30 באוגוסט 2015

מספרנו : 14 / 11528

לכבוד
חברת צמרת גני חדרה 1989 בע"מ
באמצעות קובי קלפון ואהרון ויסבלום
שמאי המבקשים
office@rea.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב חדרה
באמצעות אפרים מרגלית
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 10049, חלקה 378
שדרות החרות בחדרה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש הנכס הנדון בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
חד/1001	03/12/1995	18/12/1995
חד/450 ה'	11/07/1999	26/07/1999
חד/2020	11/05/2014	26/05/2014

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 23/2/2015

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 3/4/2015
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אפרים מרגלית מיום 5/6/2014. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 04/12/2014.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאים קובי קלפון ואהרון ויסבלום מיום 26/10/2014 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	10049
חלקה	:	378
שטח החלקה הרשום	:	4,632 מ"ר
סוג הנכס	:	מגרש מכירת מכוניות בייעוד למסחר ומגורים.
כתובת	:	שדרות החרות בחדרה.

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מגרש מכוניות הכולל שטח חניה ומבנים ארעיים, ממוקם בפינת שדרות החרות וכביש ארצי ראשי מס' 4, בחלק הצפון מערבי של העיר חדרה.
הפיתוח העירוני מלא.

הסביבה הינה שכונת מגורים הכוללת בנייני מגורים בבניה רוויה, חלקם בנויים מעל שטח מסחרי, מצפון מגרשים ריקים שלאחריהם פסי רכבת ואזור תעשיה.
החלקה בשטח של 4,632 מ"ר בצורה טרפזית רגולרית עם חזית של כ- 95 מ' לשדרות החרות ועומקה כ- 40 מ'.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית חד/807 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3870 מיום 25/4/1991

התכנית מסווגת את הקרקע הנדונה כמרכז אזרחי.

זכויות הבניה במרכז אזרחי:

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ״ר או על פי התשריט.

תכסית קרקע: 35%

מס׳ קומות: 5

סה״כ בניה: 120%

קווי בניין: קדמי 5 מ׳, צדדי 5 מ׳, אחורי 6 מ׳

צפיפות: 10 יח״ד לדונם

מגרש חדש מס׳ 404 בשטח של 4,701 מ״ר, בעקבות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

<u>תכליות ושימושים בשטח למרכז אזרחי</u>

א. כל השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור

ב. מוסדות למינהל ציבורי ואזרחי

ג. מגורים, משרדים ומסחר

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>

- אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור.
- באזור מגורים מיוחד – בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ״ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ״ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 15 מ״ר למכונית.
- באזור מרכז אזרחי ובאזור מע״ר – כנ״ל. בנוסף לכך לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות ומערכות הנובעים מאופי הבניין, ומעברים מקורים בשטח מסחרי.
בקומת המרתף יחושבו באחוזי הבניה השטחים המסחריים בלבד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

חניה, שיעורי חניית מכוניות יהיו כדלקמן :

- 1 מקום חניה לכל דירה .
- 1 מקום חניה לכל 30 מ״ר מסחרי.
- 1 מקום חניה לכל 40 מ״ר משרדים.
- 1 מקום חניה לכל 100 מ״ר שטח בנייני ציבור.
- חניה תפעולית למשאית לכל 400 מ״ר מסחר.
- תותר חפיפה בדרישות החניה על פי תכנית המתאר מס׳ חד/2000/450

8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש:

תכנית חד/947 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4172 מיום 02/12/1993
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח הקומה שמעליו.

באזור מגורים בבתי קומות :
התוכנית מתירה בניית מחסן (במרתף) בשטח של 6 מ״ר לכל יח״ד שאינה צמודת קרקע.
השטח ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
שימושים מותרים שיחושבו כשטחי שירות : מחסן, חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.
גודל המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין, ניתן לאשר בקו 0 עפ״י שיקול דעתה של הוועדה.

באזור מסחרי (לשימושים המסחריים בלבד) :
שימושים מותרים שיחושבו כשטחי שירות : מקלט, חניה, חדרי מכונות, פירי מעליות, צנרת ומיזוג אויר.
גודל קומת המרתף יהיה כגודל קומת הקרקע למעט במקרה של שימוש לחניה ואז יכול הגודל להגיע ל -100% משטח המגרש.

במרתפים יחושבו כשטחים עיקריים השימושים המסחריים בלבד לרבות מחסנים מסחריים אך למעט המפורט כדלקמן :
מחסנים לחנויות ולמשרדים בשטח של עד 40% משטח היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ״ר לפחות בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לחנויות ששטחן מעל 750 מ״ר יותרו בנוסף מחסנים בשטח של 30% משטח החנות.
במקרה של מבנה משולב למסחר ולמגורים יותרו שטחי מרתפים נוספים לדירות עפ״י סעיף ב׳ בתוכנית (המפורט לעיל ועוסק במרתפי חניה לדירות מגורים).
שטח המחסנים יילקח בחשבון לצורך תקן החניה.
תותר חניה בקו בניין ״0״.

<u>בשטחים אחרים:</u>
בשטחים בעלי יעודים אחרים שאופשרו בתכנית מפורטת, אשר לא כללה הוראות למרתפים, יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר מרתפים בהתאם להוראות תכנית זו בהתאמה לשימושים ולפעילות שיהיו באזור זה.

תכנית חד/1001 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4356 מיום 03/12/1995
התכנית אשר סווגה את החלקה ביעוד מרכז אזרחי, הגדילה את אחוזי הבניה כמפורט להלן:
האזור- מרכז אזרחי.
רוחב חזית מינימאלי- 20 מ״ר.
שטח מגרש מינ׳- 1,000 מ״ר.
אחוזי בניה מרביים בקומה- 35%.
מס׳ קומות מקס׳- 8 ק׳ ע״ע למגורים בלבד
7 ק׳ ללא מגורים
8 ק׳ + קומת עמודים למבנה מעורב
סה״כ שטח בנוי ב-%: 131-141
קווי בניין- חזית- 5, צד- 4, אחורי- 6
הערות- 12 יח״ד (למגורים) לדונם

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

פרוט השטח הבנוי יהיה :

בבנין למגורים בלבד	136% לבנין בגובה 5 ק' ע"ע. 138.5% לבנין בגובה 6 ק' ע"ע. 141% לבנין בגובה 7 ק' ע"ע.
בבנין למסחר בלבד	131% לבנין בגובה 5 ק'. 133.5% לבנין בגובה 6 ק'. 136% לבנין בגובה 7 ק'.
בבנין מעורב למסחר ומגורים	136% לבנין בגובה 6 ק'+ ק. עמודים. 138.5% לבנין בגובה 7 ק'+ ק. עמודים. 141% לבנין בגובה 8 ק'+ ק. עמודים.

הנחיות מיוחדות לאזורים מסחריים :

1. בבניין מעורב למסחר ומגורים תהיה חובת בניה של קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים.
   על היזם לרשום הערת אזהרה בטאבו כי קומת העמודים תירשם כרכוש משותף בבעלות בעלי הדירות בלבד. על מבקש ההיתר לפתח את קומת העמודים, לרצף ולהתקין אדניות וגינון אחר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
2. בבניין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובה כניסה נפרדת למגורים.
3. סה"כ אחוזי הבניה שיותרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. בפתרון החניה לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
4. בבניינים שמשלבים עסקים ומגורים פתרונות החניה ופתרונות סילוק האשפה יהיו נפרדים לעסקים ולמגורים.
5. בקשות לבניה הכוללות שימושי מסחר ותרבות המעורבים במגורים יועברו לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שטחי שרות (בנוסף לשטח העיקרי)

קבוצה	האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א. דירות מגורים	(1) מע״ר- מגורים (2) מע״ר- מסחר ומגורים (בקטע המגורים) (3) מרכז אזרחי (בקטע המגורים)	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה, למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בטח 30 מ״ר. בקומת מגורים 40 מ״ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א. מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר דירה בנוסף לכל הנ״ל, בין אם הנו בקומה ובין אם הנו בקומת עמודים. חדרי מכונות 30 מ״ר על הגג או בקומת עמודים.	חניה עד ל 100%- שטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס כניסה הקובעת. מחסן כללי, ח. עגלות, חדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
ב. אזורים מסחריים	(1)מסחרי (2) מרכז אזרחי (בקטע המסחרי) (3) מע״ר מסחר ומגורים (בקטע המסחרי) (4) מע״ר מיוחד (בקטע המסחרי)	מרחב מוגן עפ״י דרישות ג״א קולונדה או גנון בעומק 3 מ׳ 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט. 20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג׳) פנימי. 5% מהשטח העיקרי לאחסנה. באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור.	20% מהשטח הבנוי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל 100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל 200% במקרה של חניון כפול. בחניות ששטחן מעל 750 מ״ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תכנית חד/1001 ג' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4531 מיום 12/06/1997

התכנית משנה הוראות הדירוג בבניה מעל 5 קומות וקובעת כי קווי הבניין יהיו נכונים לכל גובה המבנה. בסמכות הועדה לדרוש דירוג עפ"י האפשרויות במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס/אדריכל העיר.

תכנית חד/450 ו' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4706 מיום 01/12/1998

התכנית קובעת הוראות בניה בדבר המחסנים, חניה וביתני אשפה.

תכנית חד/450 ה' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4783 מיום 11/07/1999

התכנית קובעת שטחי שירות:

<u>מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת-</u>

קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

בקומת עמודים עד 25% משטח הקומה למעט מבואה לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים 40 מ"ר לחדרי מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות), בבניין עד 12 יח"ד לפי 3.5 מ"ר ליח"ד. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליה מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

<u>מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת-</u>

חניה עד ל- 100% משטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.

<u>מסחר מעל מפלס הכניסה הקובעת-</u>

מרחב מוגן. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'. 3% מהשטח העיקרי לחדרי מדרגות ומבואות. 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, הסקה וקירור. 2% מהשטח העיקרי לחדרי אשפה וגז. 5% מהשטח העיקרי לאחסנה. באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור. מחסנים לשטחי מסחר עד 20% מהשטח העיקרי של היחידה.

<u>מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת-</u>

7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שירות לחדרי מכונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל- 300% משטח המגרש.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית, לכל יחידה ששטחה 40 מ״ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבניין היחידה המסחרית ושלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.

