ח 2,251,000		15/23	4	100	105	228	6550	31/12/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		10/23	4	100	80	228	6550	15/02/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		10/23	4	100	84	228	6550	15/02/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		10/23	4	100	66	228	6550	15/02/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		5/23	4	100	77	228	6550	15/02/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		10/23	4	100	52	228	6550	15/02/2015
ש"ח 18,000	ש"ח 18,000	ש"ח 1,800,000		3/23	4	100	30	228	6550	15/02/2015
<b>ש"ח 20,054</b>	<b>ש"ח 20,054</b>	<b>ש"ח 2,005,364</b>				<b>100 מ"ר</b>				<b>בממוצע</b>



**DASSA-NAYER**  
 דסה-נייר שואות מקרקעין  
 ייעוץ כלכלי והנדסה

דירות 5 חדרים										
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
22,366 ₪	22,366 ₪	2,930,000 ₪		3/23	5	131	21	228	6550	27/08/2017
22,888 ₪	22,888 ₪	2,952,527 ₪		11/23	5	129	72	228	6550	06/02/2017
22,016 ₪	22,016 ₪	2,840,000 ₪		10/23	5	129	65	228	6550	17/11/2016
25,174 ₪	25,174 ₪	2,895,002 ₪		20/23	5	115	130	228	6550	28/09/2016
21,279 ₪	22,054 ₪	2,845,002 ₪	1	15/23	5	129	100	228	6550	09/06/2016
20,565 ₪	21,435 ₪	2,464,999 ₪	1	2/23	5	115	8	228	6550	02/06/2016
19,008 ₪	19,771 ₪	2,589,999 ₪	1	2/23	5	131	1	228	6550	31/05/2016
21,860 ₪	22,636 ₪	2,920,001 ₪	1	17/23	5	129	113	228	6550	27/05/2016
20,434 ₪	21,209 ₪	2,736,001 ₪	1	5/23	5	129	30	228	6550	19/05/2016
21,395 ₪	22,171 ₪	2,860,001 ₪	1	13/23	5	129	86	228	6550	06/05/2016
22,713 ₪	23,488 ₪	3,030,000 ₪	1	16/23	5	129	107	228	6550	24/04/2016
22,907 ₪	23,682 ₪	3,055,002 ₪	1	14/23	5	129	1	228	6550	07/04/2016
18,884 ₪	19,711 ₪	2,385,000 ₪	1	3/23	5	121	1	228	6550	27/03/2016
20,992 ₪	20,992 ₪	2,750,000 ₪		7/23	5	131	48	228	6550	25/03/2016
21,832 ₪	21,832 ₪	2,860,000 ₪		15/23	5	131	104	228	6550	25/03/2016
18,519 ₪	19,295 ₪	2,489,000 ₪	1	4/23	5	129	23	228	6550	24/03/2016
22,087 ₪	22,087 ₪	2,539,999 ₪		18/23	5	115	118	228	6550	03/03/2016
19,302 ₪	20,078 ₪	2,590,000 ₪	1	7/23	5	129	44	228	6550	29/02/2016
21,304 ₪	22,174 ₪	2,550,000 ₪	1	15/23	5	115	1	228	6550	24/02/2016
21,344 ₪	21,500 ₪	2,701,349 ₪				126 מ"ר				בממוצע

דירות 6 חדרים										
מחיר למ"ר בני אקוי - לאחר הפחתת מקום חניה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה בש"ח	חניה שניה	קומה/מתוך	מס' חדרים	שטח במ"ר	תת חלקה	חלקה	גוש	תאריך
22,692 ₪	23,333 ₪	3,639,999 ₪	1	21/23	6	156.00	138	228	6550	28/09/2016
19,839 ₪	20,484 ₪	3,174,999 ₪	1	1/23	6	155.00	120	228	6550	15/02/2016
21,266 ₪	21,909 ₪	3,407,499 ₪				156 מ"ר				בממוצע

**לאור האמור לעיל, אומדן שווי למ"ר בניו עיקרי ממוצע למגורים למועד הקובע תוך התאמה לנכס, למיקומו ולזמן הינו על סך של 20,500 ₪ לא כולל מע"מ. בגישת החילוץ תוך הפחתת מע"מ רווח יזמי ועלויות הקמה אומדן לשווי למ"ר מבונה הינו בגבולות של 9,000 ₪ למ"ר.**

- סקר מחירים למסחר ב"מצב החדש" למסחר למועד הקובע 22.5.2017:

