מישל אשור - שמאי מקרקעין | **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

תאריך : 13 בפברואר , 2025
מספר מינוי : 1470-2024
מספרנו : 224-1470-2024

לכבוד

חב' אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ - המבקשת
ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין
דוא"ל yaron@yaron-spector.co.il

הועדה המקומית לתו"ב חדרה - המשיבה
ע"י מר גד דגני וגב' שיר בני, שמאי מקרקעין
דוא"ל office@degani-beny.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקות 99, 100, 103, 104, 415 בגוש 10036</u>
<u>מגרש 201 בתכנית 302-1126952, חדרה</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. דיון מקצועי

בתאריך 30.10.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מס' 302-1126952	12.01.2024

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 06.12.2024.

5. פרטי הנכס

גוש	:	10036.				
חלקות	:	99	100	103	104	415
שטח חלקות רשום	:	3,291 מ"ר	3,165 מ"ר	3,215 מ"ר	3,272 מ"ר	2,534 מ"ר
מגרש בתכנית 302-1126952	:	201 .				
שטח מגרש	:	8,613 מ"ר.				
מהות הנכס	:	4 בנייני מגורים בבנייה רוויה מעל מסחר ומרתפי חניה.				
מיקום	:	מתחם הרחובות ששת הימים, הרברט סמואל, רמב"ם ואחד העם, חדרה.				

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר חדרה, בתחום הרחובות: הרברט סמואל מצפון, אחד העם מדרום, רמב"ם ממערב ומלחמת ששת הימים ממזרח.
רחוב הרברט סמואל מהווה ציר תנועה מרכזי ממזרח למערב בעיר חדרה.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה של בנייני מגורים בני 4-6 קומות.
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

המתחם בעל צורה דמויית האות "ר", עם חזית צפונית של כ- 115 מ' הפונה לרח' הרברט סמואל וחזית דרומית של כ- 80 מ' הפונה לרחוב אחד העם, ועומקה כ- 160 מ'.

על המתחם נמצאים בשלבי הקמה 4 מגדלי מגורים עבור 364 יח"ד, לגביהם הוגשה בקשה לתוספת קומות, הכוללת 96 יח"ד נוספות ו- 4 כיתות גן. סה"כ 3 מגדלי מגורים בני 22 קומות ומגדל אחד בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 4 קומות חניה, עבור 460 יח"ד בסה"כ.

בביקור במקום - הפרוייקט בשלבי בנייה מתקדמים.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית חד/1001

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4356 מיום 03.12.1995.
החלקות שבנדון מסומנות בייעוד "מע"ר - מגורים ומסחר", בו הותרו התכליות והשימושים כדלקמן: מגורים בתנאי שבנין המגורים בעל כניסה נפרדת ואינו מעורב במסחר, משרדים באגף נפרד, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, מסעדות ומזנונים, סוכנויות של חברות מסחריות, בנקים ומשרדים, שירותים רפואיים, בתי קולנוע, אולמות שמחה בידור ותרבות, מועדונים חברתיים ופרטיים.

עיקרי הוראות בניה:
חישוב שטחי הבניה יהיה מהמגרש נטו.

שטח מגרש מינימלי	-	1000 מ"ר.
רוחב חזית מינימלי	-	18
אחוזי בנייה בקומה	-	30%
מס' קומות	-	8 ק' ע"ע למגורים בלבד, 7 ק' ללא מגורים, 8 ק' + ק. עמודים למבנה מעורב.
סה"כ שטח בניה	-	161%-171% (באופן מדורג כמפורט מטה).
צפיפות מס' דירות לדונם	-	12 יח"ד.
אחוזי בניה למסחר	-	50% בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. לא תינתן אפשרות לכופר חניה.
קווי בניין	-	קדמי - 5 מ'
	-	צידי - 4 מ'
	-	אחורי - 6 מ'
בבניין למסחר בלבד	-	161% לבניין בגובה 5 ק'.
	-	163.5% לבניין בגובה 6 ק'.
	-	166% לבניין בגובה 7 ק'.
בבניין מעורב למסחר ומגורים	-	166% לבניין בגובה 6 ק' + ק. עמודים.
	-	168.5% לבניין בגובה 7 ק' + ק. עמודים.
	-	171% לבניין בגובה 8 ק' + ק. עמודים.

לא יינתנו הקלות בגובה הקומות.
קווי הבניין יוגדלו ב- 1 מ' בכל המרווחים לכל קומה שמעל 5 קומות, כדי לשמור על דירוג הבניינים שגובהם מעל 5 קומות.
גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית חד/מק/1001 ג'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4531 מיום 12.06.1997.
באזור מע"ר מגורים ומסחר:

1. לא יינתנו הקלות במספר הקומות.
2. קווי הבניין יהיו נכונים לכל גובה של מבנה. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש דירוג הבניינים, עפ"י האפשרויות במגרש ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או אדריכל העיר.
3. גובה קומת עמודים לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.

7.3. <u>תכנית חד/1212</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 מיום 22.03.2007 ובעיתונות מיום 28.02.2007.
מטרת התכנית - יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.
החלקות הנדונות מסומנות בייעוד "מע"ר מגורים ומסחר". המבנים החורגים מגבולות המגרש מסומנים להריסה.
חלקות 99, 100, 103, 104 מסומנות כמגרש 2202, וחלקה 415 מסומנת כמגרש 2204.
<u>תכליות ושימושים</u>:
בקומת הקרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים, משרדים.
מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד.

<u>הוראות הבניה נקבעו כדלקמן</u>:
<u>מגרש 2202 - מבנן מס' 4</u>:

שטח מגרש	: 9,462 מ"ר.
מס' קומות	: 17 קומות מעל הכניסה הקובעת. 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת בשטח 38,535 מ"ר.
שטח עיקרי על קרקעי	: 25,500 מ"ר למגורים, 3,300 מ"ר למסחר.
שטחי שירות	: 25% מהשטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת. 10% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
מס' יח"ד	: 255
תכסית מרבית	: 50%.
קו בניין קדמי	: למסחר - 0 לשצ"פ הגובל. למגורים - 4.25 מ' משצ"פ גובל ובנסיגה מהמסחר.
קו בניין צידי	: 0 לשפ"פ או למגרש 2204.

<u>מגרש 2204 - מבנן מס' 6</u>:

שטח מגרש	: 2,082 מ"ר.
מס' קומות	: 21 קומות מעל הכניסה הקובעת. 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת בשטח 7,653 מ"ר.
שטח עיקרי על קרקעי	: 7,800 מ"ר למגורים, 900 מ"ר למסחר.
שטחי שירות	: 25% מהשטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת. 10% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
מס' יח"ד	: 78
תכסית מרבית	: 50%.
קו בניין קדמי	: למסחר - 0 לשצ"פ הגובל. למגורים – 4.25 מ' משצ"פ גובל ובנסיגה מהמסחר.
קו בניין צידי	: למסחר-0 לרמב"ם ולשצ"פ מצפון. למגורים- 4.25 מ' בנסיגה מהמסחר בחזית. 4 למזרח ו-8 לדרום.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עיקרי הוראות רלוונטיות:

י. (1) קולונדה- בצמוד לחזיתות המסחריות בקומות הקרקע במגרשים 2201,2202 ו-2204 תקבע קולונדה (מעבר קורה) ברוחב של 4 מ' ובתחום קו הבניין אשר לגביה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יתוכנן כחלק מהבניין המסחרי ויהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.
(3) גובה המבנים במבננים 3, 4 - קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.
(4) שלביות ביצוע במבננים 3, 4 - שלב ראשון יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים עפ"י השימושים שייבנו. הקמת מגדל המגורים תתאפשר בשלבים.
(5) זיקת הנאה לשפ"פ במבנן 4 - תחול חובת רישום זיקת הנאה לשימוש בשפ"פ לדירות המגורים במבננים 9,8,6, ו-10 לדיירי המבנן בלבד.
(6) המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבננים 3 ו-4 יהיה 15 מ'.
(7) גובה המבנה במבנן 6 יהיה 21 קומות כמפורט: 1 למסחר ו- 20 למגורים.
(8) המרווח בין המבנה במבנן מס' 6 לבין המבנה במבנן מס' 8 יהיה 14 מ'.

עיקרי הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוניות רלוונטיות:

העמדת המבנים:
העמדת המבנים בקומת הקרקע, קווי הבניין, מרווחים בין הבניינים וגובה סופי כמופיע בתכנית הבינוי, יהיו מחייבים כהוראה שהסטייה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

מרתפים:
במקרה של חניה יותר קו בניין 0.

חניה:
החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

גודל הדירות והתפלגותו:
ממוצע שטחי הדירות לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי. מעל 70% מיחידות הדיור בכל בניין ובניין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יחידות הדיור בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממספר יח"ד בבניין. שטחה המינימלי של יח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיור בבניין. שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר (שטח עיקרי). ניתן יהיה לאפשר בניה של יח"ד בנות 3 חדרים או פחות כאמור לעיל בשיעור של עד 35% ממספר יח"ד בבניין ובלבד ששיעור יח"ד בנות 3 חדרים במבנן לא יעלה על 30% ממספר יח"ד במבנן.

בנספח התנועה נקבע תקן החניה כדלקמן:

מסחר	-	1 מקום חניה לכל	30	מ"ר
משרדים	-	1 מקום חניה לכל	40	מ"ר
בניני ציבור	-	1 מקום חניה לכל	50	מ"ר
מגורים	-	1.5 מקום חניה לכל	1	יח"ד

חניה ציבורית ברחובות: כ- 18% מחניות המגרשים סה"כ 160 מקומות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.4. <u>תכנית מס' 302-0583542 "עדכון הוראות בניה במרחב חדרה"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25.09.2019 ובעיתונות ביום 08.10.2019.

מטרת התכנית - עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

להלן הוראות בינוי רלוונטיות בבניה רוויה:

<u>מחסנים:</u>

א. תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליחידת דיור.
ב. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.
ג. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
ד. גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' בבניה קשיחה.

התכנית מבטלת ההוראה בדבר חובת בניית קומת עמודים מפולשת.

<u>שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה:</u>

הוספת שטחי בניה עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה גבוהה למגורים (כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות) במגרשים בהם התכנית התקפה לא כוללת שטחי בניה עבור שימושים אלו.

1. במבנים בבנייה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בניין.
2. שטח זה יהווה שטח עיקרי.
3. שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אות מקומת הלובי.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הינו לטובת כלל הדיירים בבניין.
5. הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

<u>מרתפים באזורי מגורים:</u>

בבניה רוויה (שינוי לסעיף 9.ב בתכנית חד/947) הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:

א. תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.
ב. במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

שימושים של המרתף:

א. במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס כניסה קובעת.
ב. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות התקפות.

<u>שטחי שירות בבנייה רוויה:</u>

1. מעל מפלס הכניסה: שטחי השירות יהיו בשיעור של עד 60% מהשטח העיקרי, לא כולל ממ"ד. סעיף זה לא יחול במבנים בהם אושרה תכנית מאוחרת יותר הכוללת תוספת שטחי שירות העולה על 45%.
2. מתחת מפלס כניסה: סה"כ שטחי השירות הקבוע במ"ר בניה מתחת לקרקע יכלול את כלל השטחים והשימושים המותרים לשירות (כולל חניה ויתר שימושי השירות) ושמתוכם יותרו 10% בניה לשימושי שירות שאינם חניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חדר יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:
תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם מהלך המדרגות שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

7.5. תכנית מס' 302-1126952 "מתחם מכבי - חדרה"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11943 ובעיתונות ביום 28.12.2023.
התכנית משנה את זכויות והוראות הבניה למתחמים 4,6 בתכנית מאושרת חד/1212.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מיועד מע"ר מגורים ומסחר ליעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ותוספת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת וכן בתת הקרקע.
3. תוספת 96 יח"ד סה"כ 460 יח"ד.
4. הוספת שימוש של מבני ציבור עבור גני הילדים / מעונות יום.
5. תוספת שימושים במגורים בקומת הקרקע של המבנים למועדון דיירים, חדר כושר וכד'.
6. מתן אפשרות למקם קיוסק בתחום השטח הפרטי הפתוח שבמרכז התכנית.
7. תוספת קומות בכל בניין.
8. מתן הוראות בניה והוספת זיקת הנאה לרכב בתחום השצ"פ ולהולכי רגל בתחום השפ"פ.