תכנית חד/450 ח׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5477 מיום 05/01/2006

עפ״י הוראות התב״ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס יח״ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

תכנית חד/2020 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11/5/2014

החלקה סווגה כ ״יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת״.

<u>יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת-</u>

האזור המסומן כ״יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת״ בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.

כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם עפ״י תכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נלווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד׳. על כל יעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.

<u>שימושים-</u>

א. מגורים

ב. מסחר קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים ו/או מסחר שכונתי ומשרדים.

ג. מבני ציבור ובכלל זה: ספורט, חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה וחברה, ושימושים לפי סעיף 188 לחוק, המתאימים ונדרשים לאזורי מגורים.

ד. מוסדות ציבור

ה. שטחים פתוחים (שצ״פ, גן ציבורי/ פארק).

ו. דרכים ומתקני תשתיות שכונתיים.

ז. שימושים עפ״י תכניות תקפות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>הוראות -</u>

1. בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2.
2. בכל תכנית 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.
3. זכויות בניה למגורים-

תכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ״י הקריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4 וסעיף 5.א.2.1 לעיל ובתנאים הבאים:

א. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 2-3 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח״ד לדונם.

ב. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 4-5 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח״ד לדונם.

ג. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 6-7 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח״ד לדונם.

ד. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 8-9 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח״ד לדונם.

ה. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 10-11 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח״ד לדונם.

ו. בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

4. בכל תכנית לתוספת יח״ד גודל יח׳ הדיור הממוצעת יהיה כדלהלן:
   א. בבניה צמודת קרקע- 160 מ״ר עיקרי.
   ב. בבניה רוויה נמוכה- 132 מ״ר עיקרי.
   ג. בבניה רוויה גבוהה- 122 מ״ר עיקרי. (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה)

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

5. למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח״ד לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:
   א. בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
   ב. תבחן ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, ובהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.
   ג. הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרש וכך שלא יפחת מ-20% והבטחת ניקוז משמר נגר.
   ד. שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2

<u>מסחר ומשרדים-</u>

א. מסחר ו/או משרדים יותרו רק באזורי/סביבת מגורים בצפיפות העולה על 6 יח״ד/ד׳.
ב. יותר מסחר ו/או משרדים רק בשילוב של מגורים כחזית מסחרית ולאורך צירים ראשיים בלבד, כאשר ציר ראשי מוגדר כציר ברוחב 20 מ׳ לפחות.
ג. המסחר ו/או המשרדים יותרו רק בשתי קומות הראשונות בחזית המסחרית, בשטח תכסית קומה אופיינית למבנה ולפי התכסית המותרת, תוך הבטחת שטח למבואת כניסה למבנה המגורים ואשר הפונקציות הנדרשות למגורים בקומה ראשונות. שימושים אלו יותרו כחלק מזכויות הבניה המותרות.
ד. מוסד התכנון רשאי לשקול האם לאשר תכנית המפורטת הכוללת שימושים אלו ואת מסות הבניה והבינוי ובהתייחס להשתלבות ברקמה האורבנית, פתרון נגישות וחניות, איכות סביבה, הבטחת רווחת ואיכות דיור במגורים ועוד.
ה. לכל תכנית מפורטת למסחר תצורף פרוגרמה שבה יהיו שטחי מסחר לפי מפתח שבין 0.5-2 מ״ר לנפש. התכנית תבחן בהתאם להצדקה הפרוגרמטית התכנונית.

<u>יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות</u>

1. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטות בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהן היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ״ל והכלולים בתשריט התכנית ביעוד ״ייעוד ע״פ תכנית מאושרת אחרת״.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תוכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התוכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.
3. במקומות בהן קיימות תכניות מאושרות ושתכנית זו לא מציעה בהם שינויים ניתן להוציא היתר בנייה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכנית שתכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודו.

9. היתרי בניה

עפ"י המידע שנמצא בתחום מגרש זה אושרו מס' בקשות להיתר (לא נמצא היתרי הבניה) :

- בקשה מס' 20040230 אושרה להקמת גדר מסביב למגרש וקרוואן בשטח 51.84 מ"ר.
- בקשה מס' 20000272 אושרה הקמת סככה כפרית למסחר בפירות וירקות בשטח 120 מ"ר
- בקשה מס' 20000254 אושרה הקמת מתקן שטיפה לרכב.

10. זכויות משפטיות:

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, מיום 24/08/2014 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 10049
חלקה	: 378
שטח החלקה	: 4,632 מ"ר
בעלויות	: צמרת גני חדרה 1989 בע"מ, חברה 51-1425183 בעלות בשלמות

משכנתא שאינה מעניין השומה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	<u>תכנית חד/1001 – מועד קובע 18/12/1995</u>	
השבחה	אין השבחה	912,000 ₪
	<u>תכנית חד/450 ה' – מועד קובע 26/07/1999</u>	
השבחה	18,600 ₪	206,000 ₪
	<u>תכנית חד/2020 – מועד קובע 26/05/2014</u>	
השבחה	אין השבחה	1,890,000 ₪

12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

<u>תכנית חד/1001 – מועד קובע 18/12/1995</u>

<u>שמאי הועדה:</u>

גוש	חלקה	מהות הממכר	תאריך עסקה	שווי מכירה ב-$	שווי קרקע ליח"ד
10036	45	יח"ד בת 3.5 חד' בשטח של 95 מ"ר. (מעל ק"ק מסחרית)	28.3.96	$135,000	
10037	345	יח"ד בת 5 חד' בשטח ברוטו של 126 מ"ר ממוקמת בקומה ראשונה.	26.2.95	$140,000	
10036	22	יח"ד בת 5 חד' בשטח של 120 מ"ר ברוטו, ממוקמת בקומה 7 מתוך 8.	16.1.95	$114,380	
10041	353 415 416	קרקע לבניית 40 יח"ד	16.1.95	$1,500,000	
10036	171 172	החלטת שמאי מכריע ניקי פרימו	18.12.95	שווי מ"ר מבונה מגורים $245/מ"ר	
10036	413	החלטת שמאי מכריע אמנון ניזרי	12.95.98	שווי מ"ר מבונה מגורים $300/מ"ר	
10036	126	החלטת שמאי מכריע יצחק ברמן	18.12.95	שווי קרקע ליח"ד $34,500	

שמאי הועדה מסיק מהנתונים הנ"ל את השווי בהתאמה למיקום הנכס נשוא השומה שווי מ"ר מבונה למסחר $400/מ"ר, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו $250/מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

בתגובה לשומה אחרת הציג השמאי נתונים מפרויקט בית הפרקליט אשר ממוקם בקרבת מקום, צמוד לכביש ראשי 4 מצידו המערבי ובמיקום נחות מהנכס הנדון.

כתובת	גוש/חלקה	תאריך	שטח הדירה	מס' חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
מקלף 3	10049/88	9.11.98	75	3	501,468	6,686
מקלף 3	10049/88	12.07.98	75	3	476,840	6,358
מקלף 3	10049/88	11.01.98	75	3	453,135	6,042
מקלף 3	10049/88	14.12.98	75	3	465,808	6,211
ממוצע						6,324

שמאי הוועדה מסיק מהשוואת הנתונים הנ"ל ביחס לנתונים שהציג שמאי הוועדה לגבי השנים 1998-2000 במרכז העיר. לדעתו הם מחזקים את ממצאיו לשווי של 300 $/מ"ר מבונה למגורים במרכז העיר ולאחר הפחתה של 20% שווי 250$/מ"ר מבונה למגורים בסמיכות לכביש 4.

<u>ניתוח ערכי שומה במגרש נשוא השומה בגין אישור ת.ב.ע. חד/807 לתאריך 1993.</u>

שומה מוסכמת זאת מתייחסת לארבע מגרשים הכוללים בנייה למגורים מעל קומה מסחרית, כאשר לאורך רחוב ויצמן, מגרש 404 המהווה את נשוא שומתנו ממוקם בסמוך לכביש 4 ממזרח ואילו מגרשים 405, 406 מרוחקים מכביש 4.

מאחר וזכויות הבניה במגרשים 404, 406, 405 הינם זהים (ייעוד מגורים מעל מסחר בזכויות בניה של 120%), מתקבל כי גובה ההשבחה בכ"א מהמגרשים זהה ואינו מושפע ממידת קרבתו לכביש 4.

<u>שמאי המבקשים:</u>

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	10036	110, 113, 114	רחוב ששת הימים פינת רחוב אחד העם	$250
אמנון נזרי	10036	413	סמטת פלטרין	$300
ניקי פרימו	10036	271-272	רחוב הרברט סמואל 54-52	$245
משה נדם	10036	232	רחוב הרברט סמואל 39	$256 (שווי למסחר $400)
מוטי דיאמנט	10037	422	רחוב גורדון 4	$270

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים מסיק מהנתונים הנ״ל, שווי של 250 $/מ״ר מבונה למגורים במרכז העיר .
השמאי השווה עסקאות על מנת למצוא מהו גורם ההתאמה בין דירה במרכז העיר לדירה באזור כביש 4 :

מסד נתונים ראשון :

דירות בנות 4 חדרים במתחם הדרומי לנכס הנישום לשנת 2009.

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10049	178	22	22/02/2009	565,000	90	4	6	2000	6,277.78	141,250.00
2	10049	178	12	11/03/2009	563,000	90	4	3	2000	6,255.56	140,750.00
3	10049	178	01	16/03/2009	548,000	90	4	1	2000	6,088.89	137,000.00
4	10049	178		18/03/2009	460,000	100	4	4	1997	4,600.00	115,000.00
5	10049	178	05	16/04/2009	582,000	92	4	2	2000	6,326.09	145,500.00
6	10049	178	10	25/05/2009	581,000	91	4	3	2000	6,384.62	145,250.00
7	10049	178	08	31/05/2009	577,000	92	4	2	2000	6,271.74	144,250.00
8	10049	178	13	18/06/2009	605,000	92	4	4	2000	6,576.09	151,250.00
9	10049	178	02	09/07/2009	470,000	100	4	6	2000	4,700.00	117,500.00
10	10049	178	20	26/08/2009	615,000	91	4	5	2000	6,758.24	153,750.00
11	10049	178	06	06/09/2009	620,000	92	4	2	2000	6,739.13	155,000.00
12	10049	178	02	07/09/2009	585,000	100	4	2	2000	5,850.00	146,250.00
13	10049	178	09	11/09/2009	624,998	91	4	3	2000	6,868.11	156,249.50
14	10049	178	18	11/09/2009	640,000	91	4	5	2000	7,032.97	160,000.00
15	10049	178	24	16/09/2009	625,000	104	4	6	2000	6,009.62	156,250.00
16	10049	178	04	17/09/2009	615,000	92	4	1	2000	6,684.78	153,750.00
17	10049	178	21	24/09/2009	625,000	104	4		2000	6,009.62	156,250.00
18	10049	178	17	15/12/2009	518,000	90	4	5	2000	5,755.56	129,500.00
				ממוצע						***6,177.15***	***144,708.31***

דירות בנות 4 חדרים במרכז העיר לשנת 2009.

מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10037	467	הגיבורים 35	27/01/2009	560,000	96	4	1	1996	5,833.33	140,000.00
2	10036	324	סמילנסקי 5	30/01/2009	620,000	82	4	ק"ק	1996	7,560.98	155,000.00
3	10036	31	הרצל 53	01/02/2009	830,000	100	4	ק"ק	1995	8,300.00	207,500.00
4	10037	521	העלייה הראשונה 4	01/04/2009	680,000	99	4	ק"ק	1996	6,868.69	170,000.00
5	10037	513	רבין יצחק 35	20/04/2009	780,000	100	4	3	1999	7,800.00	195,000.00
6	10037	513	רבין יצחק 35	29/04/2009	680,000	100	4	ק"ק	1995	6,800.00	170,000.00
7	10036	24	הלל יפה 23	09/07/2009	550,000	105	4	2	1997	5,238.10	137,500.00
8	10037	495	הרברט סמואל 91	31/07/2009	620,000	80	4	2	1995	7,750.00	155,000.00
9	10037	513	רבין יצחק 35	12/08/2009	730,000	86	4	2	1997	8,488.37	182,500.00
10	10036	245	הרברט סמואל 34	01/09/2009	700,000	89	4	4	1995	7,865.17	175,000.00
11	10037	513	רבין יצחק 35	02/09/2009	692,500	86	4	8	2003	8,052.33	173,125.00
12	10037	24	הנשיא ויצמן 72	13/09/2009	800,000	100	4	ק"ק	2000	8,000.00	200,000.00
13	10037	137	ביאליק 59	18/10/2009	780,000	88	4	2	1996	8,863.64	195,000.00
14	10037	290	הנשיא ויצמן 52	10/11/2009	585,000	85	4	ק"ק	1995	6,882.35	146,250.00
15	10037	451	תרנ"א 55	23/11/2009	825,000	128	4	5	1995	6,445.31	206,250.00
			ממוצע							***7,383.22***	***173,875.00***

היחס שנמצא : היחס 0.83 : 1 לרעת כביש מס׳ 4, לשווי דירה בנויה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מסד נתונים שני:

דירות בנות 4 חדרים במתחם הדרומי לנכס הנישום לשנים 2000 - 1998.

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10049	178	2	31/03/1998	₪ 445,782	100	4	ק"ק	1998	4,457.82	111,445.50
2	10049	178	2	13/08/1998	₪ 431,374	100	4	3	1998	4,313.74	107,843.50
3	10049	179	2	08/09/1998	₪ 414,212	100	4	5	1998	4,142.12	103,553.00
4	10049	178	5	07/11/1999	₪ 527,497	100	4	5	1999	5,274.97	131,874.25
5	10049	178	4	31/01/2000	₪ 436,111	100	4	0	1999	4,361.11	109,027.75
6	10049	178	1	23/02/2000	₪ 431,731	90	4	1	1999	4,797.01	107,932.75
ממוצע										**4,632.61**	**114,102.14**

דירות בנות 4 חדרים במרכז העיר לשנים 2000 - 1998.

מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10037	451	תרנ"א 55	21/01/1998	₪ 605,370	100	4	ק"ק	1997	6,053.70	151,342.50
2	10036	145	אחד העם 6	27/02/1998	₪ 484,110	99	4	3	1999	4,890.00	121,027.50
3	10036	22	מלחמת ששת הימים 14	25/05/1998	₪ 549,942	110	4	3	1997	4,999.47	137,485.50
4	10037	120	תרנ"א 7	08/09/1998	₪ 647,472	107	4	2	1998	6,051.14	161,868.00
5	10036	448	הלל יפה 30	25/05/1999	₪ 584,000	89	4	2	1997	6,561.80	146,000.00
6	10037	388	סמואל 1	14/07/1999	₪ 511,250	100	4	2	1997	5,112.50	127,812.50
7	100336	179	הרצל 18	23/07/1999	₪ 583,110	100	4	1	1998	5,831.10	145,777.50
8	10037	387	ירושלים 3	03/11/1999	₪ 516,548	84	4	ק"ק	1998	6,149.38	129,137.00
9	10036	318	הנשיא ויצמן 22	29/12/1999	₪ 670,980	100	4	4	2000	6,709.80	167,745.00
10	10037	90	תרנ"א 25	17/01/2000	₪ 604,136	100	4	2	2000	6,041.36	151,034.00
11	10037	471	הגיבורים 1	03/02/2000	₪ 632,268	100	4	6	2000	6,322.68	158,067.00
12	10037	90	תרנ"א 25	10/04/2000	₪ 579,744	100	4	6	1999	5,797.44	144,936.00
13	10036	40	הלל יפה 34	02/08/2000	₪ 591,600	100	4	6	2000	5,916.00	147,900.00
14	10037	472	הגיבורים 1	14/08/2000	₪ 658,287	100	4	6	2000	6,582.87	164,571.75
15	10036	40	הלל יפה 34	20/08/2000	₪ 618,120	110	4	3	2000	5,619.27	154,530.00
16	10036	264	הרצל 37	10/09/2000	₪ 564,060	110	4	4	2000	5,127.82	141,015.00
17	10036	264	הרצל 37	15/11/2000	₪ 659,040	100	4	5	2000	6,590.40	164,760.00
18	10036	229	הרברט סמואל 38	06/12/2000	₪ 490,800	85	4	2	1998	5,774.12	122,700.00
19	10037	261	הגיבורים 62	11/12/2000	₪ 737,100	120	4	9	1997	6,142.50	184,275.00
ממוצע										**5,909.12**	**148,525.49**

היחס שנמצא: היחס 1:0.77 לרעת כביש מס' 4, לשווי דירה בנויה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מסד נתונים שלישי:

דירות בנות 3-2 חדרים במתחם המערבי לנכס הנישום לשנים 2013 - 2014.

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10049	349	53	25/03/2014	414,999	62	3	2	1960	6,693.53	138,333.00
2	10049		56	10/12/2013	407,001	62	2	2	1990	6,564.53	203,500.50
3	10049		04	30/08/2013	478,501	62	3	1	1985	7,717.76	159,500.33
4	10049		7	28/05/2013	406,999	50	2	2	1980	8,139.98	203,499.50
5	10049		53	10/02/2013	479,999	62	3	2	1995	7,741.92	159,999.67
6	10049		37	06/11/2012	440,000	61	3	ק"ק	1990	7,213.11	146,666.67
ממוצע										*7,345.14*	*168,583.28*

דירות בנות 3-2 חדרים במרכז העיר לשנים 2013 - 2014

מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
1	10037	513	רבין יצחק 35	03/04/2013	870,000	65	3	3	1999	13,384.62	290,000.00
2		513	רבין יצחק 35	26/03/2014	835,000	65	3	3	1991	12,846.15	278,333.33
3	10036	465	מלחמת ששת הימים 17	25/03/2014	870,001	77	3	7	1990	11,298.71	290,000.33
4	10036	208	הנשיא ויצמן 12	28/02/2014	738,998	51	3	1	1985	14,490.16	246,332.67
5	10036	19	מלחמת ששת הימים 16	31/12/2013	670,000	71	3	1	1994	9,436.62	223,333.33
6	10036	48	הרברט סמואל 56	29/12/2013	770,000	68	3	4	1985	11,323.53	256,666.67
7	10036	48	הרברט סמואל 56	25/12/2013	758,000	68	3	5	1990	11,147.06	252,666.67
8	10037	513	רבין יצחק 35	01/12/2013	820,000	69	3	7	1990	11,884.06	273,333.33
9	10036	351	חדרה 1	13/11/2013	719,999	75	3	1	1995	9,599.99	239,999.67
10	10037	513	רבין יצחק 35	07/11/2013	650,002	64	3	1	1995	10,156.28	216,667.33
11	10036	19	מלחמת ששת הימים 16	24/09/2013	719,999	73	3	1	1990	9,863.00	239,999.67
12	10036	33	הרצל 51	21/06/2013	650,000	75	3	3	1985	8,666.67	216,666.67
13	10037	45	העליה הראשונה 6	19/04/2013	550,000	72	3	1	1994	7,638.89	183,333.33
14	10036	48	הרברט סמואל 56	04/04/2013	600,001	68	3	6	1990	8,823.54	200,000.33
ממוצע										*10,754.23*	*243,380.95*

היחס שנמצא: היחס 0.68 : 1 לרעת כביש מס' 4, לשווי דירה בנויה.

שמאי המשיבים הגיע למסקנה בשקלול שלושת מסדי הנתונים כי נכון לחשב הפחתה משוקללת על כביש מס' 4 לפי מקדם 0.75 לדירות מגורים בנויות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית חד/450 ה' – מועד קובע 26/07/1999</u>

<u>שמאי הוועדה:</u>

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שווי מכירה ב ₪	שווי מכירה ב $	מהות הנכס	שווי למ"ר קרקע
10034	162	7.2.99	₪ 2,509,200	$ 613,947	מע"ר מגורים ומסחר 400 מ"ר מסחר בק"ק + 11 יח"ד	מסחר – $500/קרקע למ"ר מבונה קרקע ליח"ד $37,600
10034	275	10.6.98	₪ 402,820	$ 110,000	תת חלקה 12 המהווה יח"ד בשטח של כ- 70 מ"ר וממוקמת בקומה שנייה.	קרקע ליח"ד – $38,000
10034	275	17.6.98	₪ 496,125	$ 135,000	תת חלקה 15 המהווה יח"ד בשטח של כ- 70 מ"ר הממוקמת בקומה שלישית.	קרקע ליח"ד $56,000
10034	275	14.6.99	₪ 489,120	$ 120,000	תת חלקה 18 המהווה יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר הממוקמת בקומה שלישית.	קרקע ליח"ד – $40,000

<u>שמאי המבקשים:</u> לא הציג נתונים נוספים.

