לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

לכבוד:

בן יצחק אביעד

באמצעות השמאי דורון בן גל

דוא"ל: Dor5855@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

באמצעות השמאים גדי דגני ושיר בני

דוא"ל: zoffice@gadi-degani.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב ברנדייס 23, חדרה

גוש: 10408 חלק מחלקה: 28 מגרש: 28/5 (ארעי)

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכנית וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

✓	29/03/1991	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/811
✓	17/12/1993	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/947
✓	26/07/1999	15 יום ממועד אישור תוכנית חד/450/ה
✓	23/10/2019	15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0583542

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 10/06/2024 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 14/01/2025 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובה לשומה נגדית שנערכה ע"י השמאים מטעם המשיבה גדי דגני ושיר בני מיום 22/05/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 04/03/2024 שנערכה ע"י השמאים גדי דגני ושיר בני.
- ✓ היתרי בניה משנות ה-90 להוכחת שטח בניה.
- ✓ היתרי בניה מהסביבה להוכחת בניית מרתפים.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מאת המבקש שנערכה ע"י השמאי דורון בן גל מיום 31/03/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 04/03/2024 שנערכה ע"י השמאים גדי דגני ושיר בני.
- ✓ התייחסות שמאי המבקש דורון בן גל לאחר הדיון מיום 10/06/2024.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית חדרה מיום 11/03/2024.
- ✓ הסכם מכר לגבי המגרש הנישום מיום 06/12/2023.
- ✓ נסח טאבו גו"ח 10408/28 מיום 06/12/2023.
- ✓ הסכם שיתוף מיום 06/11/2005.
- ✓ תשריט חלוקה 08/05/2023.
- ✓ נספח הסכם שיתוף מיום 06/12/2023.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה שנערכה ע"י השמאי ברבקוב עמירם מיום 28/07/2004.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10408
חלק מחלקה:	28
מגרש:	5 (ארעי)
כתובת:	רח' ברנדייס 23, חדרה
שטח החלקה הרשום:	2,065 מ"ר
שטח המגרש:	347 מ"ר + 47.6 מ"ר חלק יחסי משביל הגישה = 394.6 מ"ר
שטח לצורך חישוב אחוזי בניה:	406.5 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ריק
סוג המימוש:	מכר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב ברנדייס 23, שכונת ברנדייס בחדרה.

שכונת ברנדייס מדרום לשכונות ניסן ופאר בחלק הדרום מזרחי של העיר. השכונה הינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים, ומבני ציבור.

הרחוב הינו פנימי ושקט, החלקה ממוקמת בעברו הצפוני של הרחוב.

קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 28 מחולקת ל- 6 מגרשים.

על מגרש 28/1 בית בית חדש משפחתי בחזית החלקה.

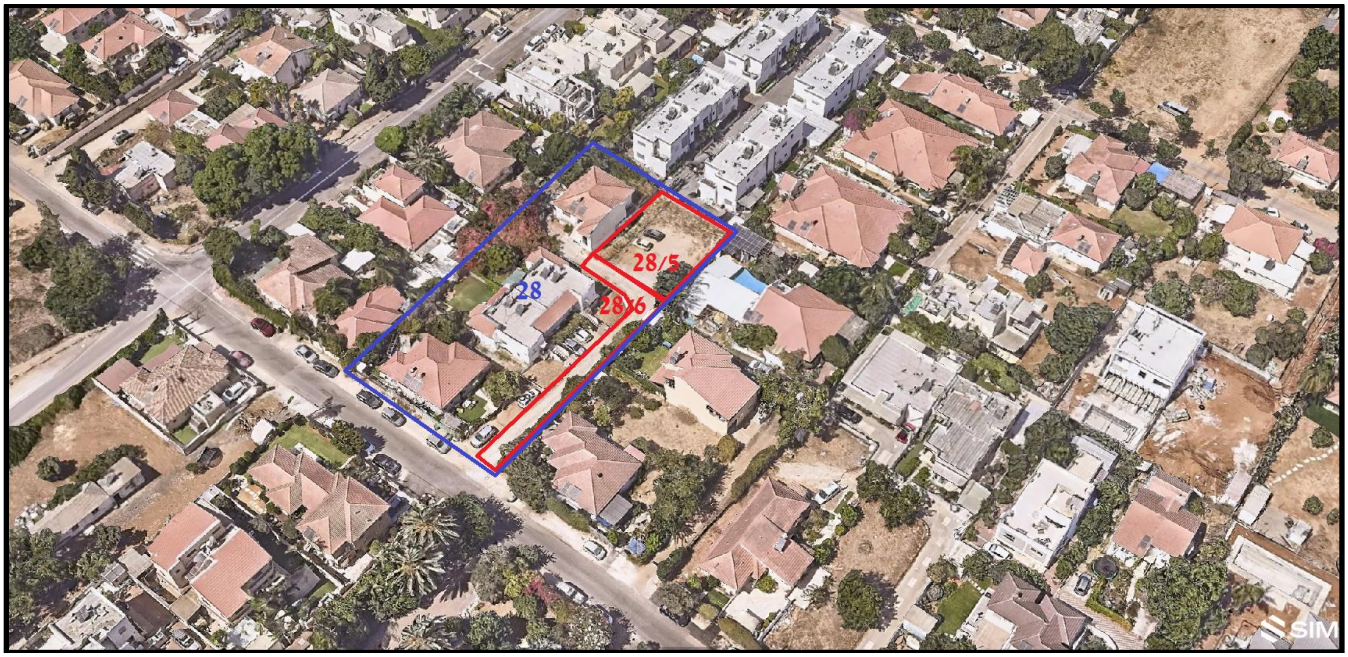
על מגרשים 28/2 + 28/3 (מגרשים פנימיים) בנוי מבנה דו משפחתי הכולל 2 יח"ד.

על מגרש 28/4 (מגרש עורפי) בנוי מחצית ממבנה דו משפחתי.

הנכס הנישום מהווה מגרש עורפי למגורים הידוע כמגרש ארעי מס' 28/5 בחלקה 28 בגוש 10408.

שטח המגרש ע"פ הסכם שיתוף בין בעלים הינו 347 מ"ר + 1/5 חלקים ממגרש 28/6 המהווה שביל גישה.

נכון למועד הביקור עדיין לא החלו בבניה.



סימון חלקה 28 (בכחול) וסימון מגרש 28/5 (המגרש הנישום) ומגרש 28/6 (שביל) ע"ג תצלום מתוך אתר Simplex

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/12/2023 רשומות הזכויות בחלקה 28 בגוש 10408 ע"ש:

בן יצחק אביעד	(249/826)
בן יצחק תמר	(249/826)
בן יצחק אביעד	(35/413)
בן יצחק תמר	(35/413)
בן יצחק אביעד	(94/1239)
בן יצחק אביעד	(94/1239)
בן יצחק תמר	(94/1239)

*לאביעד בן יצחק כ- 54% מהחלקה ולתמר בן יצחק כ- 46% החלקה.

שטח החלקה הרשום הינו 2,065 מ"ר

<u>הערות</u> –

בתאריך 06/08/2006 נרשם הסכם שיתוף על כל הבעלים.

בתאריך 30/08/2023 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת טל- מור בר וגובס דקל על מגרש 28/1 בשטח 430 מ"ר וחמישית ממגרש 28/6 במושע, על הזכויות של כל הבעלים.

6.2 הסכם שיתוף

הוצג בפני הסכם שיתוף בגו"ח 10408/28 אשר נחתם ביום 06/11/2005 בין שרה בן יצחק (צד א') לבין אביעד בן יצחק ותמר בן יצחק (צד ב'). מעיון בהסכם השיתוף עולים הפרטים הבאים:

צד א' – בעלים של 94/413 חלקים בחלקה, והינו בעל החזקה והשימוש הבלעדיים בנכס המסומן בתשריט ב- 28/1.

צד ב' – בעלים של 637/826 חלקים בחלקה, והינו בעל החזקה והשימוש הבלעדיים בנכסים המסומנים בתשריט ב- **28/5**,28/4,28/3,28/2.

← זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יחולקו בין הצדדים לפי חלקי הצדדים בבעלות בנכס.

כל עוד ניתן לבנות בנכס 5 יח"ד בלבד, כפי המצב כיום[1], הזכות להקמת היח"ד החמישית מוקנות לצד ב' לניצול במגרש 28/5.

הדרך המסומנת בתרשים ב- 28/6 הינה דרך משותפת אשר תשמש את שני הצדדים.

6.3 הסכמי מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 06/12/2023 אשר נחתם בין אביעד בן יצחק ותמר בין יצחק (המוכרים) לבין רתם טרגש (הקונה). מעיון בהסכם המכר עולים הפרטים הבאים:

[1] בעת חתימת הסכם השיתוף

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

הממכר הינו מגרש בשטח 347 מ״ר המסומן בתשריט במספר 28/5 וכן 1/5 חלקים בלתי מסוימים מדרך משותפת המובילה אליו בשטח של 238 מ״ר המסומנת בתשריט הסכם שיתוף מיום 08/05/2023.

סה״כ הממכר מהווה 395/2065 חלקים מחלקה 28 בגוש 10408 בשטח 2,065 מ״ר אשר נמצאת ברח׳ ברנדייס 23, בחדרה.

התמורה לפי ההסכם הינה 1,650,000 ₪.

6.4 נספח להסכם שיתוף

הוצג בפני נספח להסכם שיתוף אשר נחתם ביום 06/12/2023 בין אביעד בן יצחק ותמר בן יצחק (צד אחד) לבין רתם טרגש (צד שני), בהתאם לנספח לקונה (רתם טרגש) זכות לבניית יח״ד אחת לפי זכויות הבניה שהתב״ע מאפשרת לשטח מגרש של 347 מ״ר ובנוסף רבע מזכויות הבניה המשויכות למגרש 28/6 בהתאם לתב״ע החלה על החלקה.

6.5 לסיכום

בהתאם להסכמי השיתוף קיימת הבחנה בין שטח המגרש (קרקע) ובין שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.

שטח מגרש (קרקע) הינו 347 מ״ר בנוסף 1/5 מהזכויות במגרש 28/6 שהן 47.6 מ״ר ← סה״כ שטח 394.6 מ״ר.

שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה - הינו 347 מ״ר ו-1/4 מהזכויות במגרש 28/6 שהם 59.5 מ״ר ← סה״כ שטח לחישוב זכויות הינו 406.5 מ״ר

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/19	תוכנית מנדטורית	17/04/1941	1090

7.1.2 חד/19 תוכנית מנדטורית

התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ב׳.

זכויות הבניה הינן:

שטח מגרש מינימלי 1,000 מ״ר.

בינוי של 15% עיקרי + 5% מבני עזר בבינוי של קומה אחת או שתיים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרת במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/850	בריכות שחיה	10/12/1987	3507
חד/811	רח' פיינברג והאזור וכפר ברנדייס	31/01/1991	3841
חד/947	הוראות למרתפים	02/12/1993	4172
חד/מק/450/ו'	הוראות מחסנים חניה וביתני אשפה	01/12/1998	4706
חד/450/ה	שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים	11/07/1999	4783
חד/450/ח	עיגול מס' יחידות דיור למגורים	05/01/2006	5477
חד/2020	תוכנית מתאר	11/05/2014	6798
302-0583542	עדכון הוראות בניה במרחב חדרה	25/9/2019	8452

7.2.2 חד/811 - רח' פיינברג והאזור וכפר ברנדייס (31/01/1991)

בהתאם לתוכנית זו סווגה החלקה בייעוד מגורים א'.

בהתאם לתשריט מסומנת הפקעה בחזית החלקה לטובת הרחבת רחוב האלון.

זכויות והוראות הבניה:

האזור	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכסית קרקע	מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה ברוטו בכל הקומות	קווי בניין			הערות
						חזית	צד	אחור	
מגורים א'	16	500	30%	2	40%	5	4	6	1 יח"ד למגרש
	18	800	30%	2	40%	5	4	6	2 יח"ד למגרש

חישוב אחוזי הבניה: אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח עד 25 מ"ר.

7.2.3 חד/947 - הוראות מרתפים, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים באזור מגורים צמודי קרקע.

באזורי מגורים צמודי קרקע תותר בניה של מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד כש"ש בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן.

המרתף ייבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.

7.2.4 חד/מק/450/ו' - הוראות בניה למחסנים חניות ובתי אשפה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה למחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר.

התוכנית מתירה הקמת גגות להצללת מקומות חניה בצמוד או בנפרד מהמבנה העיקרי בקווי בניין עד אפס הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.

התוכנית מתירה הקמת מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי בגובה מירבי של עד 2.2 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.5 <u>חד/450/ה' - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4793 מיום 11/07/1999.</u>

מטרת התוכנית: שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

<u>הוראות בניה</u>:

מגרש מינימלי באזור א' – 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר תהיה כל יחידה על שטח 400 מ"ר. במידה והשטח שנותר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימאלית.

<u>שטחי שירות באזור מגורים א'</u>:

- ✓ מעל למפלס הכניסה הקובעת –

חניה	25 מ"ר ליח"ד
יציאה לגג	15 מ"ר ליח"ד
מרחב מוגן	עפ"י דרישות הג"א
חדרי מכונות, מחסן	עד 10% מהשטח העיקרי

תותר הקמת קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

- ✓ מתחת למפלס הכניסה הקובעת –

50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

7.2.1 <u>חד/מק/450/ח' - עיגול מס' יח"ד למגורים, פורסמה למתן תוקף ביום 05/01/2006 בי.פ. 5477:</u>

<u>הוראות בניה – מס' יח"ד באזור מגורים א'</u>

הקמת יחידת מגורים אחרונה בכל מגרש אשר שטחו מעל 800 מ"ר תהיה עפ"י סעיף 11.1 להוראות חד/450ה'. במגרשים אשר שטחם בין 500 מ"ר ל-800 מ"ר, תותר הקמת היחידה השנייה, במקרים בהם מספר היחידות על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, הינו 1.75 יחידות ומעלה.

7.2.2 <u>חד/2020 - תוכנית מתאר, פורסמה למתן תוקף ביום 11/05/2014 בי.פ. 6798:</u>

<u>מטרת התוכנית</u>:

- ✓ ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי.
- ✓ יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך.

<u>יעוד</u>:

- ✓ יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת.
- ✓ החלקה כלולה במתחם 130 , מגרש 1045

<u>הוראות הבינוי</u>:

- ✓ בתוכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- ✓ בכל תוכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח״ד, שינוי גובה בניינים וכד׳, יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

<u>זכויות בניה למגורים:</u>

תוכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ויהיו ע״פ הקריטריונים המפורטים ובתנאים הבאים:

- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 2-3 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח״ד דונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 4-5 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח״ד דונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 6-7 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח״ד דונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 8-9 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח״ד דונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 10-11 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח״ד דונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא עד 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד דונם.

<u>בכל תוכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד הממוצעת יהיה כדלהלן:</u>

- ✓ בניה צמודת קרקע – 160 מ״ר עיקרי.
- ✓ בבניה רוויה נמוכה – 132 מ״ר עיקרי (120 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסות מקורה)
- ✓ בבניה רוויה גבוהה – 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה)

מוסד התכנון רשאי לקבוע שטחי מינימום מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת דיור.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח״ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התוכנית עומדת בהם ויינתנו בה פתרונות מתאימים:

- ✓ בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
- ✓ תיבחן ההתאמה האורבנית של התוכנית לסביבתה בהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.
- ✓ הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים שלא יפחתו מ 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.
- ✓ שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2.

7.2.3 <u>תוכנית 302-0583542 - עדכון הוראות בניה במרחב חדרה, פורסמה למתן תוקף ביום 25/09/2019 בי.פ. 8452:</u>

מטרת התוכנית - עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב בסטטוטורי הקיים היום. בהוראות התוכנית נקבע בין היתר -

<u>מחסנים באזורי ״יעוד ע״פ תוכנית אחרת״ בבניה צמודת קרקע:</u>

- ✓ לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- ✓ הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
- ✓ זכויות הבניה: עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450/ה).
- ✓ קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.
- ✓ גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.
- ✓ יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, שייבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה המקורי ובאישור מהנדס העיר.
- ✓ יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.