חלקות 99, 100, 103, 104 ו- 415 אוחדו למגרש 201 ביעוד "מגורים מסחר ומבנים ומסודות ציבור", לגביו נקבעו הוראות כדלקמן:

שימושים:

1. מסחר לסוגיו בתי קפה ומסעדות, קיוסקים, משרדים ובנקים.
2. מגורים.
3. בתחום המבנים יהיו שטחי ציבור מבונים. אשכול של 4 כיתות גן ושטחי חצרות לכל גן לפי תקן של משרד החינוך. שטחים אלו יירשמו ע"ש עיריית חדרה. בנספח הבינוי יסומנו השטחים שיהיו מרוכזים ולא מפוזרים במגרש. המיקום הסופי של שטחי הציבור המבונים ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית בשלב הרישוי. השטח יהיה במבנים קדמיים ותהיה לו כניסה נפרדת.

הוראות בינוי:

1. תוספת 5 קומות טיפוסיות לכל בניין כך שבבניינים A,B,C יהיו 23 קומות בכל אחד ובבניין D יהיו 26 קומות.
2. סטיה נכרת: מספר קומות ומספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 הינם מחייבים וכל תוספת או הגדלה יהוו סטיה נכרת.
3. תתוכנן הפרדה בין הכניסה למסחר לבין הכניסות ללובי המגורים.
4. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט המוצע.
5. מחסנים עבור המגורים יתוכננו בתת הקרקע.
6. מתקנים טכניים בגג המבנה ישולבו בקומת המגורים העליונה.
7. קומת הקרקע עם החזית המסחרית תכלול קולונדה רציפה בעומק משתנה בין 1.5-4 מ'.
8. קומת קרקע, בה יהיו שטחי המסחר, היא קומה גבוהה, עד 7.0 מ' ואפשרות לתוספת קומת גלריה.
9. נסיגות במבנה D - במבנה תהיינה נסיגות החל מקומה 23 של 1.60 מ', בקומה 24 של 2.75 מ', בקומה 25 של 6.6 מ' בהתאם לנספח הבינוי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

זכויות הבניה בתא שטח 201 נקבעו כדלקמן:

זכויות בניה (טבלה 5):

שימוש	שטחי בניה במ"ר				תכסית (%) מתא שטח	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל כניסה קובעת (מ')	מס' קומות		מס' מבנים מרבי	מרפסות בנוסף לשטח עקרי (מ"ר)
	מעל הכניסה הקובעת		שרות מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
	עיקרי	שירות									
מגורים	42800	17380						(1)			
מסחר	4200 (2)	1705						(3)			
מבנים ומוסדות ציבור	520 (4)	210						(5)			
סה"כ	**47288 (7)**	**19200**	**33250**	**99738**	**45 (9)**	**460 (10)**	**90.75 (11)**	**26 (12)**	**4**	**4**	**9200 (13)**

הוראות הטבלה:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות רלבנטיות לטבלה:

(1) קומות 1-25.
(2) ניתנת אפשרות לניצול שטחי המסחר בקומות גלריות.
(3) קומת קרקע 0 עם אפשרות לקומת גלריה.
(4) עבור אשכול 4 כיתות ובנוסף יידרשו שטחי מרפסות. שטח 520 מ"ר כולל מרחב מוגן.
(5) קומה 1.
(6) שטח השפ"פ 2952 מ"ר ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות הבניה. סה"כ השטח לחישוב הוא 11565 מ"ר.
(7) מתוכם 4200 מ"ר למסחר, 500 מ"ר גלריות למסחר ו- 520 מ"ר (שטח הכולל מרחב מוגן) למבני ציבור - 4 כיתות גני ילדים ובנוסף שטחי חצרות לפי תקן משרד החינוך.
(9) 45% תכסית עילית ו- 70% תכסית תת קרקעית.
(10) לפי התכנית המאושרת 333 יח"ד. במסגרת היתר הבניה כהקלה ניתנו 31 יח"ד נוספות. סה"כ יש 364 יח"ד לפני תוספת של 96 יח"ד בתכנית זו.
(11) 90.75 - מבנה D, שאר המבנים A,B,C בגובה 81.20.
(12) 25 קומות מעל קומת קרקע גבוהה של 7.0 מ' במבנה D, בשאר המבנים 22 קומות מעל קומת קרקע גבוהה של 7.0 מ'. קומת הקרקע הגבוהה תוכל לכלול קומת גלריה.
(13) 20 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. הגשת תכניות בינוי תהיה תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תתייחס בין היתר: עיצוב קומת הקרקע, מעברים לשפ"פ, גישה לשטחי ציבור, טיפול בקומות העליונות והמרפסות, פיתוח וחזיתות והתאמה לדרישות העיריה לנושא שילוט, העמדת המבנים על מפה מצבית, חזיתות ופרוט חומרי גמר המבנים, פיתוח מדרגות, שבילי הגישה והחנייה, פתרונות חניה ודרכי גישה, פתרונות למתקנים וצנרת, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה, פתרונות הצללה.
2. אישור תצ"ר.
3. סימון זיקת ההנאה בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית.

חניה:

כמות החניות למגורים תהיה על פי הנחיות מרחביות של עיריית חדרה. כמות החניות למסחר ולשטחי ציבור יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
מקומות החניה לרכב פרטי יהיו בחניון תת קרקעי בלבד מתחת לשטח ביעוד עירוני מעורב וגם מתחת לשטחי השפ"פ. החניון ישמש כחניון משותף למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תהיה הפרדה , ככל הניתן, בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למסחר, למבני הציבור וליתר השימושים. לשטחים הציבוריים המבונים יוצמדו מס' מקומות חניה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי

8.1 היתרי בניה

בהתאם לשומות הצדדים ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית חדרה, להלן היתרי הריסה / הבניה שניתנו:

- היתר בניה 20190042 (בקשה מס' 20180184/1) מיום 08.04.20219 - תכנית הריסה והקמת גדר בטיחות זמנית.
- היתר בניה מס' 20210144 מיום 09.12.2021 שניתן לתכנית ביסוס - תת קרקעי.
- היתר בניה מס' 20220088 שאושר ע"י הועדה המקומית ביום 28.02.2022 להקמת 3 בניינים בני 17 קומות, 82 יח"ד כ"א + בניין אחד בן 22 קומות, 118 יח"ד. סה"כ 4 מבנים 364 יחידות + 4 קומות מרתף תת קרקעי + צובר גז + חדרי טרפו.

8.2 הבקשה להיתר בניה

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' 20230274/1 לתוספת 5 קומות לכל בניין A, B, C, D אשר קיבל היתר מס' 20220088 - היתר עבור 364 יח"ד.

התוספת כוללת: 96 יחידות דיור + 4 כיתות גן בקומה מעל המסחר - סה"כ 460 יחידות לאחר תוספת זו + שינויים בקומת מסחר במסגרת סל השטחים המותרים + שינויים בקומות מרתף הכוללים תוספת מחסנים ללא תוספת שטח בקומות מרתף.

להלן עיקרי פירוט סך שטחי הבניה המבוקשים מתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני:

קומה	שימושים עיקריים									
	מגורים קיים	מגורים מוצע	מסחר קיים	מסחר מוצע	ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	גן ילדים מוצע	מרפסת קיים	מרפסת מוצע	קיוסק מוצע	מרפסת עיקרי מוצע
בנין חניונים											
מרתף 4											
מרתף 3											
מרתף 2											
מרתף 1											
קומת קרקע			3382.73	266.12						10.00	
קומה ראשונה	1874.64	-467.61			14.00	-14.00	520.00				
סה"כ בנין חניונים	1874.64	-467.61	3382.73	266.12	14.00	-14.00	520.00			10.00	
סה"כ בנין A	6979.09	2209.80			50.10			240.00			512.25
סה"כ בנין B	7052.49	2132.06			50.10			240.00			510.10
סה"כ בנין C	6977.98	2216.05			50.10			240.40			506.50
סה"כ בנין D	9866.09	2446.07			47.70			259.63	-3.10		508.56
סה"כ המבנה	**32750.29**	**8536.37**	**3382.73**	**266.12**	**212.00**	**-14.00**	**520.00**	**980.03**	**-3.10**	**10.00**	**2037.41**
מעל הקרקע	**32750.29**	**8536.37**	**3382.73**	**266.12**	**212.00**	**-14.00**	**520.00**	**980.03**	**-3.10**	**10.00**	**2037.41**
מתחת לקרקע											

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שרות	סה"כ בניין	מצללות	פירים	לא מקורה	מרפסת	מרפסת גג	פרגולה
בנין חניונים									
מרתף 4		6096.10	6096.10		1.51				
מרתף 3		10363.15	10363.15		367.23				
מרתף 2		9716.32	9716.32		960.18				
מרתף 1		7072.49	7072.49		3969.44				
קומת קרקע	3658.85	2643.11	6301.96	280.26	620.47	969.28			
קומה ראשונה	1927.03	978.74	2905.77	930.63	462.88		10.28	2272.39	769.29
סה"כ בנין חניונים	5585.88	36869.91	42455.79	1210.89	6381.71	969.28	10.28	2272.39	769.29
סה"כ בנין A	9991.24	3576.91	13568.15		738.81	18.57	888.45	389.32	204.70
סה"כ בנין B	9984.75	3574.94	13559.69		738.33	18.57	886.95	381.12	204.70
סה"כ בנין C	9991.03	3585.16	13576.19		722.01	18.57	877.14	424.10	204.70
סה"כ בנין D	15197.95	5895.91	21093.86		1268.58		1344.00	580.74	62.38
סה"כ המבנה	**48369.41**	**52047.57**	**100416.41**	**1210.89**	**9849.44**	**1024.99**	**4006.82**	**4047.67**	**1445.77**
מעל הקרקע	**48369.41**	**18799.48**	**67168.89**	**1210.89**	**4551.08**	**1024.99**	**4006.82**	**4047.67**	**1445.77**
מתחת לקרקע		**33248.06**	**33248.06**		**5298.36**				

הועדה המקומית בישיבתה מס' 2024004 מיום 19.02.2024 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

הרישום בלשכת רישום המקרקעין

חלקות 99, 100, 103, 104 בגוש 10036:

הוצגו בפני העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 16.07.2024, לפיו רשומות חלקות 99, 100, 103, 104 בגוש 10036 בבעלות חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ.

שטח החלקות הרשום הינו כדלקמן:

חלקה 99	-	3,291 מ"ר.
חלקה 100	-	3,165 מ"ר.
חלקה 103	-	3,215 מ"ר.
חלקה 104	-	3,272 מ"ר.

על החלקות רשומות ההערות כדלקמן:
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 31.05.2022, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. הערה: ראה בקשה מיום 28.02.20222 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 13.03.2024, לטובת עיריית חדרה. הערה: ראה בקשה מיום - 202302741 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

על החלקות רשומה משכנתא.

חלקה 415 בגוש 10036
הוצג בפני נסח העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 16.07.2024 לפיו רשומה חלקה 415 בגוש 10036, ששטחה הרשום בשלמות 2,534 מ"ר ע"ש בעלים רבים, ביניהם אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (20/757 חלקים).
הערות:
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 04.02.2024, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. הערה: ראה בקשה מיום 28.02.20222 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 13.03.2024, לטובת עיריית חדרה. הערה: ראה בקשה מיום - 202302741 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- על כל הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ לפי התחייבות מיום 07.06.2018.

על חלק מהבעלים רשומה משכנתא.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין .

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקש
תכנית מס' 302-1126952	12.01.2024	31,408,934 ₪	ללא השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

תכנית 302-0583542

הבקשה להיתר נשוא השומה אינה כוללת מימוש הזכויות מתכנית 302-0583542 ולפיכך, ההשבחה תיבחן במימוש הבא.