<u>תכנית חד/2020 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11/5/2014</u>

<u>שמאי הוועדה:</u>

ביום 4.12.2011 נמכרו 1200 מ"ר בגוש 10036 חלקה 480 בסכום של 2,528,000 ₪
ביום 10.05.2010 נמכרה בגוש 10036 חלקה 77. מגרש בשטח 799 מ"ר בסכום של 1,799,999 ₪
ביום 30.01.2012 נמכרו 300 מ"ר, מגרש בגוש 10042 חלקה 215 בסכום של 730,000 ₪ (2,433 ₪/מ"ר)
ביום 16.09.2013 נמכרו 861 מ"ר, בגוש 10042 חלקה 141 בסכום של 1,200,000 ₪ (מחיר מוערך) דהיינו 200,000 ₪/יח"ד

שמאי הוועדה מסיק ששווי קרקע ליח"ד בשטח 84 מ"ר הינו 220,000 ₪.

<u>שמאי המבקשים:</u>

לא הציג נתונים נוספים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

<u>תכנית חד/1001 – מועד קובע 18/12/1995</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

מצב תכנוני קודם:

זכויות הבניה הינם 2 קומות מסחר + 5 קומות למגורים, זכויות הבניה 120% ובצפיפות של 10 יח"ד לדונם, תכסית מקס' 30%.

השימוש המיטבי במצב הקודם:

שטח למסחר

4,601 מ"ר × 0.3 = 1,380 מ"ר מסחר (כך נרשם במקור וכך חושב)

1,250 מ"ר × 400 $/מ"ר מבונה × 3.11 ₪/$ =(כך נרשם וכך חושב) ₪ 1,555,000

שטח למגורים:

4,271.2 מ"ר למגורים (46 יח"ד בשטח 93 מ"ר בממוצע).

4,271.2 מ"ר × 250 $/מ"ר × 3.11 ₪/$ = (מעוגל) ₪ 3,320,000

סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם = ₪ 4,875,000

דרישת חניה כ-96 חניות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי המקרקעין במצב החדש

בהתחשב בעובדה כי שטחי המסחר מצריכים תוספת מרתפי חניה ינוצלו זכויות הבניה ברובם למגורים ולא למסחר כך שלא יהיה צורך בהקמת מרתפי חניה.

שטח למסחר

1,100 מ״ר × 400 $/מ״ר מבונה × 3.11 ₪/$ = (מעוגל) 1,368,000 ₪ (כך נרשם)

שטח שרות למסחר

1,100 מ״ר × 0.05 × 400 $/מ״ר מבונה × 3.11 ₪/$ × 0.5 = 34,000 ₪ (כך נרשם)

שטח למגורים

5,387.41 מ״ר (55 יח״ד בשטח 97 מ״ר עיקרי)

5,387.41 מ״ר × 250$/מ״ר × 3.11 ₪/$ = 4,188,000 ₪ (כך נרשם)

שטחי שרות למגורים

8 קומות × 20 מ״ר לקומה ח. מדרגות × 0.35 = 56 מ״ר אקווי׳

6 מ״ר מחסן לדירה × 0.6 × 55 יח״ד = 198 מ״ר אקו

254 מ״ר אקווי׳ × 250 $/מ״ר × 3.11 ₪/$ = 197,000 ₪ (כך נרשם)

סה״כ שווי חדש 5,787,000 ₪

ההשבחה: 912,000 ₪

שמאי המבקשים :

ככלל, עלויות הבנייה הן פחות או יותר, אותן עלויות בניה, המע״מ והיזמות שחוקים בחלק ממסדי הנתונים, כך שמרבית סכום הפער קשור במישרין לשווי הקרקע.

לשם המחשה: שווי דירת מגורים במרכז העיר נכון למועד הקובע על פי העסקאות בטבלה, עומד על כ- 600,000 ₪. שווי דירה במיקום הנחות אצלנו עומד על כ- 500,000 ₪. הפער אשר עומד על כ- 100,000 ₪ שווה בגודלו לשווי הקרקע כולה (גם לדעת שמאי הוועדה) העומד על 250$/מ״ר מבונה ועל כ- 80,000 ₪ לקרקע לדירת 4 חדרים.

כאמור הסיבות לפער נובעות מאלו:

- ההעדפה למגורים במרכז העיר ובסמוך לפונקציות עירוניות נדרשות.
- הרעש וזיהום האוויר העולים מכביש מס׳ 4 והתנועה הסואנת בה בכל שעות היממה.
- מגורים בסביבת שימושים מעורבים וכמעט ללא שימושי מגורים נוספים.
- אופי האוכלוסייה בסביבה ומצבה הסוציו אקונומי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

זאת אומרת, כאשר מדובר במיקום כל כך נחות, הרי ששווי הקרקע שואף לאפס. ולכל הפחות שווי הקרקע לא יעלה על 20% משווי הקרקע במרכז העיר.

לראיה נוספת, הבעלים של הקרקע הנישומה הינו יזם, אשר בנה מספר רב של יחידות דיור בכל רחבי העיר חדרה. הנ"ל מחזיק בקרקע הנישומה כבר עשרות שנים אך עד היום לא מימש את אפשרות הבנייה למגורים מחוסר כדאיות כלכלית.

<u>תחשיב שווי מצב קודם-</u>

שטח החלקה – 4,632 מ"ר

תכסית מקס' – 35%

מס' יח"ד מותר – 10 יח"ד/דונם = 46 יח"ד

שטח ממוצע לכל יח"ד = 85 מ"ר עיקרי

שטח מסחר ק"ק – 1,621 מ"ר × $400 = $648,400 (A)

שטח בניה למגורים (120% - 35%)=3,937 מ"ר×$250 × 0.2 (מקדם מיקום)= $196,850 (B)

סה"כ שווי הקרקע במצב קודם (A+B) = $845,250

<u>תחשיב שווי מצב חדש-</u>

שטח החלקה – 4,632 מ"ר

תכסית מקס' – 35%

מס' יח"ד מותר – 12 יח"ד/דונם = 55 יח"ד

שטח ממוצע לכל יח"ד = 89 מ"ר עיקרי

שטח מסחר ק"ק – 1,621 מ"ר × $400 = $648,400 (A)

שטחי שירות למחסנים מסחריים – 35 מ"ר × $400 × 0.4 (מקדם מחסן) = $5,600 (B)

שטח בניה למגורים (141% - 35%)=4,910 מ"ר×$250 × 0.2 (מקדם מיקום)= $245,500 (C)

להלן פירוט שטחי השירות למגורים: 8 קומות × 20 מ"ר לקומה ח. מדרגות × 0.35 = 56 מ"ר אקוו'.

6 מ"ר למחסן לדירה × 0.4 (מקדם) × 55 יח"ד = 132 מ"ר אקוו'.

סך הכל שטח שירות = 188 מ"ר אקוו'.

שווי שטחי השירות הינו כדלקמן: 188 מ"ר אקוו' × $250 × 0.2 (מקדם מיקום) = $9,400 (D)

סה"כ שווי הקרקע במצב חדש (A+B+C+D) = $908,900

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

סה״כ ההשבחה למועד קובע בתכנית חד/1001 = 63,650$ ובש״ח לפי 3.11 = 197,951 ₪ ובמעוגל 198,000 ₪.

מאידך, תכנית חד/1001 מחייבת בנייה של קומת עמודים בשטח של 1,621 מ״ר. עלות הבנייה של קומת עמודים זו עומדת על כ- 200$/מ״ר ובסך הכל 324,200$.
חובה חדשה זו שהוטלה על הנכס הנישום מאפסת את ההשבחה ואף פוגעת בשווי הנכס. כך שלמועד הקובע בתכנית חד/1001, לא נוצרה השבחה.

<u>הכרעה :</u>

<u>שטח החלקה</u>-
לעניין שטח המגרש על פי נסח הטאבו השטח – 4,632 ₪ .
עפ״י בדיקת התכניות התכסית – 35%.

<u>מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש מס׳ 4-</u>
בהתאם לשומה מכרעת שלי ברחוב דוד אלעזר, בקרבת הנכס הנישום, קבעתי מקדם הפחתה בגין הקרבה לכביש מס׳ 4 של- 0.82 (הפחתה של- 18%), רח׳ דוד אלעזר ממוקם בצד המערבי של כביש 4 בחלק הסואן . הנכס הנישום ממוקם בצד המזרחי של כביש 4 בחלק שלדעתי במיקום עדיף. לכן אני קובע בגין המיקום הפחתה של 15% (מקדם שווי של 85%).

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים-</u>
השווי של 250$/מטר במרכז העיר, שקבע שמאי המבקשים בהסתמך על שומות מכריעות מקובל עלי.

<u>שווי מ״ר למסחר-</u>
שמאי הצדדים קבעו בשומתם שווי של 400 $/מ״ר מסחר. לאחר בדיקתי, ובהתאם לשומה שלי ברח׳ דוד אלעזר בחדרה, ובדיקת שומות מכריעות נוספות באזור הנכס הנישום אני מקבל שווי זה גם בשומה מכרעת זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מקדם שטח למחסן צמוד-

מחסן צמוד המשרת את הדירה בלבד מהווה גורם משביח ולכן אני מייחס לו מקדם שווי של 0.6.

לעניין הטענה של שמאי המבקשים לפיה החיוב לבנות קומת עמודים על מנת להפריד בין שטחי המסחר לשטחי המגורים מחייב עלויות בנייה גבוהות יותר אשר מוערכות על ידי המבקש בסכום של 324,000 $, רק בגין תוספת זו.

אני סבור שהתייחסות צריכה להיות שונה. מראש הוועדה המקומית קובעת במסגרת התכנית כי במידה והמבקש יחליט לבנות קומת קרקע מסחרית מוקנית לו האפשרות לנצל קומה נוספת למגורים ובנוסף המבנה נהנה מתוספת גובה שמתווסף לכל קומה, שווי זכויות אלו בתוספת הגובה לכל קומה, אמורות לפצות את תוספת העלות בגין ניצול קומת קרקע מסחרית, ולכן אני קובע במקרה זה כי אין להפחית מאומדן ההשבחה את הסכום הנ"ל.

לטענת שמאי המבקשים, שלא ניתן לנצל יותר מ 35 מ"ר שטחי שירות, וזאת בשל ניצול השטחים לחניה במשך היום. על פי גישה זו מרבית שטח המגרש מעבר לשטחי המגורים ישמש לחניות של דיירי הבניין, חניות תפעוליות וחניות לשטחי מסחר.