<u>בריכות שחייה באזורי מגורים:</u>

- ✓ תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.
- ✓ שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מטר לפחות.
- ✓ הבריכה תוכל להיות צמודה לבתי מגורים.

<u>חניות בבניה צמודת קרקע:</u>

- ✓ התוכנית קובעת כי חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
- ✓ תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ קו בניין צדדי ו/או קדמי אפס.
- ✓ הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יותר מ- 2.60 מ'.

<u>מרתפים באזורי מגורים:</u>

- ✓ התוכנית קובעת תוספת שטח עיקרי במרתף.
- ✓ בנוסף ל- 50 מ"ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תוכנית חד/947, תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.
- ✓ סיווג השטח (עיקרי/שירות) ייקבע על פי השימוש.
- ✓ לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

<u>חדר יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:</u>

- ✓ תותר בקומות הגג, בנייה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שירות, או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות, שיהיו חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
- ✓ סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים. (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).
- ✓ הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך דירת המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
- ✓ שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
- ✓ לא יתאפשר ניוד זכויות הבניה הנ"ל מקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
- ✓ במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.
- ✓ הבנייה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
- ✓ הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.
- ✓ בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו - משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.
- ✓ גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

- ✓ כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבנייה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליה תהווה סטייה ניכרת.
- ✓ הוראות נוספות – חיזוק מבנים, תמ"א/38.
- ✓ היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית להן היתרי הבניה בחלקה 28 בגוש 10408:

7.3.1 היתר 3516

היתר מס' 3516 מיום 03/08/1964 לפיו הותרה תוספת 2 חדרים, מרפסת והרחבת מטבח בדירה קיימת.

7.3.2 היתר 393

היתר מס' 393 מיום 03/10/1995 לפיו הותרה הקמת בית מגורים דו משפחתי כולל ממ"ד וגדרות.

תוספת 2 חדרים, מרפסת והרחבת מטבח בדירה קיימת.

7.3.3 היתר 20040172

היתר מס' 20040172 מיום 21/10/2004 לפיו הותרה הקמת בית מגורים חד משפחתי קומת מרתף וקומת קרקע והקמת גדר.

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה עקב אישורן של התוכניות המפורטות בגין מכר:

תוכניות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
חד/811	15/02/1991	₪ 18,577	₪ 21,600
חד/947	17/12/1993	₪ 8,000	₪ 4,560
חד/450ה'	26/07/1999	₪ 72,630	₪ 16,400
302-0583542	23/10/2019	₪ 202,440	₪ 110,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 שטח מגרש לחישוב זכויות הבניה

9.1.1 שמאי המשיבה

בנספח להסכם השיתוף שנערך ונחתם ביום 06/03/2023, כתוב במפורש כי השטח שמיוחס לנישום הינו מגרש בשטח 347 מ״ר ובנוסף 1/5 חלקים בלתי מסוימים מדרך משותפת בשטח 238 מ״ר, כך שבסה״כ מתקבל שטח לחישוב זכויות של 394.6 מ״ר (347+47.6).

להלן הקטע הרלוונטי מתוך נספח הסכם השיתוף:

> ״והמוכר הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של מגרש משטח 347 מ״ר והמסומן בתשריט מיום 8.5.23 (להלן: ״התשריט״) במספר 28/5 וכן 1/5 בחלקים בלתי מסויימים מדרך משותפת המובילה אליו בשטח של 238מ״ר המסומנת מבתשריט במספר 28/6 (להלן: ״הדרך המשותפת״) המהווים ביחד 395/2065 חלקים במושע מחלקה בשטח כולל של 2,056 מ״ר...״

9.1.2 שמאי המבקש

שטח מגרש ארעי 28/5 הינו 347 מ״ר, לאור נספח להסכם שיתוף מיום 06/12/2023 זכויות הבניה המשויכות למגרש ארעי 28/5 כוללות בנוסף לזכויות של מגרש 28/5 **רבע** מהזכויות המשויכות למגרש ארעי 28/6 ששטחו 238 מ״ר קרי 60 מ״ר.

זכויות הבניה יחושבו לפיכך משטח קרקע של 407 מ״ר. יתרת שטח חצר תחושב משטח המגרש 347 מ״ר.

9.1.3 הכרעה

מצב הזכויות בנכס הוצג בפירוט בסעיף 6 לשומה להלן עיקרי הדברים הנוגעים לנשוא השומה בהתאם למסמכים שהוצגו בפני:

1. הסכם שיתוף מיום 06/11/2005:

בהתאם להסכם זוהה הנכס הנישום כמגרש 28/5 בשטח 347 מ״ר.

והדרך המסומנת בתרשים ב- 28/6 הינה דרך משותפת אשר תשמש את שני הצדדים.

זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יחולקו בין הצדדים לפי חלקי הצדדים בבעלות בנכס.

בהתאם לסעיף 7.ד - כל עוד ניתן לבנות בנכס 5 יח״ד בלבד, כפי המצב כיום, אזי מאחר שבנויות על החלקה ארבע יחידות מגורים מוסכם כי הזכות להקמת היחידה החמישית מוקנות לצד ב׳ לניצול במגרש 28/5.

לעניין זכויות הבניה המשויכות למגרש 28/6 נכתב בסעיף 17:

״זכויות הבנייה ככל שינבעו מהדרך המשותפת הנזכרת בסעיף 14 דלעיל יהיו שייכות לצד ב׳ לבדו שיוכל לנצלן ביחידה/ יחידות מיחידותיו כרצונו.״

להלן טבלת חלוקה מתוך התשריט המצורף להסכם:

מס׳	שטח
28/1 (ארעי)	430 מ״ר
28/2 (ארעי)	350 מ״ר
28/3 (ארעי)	343 מ״ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

מס'	שטח
28/4 (ארעי)	346 מ"ר
28/5 (ארעי)	**347 מ"ר**
28/6 (ארעי)	249 מ"ר ← דרך משותפת
28 (סופי)	2,065 מ"ר

2. <u>הסכם מכר מיום 06/12/2023</u>:

בהתאם להסכם הממכר הינו מגרש בשטח 347 מ"ר המסומן בתשריט במספר 28/5 וכן 1/5 חלקים בלתי מסוימים מדרך משותפת המובילה אליו בשטח של 238 מ"ר המסומנת בתשריט מיום 08/05/2023. סה"כ הממכר מהווה 395/2065 חלקים מחלקה 28 בגוש 10408 בשטח 2,065 מ"ר.

להלן טבלת חלוקה מתוך התשריט המצורף להסכם:

מס'	שטח
28/1 (ארעי)	430 מ"ר
28/2 (ארעי)	350 מ"ר
28/3 (ארעי)	354 מ"ר
28/4 (ארעי)	346 מ"ר
28/5 (ארעי)	**347 מ"ר**
28/6 (ארעי)	238 מ"ר ← דרך משותפת
28 (סופי)	2,065 מ"ר

3. נספח להסכם שיתוף מיום 06/12/2023:

בהתאם לנספח לבעלי הזכויות במגרש 28/5 זכות לבניית יח"ד אחת לפי זכויות הבניה שהתב"ע מאפשרת לשטח מגרש של 347 מ"ר ובנוסף רבע מזכויות הבניה המשויכות למגרש 28/6 בהתאם לתב"ע החלה על החלקה.

בסעיף 4 לנספח נכתב:

" מובהר כי על אף שהמגרש כולל חלק של חמישית בדרך המשותפת החלקים בלתי מסויימים, זכויות הבניה שישוייכו לקונה יהיו רבע מזכויות הבניה המוקנות לדרך המשותפת."

<u>לסיכום</u> –

<u>שטח מגרש</u> 28/5 הינו 347 מ"ר בנוסף 1/5 מהזכויות במגרש 28/6 שהן 47.6 מ"ר ← סה"כ שטח 394.6 מ"ר.