תכנית 302-1126952 - מימוש חלקי

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה לדירות במתחם נשוא השומה תוך חילוץ מחיר למ"ר מבונה:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח נטו	חדרים	מחיר למ"ר	מ"ר מבונה[1]	קומה	קומות
39	100	10036	31/01/2024	2,243,138 ₪	117	5	19,172 ₪	4,155 ₪	9	20
26	100	10036	29/01/2024	1,315,803 ₪	84	3.5	15,664 ₪	1,657 ₪	7	20
44	100	10036	22/01/2024	2,206,638 ₪	117	5	18,860 ₪	3,933 ₪	10	23
34	100	10036	15/01/2024	2,187,138 ₪	117	5	18,693 ₪	3,814 ₪	8	20
86	100	10036	01/01/2024	1,810,000 ₪	84	3.5	21,548 ₪	5,847 ₪	19	23
50	100	10036	31/12/2023	2,204,000 ₪	117	5	18,838 ₪	3,917 ₪	11	20
49	100	10036	31/12/2023	2,204,000 ₪	117	5	18,838 ₪	3,917 ₪	11	20
65	100	10036	31/12/2023	2,209,000 ₪	117	5	18,880 ₪	3,948 ₪	14	20
44	100	10036	07/12/2023	2,194,500 ₪	117	5	18,756 ₪	3,859 ₪	10	23
24	100	10036	30/11/2023	2,146,500 ₪	117	5	18,346 ₪	3,567 ₪	6	20
54	100	10036	31/10/2023	2,213,500 ₪	117	5	18,919 ₪	3,975 ₪	12	20
40	100	10036	26/10/2023	2,185,000 ₪	117	5	18,675 ₪	3,801 ₪	9	20
25	100	10036	10/09/2023	1,601,699 ₪	84	3	19,068 ₪	4,081 ₪	6	20
49	100	10036	29/08/2023	2,221,288 ₪	117	5	18,985 ₪	4,022 ₪	11	20
20	100	10036	29/08/2023	2,172,138 ₪	117	5	18,565 ₪	3,723 ₪	5	20
9	100	10036	30/07/2023	2,146,288 ₪	117	5	18,344 ₪	3,566 ₪	3	20
24	100	10036	29/07/2023	2,102,138 ₪	118	5	17,815 ₪	3,189 ₪	5	20
96	100	10036	06/06/2023	2,000,000 ₪	118	5	16,949 ₪	2,572 ₪	17	22
3	100	10036	31/05/2023	1,871,838 ₪	90	4	20,798 ₪	5,314 ₪	2	22
81	100	10036	16/05/2023	2,518,000 ₪	165	5	15,261 ₪	1,369 ₪	18	18
115	100	10036	30/03/2023	2,650,000 ₪	140	5	18,929 ₪	3,982 ₪	21	22
54	100	10036	22/03/2023	2,206,638 ₪	117	5	18,860 ₪	3,933 ₪	12	20
70	100	10036	12/03/2023	2,237,138 ₪	117	5	19,121 ₪	4,119 ₪	15	20
75	100	10036	05/02/2023	2,291,333 ₪	120	5	19,094 ₪	4,100 ₪	16	17
24	100	10036	31/01/2023	2,121,833 ₪	117	5	18,135 ₪	3,417 ₪	6	20

[1] העסקאות נותחו בהתאם לנתונים הבאים: מע"מ - 17%, יזמות - 20%, עלויות בניה - 9,500 ₪ למ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח נטו	חדרים	מחיר למ"ר	מ"ר מבונה[2]	קומה	קומות
59	100	10036	23/01/2023	₪ 2,177,833	118	5	₪ 18,456	₪ 3,645	11	20
114	100	10036	08/01/2023	₪ 2,010,000	118	5	₪ 17,034	₪ 2,632	20	22
שווי מ"ר מבונה ממוצע								₪ 3,700	11	

מניתוח נתוני השווי לעיל, מוערך בגישת החילוץ (17% מע"מ, 20% רווח יזמי, 9,500 ₪ עלות בניה) שווי מ"ר מבונה בקומה ממוצעת 11, בסך 3,700 ₪.

<u>תוספת שווי לעליה בקומה</u>

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה, הגב' חגית רבינסון מתאריך 19/12/2022 בעניין היטל השבחה לחלקה 560 בגוש 10036, הובא בחשבון הפרש שווי בין הקומות בסך 15,000 ₪.

משיחות עם משווקי הפרויקט, תוספת המחיר לדירה עם העלייה בכל קומה ובכל הבניינים הינה 15,000 ₪.

תחשיב לחילוץ הפרש שווי מ"ר מבונה בין הקומות:

הפרש שווי לעליה בקומה	15,000 ₪
בניכוי מע"מ ורווח יזמי	10,684 ₪
שטח פלדלת	102.71
הפרש שווי למ"ר מבונה לעליה בקומה	104.01 ₪

לאור האמור, תוספת שווי למ"ר מבונה לעליה בקומה מוערך ב- 104.01 ₪.

<u>מצב קודם</u>

הובאו בחשבון הזכויות המותרות מתכנית חד/1212 עפ"י השימוש המיטבי.

<u>מצב חדש</u>

תוספת שטח עיקרי ותוספת של 96 יח"ד - הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 8,198.8 מ"ר. תוספת 5 קומות בכ"א מארבעת המבנים על המגרש - הובאה בחשבון תוספת שווי למ"ר מבונה של 104 ₪ עם העלייה בקומה, לפיכך נעשתה התאמה לשווי הדירות בבניין.

<u>תחשיב עלות מטלה ציבורית</u>

עלות גן ילדים	
עלות גן ילדים עפ"י דקל ינואר 2024	
עלות ישירה ברמת מעטפת	6,964 ₪
שטח גני ילדים עיקרי + שירות	730
סה"כ עלות גני ילדים כולל מע"מ	5,083,629 ₪
עלות פיתוח חצר	
עלות פיתוח חצר	395 ₪
עלות כולל מע"מ	462.15 ₪
שטח חצר עפ"י מדידה גרפית	915
סה"כ עלות פיתוח חצר כולל מע"מ	422,867 ₪
עלות קירוי חצר	
עלות קירוי למ"ר	1,500 ₪
עלות כולל מע"מ	1,755 ₪
שטח מצללות עפ"י טבלת שטחים	930.63
סה"כ עלות קירוי חצר כולל מע"מ	1,633,256 ₪

[2] העסקאות נותחו בהתאם לנתונים הבאים: מע"מ - 17%, יזמות - 20%, עלויות בניה - 9,500 ₪ למ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עלות חניות	
מס' כיתות	4
תקן חניה 1:1	1
סה"כ חניות	4
שטח לחניות עפ"י 35 מ"ר לחניה	140
עלות בניה לחניות תת"ק	₪ 2,720
מע"מ	1.17
סה"כ עלות לחניות כולל מע"מ	₪ 445,536
סה"כ עלויות כולל מע"מ	**₪ 7,585,288**

לאור האמור, עלות מטלה ציבורית ליזם מוערכת ב- 7,585,288 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>

תכנית 302-1126952 מועד קובע 12.01.2024	
מצב קודם - תכנית חד/1212	
שטח עיקרי מותר למגורים	33,300 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה ממוצעת 8.5	₪ 3,440
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 114,550,821**
מצב חדש - בקשה להיתר 202302741 (מימוש חלקי לתכנית 302-1126952)	
שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה ממוצעת 11	₪ 3,700
שטח עיקרי + מוצע	41,498.66
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 153,545,042**
הפחתת עלויות מבנה ציבור	₪ 7,585,288
השבחה	**₪ 31,408,933**
היטל השבחה	**₪ 15,704,467**

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>תכנית 302-0583542</u>
לאור מהות הבקשה להיתר - מימוש חלקי של תב"ע 302-1126952 אשר אושרה בחודש דצמבר 2023, ההשבחה בגין תכנית 302-0583542, ככל וקיימת, תיבחן בעת המימוש הבא.

<u>תכנית 302-1126952</u>
<u>מצב קודם</u>
הובאו בחשבון זכויות בניה בסך 33,300 מ"ר עיקרי, עבור 366 יח"ד (כ- 91 מ"ר עיקרי ליח"ד).

<u>מצב חדש</u>
הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 8,185 מ"ר. (33,300 מ"ר - 41,485 מ"ר).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה מרשות המיסים מהפרויקט שבנדון (טבלה תואמת לטבלה שהציג שמאי המשיבה).

תאריך חתימה	מס' דירה	קומה	חד'	שטח נטו במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר למ"ר בנוי
31.1.2024	39	9	5	117	₪ 2,243,138	₪ 19,172
29.1.2024	26	7	3.5	84	₪ 1,315,803	₪ 15,664
22.1.2024	44	10	5	117	₪ 2,206,638	₪ 18,860
15.1.2024	34	8	5	117	₪ 2,187,138	₪ 18,693
1.1.2024	86	19	3.5	84	₪ 1,810,000	₪ 21,548
31.12.2023	50	11	5	117	₪ 2,204,000	₪ 18,838
31.12.2023	49	11	5	117	₪ 2,204,000	₪ 18,838
31.12.2023	65	14	5	117	₪ 2,209,000	₪ 18,880
7.12.2023	44	10	5	117	₪ 2,194,500	₪ 18,756
30.11.2023	24	6	5	117	₪ 2,146,500	₪ 18,346
31.10.2023	54	12	5	117	₪ 2,213,500	₪ 18,919
26.10.2023	40	9	5	117	₪ 2,185,000	₪ 18,675
10.9.2023	25	6	3	84	₪ 1,601,699	₪ 19,068
29.8.2023	49	11	5	117	₪ 2,221,288	₪ 18,985
29.8.2023	20	5	5	117	₪ 2,172,138	₪ 18,565
30.7.2023	9	3	5	117	₪ 2,146,288	₪ 18,344
29.7.2023	24	5	5	118	₪ 2,102,138	₪ 17,815
6.6.2023	96	17	5	118	₪ 2,000,000	₪ 16,949
31.5.2023	3	2	4	90	₪ 1,871,838	₪ 20,798
16.5.2023	81	18	5	165	₪ 2,518,000	₪ 15,261
30.3.2023	115	21	5	140	₪ 2,650,000	₪ 18,929
22.3.2023	54	12	5	117	₪ 2,206,638	₪ 18,860
12.3.2023	70	15	5	117	₪ 2,237,138	₪ 19,121
5.2.2023	75	16	5	120	₪ 2,291,333	₪ 19,094
31.1.2023	24	6	5	117	₪ 2,121,833	₪ 18,135
23.1.2023	59	11	5	118	₪ 2,177,833	₪ 18,456
8.1.2023	114	20	5	118	₪ 2,010,000	₪ 17,034
שווי מ"ר בנוי ממוצע		11				₪ 18,541

עלויות בניה

בהתבסס על מחירון דקל שפורסם בחודש ינואר 2024, הובאה בחשבון עלות בניה ישירה לבנייני מגורים בגובה 16-24 קומות. בנוסף, לעניין עלויות בניה לחניון התת קרקעי, במגרש שבנדון בוצע קיר דופן בכל היקף המגרש (100% דיפון) ולפיכך הובאה בחשבון תוספת של 200 ₪/למ"ר. סה"כ עלות בניית מרתף למ"ר = 2,920 ₪/למ"ר (2,720 ₪/מ"ר + 200 ₪/מ"ר עבור דיפון).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן סיכום עלות הבניה, נכון למועד הקובע ינואר 2024:

סוג השטח	שטח במ"ר (1)	עלות בניה למ"ר לפי מחירון דקל	סה"כ עלות בניה
שטח בנוי ברוטו ליח"ד	131	₪ 5,510	₪ 720,852
שטח מרפסות ליח"ד	20	₪ 1,715	₪ 34,300
מרתפים ליח"ד + תוספת דיפון	68.7	₪ 2,920	₪ 200,679
שטח חצר (לפיתוח)	11.4	₪ 395	₪ 4,520
סה"כ עלות בניה ישירה ליח"ד			₪ 960,351
שטח פלדלת ממוצע (2)			105
עלות בניה ישירה למ"ר			₪ 9,142
תוספת עלויות עקיפות			125%
סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר (ישירה + עקיפה)			₪ 11,428

הערות:

(1) שטח בנוי ברוטו ליח"ד - שטח ברוטו עילי בתב"ע 302-1126952 (60,180 מ"ר)/460 יח"ד = כ- 131 מ"ר ליח"ד.
שטח מרפסות ליח"ד - שטח מרפסות בתב"ע 302-1126952 (9,200 מ"ר)/460 יח"ד = 20 מ"ר ליח"ד.
שטח מרתפים ליח"ד - שטח מרתפים בתב"ע 33,250 מ"ר, בניכוי שטח מרתף שמיוחס למסחר כ- 1,476 מ"ר (שטח ברוטו למסחר - 5,905 מ"ר* 25%), בניכוי שטח מרתף שמיוחס למבני הציבור כ-160 מ"ר (4 מקומות חניה * 40 מ"ר לחניה) = כ- 31,614 מ"ר מרתפים שמיוחס למגורים/460 יח"ד = 68.7 מ"ר ליח"ד.
שטח חצר (לפיתוח) ליח"ד - שטח המגרש (11,565 מ"ר) – תכסית מנוצלת בקומת קרקע (6,301 מ"ר) = 5,264 מ"ר/460 יח"ד = 11.4 מ"ר ליח"ד.