לאחר בדיקה, הגעתי למסקנה כי אין מניעה לנצל את שטחי השירות גם מעבר ל 35 מ"ר אותם טוען שמאי המבקשים.

על פי חישובי שטחי החניה המיועדים לשרת את שטחי המסחר והשטחים המיועדים לחניה תפעולית, לא מבטלים את השטח הדרוש כדי לנצל את אותם שטחים הנדרשים לשטחי שרות. (התכנית מאפשרת חפיפה בדרישות החניה, על פי תכנית מתאר מס' חד/2000/450)

תחשיב שווי מצב קודם-

שטח החלקה – 4,632 מ"ר

תכסית מקס' – 35%

זכויות בניה – 120%

מס' יח"ד מותר – 10 יח"ד/דונם = 46 יח"ד

שטח ממוצע לכל יח"ד = 85 מ"ר עיקרי

שטח מסחר ק"ק – 1,621 מ"ר × 400 $ = 648,400 $

שטח בניה למגורים (120% - 35%)=3,937 מ"ר × 250 $ × 0.85 (מקדם מיקום)= 836,612 $

סה"כ שווי הקרקע במצב קודם 1,485,012 $

1,485,012 $ × 3.11 ₪/$ = 4,618,387 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תחשיב שווי מצב חדש-</u>

שטח החלקה- 4,632 מ״ר

תכסית מקס׳- 35%

זכויות בניה – 141%

סה״כ זכויות בניה- מסחר : 1,621 מ״ר, מגורים : 4,910.12 מ״ר

מס׳ יח״ד מותר – 12 יח״ד/דונם = 55 יח״ד

שטח ממוצע ליח״ד – 89 מ״ר עיקרי

שטח מסחר ק״ק – 1,621 מ״ר × $400 = $ 648,400 (A)

שטח בניה למגורים – 4,910.12 מ״ר × $250 × 0.85 (מקדם מיקום) = $ 1,043,400 (B)

תוספת מחסנים- 6 מ״ר × 55 יח״ד × $250 × 0.6 (מקדם מחסן צמוד) = $ 49,500 (C)

שטחי שרות לקומה-

8 (קומות) × 20 מ״ר שרות × 0.35 (מקדם שטחי שרות) × 250 $/מ״ר × 0.85 (מקדם מיקום) = $ 11,900 (D)

שטחי שרות למסחר-

1,621 מ״ר מסחר × 0.05 × $400 × 0.85 (מקדם מיקום) × 0.35 (מקדם שטח שרות) =$ 9,645 (E)

סה״כ שווי מצב חדש (A+B+C+D+E)

$ 648,400 + $ 1,043,375 + $ 49,500 + $ 11,900 + $ 9,645 = $ 1,762,820

$ 1,762,845 × 3.11 $/₪ = 5,482,447 ₪

השבחה-

5,482,447 ₪ (מצב חדש) – 4,618,387 ₪ (מצב קודם) = 864,060 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית חד/450 ה' – מועד קובע 26/07/1999</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

<u>תוספת שטחי שרות למסחר</u>:

1,100 מ"ר מסחר × 0.15 (שטח אחסנה מותר) = 165 מ"ר

165 מ"ר × 500 $/מ"ר × 0.5 × 4.1 ₪/$ = 169,000₪ (כך נרשם)

<u>תוספת עליות גג לדירות</u>:

6 יציאות לגג × 1.2 × 350 $/מ"ר × 15 מ"ר = <u>37,000 ₪ (כך נרשם)</u>

סה"כ 206,000 ₪

בתגובה לשומה אחרת מציין שמאי הוועדה –

בהתייחס לטענת שמאי הבעלים בדבר גריעת 6 מ"ר לחדר מדרגות לכל יציאה לגג.
יש לשים לב כי תוספת היציאה לגג מאפשרת ניצול שטח נרחב למרפסת צמודה, וזאת בתוספת שטחי היציאה לגג.

כאשר שוויים של מרפסות נגזר משווי מ"ר מבונה ובהתחשב בנתונים אלו גובה ההשבחה שנקבע על ידינו המסתכם במקדם ממוצע של 1.2 כפול שטח היציאה ברוטו מייצג השבחה נמוכה מהותית מההשבחה הראויה המתבקשת בחישוב השבחה עפ"י כ"א מהמרכיבים (שטח יציאה בניכוי 6 מ"ר חדר מדרגות) בתוספת מרפסת במקדם 30% משווי מ"ר מבונה רגיל.

להלן תחשיב לדוגמא:
תוספת חדר על הגג בניכוי 6 מ"ר ח. מדרגות
9 מ"ר (שטח יציאה לגג בניכוי ח. מדרגות) × 1 (שווי אקו') + 48 מ"ר מרפסת (לאחר ניכוי שטחים משותפים וח. גג) × 0.3 (שווי אקו') = 23.4 מ"ר אקו'.

דהיינו עפ"י תחשיב זה מתקבלת תוספת שטח אקו' בגין התרת חדרי יציאה לגג בשיעור 23 מ"ר לעומת תוספת אקו' של 18 מ"ר שהובאה בשומתנו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

<u>אפשרות ניצול מחסנים מסחריים</u>- כפי שפירטתי (בעמוד 18 בשומתי וכן בסעיף 8.23) לא ניתן לנצל את המחסנים המסחריים בקומת הקרקע בגין מגבלות חניה. המעט שניתן היה לנצל (35 מ״ר) חושב במועד הקודם.

<u>ערכי שווי למגורים</u> - גם במקרה זה, ולצורך הדיון, אני מקבל את בסיס השווי שקבע שמאי הוועדה בסך של 350 $/מ״ר מבונה. אולם גם כאן כמו במועד הקודם, ובהתאם לעסקאות ההשוואה שהצגתי לעיל, אני סבור שיש לתת מקדם התאמה למיקום.

<u>שטח חדרי יציאה לגג</u> – יש להפחית ששה מ״ר משטח עליית הגג לניכוי שטח המדרגות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה :</u>

6 יציאות לגג × 1.2 × 350 $/מ״ר × 0.2 (מקדם מיקום) × (15-6) מ״ר = 4,536 $

4,536$ × 4.1 ₪/$ = 18,597 ₪ ובמעוגל 18,600 ₪.

<u>הכרעה :</u>

לעניין תוספת שטחי שרות לאחסנה שמאי הועדה קובע כי התכנית מאפשרת לנצל תוספת של 15% שטחי שירות , ומחשב בשומתו שטח של 1,100 מ״ר עיקרי למסחר בקומת קרקע.
שמאי המבקשים טוען כי לא ניתן לנצל את המחסנים המסחריים בקומת הקרקע בגין מגבלות חניה. המעט שניתן היה לנצל (35 מ״ר) חושב במועד הקודם.
אני סבור שאין רלוונטיות לטענת שמאי המבקשים לפיה בגין מגבלות חניה לא ניתן לנצל את אותם 15% שטחי שירות.
במסגרת התכנית הקודמת קבעתי שמקומות החניה ניתנים לניצול, מאחר ופתרונות החניה במגרש מאפשרים חניות של, ״שימושי בוקר״ ו- ״שימושי ערב״ בחפיפה.

לעניין טענת השבחה בגין שטח חדרי יציאה לגג, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה יש להפחית מההשבחה את מרכיב השווי של חדרי המדרגות.
המדרגות מהוות חלק אינטגראלי של ניצול הגג. לא ניתן לנצל את התועלת של שימוש בגג ללא המדרגות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לעניין ערכי השווי:
לפי שומה מכרעת של מר בצלאל קציר בגוש 10049 חלקה 168 ברחוב הרב הרצוג 8, חדרה בה נקבע למועד זה שווי של כ- 300$/מ״ר מבונה קרקע.

לפי שומה מכרעת של מר אבישי זיו בגוש 10036 חלקות 110, 113 ו- 114 ברחוב ששת הימים, חדרה בה נקבע למועד זה שווי של כ- 300$/מ״ר מבונה קרקע.

לפי שומה מכרעת של מר משה נדם בגוש 10036 חלקה 232 ברחוב הרברט סמואל 39, חדרה בה נקבע למועד זה שווי של כ- 320$/מ״ר מבונה.

לאחר שבדקתי שומות של שמאים מכריעים אחרים לעניין ערכי השווי למגורים, אני קובע שווי של 300 $/מ״ר מבונה קרקע.

<u>תחשיב</u>
<u>תוספת שטחי שרות למסחר-</u>

1,621 מ״ר מסחר × 0.15 (תוספת שטח אחסנה) = 243 מ״ר.
243 מ״ר × 300 $/מ״ר × 0.5 (מקדם מחסן) × 4.1 ₪/$ = 149,445 ₪

<u>תוספת עליות גג לדירות-</u>

15 מ״ר ליחידה X 1.2 (מקדם גג + מרפסת גג) X 6 יח״ד X 0.85 (מקדם מיקום) = 91.8 מ״ר אקו׳.
91.8 מ״ר אקו׳ X 300 $/מ״ר X 4.1 $/₪ = 112,914 ₪

<u>השבחה-</u>
149,445 ₪ (תוספת שטחי שירות למסחר)+ 112,914 ₪ (תוספת עליות גג לדירות) = 262,359 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית חד/2020 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11/5/2014</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

מצב תכנוני קודם:

ז.בניה הינם 141% במימוש של 50% בקומת הקרקע למסחר 12 יח״ד לדונם.

הניצול האופטימלי חולק כדלקמן:

שטח למגורים: 5,387.41 מ״ר (55 יח״ד בשטח 97 מ״ר עיקרי) (כך נרשם)

שטח למסחר : 1,100 מ״ר

מצב תכנוני חדש:

ז. בניה הינם בצפיפות של 16 יח״ד לדונם בשטח 122 מ״ר מוצע לדירה חדשה (110 מ״ר + 12 × 0.5 = 116 מ״ר אקו׳)

4.601 דונם × 4 יח״ד לדונם (תוספת) = 18 יח״ד במגרש. (מעוגל 18 יח״ד)

<u>חישוב תוספת שטח מותר לבניה במצב החדש:</u>

18 × 116 מ״ר אקו׳ = 2,088 מ״ר אקו׳

שווי קרקע ליחידת דיור בשטח 116 מ״ר בקומה 4 ממוצעת 260,000 ₪/יח״ד

בהנחה כי הדירות הנוספות יבנו באגף נפרד לא קיימת תוספת שווי בגין עליה בקומות.