<u>זכויות הבניה</u> יחושבו לפי שטח המגרש 347 מ"ר ו-1/4 מהזכויות במגרש 28/6 שהם 59.5 מ"ר ← **סה"כ שטח לחישוב זכויות הינו 406.5 מ"ר**

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.2 השבחה בגין תוכנית חד/811

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/811 הגדילה את זכויות הבניה ואפשרה בין היתר בניית בית מגורים עם שטחים עיקריים בשיעור 40% משטח המגרש וכן מבנה עזר לחניה בשטח 25 מ״ר.

9.2.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

א. ניתוח שווי מ״ר מבונה עפ״י עסקה בגו״ח 10408/29

להלן ניתוח מ״ר מבונה ביעוד מגורים א׳ (חד/811 מועד קובע 29/03/1990):

שווי קרקע ליח״ד למגרש בשטח 400 מ״ר בהתאם למחיר העסקה 34,800 $ ← 69,634.8 ₪

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי	160	1	160
ממ״ד	7.5	1	7.5
חניה	25	0.3	7.5
חצר	291.25	0.25	72.81
סה״כ מ״ר אקו׳			247.81
שווי מ״ר מבונה			281 ₪

ב. הכרעות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר קרקע
אמנון נזרי	10408/42	144 ₪
אבישי זיו	10041/278	144 ₪
אריה אריאל	10041/259	144 ₪

ניתוח שווי מ״ר מבונה למגרש בשטח 400 מ״ר לפי שווי של 57,400 ₪

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח עיקרי 40%	160	1	160
ממ״ד	7.5	1	7.5
חניה	25	0.3	7.5
חצר	291.25	0.25	72.81
סה״כ מ״ר אקו׳			247.81
שווי מ״ר מבונה			232 ₪

לאור כלל הנתונים לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 255 ₪/ מ״ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.2.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המגרש לחישוב הזכויות ← 395 מ״ר[2] שטח המגרש לחישוב חצר ← 347 מ״ר[3]

מצב קודם		שטח מגרש	590 מ״ר
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי 15%	59.25	1.00	59.25
מבני עזר 5% (בניכוי ממ״ד)	12.25	0.50	6.125
ממ״ד	7.5	1	7.5
חצר	257.5	0.25	68.875
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב קודם			141.75
שווי מ״ר מבונה			255 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			36,146 ₪

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי 40%	158	1	158
ממ״ד	7.5	1	7.5
חניה	25	0.3	7.5
חצר	239.25	0.25	59.81
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב חדש			232.81
שווי מ״ר מבונה			255 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			59,367 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	59,367 ₪
שווי מצב קודם	36,146 ₪
מקדם שוליות	0.8
סה״כ השבחה	18,577 ₪

[2] בהתאם להסכם שיתוף.

[3] הובא בחשבון שטח המגרש בניכוי שביל הגישה אשר מתקזז ב- 2 המצבים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.2.2 שמאי המבקש

9.2.2.1 מהות ההשבחה

ההשבחה שנוצרה הינה כתוצאה מתוספת זכויות בניה עד ל- 40% שטח עיקרי ומבנה עזר לחניה בשטח של 25 מ״ר.

מקדמים: מבנה עזר 0.5, חצר 0.25,סככת חניה 0.35.

9.2.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלדד חיימי	10408/9	אתרוג 17	₪ 240
שלומי יפה	10408/30	ברנדיס 27	₪ 234
אוולין דוידזון שמאמה	10040/78	השקד 5	₪ 240
אבישי זיו	10041/278	האלון 17	₪ 234
אוולין דוידזון שמאמה	10408/41	ברנדיס 30	₪ 240
שווי מ״ר מבונה בממוצע			₪ 240

9.2.2.3 תחשיב ההשבחה

שטח המגרש לחישוב הזכויות ← 407 מ״ר שטח המגרש לחישוב חצר ← 347 מ״ר

מצב קודם				
מהות	שיעור	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	15%	61	1	61
מבנה עזר	5%	13	0.5	6.5
ממ״ד		7.5	1	7.5
חצר		266	0.25	66.5
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב קודם				141.5
שווי מ״ר מבונה				₪ 240
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 34,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

מצב חדש				
מהות	שיעור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	40%	163	1	163
סככת חניה בניכוי הפסד חצר		25	0.1	2.5
ממ"ד		7.5	1	7.5
חצר		234	0.25	58.5
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				231.5
שווי מ"ר מבונה				₪ 240
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 55,600

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 55,600
שווי מצב קודם	₪ 34,000
סה"כ השבחה	₪ 21,600

9.2.3 <u>הכרעה</u>

9.2.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

תוכנית חד/811 הגדילה את זכויות הבניה שניתנו במסגרת חד/19 בשיעור 15% עיקרי + 5% מבנה עזר ואפשרה בניית בית מגורים בשטח עיקרי בשיעור 40% משטח המגרש וכן מבנה עזר לחניה בשטח 25 מ"ר.

9.2.3.2 <u>מסד נתונים וערכי השווי</u>

להלן אומדני השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות נכון למועד הקובע לתוכנית חד/811:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד הקובע	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	10408/30 (מגרש 30/1)	ברנדיס 27	15/02/1991	₪ 234 / $ 117
שלומי יפה	10040/87/2	הארז 11	15/02/1991	₪ 240
אלדד חיימי	10408/9	האתרוג 17	15/02/1991	₪ 240 / $ 120
אבישי זיו	10041/278/1	האלון 17	15/02/1991	₪ 265 / $ 117
משה נדם	10041/311/1+2	הערבה 6	15/02/1991	₪ 300 / $ 150

לאור המוצג לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנישום כמגרש פנימי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 255 ₪ נכון למועד הקובע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.2.3.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המגרש לחישוב הזכויות ← 406.5 מ״ר שטח המגרש לחישוב חצר ← 347[4] מ״ר

מצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי 15%	61	1	61
מבנה עזר 5%	20.3	0.5	10.2
חצר	265.7	0.25	66.4
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			137.6

מצב חדש				
מהות	שטח במ״ר	מקדם	התאמה לבינוי קיים	שטח אקו׳
עיקרי 40%	162.6	1	1	162.6
מבנה עזר לחניה	25	0.3	1	7.5
חצר לפי תכסית 30%	218	0.25	1	54.48
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				224.58

השבחה	
הפרש שטחים	87.01
שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳	255 ₪
סה״כ השבחה	22,188 ₪

[4] הובא בחשבון שטח המגרש בניכוי שביל הגישה אשר מתקזז ב- 2 המצבים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.3 השבחה בגין תוכנית חד/947 (17/12/1993)

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/947 מאפשרת בין היתר בניית מרתף בשטח 50 מ״ר ליח״ד.

9.3.1.2 מענה לשומה נגדית

שמאי המבקש קובע מקדם שוליות 0.8 לשטח מרתף של 50 מ״ר שהתירה התכנית שבנדון בטענה כי הביקוש לשטחים מעבר ל- 180 מ״ר הינו נמוך.

טענה זו שגויה מאחר ושכונת ברנדייס הינה שכונה יוקרתית בעיר חדרה, ובפרט בשנות ה-90, לכן ניתן לראות כי בסביבת הנכס הנדון הבתים שנבנו בסמוך למועד הקובע היו בשטח כולל גבוה מ- 170 מ״ר, ומעבר לכך בתים אשר נבנו בין שנות ה-50 ל-60 שופצו והורחבו להיקף שטחים האמור.

במגרשים 28/2/28/3 בגוש 10408 אשר מהווים חלק מהחלקה נשוא השומה, נוצלו שטחי המרתף במלואם עם הקמת בית מגורים דו משפחתי בשנת 1997.

9.3.1.3 מסד נתונים וערכי השווי

להלן הכרעות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	10408/42	356 ₪
אבישי זיו	10041/278	430 ₪
אריה אריאל	10041/259	564 ₪

לאור טווח הערכים הרחב והיות והנכס נשוא שומת אמנון נזרי ממוקם בסמוך לחלקה נשוא השומה בענייננו, הובא בחשבון, על הצד הזהיר שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 400 ₪/ מ״ר.