(2) שטח פלדלת ממוצע בפרויקט - 48,320 מ"ר (42,800 מ"ר עיקרי+460 יח"דX12 מ"ר ממ"ד)/ 460 יח"ד = כ- 105 מ"ר פלדלת ליח"ד.

<u>מקדם עליה בקומה</u>

מפנה ל- 5 שומות מכריעות מכפר סבא, נתניה ונהריה מהן הסיק כי מקדם תוספת שווי לקומה הינו 1%.
מציג מספר עסקאות מהפרויקט (מתוך טבלת עסקאות ההשוואה) מהן הגיע למסקנה כי הפרש השווי בין הקומות בפרויקט הינו בסך 9,500 ₪ ולכן, ככל ותתקבל טענת שמאי המשיבה לחישוב הפרש שווי הקומות, יש להביא בחשבון הפרש זה.

<u>שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ חושב כדלקמן:</u>

שווי מ"ר נטו בנוי בקומה 11		₪ 18,541
בניכוי מע"מ	17%	₪ 15,847
בניכוי יזמות	20%	₪ 13,206
בניכוי עלויות בניה		- ₪ 11,428
שווי מ"ר מבונה במצב החדש (קומה ממוצעת 11)		₪ 1,778
התאמה לקומה 8.5 (1% לקומה)		97.5%
שווי מ"ר מבונה מתואם במצב הקודם (קומה ממוצעת 8.5)		₪ 1,733

לאור הניתוח לעיל, שווי מ"ר מבונה במצב הקודם (קומה ממוצעת 8.5) מוערך ב- 1,733 ₪, ושווי מ"ר מבונה במצב החדש (קומה ממוצעת 11) מוערך ב- 1,778 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

על אף שהתווספו זכויות בניה בהיקף נרחב, קיימים חסרונות רבים לבינוי המוצע במצב החדש, אשר מקטינים באופן משמעותי את ההשבחה בגין התב"ע החדשה:

<u>עלות מטלה ציבורית</u>
התווספה מטלה ציבורית בהיקף רחב אשר על היזם לבצע. אין מחלוקת עם חישוב המטלה שערך שמאי המשיבה, אשר מוערכת ב - 7.585 מיליון ₪.

<u>הפחתה לגודל והתארכות משך זמן הפרויקט (מימון)</u>
במצב החדש הפרויקט גדל בצורה מהותית (כ-25.7%[3]), דבר אשר מאריך את תקופת הבניה בלפחות בכחצי שנה. המשמעות הינה הגדלת עלויות המימון עבור כל הפרויקט (לא רק עבור תוספת יח"ד). לפיכך, הובא בחשבון במצב היוצא מקדם הפחתה לגודל/התארכות הפרויקט בגובה של כ- 5%.

<u>הפחתה בגין קרבה למבני ציבור - גני ילדים</u>
מיקום גני הילדים והחצרות הצמודות להם יוצר מטרד לקומות הנמוכות הן בבניין בו ממוקם גן הילדים (בניין C) והן לקומות הנמוכות בבניינים הסמוכים הגובלים מדרום וממערב (B ו- D). בהתאם "למחקר דלפי" מחודש פברואר 2020, עולה כי שווי דירה בבנייה רוויה אשר פונה למבני ציבורי נמוך בממוצע בכ-8% ביחס לדירה זהה שלא פונה למבנה ציבורי. בתחשיב הובאו ההפחתות להלן: בבניין C (בו ממוקם גן הילדים) הובאה בחשבון הפחתה של 8% לדירות ב- 4 הקומות הראשונות, ובבניינים B ו- D (הבניינים הסמוכים לגן הילדים) הובאה בחשבון הפחתה של 5% לדירות ב- 5 הקומות הראשונות.
תחשיב ההפחתה:

בניין	שטח עיקרי "נחות" בקומה, בקרבת מבנה ציבורי (גני ילדים)	מס' קומות	שווי מ"ר ממוצע בקומה 2.5	שיעור הפחתה	סה"כ הפחתה
D	510	5	₪ 1,627	5%	₪ 207,233
B	447	5	₪ 1,627	5%	₪ 181,980
C	447	4	₪ 1,627	8%	₪ 232,935
סה"כ הפחתה בגין קרבה לגני ילדים					₪ 662,149

<u>הפחתה בגין הגדלת הצפיפות במצב החדש</u>
במצב התכנוני החדש הוגדלה הצפיפות במגרש בכ-25.68% (מ-366 יח"ד ל- 460 יח"ד). במצב החדש נוצרה צפיפות בין היחידות הגורמת לקיטון ברווחה של הדירות במצב הקודם: העמסה על התשתיות הציבוריות (שטחים משותפים כדוגמת לובי וחדר מדרגות, מעליות בלאי מואץ, חיכוך דיירים מרובה, עומס על יציאה וכניסה מחניון התת קרקעי, מעלה את זמן ההמתנה למעליות וכו'). נדרש להביא בחשבון שווי קרקע במצב הקודם עדיף משווי הקרקע במצב החדש לה רווחה פחותה - תוספת שווי בגין רווחה טובה יותר במצב הקודם.
מפנה לשומות מכריעות אשר התבססו על נוסחת צפיפות, לפיה מקדם צפיפות (למצב הקודם) מוערך ב- 1.030664 (+3.0664%).

[3] 25.7% = 366 יח"ד / 460 יח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הפחתה בגין שיווק יח"ד הנוספות בהנחה לבני המקום (תושבי העיר חדרה):</u>
במסגרת הבנות בין היזם לעיריית חדרה לצורך קידום תוספת 100 יח"ד לפרויקט מ- 333 יח"ד ל-433 יח"ד, נערך הסכם בין החברה הכלכלית ליזם לשווק 100 יח"ד הנוספות במחיר מופחת של 10% ממחיר השוק לבני המקום.
בסופו של דבר אושרה תכנית 302-1126952 אשר הוסיפה 96 יח"ד ביחס למצב הקודם.
לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון כי יח"ד שהתווספו במסגרת התב"ע הינן דירות שנמכרו בהנחה של 10% ביחס לשווי שוק (מקטין את שווי הקרקע).
כהוכחה לטענתם מצרפים קטע מכתבה באתר YNET מתאריך 15.10.2018 בה צוין כי חברת אאורה תמכור 100 דירות בהנחה של 10% ממחיר השוק, בפרויקט הצפוי להכיל 430 יחידות דיור.
בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת המבקשת, סה"כ ההפחתה/הנחה הינה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי עפ"י עסקאות ההשוואה	:	18,500 ₪.
שיעור הנחה	:	10%.
סה"כ ההנחה שהתקבלה למ"ר בנוי	:	1,850 ₪/למ"ר.
בניכוי מע"מ (17%)	:	1,581 ₪/למ"ר.
בניכוי יזמות (20%)	:	1,318 ₪/למ"ר.
שטח עיקרי מנוצל במסגרת המימוש הנדון	:	8,185 מ"ר.
סה"כ הפחתה	:	10,785,000 ₪.

<u>שיעור היטל ההשבחה בפרויקט "פינוי בינוי במסלול מיסוי"</u>
עפ"י צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמי פינוי בינוי) שפורסמה ביום 30.12.2018 (י.פ. 8133) הוכרזה חלקה 415 בגוש 10036 כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.
לפיכך, בהתאם לסעיף 3א לתוספת השלישית, שיעור היטל ההשבחה בתכנית 302-0583542 עבור שטחי המגורים הינו רבע מההשבחה.

לשומת המבקשת צורפה חוות דעת משפטית בנושא, שנערכה ע"י עו"ד אפרת לרנר ועו"ד דורון שי ממשרד עו"ד ענת בירן ביום 13.08.2024, לפיה יש לקבוע את שיעור היטל ההשבחה על 25%. זאת, לנוכח העובדה שהתכנית עונה על שתי ההגדרות לתכנית פינוי בינוי כהגדרתן בסעיף 3א לתוספת השלישית:
א. ראשית, תכנית מתחם מכבי חדרה מהווה תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2), משכך היא מהווה "תכנית פינוי ובינוי"- אשר חלה על מתחם להתחדשות עירונית - "מתחם העירייה".
ב. שנית, תכנית מתחם מכבי חדרה מהווה תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי שכן היא חלה על חלקה 415 אשר הוכרזה כמתחם לפינוי ובינוי. העובדה שהתכנית כוללת גם שטחים בלתי מוכרזים אינה מעלה או מורידה בהתאם ללשון הסעיף. גם מבחינה מהותית, ברור כי תכנית במתחם פינוי ובינוי יכולה לכלול שטח רחב יותר ולהקצות את הזכויות מחוץ לתחום המתחם המוכרז על רקע חלוקה ותכנון מחדש של חטיבת הקרקע. בהתאם, גם בענייננו הוקצו זכויות לבעלי הדירות במתחם המוכרז במבנים בתכנית שאינם ממוקמים בתחום המתחם המוכרז. תכנית מכבי חדרה היא תכנית פינוי ובינוי ויש לראותה ככזו שכן מדובר במהלך תכנוני משלים לתכנית 1212 הכולל תוספת זכויות ובהתאם גם תועלות ציבוריות משמעותיות ביחס למתחם כולו, כפי שצוין על ידי הוועדה המחוזית.
לאור האמור לעיל, שיעור היטל ההשבחה למגורים בשטחים למגורים בתכנית מכבי חדרה צריך לעמוד על רבע מההשבחה.
לחילופין בלבד, יש לכל הפחות לקבוע שיעור היטל השבחה מופחת ביחס לשטח המתחם שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי בחלקה 415".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