עלות עודפת לשתי חניות תת – קרקעיות (60,000 ₪)

שווי קרקע ליח״ד בניכוי עלות עודפת לחניות : 200,000 ₪

בדחייה ל- 3 שנים לאישורה תוכנית מפורטת:

18 יח״ד × 200,000 ₪/יח״ד × 0.75 (דחייה לתכנית מפורטת) × 0.7 (בניה למגרש קיים) = 1,890,000 ₪

בהתייחס לטיעוני שמאי הבעלים, מגיב שמאי הוועדה ומבהיר:

״ החלקה שבנדון נכללת בתכנית המתאר באזור המסומן כ״ייעוד עפ״י תוכנית מאושרת אחרת״.

כאשר בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2 נקבעה תכנית המתאר כי התכניות הקיימות יישארו בתוקפם ובנוסף נקבעו הרחבת שימושים וזכויות כמפורט בסעיף 4.1.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ביחס להרחבת השימושים הנוספים נקבע בסעיף 4.1.1 כי מעבר לשימושים עפ"י תכניות תקפות (כמצוין בסעיף ז' בשומת שמאי הוועדה) ניתן לאשר שימושים נוספים כמפורט (בסעיפים קטנים א-ו) בין אם הן קיימות בתכניות התקפות ובין אם אינן כלולות.

ביחס להרחבת היקף הבינוי הרלוונטי למגרש שבנדון, שעפ"י המצב הקיים מסתכמות אפשרויות הניצול ב- 141% כולל מסחר ובצפיפות של 12 יח"ד לדונם למגורים.
עפ"י סעיף 4.1.2 א, 3 ו' הוגדלה צפיפות הבניה ל 16 יח"ד לדונם כאשר שטח יח"ד ממוצעת הסתכם ב- 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת מקורה).
וכל זאת בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

יצוין כי בהמשך לסעיף הנ"ל בסעיף קטן 4 נקבע כי "מוסד התכנון יהיה רשאי מנימוקים מיוחדים, שיפורטו בהחלטה, לקבוע שטח ממוצע קטן יותר לדירה ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור".
משמעות תוספת זאת הינה כי השיקולים המיוחדים יהיו במקרים ספציפיים בלבד, וזאת בשונה מהאישור המקובל שנקבע ביחס להרחבת אפשרויות הניצול.

יתרה מזאת סעיף 5 (עמ' 69), שעניינו "טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע" קובע כי זכויות הבניה המוצעות הינם עפ"י סעיף 4 שפורט לעיל.

המסקנה מהאמור לעיל הינה כי תכנית חד/2020 הינה תכנית מתארית שאין ספק כי הרחיבה שימושים כאשר מימושם בפועל כרוך באישורה של תכנית מפורטת.
דהיינו יש להביא בחשבון כי מימוש זכויות הבניה כרוך בדחייה מסוימת, כפי שאכן הובא בחשבון בשומתי ביחס לתוספת הזכויות. "

<u>שמאי המבקשים :</u>

לאחר שעיינתי באריכות בהוראות התכנית חד/2020 הגעתי למסקנה חד משמעית כי שומת שמאי הוועדה, בכל הנוגע לתכנית זו, יצאה מנקודת מבט שגויה בנוגע להבנת הוראות התכנית. למרות שהדבר פשוט וברור לכל, ראיתי לנכון לסדר את
הטענות בדרך של הצגת שאלות ותשובות.

לגבי תכנית חד/ 2020 יש להציב מס' שאלות כדלקמן :

א. האם חד/ 2020 מקנה אחוזי בניה?

ב. האם קביעת גודל דירה ממוצעת של 110 מ"ר עיקרי מהווה הקלה או מגבלה?

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ג. האם חד/ 2020 מאפשרת צפיפות שלא ניתן היה לקבל לפניה?

ד. האם חד/ 2020 יצרה מגבלות של שטחי גינון?

ה. האם נכון לחשב השבחה למרפסות מקורות?

לגבי השאלה הראשונה: האם חד/ 2020 מקנה אחוזי בניה? - התשובה לכך היא חד משמעית לא! קריאה נכונה ויסודית של כל התוכנית, מלמדת כי התכנית קובעת אחוזי בניה רק במקומות המוגדרים ייעודים חדשים בתכנית, ולא במקומות הצבועים בקווי תכלת ולבן אלכסוניים והמוגדרים כשטח לייעוד עפ"י תכנית מאושרת. במקומות אלו התכנית רק מתווה מגבלות שונות שנועדו לשמור על אופי כללי של פיתוח העיר, וכפי שנאמר במפורש בסעיף 4.1 לתכנית כי במקומות שמוגדרים בייעוד עפ"י תכנית מאושרת חלות ההוראות התכנוניות המופיעות בתוכניות שבתוקף והן לא משתנות מכוח תכנית חד/ 2020.

טעה שמאי הוועדה כאשר סבר, שמכיוון שבתוכנית מופיעה צפיפות של 16 יח"ד לדונם וכן מופיעה ההגבלה של 110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת ליח"ד, הרי שיש לכפול את זה בזה, כך שמתקבל שטח מבונה גדול מהקיים.

מגבלת המינימום שהתכנית קבעה לגודל דירה, משמעה, מגבלה המונעת מהיזם לבנות דירות קטנות, אך אין משתמע ממנה כי היא מעניקה אחוזי בניה (או מתירה להעניק אחוזים כאלו בתכנית מפורטת) לפי הכפלה שבין שטח המינימום לבין מספר היחידות המותרות. טענה זו אינה נכונה ולהלן ההוכחות:

במקום שבו התכנית רצתה להוסיף אחוזי בניה היא לא הבליעה ולא הסתירה את הדבר, אלא אמרה זאת במפורש. במקרים אלו התכנית לא צבעה את המתחם בקווים אלכסונים בצבעים תכלת ולבן אלא בסימונים אחרים. כך לדוגמא קבעה התכנית כי באזור מע"ר (מתחם מס' 1 - בסמוך מדרום לנכס הנישום) יוספו אחוזי בניה והם יוגדלו מ 171%- ל-245% ובצפיפות של 16 יח"ד/דונם נטו. ראה להלן העתק הקטע הרלוונטי- סעיף 1.18.1 :

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

6.18.1	מתחם מס' 1 - מע"ר
	1. כללי -
	א. תחום המע"ר מוגדר כשטח שבין רחוב הנשיא וייצמן בצפון, רחוב אחד העם בדרום, רחוב תרנ"א במזרח ורחוב רמב"ם במערב.
	2. עקרונות התכנון:
	א. תשמר המערכת האורטוגונאלית (מבנה רשת/גריד) של הרחובות בתחום המע"ר. שטח המלבנים הנוצרים בין ארבעה קטעי רחוב ניצבים סמוכים יוגדרו כמבננים.
	ב. הבינוי בכל מבנן יהיה לאורך הרחובות תוך יצירת חללים פתוחים בתוך הבלוק העירוני ככל שניתן, ותוך שמירה על חומרי בניה איכותיים, מרפסות, מעקות, נסיגה בקומות וכו'.
	ג. בכל נספח בינוי לתכנית מפורטת של מבנן יוגדרו הוראות העיצוב והבינוי, ובכלל זה חמרי בניה, גוון החזיתות המועדפות, אלמנטים תכנוניים כגון: מרפסות, מעקות, נסיגה בקומות וכדי. ההוראות הנ"ל ייחדו כל מבנן מזהותו של משנהו.
	ד. במגרשים הקטנים מ-3 דונם יותרו מגורים, משרדים ומסחר. המגורים יהיו עם זכויות בניה בהתאם לתכניות חד/1001 וחד/1001ג'. הצפיפות תהיה 16 יח"ד/לדונם.
	ה. על מנת לעודד התחדשות ופיתוח במע"ר, במגרשים של 3 דונם ומעלה, ניתן יהיה להגדיל בתכנית מפורטת אחוזי בניה מ- 171% (עפ"י חד/1001) ל-245% ובצפיפות של עד 16 יח"ד לדונם נטו.
	ו. אם התקיים התנאי שבתת סעיף ה' לעיל, ניתן יהיה בתכנית המפורטת,לתכנן רבי קומות עד לגובה של 12 קי מעל הקומות המסחריות, ובמגרשים פינתיים עד 16 קומות.
	ז. בכל תכנית לתוספת יח"ד שטח יחה"ד הממוצעת יהיה 122 מ"ר עיקרי (כולל מרפסת). במקרים ומינימוקים מיוחדים ניתן לקבוע שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.
	ח. תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, ויבחנו ע"י מוסד התכנון עפ"י הקריטריונים המפורטים לעיל ובהתאם לשיקולים המפורטים בסעיף 6.1.2.4
	ט. תכנית להגדלת הצפיפות מעבר ל-16 יח"ד לדונם תהיה כפופה לשיקול דעת מוסד התכנון ולפי המפורט בסי 6.1.2.6 ובהתייחס גם לפתרונות של נגישות למגרש ובמגרש, חניה במגרש, איכות המגורים והבניה.
	י. הגובה הממוצע של בנייני המגורים במע"ר יהיה 6-8 קומות

יתירה מכך, גם באזור המע"ר ניתן לראות במפורש כי התכנית קובעת צפיפות של 16 יח"ד גם במגרשים הגדולים מ- 3 דונם וגם במגרשים הקטנים משלושה דונם. לעומת זאת לגבי תוספת אחוזי הבניה נקבע כי אלה יוענקו אך ורק למגרשים הגדולים מ- 3 דונם. זאת אומרת, על המגרשים הקטנים משלושה דונם יחולו המגבלות של גודל דירה מינימלי (110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת) למרות שהן לא קיבלו כל תוספת של אחוזי בניה.

לסיכום: במקרה שלנו התוכנית נמנעה במפורש מלהוסיף אחוזי בניה. התוכנית קבעה שהוראות בינוי יהיו על פי התוכניות שבתוקף. הנחתו של שמאי הוועדה כי התוכנית הוסיפה אחוזי בניה במקרה שבנדון, בטעות יסודה!