9.3.1.4 תחשיב ההשבחה

מהות	ערכים
מרתף	50 מ״ר
מקדם	0.4
סה״כ שטח אקו׳	20
שווי מ״ר מבונה	400 ₪
סה״כ השבחה	8,000 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.3.2 שמאי המבקש

9.3.2.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/947 מאפשרת בין היתר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד.

מקדמים:

מרתף – 0.3 ש"ש עד גובה2.2 מ'.

שוליות – 0.8 עבור תוספת שטח מעבר ל -170 מ"ר (ביקוש לשטחים גדולים היה נמוך).

סככת חניה – 0.35.

להלן הכרעות שמאים מכריעים בנושא המקדמים:

- ✓ אבישי זיו (10041/278) ואוולין דודזון שמאמה (ב- 2 הכרעות) קבעו מקדם משוקלל 0.24-0.25 למ"ר מרתף.
- ✓ בהכרעתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 10408/30 נקבע מקדם שווי למרתף בשיעור 0.3.
- ✓ בהכרעתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמא בגו"ח 10408/41 נקבע מקדם שווי למרתף בשיעור 0.3 ומקדם שוליות בשיעור 0.8.

9.3.2.2 מסד נתונים וערכי השווי

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלדד חיימי	10408/9	אתרוג 17	385 ₪
שלומי יפה	10408/30	ברנדיס 27	350 ₪
אוולין דוידזון שמאמה	10040/78	השקד 5	380 ₪
אמנון נזרי	10408/42	ברנדיס 32	356 ₪
אבישי זיו	10041/278	האלון 17	430 ₪
אוולין דוידזון שמאמה	10408/41	ברנדיס 30	370 ₪
אריה אריאל	10041/259	אלון 35	400 ₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע			380 ₪

9.3.2.3 תחשיב ההשבחה

מהות	ערכים
מרתף	50 מ"ר
מקדם שווי למרתף	0.3
מקדם שוליות	0.8
סה"כ שטח אקו'	12
שווי מ"ר מבונה	380 ₪
סה"כ השבחה	4,560 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בשטח 50 מ״ר שטחי שירות.

מדובר במגרש ריק כך שאין מניעה לניצול הזכויות במועד הקובע, הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.35 נכון למועד.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטחים שמעבר ל-180 מ״ר

9.3.3.2 מסד נתונים וערכי השווי

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	10408/42	356 ₪
אוולין דודזון שמאמה	10408/41	370 ₪
אלדד חיימי	10408/9	385 ₪
שלומי יפה	10408/30	350 ₪

אני מקבלת את השווי שנקבע בשומת המבקש בסך 380 ₪ למ״ר מבונה.

9.3.3.3 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם	שוליות	מ״ר אקו׳
מרתף משלים ל- 180 מ״ר שטחי בניה	17.4	0.35	1	6.1
מרתף שולי מעל 180 מ״ר בנוי	32.6	0.35	0.8	9.1
סה״כ שטח אקו׳				15.2
שווי מ״ר מבונה				380 ₪
סה״כ השבחה				5,783 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.4 השבחה בגין תוכנית חד/450ה'

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/450ה' מותירה תוספת יח"ד בחלקה ומאפשרת תוספת שטח אחסנה בשיעור 10% מהשטח העיקרי במגרש וכן תוספת חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד.

9.4.1.2 סוגיות המחלוקת

א. מקדם מחסן והפסד חצר

הובא בחשבון מקדם מחסן בשיעור 0.4 אשר מגלם הפסד חצר.

ב. מס' יח"ד בחלקה

תכנית חד/811 קובעת יח"ד אחת ל- 500 מ"ר או 2 יח"ד למגרש של 800 מ"ר.

כלומר ניתן לבנות על החלקה 4 יח"ד בלבד, מכיוון ששטח מגרש מינימלי עבור יח"ד אחת הינו 500 מ"ר. המגרש שבנדון אינו עומד בתנאי זה ולכן לא הייתה מאושרת תוספת יח"ד כאמור.

תכנית חד/450ה' היא זאת שהתירה תוספת יח"ד בחלקה כדלקמן:

"מגרש מינימלי באזור א' 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר תהיה כל יחידה על שטח 400 מ"ר. במידה והשטח שנותר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימאלית."

להלן חלק משומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 10408/42:

תוספת יח"ד:

שטח קרקע מיוחס ליח"ד נוספת:	453 מ"ר קרקע
מקדם ליח"ד נוספת:	0.2
סה"כ שטח קרקע אקו' בגין תוספת יח"ד:	90.6 מ"ר אקו'

לאור האמור לעיל, התחשיב מגלם את ביטול השוליות שנוצרה ע"י הגדלת הצפיפות מ- 4 ל- 5 יח"ד, והאפשרות לבניית היחידה החמישית בשטח מגרש של 400 מ"ר.

9.4.1.3 מסד נתונים וערכי שווי

✓ להלן עסקת מכר בסביבת הנכס הנדון וניתוחה, נכון למועד הקובע 26/07/1999:

מהות	ערכים
שטח חלק מהחלקה	418 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	1,032 ₪
סה"כ שווי חלק החלקה	431,519 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	40%	167.2	1	167.2
ממ"ד		7.5	1	7.5
חניה		25	0.3	7.5
מחסן	10%	16.72	0.4	6.69
מרתף		50	0.5	25
יציאה לגג		15	0.7	10.5
מרפסת גג		72.35	0.2	14.47
חצר		230.93	0.25	57.73
סה"כ מ"ר אקו'				296.59
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,454.93

✓ השמאית המכריעה שוש שרביט קבעה בהכרעתה מיום 08/11/2012 בגו"ח 10041/219 נכון למועד קובע 26/07/1999, שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים של 400 $/מ"ר (שע"ח 4.102 ₪/$).

✓ השמאי המכריע עאטף עאלם קבע בהכרעתו מיום 23/05/2011 בגו"ח 10041/104, נכון למועד קובע 26/07/1999, שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים של 330 $/מ"ר (שע"ח 4.102 ₪/$).

לאור הנתונים לעיל, בהתאמה למיקום לנכס הנדון, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה של 1,500 ₪.

9.4.1.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	אחוז	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מחסן	10% מעיקרי	15.8	0.4[5]	6.32
יציאה לגג		15	0.7	10.5
סה"כ מ"ר אקו'				16.82
שווי מ"ר מבונה				1,500 ₪
השבחה				25,230 ₪

תוספת יח"ד	
שטח עיקרי	158
מקדם השבחה	0.2
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪
השבחה	47,400 ₪
סה"כ השבחה	72,630 ₪

[5] המקדם מגלם הפסד חצר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.4.2 שמאי המבקש

9.4.2.1 מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת הגדלת צפיפות בתנאים ותוספת שטחי שירות.

9.4.2.2 סוגיות המחלוקת

א. מקדם מחסן והפסד חצר

הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.15 אשר מגלם הפסד חצר.

ב. מס' יח"ד בחלקה

לעניין יח"ד נוספת, שטח החלקה 2,065 מ"ר עליה מותר להקים 5 יח"ד, לכן אין מקום לגביית היטל השבחה בגין יח"ד נוספת כפי שנקבע בשומת הוועדה.

במסגרת תוכנית חד/811 היה ניתן לבנות 5 יח"ד על החלקה הנישומה.

להלן הכרעות שמאים מכריעים בעניין זה:

- ✓ בהכרעתו של השמאי שלומי יפה בעניין גו"ח 10408/30 ישנה התייחסות מפורשת לפיה הוועדה המקומית אישרה הקמת 5 יח"ד על חלקה בגודל של 2 דונם ומעלה. בהכרעה זו נקבע כי בחלקה מעל 2 דונם ניתן לבנות 5 יח"ד לפי תב"ע חד/811.
- ✓ בהכרעתה של השמאית אוולין דוידזון בעניין גו"ח 10408/41 הצדדים מסכימים כי על חלקה מעל 2 דונם ניתן לבנות 5 יח"ד. השמאית המכריעה אימצה דעה זו וחישבה השבחה בתוכנית ח/947 לפי 5 יח"ד, ואילו בתוכנית חד/450ה' אין השבחה ליחידה חמישית.
- ✓ בהכרעתו של השמאי אמנון נזרי בעניין גו"ח 10408/42 קבע השמאי המכריע השבחה בגין יחידה חמישית. השמאי המכריע לא נימק את החלטתו והדיון עם שמאי הבעלים היה האם ההשבחה הייתה בגין תוכנית חד/450ה' או חד/450ח'.