"תכנית מתחם מכבי חדרה באה לעולם כתכנית משלימה לתכנית חד/1212 התחדשות עירונית - מתחם העירייה, ביחס לחלקות שהיא חלה עליהן. שתי התכניות מהוות מכלול אחד שלם ביחס לשטח התכנית, כאשר תכנית חד/1212 היא הבסיס, ואילו תכנית מתחם מכבי חדרה היא למעשה השלב השני בתכנון כולל של המתחם, שאינו עומד בפני עצמו.
בהתאם לפרסום באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדה המקומית חדרה לא קיבלה החלטה לשינוי שיעור ההיטל בהתאם לסעיף 3א(ב). על כן, היטל ההשבחה המופחת צריך לעמוד על כרבע מההשבחה."
"...סעיף 62א(א2) לחוק תו"ב מגדיר מתחם להתחדשות עירונית כדלקמן: "אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה". כפי שהוצג לעיל תכנית חד/1212 ובהתאם תכנית מכבי חדרה נכללו במתחם התחדשות עירונית שהוגדר כ"מתחם העירייה".
תימוכין לכך שגם הוועדה המקומית ועיריית חדרה עצמן רואות בשטח התכנית כחלק ממתחם התחדשות עירונית מאושר, יש בעובדה שתכנית ההתחדשות העירונית לב חדרה 302-0922633, שהוועדה המחוזית החליטה ביום 22.2.2023 להפקידה (והוחלט אף להאריך את משך התקופה לסיום הטיפול בה), גורעת מתחומה את כל שטחה של תכנית חד/1212, ובכלל זה כמובן את שטחה של תכנית מכבי חדרה. ויודגש, אין מדובר בגריעה של תכנית מתחם מכבי חדרה בלבד, אלא בכל שטחה של תכנית חד/1212, לרבות שטח תכנית מכבי חדרה.
הוועדה המקומית נדרשה לעניין זה גם בדיון בהמלצתה לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית מתחם מכבי חדרה, שם נאמר במפורש כי הסיבה לכך ששטח התכנית אינו כלול בתכנית לב חדרה היא בשל היותו "שטח שיועד להתחדשות עירונית עוד מתוקף תכנית חד/1212 להתחדשות עירונית. תכנית חד/1212 ראתה באזור זה אזור שצריך ליצור מרכז עירוני פעיל, המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזות בצד מגורים, מסחר ומשרדים. לפיכך, אזור זה של מתחם העירייה הינו אזור ייחודי אשר לו התייחסות ספציפית".
על כן, ולאור העובדה שתכנית מכבי חדרה נכנסה בנעליה של תכנית חד/1212, הרי שיש לראות בה כתכנית במתחם להתחדשות עירונית ובהתאם תכנית פינוי ובינוי כהגדרתה בס' 3א לתוספת השלישית. בהתאם לאמור יש לגבות היטל השבחה מופחת בשיעור של 25% מההשבחה.
תכנית מתחם מכבי חדרה היא תכנית פינוי בינוי אשר חלה על מתחם פינוי בינוי וככזו יש לגבות ביחס לשטחי המגורים בתחומה היטל השבחה בשיעור מופחת של כרבע מההשבחה:
"...כלומר בענייננו נדרשים שני תנאים מצטברים אחד, שהתכנית תהיה תכנית לפינוי ובינוי כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, והשני, כי היא תהיה במתחם פינוי ובינוי.

בכל הנוגע לתנאי הראשון. אם תכנית מכבי חדרה נכנסה בנעליה של תכנית חד/1212 שהיא תכנית פינוי ובינוי, הרי שיש לראות בה כתכנית פינוי ובינוי בפני עצמה. בכל הנוגע לתנאי השני, התכנית חלה, בין היתר, במתחם פינוי בינוי מוכרז - בחלקה 415. יודגש, לעמדתנו, אין בעובדה שבתכנית נכללים שטחים נוספים שאינו מתחמים מוכרזים לפינוי ובינוי כדי לגרוע מהגדרתה כתכנית שחלה במתחם פינוי ובינוי. הדבר עולה הן מלשון החוק ואף מתבקש מבחינה תכליתית."
לחלופין, יש לכל הפחות לקבוע שיעור היטל השבחה מופחת ביחס לחלקה 415, אשר הוכרזה כמתחם לפינוי ובינוי."

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר בקומה ממוצעת 8.5	סה"כ
שטח עיקרי - קומה ממוצעת 8.5	33,300	₪ 1,733	₪ 57,721,647
תוספת בגין מקדם צפיפות (רווחה)			1.030664
סה"כ שווי המצב הקודם			**₪ 59,491,624**
שווי מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר בקומה ממוצעת 11	סה"כ
שטח עיקרי - קומה ממוצעת 11	41,485	₪ 1,778	₪ 73,753,358
הפחתה בגין שווק יח"ד בהנחה של 10% לבני המקום			₪ 10,785,184-
סיכום ביניים			₪ 62,968,174
הפחתה לגודל והתארכות משך זמן הפרויקט (מימון)			0.95
סיכום ביניים			₪ 59,819,765
הפחתה בגין קרבה למבני ציבור (גני ילדים)			₪ 622,149 -
הפחתה בגין מטלה ציבורית			₪ 7,585,288 -
סה"כ שווי המצב החדש			**₪ 51,612,328**
השבחה			**₪ 7,879,295 -**

10.4. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>

התוצאה המתקבלת בשומת המבקשת אינה סבירה.

<u>עלויות בניה</u>

השטחים שנוספו במסגרת התכנית הנקודתית הם תוספת של שטחים לבניין אשר נמצא בבניה, כאשר על פי תכנית ההגשה ניתן לראות כי לא חלה כל הגדלה בקומות המרתף, לא חל כל שינוי בשטחים הפתוחים והמשותפים בקומת הקרקע. תוספת יח"ד כוללות תוספת שטחים משותפים בהיקף קטן ורק שטחים קומתיים וללא שינוי בקומת המרתף.
עלויות בניה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת אינן סבירות בעיר חדרה. מחירון דקל הינו הערכה כלל ארצית של עלויות הבניה הישירות ואינו מהווה מקור מדעי. מחירון זה נותן תמונה כללית, ידוע כי בפריפריה עלויות הבניה יותר נמוכות לפחות ב-15%.
מפנים לשומות מכריעות בפרויקטים לבנייה רוויה הכוללים ערוב שימושים ומרתפים תת קרקעיים בחדרה וסביבתה וכן בנתניה, בהם עלות הבניה למ"ר נקבעה בטווח המחירים שבין 7,000 ₪ - 9,500 ₪.

<u>מקדם עליה בקומה</u>

מפנים לשומה מכריעה של החי"מ בגוש 7623 חלקות 52,53,82,83 מיום 02.11.2023 וכן לשומות מכריעות נוספות בעיר חדרה, בהן נקבע שיעור עלייה בקומה של 1%.
מניתוח הנתונים שהוצגו בשומת שמאי המבקשת, עולה כי שיעור העלייה בקומה עפ"י שמאי המבקשת הינו 4% משווי הקרקע.

בהתבסס על עליית שווי לקומה של 9,500 ₪ לקומה בהפחתת מע"מ (17%) ויזמות (20%), מתקבל כי שיעור עליית שווי הקרקע כפונקציה של עלייה בקומה הינו 2%:

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תוספת בגין עלייה בקומה	₪ 9,500
בהפחתת מע"מ	1.17
בהפחתת רווח יזמי	1.2
	₪ 6,766
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,700
שטח ליח"ד	105
	₪ 388,500

בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון כי השטח שנוסף הינו בקומות הגבוהות ולכן לשטחים אלו יש להביא בחשבון שווי של קומה ממוצעת 19.

<u>הפחתה לגודל/התארכות הפרויקט</u>
לנכס שבנדון קיים היתר בניה וניתן למכור דירות במהלך הבניה, כך גם נעשה בפרוייקט שבנדון. בנוסף, כל התשתיות קיימות, מדובר על תוספת של שטח בקומות העליונות ולא בניין נוסף הדורש תשתיות חדשות המעכבות את הבניה. גם במצב הקודם מדובר על פרויקט בהיקף דומה ואין מקום להביא בחשבון הפחתה כלל.

<u>הפחתה בגין קרבה למבני ציבור</u>
אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבני ציבור מהסיבות הבאות:
1. מדובר על רחוב מרכזי בכניסה לעיר.
2. הפרוייקט משולב מגורים ומסחר.
3. גני ילדים פועלים בחלק מהיום ובד"כ אין חפיפה בין השהות בבית לבין זמני פעילות גן הילדים.
4. יש יתרון משמעותי מבחינת נוחות לכך שגן הילדים ממוקם בבניין.
5. בניין D ממוקם כ-35 מ' ובניין B רחוק בכ-23 מ' ממבנה הציבור, כך שאינם סמוכים למבני הציבור.
6. שמאי המבקשת מביאים בחשבון בתחשיב את כל שטח קומת המגורים, למרות שרק כמחצית מהדירות בקומה בעלות חזית למבני הציבור.
7. גישה זו הינה מיושנת ואינה תואמת לצרכים ושיקולים של אנשים היום. משפחה צעירה מעדיפה נוחות.
8. בעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר מהבניינים מושא השומה, כאשר חלקן מהוות גם את הקומות הנמוכות בבניינים, לכן ככל וקיימת פגיעה בדירות בקומות הנמוכות, שווי קרקע למ"ר מבונה שנקבע מגלם זאת.
9. הפחתה זו לא הוכחה על ידי שמאי המבקשת בשיווק הפרוייקט.
10. כתימוכין מפנה לשומה מכריעה של הגב' חגית רבינסון בגו"ח 10036/560, בה לא נקבעה הפחתה בגין קרבה למבני ציבור לנכס הממוקם במרכז העיר בקרבת מבני ציבור ממילא.

<u>הפחתה להגדלת צפיפות</u>
אין השפעה על שווי הדירות בין המצב הקודם לחדש לאור ההגדלה בצפיפות. גם במצב הקודם הפרוייקט הכיל 366 יח"ד, כלומר מדובר בבניה רוויה גם במצב הקודם. בראיה של השוק היום אין משמעות לגידול בצפיפות במצב החדש. השומות המכריעות שהציג שמאי המבקשים הינן למועד קובע של לפני 10 שנים ואין רלוונטיות למצב היום בשוק, וכן החלטות השמאים המכריעים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת בבת ים אינן רלוונטיות למקרה הנדון. בהחלטות בבת ים הובא בחשבון מקדם צפיפות, לאור הגדלת יח"ד ללא הגדלת שטחי הציבור. במקרה הנדון קודמה התכנית המשביחה שמטרתה הייתה, בין היתר, להסדיר ולהוסיף שטחים לצורכי ציבור, כך שאין מקום לתוספת שווי זו במצב הקודם.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הפחתה בגין שיווק יח"ד בהנחה</u>

הדירות ששווקו בהנחה אינן הדירות אשר נוספו בתכנית הנקודתית והדירות בהנחה נמכרו מספר שנים לפני אישורה. עוד נכתב בהסכם עם החברה הכלכלית כי יש לערוך את ההגרלה עד ליום 11.10.2018.

בעסקאות שנערכו בנכס בשנת 2018, ניתן לראות פער בין המחיר המוצהר שדירות אלו נמכרו בשנת 2018 לבין המחיר המוערך:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	דירה	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	שטח ברוטו
100	10036	30/12/2018	חדרה	רמב"ם	13	₪ 1,210,803	₪ 1,390,803	75
100	10036	29/12/2018	חדרה	רמב"ם	10	₪ 1,120,803	₪ 1,244,145	75
100	10036	20/12/2018	חדרה	רמב"ם	12	₪ 1,086,453	₪ 1,266,453	75
100	10036	20/12/2018	חדרה	רמב"ם	16	₪ 1,149,052	₪ 1,329,053	75
100	10036	05/12/2018	חדרה	רמב"ם	45	₪ 1,162,681	₪ 1,282,681	75
100	10036	05/12/2018	חדרה	רמב"ם	66	₪ 1,091,803	₪ 1,271,803	75
100	10036	03/12/2018	חדרה	רמב"ם	8	₪ 1,167,253	₪ 1,354,145	75
100	10036	03/12/2018	חדרה	רמב"ם	36	₪ 1,195,803	₪ 1,375,803	75
100	10036	03/12/2018	חדרה	רמב"ם	63	₪ 1,055,000	₪ 1,235,000	75
100	10036	15/11/2018	חדרה	רמב"ם	63	₪ 1,135,803	₪ 1,315,803	75
100	10036	15/11/2018	חדרה	רמב"ם	61	₪ 1,135,803	₪ 1,315,803	75
100	10036	15/11/2018	חדרה	רמב"ם	10	₪ 1,155,803	₪ 1,335,803	75
100	10036	15/11/2018	חדרה	רמב"ם	6	₪ 1,123,080	₪ 1,230,803	75
100	10036	14/11/2018	חדרה	רמב"ם	78	₪ 1,080,803	₪ 1,257,717	75
100	10036	14/11/2018	חדרה	רמב"ם	60	₪ 1,095,803	₪ 1,327,883	75
100	10036	14/11/2018	חדרה	רמב"ם	15	₪ 1,165,803	₪ 1,343,033	75
100	10036	14/11/2018	חדרה	רמב"ם	22	₪ 1,220,000	₪ 1,400,000	75
100	10036	14/11/2018	חדרה	רמב"ם	11	₪ 1,065,803	₪ 1,241,645	75
100	10036	13/11/2018	חדרה	רמב"ם	6	₪ 1,095,083	₪ 1,275,803	75
100	10036	12/11/2018	חדרה	רמב"ם	19	₪ 1,170,803	₪ 1,354,145	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	52	₪ 1,119,393	₪ 1,299,393	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	18	₪ 1,255,803	₪ 1,405,803	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	85	₪ 1,095,803	₪ 1,275,803	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	57	₪ 1,110,803	₪ 1,290,803	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	42	₪ 1,170,803	₪ 1,350,803	75
100	10036	11/11/2018	חדרה	רמב"ם	5	₪ 1,240,803	₪ 1,420,803	75
100	10036	21/12/2020	חדרה	רמב"ם	1	₪ 1,291,746	₪ 1,571,746	75

מעבר לאמור לעיל, במצב החדש המהווה את התכנית המשביחה 302-1126952 לא קיימים תנאים ו/או הוראות לעניין הנחה לבני המקום.