לשאלה השנייה: האם קביעת גודל דירה ממוצעת של 110 מ"ר עיקרי מהווה הקלה או מגבלה? תשובתי לשאלה זו היא כי הוראה זו מהווה מגבלה! כאשר נתבונן במקרה שלנו נראה כי אם במצב קודם יכול היה היזם לבנות 55 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 4,910 מ"ר, הרי שכעת במצב חדש יוכל היזם לבנות רק 44 יח"ד גדולות בשטח עיקרי של 110 מ"ר לא כולל ממ"ד, מרפסת מקורה ושטחי שירות. ניתן לראות כי לכל אורך התכנית בכל מקום שמופיעה ההוראה המגבילה הנ"ל מופיע סעיף נוסף (4.1.2 א-4) הקובע כדלקמן:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

"מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור".

לסיכום, אין ספק שמדובר בהוראה מגבילה.

לשאלה השלישית: האם תכנית חד/2020 מאפשרת צפיפות שלא ניתן היה לקבל ערב אישור התוכנית? - גם התשובה לשאלה זו היא חד משמעית לא! צפיפות הבנייה בעיר חדרה נקבעה בתמ"א 35 אשר קבעה כי הצפיפות הממוצעת בעיר תעמוד על 10.5 יח"ד/דונם. לעניין זה ראה התייחסות בסעיף6.2.11 לתכנית חד/2020 ובטבלה שם המתאימה את הצפיפות של דירות המגורים בעיר לנאמר בתמ"א 35. דהיינו בגבולות של 10.5-10.6 יח"ד/דונם נטו.

לראייה, ראה בסעיף4.2.2 ד' לתכנית בה נאמר במפורש כי הצפיפות העירונית הממוצעת תהיה כ-10.5 יח"ד/דונם נטו כקבוע בהוראות תמ"א 35.

הטענה כי תכנית חד/ 2020 פותחת את הפתח להגשת תכניות הכוללות צפיפות גבוהה של 16 יח"ד לדונם אינה נכונה עובדתית. תכניות כאלו הוגשו ואושרו גם זמן רב קודם אישור תכנית חד/2020. להוכחה, אציג מס' תכניות בניין עיר שאושרו לפני אישור תכנית חד/2020 שקבעו צפיפות של 16 יח"ד לדונם. דבר שיכול ללמד כי תוכנית מפורטת יכולה היתה לקבוע צפיפות כזו לפני ואחרי אישור התוכנית במידה שווה.

להלן הדוגמאות:
תוכנית מס' חד/מק/1297 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5389 מיום 11.04.2005 התוכנית מגדילה את מס' יחידות הדיור מ- 30 ל- 50 למגרש בשטח של 2,947 מ"ר. ז"א צפיפות של מעל 16 יח"ד/דונם נטו.

תוכנית מס' חד/1430 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6083 מיום 06.05.2010 תוכנית זו מעלה את הצפיפות המרבית לסך של 15.6 יח"ד לדונם.

תוכנית מס' חד/1488 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6444 מיום 11.04.2012 התוכנית מגדילה את הצפיפות ומאפשרת בניית 39 יח"ד לתא שטח מגורים ב' ששטחו עומד על 2.41 דונם דהיינו 16.1 יח"ד/דונם נטו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תוכנית מס׳302-0121848 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 6763 מיום 26.02.2014 התוכנית מגדילה את הצפיפות ומאפשרת צפיפות של 17 יח״ד/דונם נטו.

לסיכום טענה זו: גם לפני אישור תכנית חד/2020 יכול היה כל יזם ליזום ולקבל צפיפות של 16 יח״ד לדונם נטו. גם כעת לאחר אישור תכנית חד/2020 מוטל על היזם ליזום ולקבל תכנית שתאפשר את אותה צפיפות, כך שהתכנית לא השביחה מאומה!

לשאלה הרביעית: האם חד/ 2020 יצרה מגבלות של שטחי גינון? בסעיף 4.1.2 א׳ - 5 לתכנית נקבע כי אישור תוספת יח״ד יהיה מותנה בשיקולים ובקריטריונים שונים וביניהם ״הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים, כך שלא יפחתו מ- 20% והבטחת ניקוז, משמר נגר״.

כפי שכבר ראינו, הבניה במגרש מוגבלת לא באחוזי הבניה אלא בפתרונות החניה (כאשר אין מחלוקת כי במיקום הנחות שבנדון אין כדאיות להתקנת מרתפי חניה). זאת אומרת שההוראה החדשה הדורשת שטח פתוח ומגונן בשיעור של 20% שאינם יכולים לשמש פתרון חניה, מגבילה ופוגעת באפשרויות הבניה וכתוצאה מכך אף בשווי המגרש.

דרישת שטח גינון בשיעור של 20% , משמעה הקטנת שטחי החניה בכ- 926 מ״ר ובכ- 37 מקומות חניה. המשמעות המיידית של הוראה זו הינה פגיעה חמורה באפשרויות הבנייה והפחתה של 37 יח״ד מתוך 44 היחידות שנתאפשרו לולא הוראה זו (עפ״י תכנית זו) או מתוך 55 יח״ד קטנות יותר על פי תכנית קודמת.

סיכום ביניים: תכנית חד/2020 פוגעת בשווי החלקה בשני מובנים:

1. לא ניתן לבנות 55 יח״ד בשטח של 89 מ״ר אלא ישנה חובה לבנות יח״ד גדולות בשטח מינימלי נדרש.
2. הוראת הגינון מאיינת כמעט לחלוטין את אפשרויות הבניה למגורים בחלקה.

לשאלה החמישית: האם נכון לחשב השבחה למרפסות מקורות? מאז שנת 2008 בה התקבל התיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), מאשרת עיריית חדרה (כמו כל יתר העיריות), בקשות להיתרים הכוללות מרפסת מקורה עד שטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד. כל זאת מכוח התקנות וללא חיוב בהיטל השבחה. לפיכך אין לחייב בהיטל בגין רכיב זה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

בנוסף, יש לשים לב כי תכנית חד/2020 פוגעת במגרש בדרך נוספת בכך ששינתה את ייעוד המתחם שמצפון לנכס הנישום מחקלאי לבנייה רוויה בצפיפות של 12 יח״ד/דונם נטו. אין ספק כי גם עובדה זו פוגעת בשווי המגרש!

לסיכום: תכנית חד/2020 הנטענת כאילו והייתה תכנית משביחה אינה כזו. התכנית אינה משנה את הוראות הבניה, אינה מוסיפה במקרה שלנו אחוזי בניה, אינה מגדילה את הצפיפות לנוכח מחסור בשטחי בניה. התכנית פוגעת בשטחי החניה וכתוצאה מכך גם בשטחי הבניה למגורים ולמעשה לא רק שהתכנית אינה משביחה היא אף פוגעת קשות באפשרויות הניצול בנכס הנישום.

<u>הכרעה:</u>

במסגרת שאלות ההבהרה של שמאי המבקשים הוא שואל שאלות שלדעתו התשובות ברורות מאליהן. בין היתר, האם תכנית חד/2020 מקנה אחוזי בניה.
מקובלת עלי תשובתו לפיה במקרה זה תכנית חד/2020 לא מקנה אחוזי בניה נוספים.
ההנחיה לבנות דירות גדולות יותר, לא כללה את הגדלת זכויות הבניה מעל 141%. לכן השינוי כלל רק דרישה להגדלת שטחי הדירות על חשבון הקטנת מספר הדירות.

לעניין הגדלת הצפיפות, תכנית חד/2020 מאפשרת להגדיל את צפיפות הדירות מצפיפות של 12 יח״ד/דונם לצפיפות של עד 16 יח״ד/דונם.
בדיקה מדוקדקת של הנחיות תכנית חד/2020 מצביעה על ניסוח קצת שונה מהניסוח שעליו מצביע שמאי המבקשים. אני מצטט:
״בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא **<u>מעל</u>** 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.״
על פי ניסוח זה ניתן להבין כי הכוונה לא הייתה לאפשר הגדלת צפיפות עד ל 16 יח״ד/דונם, מאחר והדרישה הייתה מצב קודם של **<u>מעל</u>** 12 יח״ד/דונם ולא כפי שהיה בפועל 12 יח״ד/דונם. מאידך, על פי ההגדרה הקודמת של סעיף ה׳ ניתן היה לנצל צפיפות למגורים של בין 11-10 יח״ד/דונם, משום מה ההנחיה דילגה מעל צפיפות של 12 יח״ד/דונם.
לאחר שיקול הגעתי למסקנה, שלא סביר כי במדרג הצפיפות התכנית הקודמת לה דילגה מעליה, וההסבר היחידי ההגיוני זה להניח כי הדילוג נבע מ ״טעות סופר״ ולכן אני מקבל את טענת השמאים לפיה התכנית מאפשרת ניצול בצפיפות של עד 16 יח״ד/דונם.
תכנית חד/2020 מקנה לוועדה המקומית אפשרות לאשר את הגדלת הצפיפות, מצפיפות של 12 יח״ד/דונם עד למקסימום צפיפות של 16 יח״ד/דונם, יחד עם הדרישה שהצפיפות המרבית לא תפחת משטח ממוצע של 110 מ״ר עיקרי לדירה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

עד לאישורה של תכנית חד/2020, צפיפות המגורים המותרת בנכס הנישום - הייתה 12 יחידות דיור לדונם. על פי טבלת יעודי קרקע ושימושים צפיפות המגורים שונתה ל- 16 יח״ד לדונם. לאחר אישור התכנית . אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים. אני סבור כי לא ניתן היה להניח שניתן היה לשנות את הצפיפות, שלא במסגרת של בקשה להקלה או שינוי התכנית, הליכים המחייבים תשלום היטל השבחה.

שמאי הועדה סבור כי במצב הקודם ניתן היה לנצל יח״ד, בשטח של – 97 מ״ר עיקרי לדירה ולפי גרסת שמאי המבקשים, ניתן היה לנצל שטח עיקרי של כ- 89 מ״ר לדירה. שני השמאים מסכימים כי יש כדאיות לנצל את קומת הקרקע לשימושי מסחר (המותרים לפי התב״ע), כאשר היתרה תיוחס לדירות.

אינני מקבל את הטענה כי דרישת שטח גינון בשיעור של 20% ובנוסף הדרישה להסדרת מקומות חניה יוצרת פגיעה חמורה באפשרויות הבנייה.
דרישת החניה קיימת מכוח חוק מזה שנים רבות ואילו דרישת הגינון מהווה מרכיב משביח לנכס. בניית בניין איננה רק בטון ומלט. שטחי החצר מהווים שטחים משלימים לנכס הן מבחינת התועלת הנובעת ממקומות חניה והן מבחינת הגינון. על פי חישובי הסדרת חניה אחת לכל יח״ד והסדרת החניה הנדרשת לשטח המסחרי יחד עם האפשרות של ״חניה חופפת״, ניתנים למימוש בנוסף לשטחי הגינון.