לאחר בחינת עסקאות השוואה וביצוע התאמות למתחם הנדון לאור מיקומו וגודלו נקבע אומדן דמ"ש ראויים למ"ר בגבולות של 100 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר בניו במתחם הנדון בגישת היוון ההכנסות (שיעור היוון 7.6%) הינו בגבולות של 20,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון למסחר לאחר חילוץ רווח יזמי ועלויות הקמה מוערך בגבולות של 10,000 ₪.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שומאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**תחשיב היטל השבחה בגין אישור תכנית פינוי בינוי רש/1102**

מצב קודם					
סה"כ בש"ח	שווי למ"ר מבונה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח ללא זכויות הרחבה	שטח זכויות נוספות במ"ר	שטח בנוי במ"ר	
₪ 192,147,000		₪ 15,000		12810 מ"ר	A
₪ 24,986,070	₪ 9,000		2776 מ"ר		B
₪ 217,133,070	סה"כ שווי במצב הקודם:				C=A+B
מצב חדש					
סה"כ בש"ח	שווי למ"ר מבונה בש"ח	שטח עיקרי מסחר במ"ר	שטח עיקרי מגורים במ"ר	מס' מגרש	
₪ 211,680,000	₪ 9,000		23520 מ"ר	51	d1
₪ 15,500,000	₪ 10,000	1550 מ"ר			
₪ 394,254,000	₪ 9,000		43806 מ"ר	61	d2
₪ 0	₪ 0	3100 מ"ר			
₪ 621,434,000	סה"כ שווי מצב חדש ברוטו:				D=d1+d2
₪ 700,000	בניכי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים:				e <sub>1</sub>
₪ 55,305,250	בניכי תשלום עודף לחברה כלכלית ועו"ד:				e <sub>2</sub>
₪ 0	בניכי תשלום לרמ" בגין רכישת זכויות משלימות:				e <sub>3</sub>
₪ 800,000	בניכי עבור שימור עצים:				e <sub>4</sub>
₪ 564,628,750	סה"כ שווי מצב חדש בניכי הוצאות חזויות יזם:				$E = D - \sum_{i=1}^4 e_i$
₪ 225,851,500	מקדם הפחתה לגודל ומרכבות הפחיקט 40%:				F=E * 0.4
₪ 338,777,250	סה"כ שווי מצב חדש:				G=E-F
₪ 121,644,180	סה"כ השבחה בש"ח:				H=G-C
₪ 60,822,090	סה"כ היטל השבחה בש"ח (50%):				I=G/2



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמאות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**בדיקת סבירות היטל השבחה לפי תמורה לדיירים**

מצב חדש					
סה"כ שווי הדירות					
סה"כ שווי	שווי מ"ר בנוי		מ"ר עיקרי ללא ממ"ד	כמות דירות	
₪ 369,360,000	₪ 24,000	X	85.5	X 180	A
₪ 291,478,576	שווי הדירות בערך נכחי $\approx 7\%$ , $N=3.5$				$B=A*0.789$
סה"כ תקבולים מדמי שכירות					
סה"כ שווי	מס' חודשים		שווי דמי שכירות	כמות דירות	
₪ 37,800,000	42	X	₪ 5,000	X 180	C
₪ 33,398,938	ערך נכחי לפי ריבית חודשית של 0.3%				$D=C*0.883$
₪ 324,877,514	סה"כ שווי ל- 180 דירות במצב החדש:				$E=B+D$
מצב קודם					
סה"כ שווי הדירות					
סה"כ שווי	שווי מ"ר בנוי שמגלם זכויות הרחבה		מ"ר עיקרי ללא ממ"ד	כמות דירות	
₪ 205,020,000	₪ 17,000	X	67.00	X 180	F
₪ 119,857,514	סה"כ השבחה:				$G=B-F$
₪ 59,928,757	סה"כ היטל השבחה:				$H=G/2$



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

9.

**בחירת הכדאיות הכלכלית בהתאם לתשלום היטל השבחה מלא, חלקי או פטור<sup>11</sup>**

בחירת הכדאיות הכלכלית נערכה על בסיס תקן 21 כאמור בנספח ב' לכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי.

**ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט בהינתן פטור מהיטל השבחה**

אלפי ₪	
1,079,929	סה"כ תקבולים בפרויקט ללא מע"מ
	עלויות הפרויקט:
12,176	עלות יזום אישור תב"ע והחתמת דיירים
795,466	עלות הקמת הפרויקט
32,113	עלות מימון וערבויות
פטור	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
לא נלקח בחן	תשלום לרמ"י לרכישת זכויות חלקות 114 + 210
פטור	היטל השבחה
839,756	סה"כ עלות הפרויקט
240,174	רווח בפרויקט
<b>28.6%</b>	שעור הרווח ב - % מעלות

**ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט בהינתן מחצית פטור מהיטל השבחה**

אלפי ₪	
1,079,929	סה"כ תקבולים בפרויקט ללא מע"מ
	עלויות הפרויקט:
12,176	עלות יזום אישור תב"ע והחתמת דיירים
795,466	עלות הקמת הפרויקט
32,113	עלות מימון וערבויות
פטור	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
לא נלקח בחן	תשלום לרמ"י לרכישת זכויות חלקות 114 + 210
30,411	היטל השבחה
870,167	סה"כ עלות הפרויקט
209,763	רווח בפרויקט
<b>24.1%</b>	שעור הרווח ב - % מעלות

<sup>11</sup> בחינה זאת נעשית לתכנית הפינוי בינוי בלבד ולא לתכניות משביחות שקודמות לה. כמו-כן אין לקחת בחן השבחה בגין שטחי מסחר שאינם חוסים תחת פטור כלשהו.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שמואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט ללא פטור מהיטל השבחה**

אלפי ₪	
1,079,929	<b>סה"כ תקבולים בפרויקט ללא מע"מ</b>
	עלויות הפרויקט:
12,176	עלות יזום אישור תב"ע והחתמת דיירים
795,466	עלות הקמת הפרויקט
32,113	עלות מימון וערבויות
פטור	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
לא נלקח בח-ן	תשלום לרמ"י לרכישת זכויות חלקות 210 + 114
60,822	היטל השבחה
900,578	<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>
179,351	<b>רווח בפרויקט</b>
<b>19.9%</b>	<b>שעור הרווח ב - % מעלות</b>

**הערות:**

- א. הבדיקה הנדונה הינה להשבחה בגין תכנית פינוי בלבד. קיימת כאמור השבחה גם מתכניות קודמות שלא נכללו בבדיקה זאת.
- ב. מטלות ציבוריות, העתקות מבני ציבור וכיוב' לא נלקחו בח-ן, וככל ויוטלו על היזם, הן יקוזזו מהיטל השבחה.



**10. השומה**

**10.1** לאור כל האמור לעיל, ולאחר ביקור במקום, מוערך גובה היטל ההשבחה בנכס הנדון הידוע כמתחם "אילת" ברמת השרון וזאת עקב בקשה לאמוד את היטל ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי למתחם הנדון לצורך בחינת הבקשה לפטור לפי סעיף 19 (ב) (2) על פי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית כעולה ממכתבה של עינת גונן מיום 22.8.2017. היטל ההשבחה ע"ש הנישומים דיירי המתחם ע"פ המופיע בנסחי הרישום, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	גובה השבחה בש"ח	גובה היטל ההשבחה בש"ח	ובמילים
רש/693	28.7.1992	273,824 ₪	136,912 ₪	מאה שלושים ושישה אלף תשע מאות ושנים עשרה ₪
רש/885	24.5.2001	291,379 ₪	145,690 ₪	מאה ארבעים וחמישה אלף ושש מאות תשעים ₪
רש/1102 פינוי בינוי מתחם אילת	22.5.2017	121,644,180 ₪	60,822,090 ₪	שישים מיליון שמונה מאות עשרים ושנים אלף ותשעים ₪

**10.2** היטל ההשבחה יוצמד עד למועד התשלום בפועל לפי הוראות החוק.

**10.3** לעניין התכניות שקודמות לתכנית פינוי בינוי יש לבחון מכירות קודמות במידה ונעשו לאחר מועד אישור התכנית הקובעת. במקרה של רכישת זכויות לאחר המועד הקובע על הקונה אין תחולת היטל השבחה בגין אותה תכנית באופן יחסי.

**10.4** בחינת הכדאיות הכלכלית שנערכה על בסיס תקן 21 כאמור בנספח ב' לכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי מראה את הנתונים הבאים:

פטור מהיטל השבחה	28.6%
תשלום מחצית מהיטל ההשבחה	24.1%
תשלום היטל השבחה מלא	19.9%
ריווחיות הפרויקט	

**הערות:**

בדיקה זאת מתייחסת רק לתכנית הפינוי בינוי רש/1102 ולא לתכניות שקדמו לה. בשטחי מסחר אין פטור מהיטל השבחה.



**DASSA-NAYER**

דסה-נייר שואות מקרקעין  
ייעוץ כלכלי והנדסה

**10.5** הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי ההערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

**10.6** שומה זו הוכנה עבור מזמין העבודה ולמטרתה בלבד. שומה זו אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באתי על החתום,

טל נייר  
שמאי מקרקעין, כלכלן