אין לראות בהסכם חיצוני להוראות התכנית המשביחה שנערך בין החברה הכלכלית ליזם, שנים לפני המועד הקובע, כאקט תכנוני המשפיע על שווי המקרקעין במצב החדש.

עפ"י הפסיקה, הוצאות חיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין.

יש להבחין בין חיובים פנימיים שהכרחיים כדי לממש את מלוא הפוטנציאל של התכנית לבין חיובים חיצוניים שהתחייב בעל המקרקעין במסגרת חיצונית להוראות התכנית.

עפ"י הפסיקה יש לבחון את עליית שווי המקרקעין הקשור קשר סיבתי ותכנוני לתכנית

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

המשביחה בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. לתימוכין מפנה להחלטת ועדת ערר מרכז 7138/16 מסא.א.א. ייזום וניהול נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

<u>שיעור היטל ההשבחה</u>
לתגובת שמאי המשיבה צורפה חוות דעת משפטית, שנערכה ביום 14.10.2024 ע"י עו"ד שניאור אופן ממשרד עו"ד נשיץ ברנדס אמיר, המתייחסת לחוות הדעת המשפטית שצורפה לשומת המבקשת לפיה יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לסעיף 3 לתוספת השלישית לחוק התו"ב לפיו "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".

"למתחם העירייה ניתן צו ממשלתי ביום 11.11.2001. הצו לא הוארך וממילא בהתאם להוראות המעבר לחוק ההתחדשות, אין מדובר במתחם לפינוי לשם בינוי/להתחדשות עירונית.
בחלקה 415 בלבד ניתן (לאחר שפג תוקף הצו הממשלתי במתחם כולו), צו מכח סעיף 15 לחוק ההתחדשות בו נקבע כי "ניתן צו לפי סעיף זה, יחולו הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין וסעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 לפי העניין". הצו עומד בתוקף לפי הוראות המעבר גם לאחר ביטול סעיף 15. עם זאת, מובהר כי לא ניתן צו לעניין היטל השבחה".
במסגרת תיקון 133 לחוק, נקבע לראשונה (סעיף 3א(א) לתוספת) כי ".. החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי ... הוא רבע ההשבחה."

המועד הקובע לעניין התיקון הוא יום 1.5.2022. "תכנית פינוי ובינוי" הוגדרה כ-תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2) כלומר "אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה.
השאלה הנשאלת היא אפוא, האם התכנית המשביחה אושרה לאחר המועד הקובע, והאם היא אחת מאלו: (א) תכנית במתחם להתחדשות עירונית, או (ב) תכנית לפינוי ובינוי, במתחם פינוי ובינוי.
חד1212 אושרה לפני המועד הקובע והיא אינה תכנית במתחם התחדשות עירונית.
בהסתמך על טבלת מתחמים להתחדשות עירונית באתר הרשות הממשלתית להתחדשות, נטען בחוות הדעת כי חד1212 הינה תכנית במתחם להתחדשות עירונית".
"... חד 1212 אושרה בשנת 2007, לפני המועד הקובע, והיא אינה תכנית במתחם התחדשות עירונית, שכן כאמור תוקף הצו הממשלתי שהכריז על המתחם כמתחם התחדשות עירונית לא הוארך.
"...במועד אישור חד1212 בשנת 2007, לא הוקנתה זכות לשיעור נמוך בהיטל השבחה גם במתחמים שהוכרזו בצו מוגבל בזמן. החוק להתחדשות מכוחו ניתן להכריז על מתחמים טרם חוקק ובהתאם להוראות המעבר שלו הוא אינו חל בייחס לצווים שלא היו בתוקף"
התכנית המשביחה אינה תכנית המשך לחד1212 ואינה תכנית במתחם התחדשות עירונית.
התכנית המשביחה אושרה לאחר שפג תוקף הצו הממשלתי; לאחר שמומשו הזכויות מכח חד 1212 ולאחר שאושרה תכנית המתאר חד/2020 (להלן: "חד2020") היא אינה במתחם להתחדשות עירונית ואין בינה ובין התחדשות עירונית דבר. אין היא אלא תכנית המוסיפה זכויות משמעותיות ונדרש לשלם בגינה היטל השבחה מלא כדין.
הניסיון לייצר קשר בין חד1212 ובין התכנית המשביחה והטענה לפיה התכנית המשביחה היא תכנית משלימה/שלב שני לחד1212 ומעין הליך תכנוני אחד נעדרים כל יסוד משפטי ותכנוני".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בין חד1212 ובין התכנית המשביחה, אושרה בשנת 2014 חד2020 אשר הגדירה "אזור להתחדשות עירונית" כאזור שיכול שיהיה מסומן בה ויכול שיבוא בתכנית נקודתית חדשה. המתחם לא סומן בחד/2020 כאזור להתחדשות עירונית; התכנית המשביחה שבאה לאחר חד 2020 ומהווה שינוי רק בייחס למפורט בה "וכל יתר הוראות תכנית חד/2020 ממשיכות לחול", ולאחר התיקון לחוק, לא קבעה את תחומה כאזור להתחדשות עירונית כפי שיכולה הייתה לעשות. הנה כי כן - חד1212 עצמה אינה במתחם התחדשות עירונית, והתכנית המשביחה אינה תכנית שאושרה באזור שקבעה הוועדה המחוזית לעניין זה.

התכנית המשביחה אינה תכנית לפינוי בינוי ואינה במתחם פינוי ובינוי.

שטח התכנית המשביחה אינו שטח שמנהל הרשות הכריז עליו מתחם לפינוי בינוי, למעט חלקה 415 אשר בייחס אליה בלבד ניתן צו השר (שלא בהקשר היטל השבחה) ובהתאם להוראות המעבר לחוק הרשות להתחדשות מהווה מתחם פינוי ובינוי.

הטענה ולפיה די בהיות חלקה 415 מתחם פינוי בינוי כדי לקבוע תחולה על כל תחום התכנית המשביחה, משוללת כל יסוד.

למעט חלקה 415 אין מדובר במתחם לפינוי בינוי. כן, התכנית המשביחה, לרבות בהקשר של חלקה 415, אינה תכנית לפינוי לשם בינוי, אלא תכנית רגילה לתוספת זכויות, אשר אושרה לאחר מתן היתר מכח חד/1212 ותחילת ביצוע עבודות ואשר אין בינה ובין פינוי לשם בינוי דבר וחצי דבר.

10.5. <u>הכרעה - תכנית 302-1126952</u>

על מתחם מכבי חדרה נמצאים בשלבי הקמה 4 בנייני מגורים.

תכנית 302-1126952 "מתחם מכבי חדרה" (להלן "התכנית") כוללת הוראות לתוספת 5 קומות (בכל אחד מהבניינים), תוספת זכויות בנייה עבור 96 יח"ד, מעבר ל- 364 יח"ד המאושרות בהיתר מס' 20220088. סה"כ מבוקשת הקמת 460 יח"ד. התכנית כוללת מטלה ציבורית להקמת כיתות גן.

מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

להלן הכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

10.5.1. <u>שיעור החיוב בהיטל השבחה</u>

לטענת המבקשת, באמצעות השמאי ועוה"ד מטעמה, תכנית 302-1126952 "מתחם מכבי - חדרה", הינה תכנית פינוי בינוי החלה על מתחם פינוי בינוי וככזו יש לגבות ביחס לשטחי המגורים בתחומה היטל השבחה בשיעור מופחת של רבע מההשבחה. לחילופין, יש לכל הפחות לקבוע שיעור היטל השבחה מופחת ביחס לחלקה 415, אשר הוכרזה כמתחם לפינוי בינוי.

לטענת המשיבה באמצעות השמאים ועוה"ד מטעמה, התכנית, לרבות בהקשר של חלקה 415, אינה תכנית לפינוי לשם בינוי, אלא תכנית רגילה לתוספת זכויות, אשר אושרה לאחר מתן היתר מכח חד/1212 ותחילת ביצוע עבודות ואשר אין בינה ובין פינוי לשם בינוי דבר וחצי דבר ולכן, יש לקבוע את היטל ההשבחה בשיעור מלא.

המחלוקת בין הצדדים, הנובעת מסוגיית היטל השבחה בפרויקט "פינוי בינוי", הינה סוגייה משפטית עקרונית, שמן הראוי כי הייתה נדונה בפני ועדת הערר. משהובאה הסוגייה בפני ולמען יעילות ההליך, איני יכול להימנע מלהכריע בה. ברור כי סלולה הדרך למי מהצדדים לפנות לוועדת הערר בסוגיה זו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בתכנית חד/1212 "התחדשות עירונית מתחם העירייה" סומנה חלקה 415 כמגרש 2204 ביעוד מע"ר מגורים ומסחר.
חלקות 99, 100, 103, 104 סומנו כמגרש 2202 ביעוד מע"ר מגורים ומסחר.

באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כלול מתחם העירייה בתכנית חד/1212 המאושרת מיום 22.03.2007, בתחום "מתחמים בהתחדשות עירונית" מסלול רשויות, מוכרז, לפיו יתווספו סה"כ 754 דירות. בהתאם למפה המצורפת, כולל "מתחם העירייה", בין היתר, את החלקות שבנדון.

בהתאם להוראות תכנית חד/1212, ניתן היתר בניה 20220088, לבנייה על חלקות 99, 100, 103, 104 ו- 415 בגוש 10036 להקמת 3 בניינים בני 17 קומות 82 יח"ד כ"א + בניין בן 22 קומות 118 יחידות. סה"כ 4 מבנים עבור 364 יחידות + 4 קומות מרתף תת-קרקעי + צובר גז + חדר טרפו.
היתר להקמת הבניינים ניתן טרם המועד הקובע לאישור התכנית.

עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מגרש "מתחם מכבי", הכולל את חלקות 99, 100, 103, 104 בגוש 10036 ושטחו נטו 9,462 מ"ר, נרכש ביום 11.12.2017.

הצדדים מסכימים כי, בהתאם לצו ממשלתי, שניתן ביום 11.11.2001, נכללה חלקה 415 בגוש 10036 ב"מתחם העיריה" בתחום פינוי בינוי.
ב"כ המשיבה הציג תכתובת לפיה השיב לו נציג הרשות להתחדשות כי, "מהנתונים שיש בידי הייתה הכרזה אחת בלבד ללא הארכה".

המבקשת לא הציגה כל הארכה לצו כאמור.

אציין כי, המבקשת לא טענה בכל שלב כי הבניה, שהותרה במתחם מכבי עפ"י היתר מיום 28.02.2022 בוצעה בדרך של פינוי בינוי.

במועד הקובע לאישור התכנית, הוחל בהקמת פרויקט מגורים הכולל 4 בנייני מגורים בהתאם להיתר מיום 28.02.2022.