לא מקובלת עלי קביעת שמאי המבקשים כי, במיקום הספציפי עדיף היה לאפשר כמות דירות גדולה יותר על חשבון הקטנת שטחי הדירות. לעניין המצב הקודם התכנית שאישרה צפיפות של 12 יח״ד/דונם היא מלפני כ-20 שנה. קצב ההתפתחות של העיר גורם גם לביקושים נוספים לדירות ובין היתר גם לדירות גדולות. ההליך הטבעי הוא שינוי הדרגתי של מעבר לדירות גדולות, בעיקר בערים שקצב הגידול שלהן מהיר ומשפחות מרובות ילדים לא יכולות להסתפק בדירות קטנות. ככל שהעיר גדלה , קצב ההתפתחות והצורך בדירות גדולות גדל. סביר להניח שהביקושים לדירות גדולות לא נשארו במקומן אלא גדלו. נימוק נוסף המצדיק מעבר לשטחי דירה גדולים יותר, נובע מהתמשכות ההליכים התכנוניים. ניצול זכויות הבנייה מחייב תכנית מפורטת, אילו הועדה המקומית לא הייתה מנצלת את תכנית חד/2020 להרחבת גודל הדירות, תוך מספר שנים היה נוצר מחסור בדירות גדולות והמבנה היה נכנס למצב של פחת תכנוני. אני סבור כי הועדה המקומית ניצלה באופן נכון ובזמן את המעבר לדירות גדולות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

היבט נוסף מתייחס לדרישה של עמידה בבניית דירות שהממוצע שלהן הוא 110 מ״ר עיקרי. מאחר והדרישה היא לממוצע, ניתן לנצל בקומות העליונות דירות בשטח גבוה מהממוצע ובקומות הנמוכות דירות ששטחן נמוך מהממוצע.

אני קובע כי למרות שסך השטח העיקרי לא השתנה, המעבר לצפיפות של 16 יח״ד לדונם במקום 12 יח״ד לדונם יצר השבחה.

<u>תוספת שטחי מרפסות מקורות:</u>

תקנות התכנון והבניה משנת 1992 והתיקון משנת 2008, הגדירו את המונח ״גזוזטראות״ וקבעו אמות מידה לחישוב השטחים.
בכפוף לאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, הוצאת היתר בנייה ל״גזוזטראות״ כרוכה בקיומה של תכנית בניין עיר מאושרת לגזוזטראות.
מכאן ניתן להסיק כי קיימת מחויבות בתשלום היטל השבחה על קירוי כל שטחי הגזוזטראות״.

בתיקון תקנה מס׳ 4 שפורסמה ביום 30.4.2008 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), נקבעו הוראות אלו לגבי גזוזטראות:

״ 2.(א) תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן - יום התחילה).

(ב) בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר **<u>מכוח תכנית שהופקדה</u>** או תופקד **<u>עד</u>** יום ט״ו בטבת התש״ע **<u>(1 ינואר 2010)</u>**, יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו - גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:

(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מ״ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין;

(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;

(3) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.

(4) לעניין תקנת משנה זו, ״דירה״ - כמשמעותה בסעיף 145 (א)(2) לחוק.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית. " (ההדגשות לא במקור).

מקובל עלי כי, הוצאת היתר בנייה כרוכה בקיומה של תכנית בניין עיר. כפי שנקבע בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה סעיף (ב) "....בקשה להיתר כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לרשות הרישוי וזו לא תיתן את ההיתר, אלא, אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלים על הקרקע או הבניין הנדונים..."

תקנה 4 הותקנה מתוקף סעיף 132 לחוק התכנון והבנייה: " תקנות לפי פרק י"א – כוחן יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתקנות; אולם אין בכוחן כדי לפגוע בתכנית שאושרה כדין לפני התקנתן".

על פי פרק י"א סעיף 265, רשאי שר הפנים הממונה על ביצוע חוק זה להתקין תקנות ...בין היתר לעניין, דרכי בנייתם של בניינים, תיקונם ושינויים, מראם החיצוני, כללים לחישוב שטחים של מגרשים לבנייה לצורכי רישוי ותכנון, לרבות השטח הכולל המותר לבניה וחלוקתו לשטחים למטרות עיקריות, ושטחים למטרות שירות, גובה הבניינים, מספר הקומות ועוד...

במקרה זה תקנה מס' 4 קובעת בבירור כי "... (ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין **חישוב שטחה של גזוזטרה,** יחולו הוראות התכנית.
התקנה מצמצמת את השפעת התוכנית הקיימת **לחישוב שטח הגזוזטרא בלבד**, ולא לעצם שינוי הגדרת המושג גזוזטרא שהיא זו שאפשרה את יצירת הקירוי וגרמה להשבחה.
ההנחיה של שר הפנים לשינוי הגדרת המושג גזוזטרא, ושינוי צורת הבנייה של הגזוזטראות, איננה סותרת את קיומה של התוכנית הרלוונטית ואת הצורך בהיתר בנייה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

כאן רלוונטית, החלטת כבוד השופטת שלהבת קמיר-וייס, עש"א 20782-09-10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' ברליצהיימר ואח', שקבעה במסגרת פסק הדין כי: "ההשבחה נובעת מתוכנית, באין תוכנית המהווה מקור להשבחה אין אפשרות לגבות היטל השבחה"

תקנה 4 שינתה את המצב, גם מגבלת שטחי המרפסות הניתנות לניצול כמצב קודם יחושבו לפי הנחיות תקנה 4. דהיינו "... ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין..."

התקנה מכתיבה כי ניתן לבנות גזוזטראות (מקורות ולא מקורות גם יחד) בשטח כולל של 12 מ"ר כפול מספר הדירות. ממועד כניסת התקנה לתוקף מנעו הנחיות התקנה את האפשרות לנצל שטחי גזוזטראות מעבר למגבלה של 12 מ"ר כפול מספר הדירות.

עד לאישורה של תכנית חד/2020 הניצול של המרפסות המקורות נבעו מהתקנות. עם אישור של תכנית חד/2020 בתאריך 11/5/2014, המקור לאישור קירוי המרפסות הוא תכנית חד/2020, כפי שהחליטה כבוד השופטת שלהבת קמיר-וייס, עש"א 20782-09-10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' ברליצהיימר ואח', "באין תוכנית המהווה מקור להשבחה אין אפשרות לגבות היטל השבחה"

מכאן שכאשר ניצול המרפסות המקורות נובע מתכנית מאושרת גם אם היא מחייבת תכנית מפורטת , יש לחייב היטל השבחה.

אני קובע כי תכנית חד/2020 היא תכנית משביחה.

ההנחיה להגדלת הצפיפות, מאפשרת ליזם גמישות בהרכבת תמהיל הדירות המתאימות לסביבה.

לפי חישוב שלי ניתן לתכנן את שטחי הדירות כך שהשטח הממוצע שלהם הוא כ-110 מ"ר ועדיין מגוון הדירות יתאים לסביבה. על מנת לבדוק את האפשרות לניצול דירות בשטחים שונים בניתי מודל של מבנה שכלל 42 דירות רגילות ו- 4 דירות פנטהאוז.

שטח המתחם 4,632 מ"ר, בו ניתן לנצל על פי המודל כ- 46 דירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי, מעל קומת עמודים ומעל קומת מסחר. על פי מודל זה קומת הקרקע משמשת לשטח מסחר בשטח של כ-1,621 מ"ר.

מעל קומת המסחר יש קומת עמודים ומעליו ניתן לנצל שטח של 7 קומות מחולקות ל 41 דירות רגילות בשטח של 107.5 מ"ר עיקרי לדירה, 12 מ"ר מרפסת מקורה, 12 מ"ר ממ"ד וכ-6 מ"ר שטחי שירות קומתיים לדירה. קומה 8 כוללת 4 דירות פנטהאוז בשטח של

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

כ-125 מ״ר עיקרי לדירה, 89.5 מ״ר מרפסת, 12 מ״ר ממ״ד וכ-6 מ״ר שטחי שירות קומתיים לדירה. סה״כ 46 דירות בגודל ממוצע של כ-110 מ״ר עיקרי ממוצע לדירה.

<u>ערכי שווי-</u>

בהתאם לשומה של השמאי המכריע עאטף עאלם בגוש 10035 חלקה 68, רח׳ הנשיא ויצמן 35 חדרה, מיום 06/04/2015 נקבע שווי של 2,400 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע.

בהתאם לשומה של השמאי המכריע אייל יצחקי בגוש 10008 חלקה 193, שדרות מנחם בגין חדרה, מיום 31/03/2015 נקבע שווי של 2,850 ₪/מ״ר מבונה למועד הקובע.

בהתייחס למיקום ומאפייני הנכס הנישום אני קובע שווי של 2,450 ₪/מ״ר מבונה למגורים.

לעניין ההשבחה של המרפסות המקורות-

46 דירות (כולל דירות פנטהאוס) × 12 מ״ר מרפסת מקורה לדירה × 2,450 ₪/מ״ר × 0.7 (מקדם מרפסת מקורה) = 946,680 ₪.

מאחר ותכנית חד/2020 מחייבת תכנית מפורטת הבאתי בחשבון כי ניצול הזכויות נדחה בכ-7 שנים, לפי שיעור היוון של 5% לשנה, כך שמקדם הדחייה הינו 0.71.

0.71 (מקדם דחייה) × 946,680 ₪ = 672,142 ₪.

לעניין התאמת ערכי השווי של זכויות הבניה לניצול נכון המותאם לביקושים עתידים, אני מעריך את ההשבחה לפי 10% משווי מרכיב הקרקע לדירה.

2,450 ₪/מ״ר מבונה × 10% = 245 ₪

245 ₪ × 110 מ״ר (ממוצע לדירה) × 46 (יח״ד) = 1,239,700 ₪

1,239,700 ₪ × 0.71 (מקדם דחייה) = 880,187 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקה 378 בגוש 10049 רחוב שדרות החרות בחדרה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/1001	18/12/1995	₪ 864,060	₪ 432,030
חד/450 ה'	26/07/1999	₪ 262,359	₪ 131,179.5
חד/2020	26/05/2014	₪ 1,552,329	₪ 776,164.5

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il