ג. שוליות

הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 כבשומתה של אוולין דודזון (10408/41) בה הסכימו 2 הצדדים על שוליות 0.8.

יצוין כי חדר יציאה לגג (15 מ"ר) מתווסף ל-163 מ"ר עיקרי, 7.5 מ"ר ממ"ד, 16 מ"ר מחסן, 50 מ"ר מרתף. כמו כן חדר יציאה לגג מוגדר כשטח שירות לכן לחלופין אם לא תינתן הפחתה לשוליות יש לתת לו מקדם של 0.5 כשטח שירות.

9.4.2.3 מסד נתונים וערכי שווי

שווי מ"ר מבונה לפי 1,500 ₪ כפי שקבע שמאי הוועדה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.4.2.4 תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מחסן (10% מעיקרי)	16.3	0.15 [6]	1	2.5
חדר יציאה לגג (ש"ש)	15	0.7	0.8	8.4
סה"כ מ"ר אקו'				10.9
שווי מ"ר אקו'				₪ 1,500
סה"כ השבחה				₪ 16,350

9.4.3 הכרעה

9.4.3.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/450ה' קובעת הוראות לגבי צפיפות במגרשים ששטחם גדול מ-800 מ"ר, תבנה כל יחידה על שטח של 400 מ"ר. במידה והשטח שיישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה) קטן מ-400 מ"ר, תותר הקמת יחידה זו, במידה ושטח המגרש הנותר גדול מ-300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימאלית. בנוסף התוכנית מאפשרת תוספת שטח אחסנה בשיעור 10% מהשטח העיקרי במגרש וכן תוספת חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד.

9.4.3.2 סוגיות המחלוקת

א. מקדם מחסן והפסד חצר

הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.15 אשר מגלם הפסד חצר[7].

ב. מס' יח"ד בחלקה

הצדדים חלוקים לעניין מס' היח"ד שניתן להקים בחלקה טרם אישור התכנית. עמדת המשיבה הינה כי תוכנית חד/450ה' היא שאפשרה את הקמת היח"ד ה-5 בחלקה בעוד ששמאי המבקש טוען כי היה ניתן להקים 5 יח"ד עוד טרם חד/450ה' בהסתמך על הוראות חד/811.

לצורך חיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להכרעות שמאים מכריעים וכן להיתר בניה בחלקה משנת 1997 בו מופיעה חלוקה ל-5 מגרשים אשר לטענתו מיועדים כל אחד מהם להקמת יח"ד אחת.

בחנתי את היתר הבניה בחלקה הנדונה ואכן מצאתי כי קיים תשריט חלוקה ל-5 מגרשים בדומה לחלוקה שנערכה בפועל אך במועד הקובע היו קיימות בחלקה רק 3 יח"ד.

על מנת לבחון האם הוועדה אישרה הקמת 5 יח"ד בחלקות ששטחן נמוך מ2.1 ד' בדקתי היתרי בניה לחלקות בסביבת הנכס טרם אישורה של תכנית חד/450ה' ולהלן הממצאים:

[6] לאחר ניכוי הפסד חצר

[7] 0.15= 0.25 חצר – 0.4 מחסן

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- בחלקה 18 בגוש 10408 אשר שטחה הינו 2.055 ד' ניתן ביום 23/01/1997 היתר בניה מס' 34/97. לפיו הותרה הקמת 4 יח"ד חדשות בנוסף ליח"ד הקיימת החלקה כך שעל החלקה הוקמו 5 יח"ד טרם המועד הקובע.
- בחלקה 25 בגוש 10408 אשר שטחה הינו 2.029 ד' ניתן ביום 13/03/1996 היתר בניה מס' 87/96. לפיו הותרה הקמת יח"ד בחלקה בעיון בתוכנית הבקשה ניתן לראות כי החלקה נשוא הבקשה מחולקת ל7 מגרשים על 5 מהם ישנן יח"ד ועוד 2 משמשים כדרך. כך שעל החלקה הוקמו 5 יח"ד טרם המועד הקובע.
- בחלקה 7 בגוש 10408 אשר שטחה הינו 2.062 ד' ניתן ביום 03/08/1994 היתר בניה מס' 396/94 לפיו הותרה הקמת יח"ד נוספת בנוסף ל-4 יח"ד קיימות בחלקה כך שעל החלקה הוקמו 5 יח"ד טרם המועד הקובע.

מהממצאים לעיל ניתן לראות כי הוועדה אישרה הקמת 5 יח"ד בחלקות בעלות מאפיינים דומים בחלקה הנישומה.

בנוסף, מעיון בהוראות תכנית חד/811 עולה כי במגרשים בשטח מינ' של 800 מ"ר וחזית מינ' של 18 מ' תתאפשר הקמת 2 יח"ד כלומר, צפיפות של יח"ד ל- 400 מ"ר.

לגבי הוראות חד/450ה' סעיף 11.1 למעשה מאפשר שטח מגרש של יח"ד שלישית ומעלה יהיה קטן מ- 400 מ"ר כלומר גם מכאן ניתן להבין כי המצב הקודם במגרשים בשטח של 800 מ"ר לפחות הצפיפות הינה יח"ד אחת ל- 400 מ"ר.

לאור האמור, ניתן היה להקים בחלקה הנידונה 5 יח"ד במסגרת תכנית חד/811 ולכן תכנית חד/4500ה' אינה משביחה בעניין הצפיפות.

ג. <u>שוליות</u>

הובא בחשבון מקדם שליות 0.8 לשטחים שמעבר ל-180 מ"ר.

9.4.3.3 <u>מסד נתונים וערכי השווי</u>

במקרה הנדון אני מקבלת את הסכמת הצדדים בנוגע לשווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪.

9.4.3.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מחסן (10% מעיקרי)	16.3	0.15	1	2.4
חדר יציאה לגג (ש"ש)	15	0.7	0.8	8.4
סה"כ מ"ר אקו'				10.8
שווי מ"ר אקו'				1,500 ₪
סה"כ השבחה				16,259 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.5 השבחה בגין תוכנית 302-0583542

9.5.1 שמאי המשיבה

9.5.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מעדכנת הוראות בניה בעיר חדרה בין היתר לגבי מרתפים, בריכות שחיה, חדרים על הגג וחניה.

רקע כללי –

התפתחות העיר חדרה בשנים האחרונות, הכוללת הקמת שכונות חדשות, פארק תעסוקה, שדרוג תשתיות עירוניות, כמו גם חיבור לכביש 9 והקרבה המיידית לכבישים ארציים, הביאה להגירה חיובית לעיר ולמשיכה של זוגות צעירים ומשפחות ברמה סוציו אקונומית גבוהה ממרכז הארץ ומהיישובים הסמוכים. התפתחות זו, כמו גם ההתפתחות בשוק הנדל"ן בכלל, הביאה לרמת ביקושים גבוהה לשטחי בניה נרחבים, בריכות שחייה ובינוי יוקרתי ומודרני, כך גם בנכס נשוא השומה הממוקם בשכונה לצ"ק, בשטחי קרקע גדולים יחסית בה נבנות לעיתים קרובות יח"ד בניצול המאפשר מגורים לרצף בין דורי, כך שהרחבת השטחים בתכנית ושימושם לשטחים עיקריים מהווה אפשרות ריאלית לניצול חוקי של זכויות הבניה לצורך מגורים.

הכנת תוכנית 302-0583542, נבעה מצרכים קיימים והטמיעה בעצם בהוראותיה, את אותן תוכניות נקודתיות ו/או הקלות שהתבקשו עד לאישורה בכלל אזורי המגורים בעיר.