הוראות התכנית כוללות שינוי יעוד הקרקע מיעוד מע"ר מגורים ומסחר ליעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תוספת שטחי בניה, תוספת 96 יחידות דיור, תוספת 5 קומות, תוספת גני ילדים וכו'.
התכנית אינה כוללת הוראות לפינוי לשם בינוי.

איני מקבל את טענת המבקשת כי, יש לראות בתכנית המשביחה כתכנית משלימה לתכנית חד/1212 וכי, האמור בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) לתכנית כי היא "מחליפה" את תכנית חד/1212 מהווה ראיה כי היא תכנית פינוי ובינוי אשר יחול לגביה היטל בשיעור של 25% מההשבחה.
תכנית חד/1212 כוללת הוראות להתחדשות עירונית בחטיבת קרקע, ששטחה כ-95 דונם, המהווה את מרכז העיר חדרה. החלקות שבנדון מסומנות ביעוד "מע"ר מגורים ומסחר".
בתשריט תכנית חד/1212 סומן בתחום חלקה 415 מבנה טורי, בתחום חלקה 104 סומנו 2 מבנים ובתחום חלקות 99, 100, 103, לא סומנה כל בנייה (החלקות סומנו כמגרשים ריקים).

תכנית חד/1212 כוללת, ביחס לחלקות 99, 100, 103, 104 הוראות בניה להקמת 3 בנייני מגורים ומסחר, הכוללים 255 יחידות מגורים ו- 3,300 מ"ר מסחר ועל חלקה 415 הוראות בניה להקמת בניין מגורים ומסחר, הכולל 78 יחידות מגורים ו- 900 מ"ר מסחר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

התכנית אינה קובעת כי מימוש הזכויות יעשה בדרך של פינוי בינוי.

לא נטען ולא הוכח כי, התכנית הוכנה ואושרה בשל העדר כדאיות כלכלית למימוש פרויקט פינוי בינוי שהותר מכח תכנית חד/1212 ולכן, איני סבור כי ניתן לראות בה, כתכנית "משלימה" להליך פינוי בינוי שהוחל בתכנית חד/1212.

העובדה כי התכנית אושרה בכפוף לביצוע מטלה ציבורית אינה מהווה ראיה להיותה תכנית במסלול פינוי בינוי. כאמור, התכנית כוללת 96 יח"ד נוספות, העשויות "להעמיס" על התשתיות הקיימות ועל השירותים הציבוריים שיידרשו לרווחת התושבים ביחידות דיור אלה.

<u>היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי</u>

ביום 18.11.2021 פורסם תיקון 133 לחוק התכנון והבניה אשר קבע הוראות להיטלי השבחה בפרויקט פינוי בינוי.

3א. (א) על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה - היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) -

(1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע;

(2) בתום כל חמש שנים מהמועד הקובע (בסעיף זה – מועד הקביעה מחדש) רשאית רשות מקומית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורי היטל כאמור בפסקה (1); קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד הקביעה מחדש ועד תום חמש שנים ממועד זה.

(ג) רשות מקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) 30 ימים לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.

(ד) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב) וכן הודעה לפי סעיף קטן (ג), יפורסמו ברשומות ובעיתון.

(ה) בסעיף זה -

"אזור" - שטח שגודלו לא יפחת מ-30 דונם;

"המועד הקובע" - יום כ' בניסן התשפ"ב (1 במאי 2022);

"תכנית פינוי ובינוי" - תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2);

"תכנית שהוגשה" – לפי הוראות סעיף 83א1.

(ההדגשה אינה במקור)

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הגדרת סעיף 62א(א2) הינה כדלקמן:

"מבלי לגרוע מסעיפים קטנים (א) ו- (א1), תכנית בסמכות ועדה מקומית לעניין ועדה מקומית עצמאית מיוחדת יכול שתהיה גם תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שהיא אחת מאלה:
תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או מתחם שמנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נתן לגביו אישור מקדמי כמשמעותו בסעיף 14 (ג) לחוק האמור.
תכנית במתחם להתחדשות עירונית. בפסקה זו, "מתחם להתחדשות עירונית" - אזור בשטח המיועד לבינוי לפי תכנית, שקבעה הועדה המחוזית לעניין זה".

נשאלת השאלה האם הפטור/ההיטל המופחת המתייחס, בין היתר, ל"תכנית במתחם להתחדשות עירונית" חל על כל תכנית במתחם להתחדשות עירונית כהגדרתה או על תכנית שמטרתה פינוי לשם בינוי בלבד.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 נחקק במטרה לקדם ולעודד פעילות ולהאיץ את ביצועם של מיזמים להתחדשות עירונית.
תכנית לפינוי ובינוי הוגדרה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 כ"תכנית לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה".

אני סבור כי, תכליתו של הפטור (החלקי) מהיטל השבחה נועד לתמרץ ולעודד פרויקטים במסלול פינוי בינוי בלבד ולכן, איני מקבל את עמדת המבקשת כי התכנית במהותה עונה להגדרת תכנית פינוי בינוי, שכן היא אינה כוללת הוראות לפינוי לשם בינוי.

התכנית המשביחה כוללת הוראות לתוספת זכויות ואינה כוללת הוראות לפינוי לשם בינוי ו/או הוראות להתחדשות עירונית.

לאור כל האמור, מסקנתי הינה כי, התכנית המשביחה בענייננו אינה מהווה תכנית פינוי בינוי ולכן, לא יחולו עליה הוראות סעיף 3א לתוספת השלישית.

לפיכך, יובא בחשבון היטל השבחה בשיעור של 50% על המתחם כולו.

10.5.2. <u>שווי במצב חדש</u>

שווי מ"ר מבונה הוערך ע"י שמאי הצדדים בגישת החילוץ.
בשומת המשיבה הוערך שווי מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני מכירת דירות בפרויקט, בגישת החילוץ, לפי 3,700 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת התבסס על נתוני שווי מרשות המיסים, התואמים לנתוני השווי כבשומת המשיבה, לפיהם התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בקומה 11 לפי 18,541 ₪.

בחנתי את מסד נתוני השווי שהוצג בשומות הצדדים ומצאתי כי העסקאות עליהן התבססו שמאי הצדדים מתייחסות לדירה ממוצעת של 115 מ"ר, בקומה 11 למועד מכירה ממוצע 18.08.2023.
הפרויקט שבנדון כולל הן במצב הקודם והן במצב החדש דירות בשטח ("פלדלת") ממוצע של כ- 105 מ"ר. המועד הקובע 12.01.2024.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בחנתי מחירי מכירת דירות נוספות בפרויקט שבנדון כדלקמן:

גו"ח	תאריך עסקה	שטח במ"ר	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
010036-0100-033-00	14/06/2022	95	8	₪ 1,761,833	₪ 18,546
010036-0100-100-00	19/06/2022	98	18	₪ 1,841,833	₪ 18,794
010036-0100-037-00	19/06/2022	95	9	₪ 1,771,833	₪ 18,651
010036-0100-077-00	04/07/2022	95	17	₪ 1,861,833	₪ 19,598
010036-0100-067-00	15/11/2022	95	15	₪ 1,854,833	₪ 19,525
010036-0100-057-00	15/11/2022	95	13	₪ 1,835,833	₪ 19,325
010036-0100-072-00	30/11/2022	95	16	₪ 1,858,483	₪ 19,563
010036-0100-002-00	30/11/2022	95	1	₪ 2,139,833	₪ 22,525
010036-0100-077-00	30/12/2022	95	17	₪ 1,911,833	₪ 20,125
010036-0100-059-00	23/01/2023	118	11	₪ 2,177,833	₪ 18,456
010036-0100-024-00	31/01/2023	117	6	₪ 2,121,833	₪ 18,135
010036-0100-043-00	15/11/2022	95	10	₪ 1,604,950	₪ 16,894
010036-0100-019-00	24/08/2022	84	5	₪ 1,470,000	₪ 17,500
010036-0100-070-00	12/03/2023	117	15	₪ 2,237,138	₪ 19,121
010036-0100-075-00	05/02/2023	120	16	₪ 2,291,333	₪ 19,094
010036-0100-054-00	22/03/2023	117	12	₪ 2,206,638	₪ 18,860
010036-0099-094-00	29/12/2022	98	17	₪ 1,561,746	₪ 15,936
010036-0100-003-00	31/05/2023	90	2	₪ 1,871,838	₪ 20,798
010036-0100-024-00	29/07/2023	118	5	₪ 2,102,138	₪ 17,815
010036-0100-009-00	30/07/2023	117	3	₪ 2,146,288	₪ 18,344
010036-0100-049-00	29/08/2023	117	11	₪ 2,221,288	₪ 18,985
010036-0100-020-00	29/08/2023	117	5	₪ 2,172,138	₪ 18,565
010036-0100-025-00	10/09/2023	84	6	₪ 1,601,699	₪ 19,068
010036-0100-040-00	26/10/2023	117	9	₪ 2,185,000	₪ 18,675
010036-0100-054-00	31/10/2023	117	12	₪ 2,213,500	₪ 18,919
010036-0100-024-00	30/11/2023	117	6	₪ 2,146,500	₪ 18,346
010036-0100-044-00	07/12/2023	117	10	₪ 2,194,500	₪ 18,756
010036-0100-050-00	31/12/2023	117	11	₪ 2,204,000	₪ 18,838
010036-0100-049-00	31/12/2023	117	11	₪ 2,204,000	₪ 18,838
010036-0100-065-00	31/12/2023	117	14	₪ 2,209,000	₪ 18,880
010036-0100-086-00	01/01/2024	84	19	₪ 1,810,000	₪ 21,548
010036-0100-034-00	15/01/2024	114	8	₪ 2,187,138	₪ 19,185
010036-0100-044-00	22/01/2024	117	10	₪ 2,206,638	₪ 18,860
010036-0100-039-00	31/01/2024	117	9	₪ 2,243,138	₪ 19,172
010036-0100-026-00	29/01/2024	84	7	₪ 1,315,803	₪ 15,664
010036-0100-019-00	25/02/2024	117	5	₪ 2,234,538	₪ 19,099
010036-0100-077-00	26/02/2024	118	14	₪ 2,339,638	₪ 19,827
010036-0100-029-00	29/02/2024	118	6	₪ 2,137,138	₪ 18,111
010036-0100-013-00	17/03/2024	84	4	₪ 1,189,803	₪ 14,164
010036-0100-120-00	21/03/2024	118	21	₪ 1,976,599	₪ 16,751
010036-0100-126-00	21/03/2024	118	22	₪ 1,766,722	₪ 14,972