לצורך העניין, ערב אישור התוכנית, התועלת הכלכלית של חפירת מרתף כשטח שירות, בשטח כולל של 50 מ"ר בלבד ובגובה של 2.2 מ', הייתה נמוכה, לאור העלות הנדרשת.

אולם, הגדלת שטח המרתף לשטח תכסית הקומה ושימושו כשטח עיקרי ללא מגבלת גובה, הופכת את חפירת המרתף לכלכלית ותורמת משמעותית לשווי.

כך גם למשל לעניין הקמת היציאה לגג, אשר גם אם תרמה במצב הקודם, הרי שעדיין הותרה כשטח שירות, בשטח ברוטו של 15 מ"ר, לעומת המצב החדש, המאפשר הקמת חדר, בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר (40% מקומת הגג) ובגובה של 2.5 מ' נטו, אשר יכול לשמש כ"סוויטת" מגורים עם מרפסת גג צמודה. הגדלת שטחים אלה וקביעתם כשטח עיקרי, היא זו שהופכת אותם לכלכליים ותורמים בצורה מהותית לשווי, כאשר אותו בינוי קיים המוזכר ע"י שמאי המבקש, מלמד על כלכליות ותרומת שטחים אלה, בהתאם לאפשרות המימוש שלהם במצב התכנוני הקודם בלבד ובוודאי שאין בו ללמד על תרומת שטחים אלה במצב החדש.

9.5.1.2 סוגיות המחלוקת

א. שוליות השטחים

בשכונת ברנדייס מהווה את אחת השכונות היוקרתיות בעיר חדרה, קיים ביקוש רב לשטחים נרחבים, ובפרט בחלקה שבנדון נבנו במגרשים האחרים בתי מגורים המנצלים את כל השטח העיקרי כבר בשנות ה-90. כיום הביקושים הינם לבתי מגורים בשטח גבוה יותר ועל כן אין מקום להביא בחשבון שוליות לשטחי הבניה מכוח תכנית 302-0583542.

מצורפים לתגובה זו היתרי בניה מהסביבה בשנים האחרונות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ב. <u>מרתף</u>

הגדלת שטח המרתף לשטח קונטור המבנה ושימושו כשטח עיקרי ללא מגבלת גובה, הופכת את חפירת המרתף לכלכלית ותורמת משמעותית לשווי. כאמור, קיים ביקוש רב לשטחים נרחבים, ובפרט במגרש הנדון אשר מהווה מגרש קטן יחסית לעומת הסביבה, כאשר במגרשים דומים ניצול שטחי המרתף הינם מקסימלים.

ג. <u>בריכת שחיה</u>

תכנית 302-0583542 מתירה הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים 1 מ'. כמו כן, בוטל שטח מגרש מינימלי של לפחות 700 מ"ר למגורים א' שנקבע בתוכנית חד/850. לאור האמור לעיל לא הייתה אפשרות לבניית בריכת שחייה במצב הקודם ואין להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

ד. <u>חניה מקורה</u>

שמאי המבקש טוען, כי מאחר ועפ"י הוראות תוכנית 302-0583542, חניה מקורה תהיה סגורה רק ב-50%, הרי שיש בכך מעין פגיעה.

לעניין זה נחדד, כי כל עוד השימוש בחניה הינו לחניה, אין כל השפעה על השווי, באם יש לה 3 קירות או 2, מה גם שתמיד ניתן ליצור חיץ טבעי בקונטור.

להלן החלטת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 10042/367/2 מיום 10/08/2020:

"אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה באשר לאי השפעת ההוראה על הצדדים הפתוחים של החניה לעניין השווי. לכן, ההשבחה למרכיב זה תחושב עפ"י תוספת שטח החניה (10 מ"ר) במקדם השבחה 10% המגלם את הפסד שטח החצר. סה"כ השבחה של 1 מ"ר אקו' בגין מרכיב החניה המקורה"

לאור האמור, אין כל מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין הוראה זו.

ה. <u>חדר על הגג</u>

- השימוש והתרומה לשווי של חדר על הגג בשטח עיקרי של כ- 30 מ"ר, שונה וגבוה משמעותית מהשימוש של יציאה לגג בהיקף של 15 מ"ר כשטח שירות.
- אין כל שוליות בשטח חדר על הגג בהיקף זה. שטח זה מהווה יחידת מגורים לכל דבר ועניין, להבדיל מיציאה לגג בלבד, אשר לא יכולה לשמש למגורים.
- התרומה של חדר על הגג למרפסת הגג עצמה שונה וגבוהה מהותית מהתרומה של יציאה לגג בלבד.

לאור כל האמור, שטח החדר על הגג במצב החדש צריך להיות 34 מ"ר, כאשר אין כל מקום להביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש מקדם שוליות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.5.1.3 מסד נתונים וערכי השווי

א. עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח	שווי מכירה	התאמה למועד	שווי מתואם	שווי למ"ר קרקע
1	19/02/2018	10408/20	500	₪ 1,400,000	1.1	₪ 1,540,000	₪ 3,080
2	22/10/2018	10408/40	508	₪ 1,500,000	1.05	₪ 1,575,000	₪ 3,100
3	21/11/2018	10408/20	500	₪ 1,550,000	1.05	₪ 1,627,500	₪ 3,255
ממוצע							₪ 3,145

ניתוח עסקאות מכר:

עסקה מס' 1			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	200	1	200
מרתף	50	0.5	25
ממ"ד	12	1	12
חדר על הגג	15	0.7	10.5
מרפסת על הגג	91	0.2	18.2
חניה	25	0.4	10
מחסן	20	0.5	10
חצר	349	0.3	104.7
סה"כ מ"ר אקו'			390.40
שווי למ"ר מבונה			₪ 3,945

עסקה מס' 2			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	203.2	1	203.2
מרתף	50	0.5	25
ממ"ד	12	1	12
חדר על הגג	15	0.7	10.5
מרפסת על הגג	92.60	0.2	18.52
חניה	25	0.4	10
מחסן	20.32	0.5	10.16
חצר	355.08	0.3	106.52
סה"כ מ"ר אקו'			395.90
שווי למ"ר מבונה			₪ 3,978

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

עסקה מס' 3			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	200	1	200
מרתף	50	0.5	25
ממ"ד	12	1	12
חדר על הגג	15	0.7	10.5
מרפסת על הגג	91	0.2	18.2
חניה	25	0.4	10
מחסן	20	0.5	10
חצר	349	0.3	104.7
סה"כ מ"ר אקו'			390.40
שווי למ"ר מבונה			₪ 4,169

ו. שומות מכריעות

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אלדד חיימי	17/03/2022	10408/9	₪ 4,500
עומר סרחאן	06/03/2021	10402/28	₪ 4,300

ז. סיכום

מניתוח כלל הנתונים לעיל ובהתאמה למיקום, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע בנכס בגבולות של 4,200 ₪.

9.5.1.4 תחשיב ההשבחה

תחשיב השבחה לתכנית 302-0583542	
השבחה בגין חדר יציאה לגג	
מצב קודם	
שטח יציאה לגג (ש"ש)	15
מקדם אקו'	0.7
שטח מרפסת גג במ"ר	70
מקדם אקו'	0.2
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם	24.50
מצב חדש	
שטח חדר גג במ"ר	34

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 19/01/2025

מס תיק-פניה : 304-635-2024

תחשיב השבחה לתכנית 302-0583542	
השבחה בגין חדר יציאה לגג	
מקדם אקו'	1
שטח מרפסת גג במ"ר	51
מקדם אקו'	0.2
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש	44.20
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**19.70**

השבחה בגין מרתף	
מצב קודם	
שטח מרתף	50
מקדם אקו' (ש"ש)	0.5
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם	25
מצב חדש	
שטח מרתף	85
מקדם אקו' (עיקרי)	0.6
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם	51
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**26**

השבחה בגין בריכת שחיה	
שטח בריכת שחיה במ"ר	20
מקדם בריכה בנטרול חצר	0.1
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**2**

השבחה בגין חניה מקורה	
שטח חניה מקורה במ"ר	30
בניכוי שטח חניה במצב קודם	25
שטח חניה מקורה לחיוב	5
מקדם אקו'	0.1
סה"כ שטח אקו' לחיוב	**0.5**

סיכום השבחה	
סה"כ שטח אקו' לחיוב	48.20
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,200
סה"כ השבחה	**₪ 202,440**

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.5.2 שמאי המבקש

9.5.2.1 מהות ההשבחה

תוכנית 302-0583542 קובעת הוראות ביחס למרתף, חדר גג, וחניה.

9.5.2.2 סוגיות המחלוקת

א. שוליות השטחים

הובאה בחשבון במצב החדש שוליות מדורגת.

ב. מרתף

הובא בחשבון שטח מרתף של 85 מ״ר.

ג. בריכת שחיה

ניתן היה להקים בריכת שחיה גם במצב הקודם במצב החדש הובא מקדם בריכה בשיעור 0.33 לעומת 0.3 במצב הקודם.

ד. חניה מקורה

חניה מקורה תהיה סגורה רק ב-50%, לכן יש פגיעה במצב החדש והובא מקדם בשיעור 0.315 לעומת מצב קודם 0.35.

ה. חדר על הגג

הובא בחשבון שטח חדר על הגג של 33 מ״ר לפי מקדם 0.9 ושוליות.

9.5.2.3 מסד נתונים וערכי השווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 4,200 ₪.

9.5.2.4 תחשיב ההשבחה

שטח המגרש לחישוב הזכויות ← 407 מ״ר שטח המגרש לחישוב חצר ← 347 מ״ר

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה״כ מ״ר אקו'
עיקרי	163	1	1	163
ממ״ד	12	1	1	12
מרתף שירות	50	0.4	0.8	16
חדר יציאה לגג	15	0.7	0.8	8.4
מרפסת גג	67	0.2	1	13.4
אחסנה	16.3	0.4	1	6.5
בריכה	30	0.3	1	9
חניה מקורה	25	0.35	1	8.75
חצר	183	0.25	1	45.75
סה״כ מ״ר אקו'				282.8
שווי מ״ר מבונה				₪ 4,200
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 1,188,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי	163	1	1	163
ממ"ד	12	1	1	12
מרתף עיקרי עד 50 מ"ר	50	0.5	0.8	20
יתרת קומת מרתף	35	0.5	0.6	10.5
חדר יציאה לגג	33	0.9	0.8	23.75
מרפסת גג	48	0.2	1	9.6
אחסנה	16	0.4	1	6.4
בריכה	30	0.33	1	9.9
חניה מקורה חלקית	30	0.315	1	9.5
חצר	178	0.25	1	44.5
סה"כ מ"ר אקו'				309.15
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,200
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,298,000

סיכום השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,298,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,188,000
סה"כ השבחה	₪ 110,000

9.5.3 הכרעה

9.5.3.1 מהות ההשבחה

תוכנית 302-0583542 מתירה תוספת זכויות כדלקמן:

מרתף - הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.

חדר יציאה לגג - חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר כשטחי שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר כולל מהלך המדרגות, שיהוו חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

חניה מקורה - הגדלת חניה מ- 25 מ"ר ל- 30 מ"ר עם קירוי של 50%.

בריכת שחיה - הקטנת קווי הבניין לבריכת השחייה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

9.5.3.2 סוגיות המחלוקת

א. שוליות השטחים

לפי עמדת המשיבה לא קיימת שוליות לשטחי הבניה במגרש. שמאי המבקש טוען כי קיימת שוליות מדורגת לשטחי הבניה במרתף ועל הגג.

אם נבחן את זכויות הבניה במגרש הרי שסה"כ שטחי הבניה המותרים ליחידה הינם למעלה מ-250 מ"ר - לפי הפירוט הבא: כ- 163 מ"ר עיקרי +12 מ"ר ממ"ד + 85 מ"ר מרתף + 33 מ"ר חדר על הגג = 292 מ"ר (בנוסף כ-16 מ"ר אחסנה).

אני מסכימה עם שמאי המבקש כי יש מקום להביא בחשבון שוליות עבור חלק מהשטחים שנוספו מכוח התוכנית. בהתאם להכרעות קודמות שערכתי בעיר חדרה בהתחשב במועד הקובע לשומה והביקוש לשטחי בניה נרחבים יובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.5 עבור השטחים שמעל 250 מ"ר.

לאור האמור, יש לתת מקדם ההפחתה משמעותי לשטחים השוליים שמעל ל- 250 מ"ר ברוטו – 0.5. על הצד המקל הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לשטח חדרי הגג.

ב. מרתף

התוכנית מאפשרת הרחבת שטח המרתף עד לקונטור המבנה כשטח עיקרי ובהתאם להחלטת ועדת ערר חד/80210/0621 מיום 21/12/2021 השימוש בשטחי המרתף כשטח עיקרי מתייחס לכל השטח כלומר גם ל- 50 מ"ר ראשונים וגם לתוספת הנגזרת משטח קונטור המבנה.

לעניין השטח הנוסף, את המרתף ניתן להרחיב עד לקונטור המבנה, דהיינו תוספת של 42 מ"ר[8].

ג. בריכת שחיה

המשיבה הביאה בחשבון כי במצב החדש ניתן להקים בריכת שחיה בנכס הנדון, בעוד ששמאי המבקש טוען כי הזכות קיימת בשני מצבי התכנון.

מאחר וחלה כאן תוכנית חד/850 במצב הקודם הרי שבמצב החדש אין תוספת זכויות אלא רק שיפור תכנוני ויחד עם זאת שטח חצר פנויה בחלקה העומד על כ- 210 מ"ר מוריד את הסבירות לבניית בריכה על חשבון החצר. לאור האמור לא אביא בחשבון בשומתי זכויות בניה לבריכת שחיה.

ד. חניה מקורה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שווי של 0.1 בגין הפרש השווי בין חניה מקורה לחצר, בעוד ששמאי המבקש טוען כי מקדם חניה מקורה 50% נמוך יותר מזה של קירוי 60%.

עמדתי הינה כי חניה מקורה ב- 50% אינה תורמת יותר מחצר ועל כן הרחבת השטח מתקזזת עם צמצום הקירוי.

בנוסף, יתכן כי בשל העדר גישה סטטוטורית עם רכב למגרש, אין מקום לבחון את סוגיית החניה ב- 2 מצבי התכנון.

[8] 42 מ"ר תוספת = 50 מ"ר מרתף קיים (12 מ"ר ממ"ד + 80 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

ה. חדר על הגג

שטח חדר יציאה לגג במצב החדש על פי הוראות התוכנית הינו הנמוך מבין 40% משטח קומה א' או 40 מ"ר, הובא בחשבון כי הבינוי האופטימלי הינו ב- 2 קומות זהות.

9.5.3.3 מסד נתונים וערכי השווי

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה הינו 4,200 ₪ .

9.5.3.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח ב- מ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף	50	0.4	20
עליית גג	15	0.7	10.5
מרפסת גג	66.3	0.2	13.3
סה"כ מצב קודם			43.8

מצב חדש				
מהות	שטח ב- מ"ר	מקדם שווי	שוליות	סה"כ מ"ר אקו'
מרתף עיקרי	43	0.45	1	19.4
מרתף שולי	42	0.45	0.5	9.5
חדר גג	33	1	0.5	32.5
מרפסת גג	49	0.2	1	9.8
סה"כ מצב חדש				71.1

השבחה	
סה"כ מצב חדש	71.1
סה"כ מצב קודם	43.8
סה"כ תוספת שטח	27.3
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,200
סה"כ השבחה	₪ 114,727

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 19/01/2025

מס תיק-פניה: 304-635-2024

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שהוצגו לצורך מכר:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
חד/811	15/02/1991	₪ 22,188	₪ 11,094
חד/947	17/12/1993	₪ 5,783	₪ 2,891
חד/450ה'	26/07/1999	₪ 16,259	₪ 8,129
302-0583542	23/10/2019	₪ 114,727	₪ 57,364

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il