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גו"ח	תאריך עסקה	שטח במ"ר	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
010036-0100-045-00	31/03/2024	117	10	₪ 2,335,288	₪ 19,960
010036-0100-029-00	30/04/2024	117	7	₪ 2,249,373	₪ 19,225
010036-0100-090-00	30/04/2024	118	16	₪ 2,394,373	₪ 20,291
010036-0100-035-00	30/04/2024	117	8	₪ 2,270,373	₪ 19,405
010036-0100-025-00	30/04/2024	117	6	₪ 2,234,373	₪ 19,097
010036-0100-038-00	30/04/2024	95	9	₪ 2,112,373	₪ 22,236
010036-0100-059-00	30/04/2024	117	13	₪ 2,343,373	₪ 20,029
010036-0100-018-00	30/04/2024	95	5	₪ 1,930,000	₪ 20,316
010036-0100-050-00	13/05/2024	117	11	₪ 2,312,373	₪ 19,764
010036-0100-045-00	13/05/2024	117	10	₪ 2,283,373	₪ 19,516
010036-0100-064-00	21/05/2024	117	14	₪ 2,359,373	₪ 20,166
010036-0100-015-00	23/05/2024	117	4	₪ 2,203,373	₪ 18,832
010036-0100-019-00	26/05/2024	117	5	₪ 2,218,373	₪ 18,960
010036-0100-053-00	26/05/2024	95	12	₪ 2,088,373	₪ 21,983
010036-0100-065-00	26/05/2024	117	14	₪ 2,359,373	₪ 20,166
010036-0100-040-00	26/05/2024	117	9	₪ 2,281,373	₪ 19,499
010036-0100-122-00	29/05/2024	84	22	₪ 2,103,373	₪ 25,040
010036-0100-137-00	29/05/2024	118	24	₪ 2,519,373	₪ 21,351
010036-0100-039-00	30/05/2024	117	9	₪ 2,281,373	₪ 19,499
010036-0100-040-00	30/05/2024	117	9	₪ 2,281,373	₪ 19,499
010036-0100-131-00	30/05/2024	118	23	₪ 2,503,373	₪ 21,215
010036-0100-048-00	30/05/2024	95	11	₪ 2,072,373	₪ 21,814
010036-0100-081-00	30/05/2024	84	18	₪ 2,044,373	₪ 24,338
010036-0100-044-00	30/05/2024	117	10	₪ 2,296,373	₪ 19,627
010036-0100-069-00	30/05/2024	117	15	₪ 2,379,373	₪ 20,337
010036-0100-019-00	31/05/2024	117	5	₪ 2,218,373	₪ 18,960
010036-0100-058-00	31/05/2024	95	13	₪ 2,097,523	₪ 22,079
010036-0100-009-00	31/05/2024	117	3	₪ 2,257,373	₪ 19,294
010036-0100-025-00	29/05/2024	117	6	₪ 2,234,373	₪ 19,097
010036-0100-104-00	30/05/2024	117	22	₪ 2,483,373	₪ 21,225
010036-0100-035-00	19/06/2024	117	8	₪ 2,259,523	₪ 19,312
010036-0100-132-00	20/06/2024	118	23	₪ 2,071,699	₪ 17,557
010036-0100-116-00	28/06/2024	84	21	₪ 2,087,373	₪ 24,850
010036-0100-063-00	30/06/2024	95	14	₪ 2,212,373	₪ 23,288
010036-0100-094-00	30/06/2024	117	20	₪ 2,452,373	₪ 20,960
010036-0100-064-00	30/06/2024	117	14	₪ 2,512,373	₪ 21,473
010036-0100-070-00	31/07/2024	117	15	₪ 2,508,373	₪ 21,439
ממוצע	**03/12/2023**	**109**	**11**		**₪ 19,545**

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, יובא בחשבון שווי מ"ר דירתי ממוצע למועד הקובע בסך של **19,545** ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>עלויות הבניה</u>
שמאי הצדדים חלוקים בדבר עלויות הבניה:
שמאי המשיבה העריכו את עלויות הבניה בסך 9,500 ₪ למ"ר דירתי, כשלעמדתם עלויות הבניה באזור חדרה נמוכות בלפחות 15% מעלויות הבניה במחירון דקל. כהוכחה לטענתם, הפנו לשומות מכריעות של מר אלי כהן (גו"ח 10036/345-348), הגב' אורית גלן (גו"ח 10102/109,171) ומר עומר סרחאן (גו"ח 7932/505,449), בהן הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר דירתי בטווח שבין 7,000 ₪-9,500 ₪.
שמאי המבקשת העריך את עלויות הבניה בהתבסס על מחירון דקל בתוספת עלויות כלליות (לרבות מרתפי חניה, תוספת דיפון, מרפסות, ופיתוח חצרות) בסך 11,428 ₪ למ"ר דירתי ממוצע.

בהערכת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ, בהפחתת מע"מ (17%) ויזמות (20%), שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בקומה 11 בסך של 3,700 ₪. שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 1,778 ₪.

אני סבור כי, מחירון "דקל" מהווה את המחירון האובייקטיבי הראוי וכי, נכון להתבסס עליו לצורך בחינת אומדן עלויות הבניה.
יחד עם זאת, במחקר מקיף בנושא עלויות הבניה למגורים, שפורסם בחודש ספטמבר 2015 ע"י מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר אשל חרמוני, אשר נכתב בהובלת האגף לתכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד הבינוי והשיכון, בניהולו של מר נתנאל לפידות, ובשיתוף פעולה עם פז כלכלה והנדסה וקבוצת דקל, עולה מממצאי המחקר, בין היתר, כי עלות הבניה במחוז הצפון הינה בשיעור של כ- 88% מעלות בניה ממוצעת. מחוז הצפון הוגדר במחקר מאזור חדרה (כולל) וצפונה. בהתחשב במיקומה של העיר חדרה, תובאנה בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל בהפחתת 5%.

בבחינת עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל למבני מגורים נכון לחודש ינואר 2024, עלות בניה למ"ר עילי בבניה בגובה 16-24 קומות הינה בסך 5,510 ₪, בהעמסת שטחי שרות בשיעור של 20%, עלות מרתף (כולל מחסן בשטח ממוצע ליח"ד של כ-66.5 מ"ר) לפי 2,720 ₪, הקמת מרפסות לפי 1,715 ₪ והעמסת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור של 25%, מתקבלת עלות בניה כוללת של כ- 10,860 ₪ למ"ר מגורים, בהפחתת 5%, מתקבלת עלות כוללת של כ- **10,300** ₪.

בהתחשב במאפייני הפרוייקט, אני מקבל את הרווח יזמי בשיעור של 20% כבשומות הצדדים.

בהתאם לכל האמור, מוערך שווי מ"ר מבונה מגורים ממוצע בגישת החילוץ כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	19,545 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	16,705 ₪
בהפחתת יזמות 20%	13,921 ₪
בהפחתת עלות בניה	10,300 ₪
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ	**3,621** ₪

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, מוערך שווי מ"ר מבונה למגורים בקומה ממוצעת 11, למועד הקובע, בגישת החילוץ בסך **3,621** ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי למגורים בשומות מכריעות בחדרה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	בהתאמה למועד (ללא מע"מ)
אלדד חיימי	10049/117	10/07/2022	4,050 ₪[4]	3,723 ₪
דוד טיגרמן	10032/125-129,187	11/05/2021	3,080 ₪	3,492 ₪
		29/01/2021	3,080 ₪	3,535 ₪
אלי כהן	10036/345-348	21/01/2020	3,600 ₪	4,316 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע שומות מכריעות (מתואם מועד [5])				**3,766** ₪

סיכום ושקלול נתוני שווי:

נתון השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
שווי בגישת החילוץ	3,621 ₪	50%	1,810 ₪
ערכי שווי בשומות שמאים מכריעים	3,766 ₪	50%	1,883 ₪
סה"כ שווי משוקלל			**3,694** ₪

בהתחשב בנתוני השווי, כמפורט לעיל, אני מקבל את השווי מ"ר מבונה כבשומת המשיבה בסך **3,700** ₪, לאחר שמצאתיו כראוי.

שטח במצב חדש

שומת שמאי המשיבה התבססה על שטח עיקרי של 41,498.66 מ"ר, ושומת שמאי המבקשת התבססה על שטח של 41,485 מ"ר.
בחנתי את טבלת השטחים בבקשה להיתר, ואני מקבל את השטח העיקרי כפי שהוצג בשומת המבקשת, בסך של 41,485 מ"ר.

10.5.3. שווי במצב קודם

שמאי הצדדים מתבססים על שטח של 33,300 מ"ר, מכוח הזכויות שניתנו בתכנית חד/1212. שווי מ"ר מבונה הוערך ע"י שמאי הצדדים בהתבסס על שווי מ"ר מבונה, שהוערך בהתאם לנתוני ההשוואה לקומה ממוצעת 11 (מצב חדש), בהתאמה לקומה 8.5. שמאי הצדדים חלוקים מהי תוספת השווי הראויה בגין עלייה בקומה.
בשומת שמאי המשיבה, הובאה בחשבון תוספת שווי למ"ר מבונה של 104 ₪ עבור עלייה בקומה, הנגזרת מתוספת שווי של 15,000 ₪ ליח"ד.
בשומת שמאי המבקשת, הובא בחשבון מקדם עליה בקומה בשיעור של 1%, בהתבסס על מקדם תוספת שווי לקומה, כפי שנקבע בשומות מכריעות בנתניה ובכפר סבא. עוד לטענתו, הפרש השווי בין הקומות הינו בסך של 9,500 ₪ לדירה.

בבחינת נתוני מכירת דירות בפרוייקט, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי הפרש השווי הממוצע לעלייה בקומה הינו 9,500 ₪.

הפרש שווי ממוצע לקומה	**9,500** ₪
בהפחתת מע"מ 17%	8,120 ₪
בהפחתת יזמות 20%	6,766 ₪
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת, לפי 3,700*105 ₪	388,500 ₪
שיעור עליית שווי הקרקע כפונקציה של עלייה בקומה	1.74%

לאור האמור, יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 1.7% לעלייה בכל קומה.
שווי מ"ר מבונה במצב הקודם בקומה ממוצעת 8.5 מוערך על ידי ב - **3,545** ₪.

---

[4] כולל מע"מ
[5] לפי 5% בממוצע לשנה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.4. <u>הפחתה בגין שיווק יח"ד בהנחה של 10% לבני המקום</u>

לעמדת שמאי המבקשת, יח"ד שהתווספו במסגרת התב"ע הינן דירות שישווקו בהנחה של 10% לבני המקום ביחס לשווי שוק ולכן, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפחתה בסך 10,785,000 ₪.
לעמדת שמאי המשיבה, הדירות ששווקו בהנחה אינן הדירות אשר נוספו בתכנית הנקודתית והדירות בהנחה נמכרו מספר שנים לפני אישורה.

ראשית אציין כי, לא הוצגה בפני אסמכתא לטענת שמאי המבקשת, כי הדירות שנמכרו בהנחה לבני המקום הן יחידות הדיור הנוספות, הממוקמות בקומות העליונות של הבניינים.
כן, בהוראות התכנית המשביחה אין כלל התייחסות ליח"ד שישווקו בהנחה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ההסכם שנחתם בין היזם והחברה הכלכלית מספר שנים קודם לאישור התכנית המשביחה מתייחס ליחידות הדיור שהוקמו מכח תכנית חד/1212 ואינו קשור בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה.
לא הוצג בפני הסכם המתייחס ליחידות הדיור שנוספו בתכנית המשביחה.
לאור האמור, בחישוב ההשבחה לא תובא הפחתה בגין שיווק יח"ד בהנחה לבני המקום.

10.5.5. <u>הפחתה לגודל והתארכות משך זמן הפרויקט</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון במצב החדש מקדם הפחתה לגודל/התארכות הפרויקט בשיעור של 5%. לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה כלל.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי תוספת הבניה המבוקשת בקומות העליונות בארבעת הבניינים גורמת להימשכות הפרויקט והארכתו ולכן, יש בו בכדי להשפיע על עלויות המימון של הפרויקט כולו.

בהתחשב בהיקף שטחי הבניה המבוקשים, תובא בחשבון התארכות משך הפרויקט בכחצי שנה. בחישוב שווי המצב החדש תובא בחשבון במצב החדש הפחתה של 3% משווי המצב החדש.

10.5.6. <u>סמיכות למבני ציבור</u>

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לגני הילדים, בשיעור של 8% לדירות ב-4 הקומות הראשונות בבניין בו ממוקמים גני הילדים (בניין C), ובבניינים B ו-D (הבניינים הסמוכים לגן הילדים) בשיעור של 5% לדירות ב- 5 הקומות הראשונות. סך ההפחתה מוערכת על ידו ב - 622,149 ₪.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתת שווי בגין הסמיכות המיידית לאשכול גני הילדים.
תובא בחשבון הפחתה בשווי הדירות ב- 5 קומות המגורים הראשונות. בבניין C, בו ממוקם אשכול גני הילדים בשיעור של 8%. ובבניינים B ו- D אליהם פונות חצרות הגנים, תובא בחשבון הפחתה בשווי הדירות, הפונות לחצרות הגנים בלבד, בשיעור של 5%.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן פירוט חישוב ההפחתה:

בניין	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי[6]	שיעור הפחתה	סה"כ
בניין C	2235	₪ 3,700	0.87	8%	₪ 575,557
בניין B[7]	1118	₪ 3,700	0.87	5%	₪ 179,942
בניין D[7]	1020	₪ 3,700	0.87	5%	₪ 164,169
סה"כ					₪ 919,668

לאור האמור לעיל, תובא בחשבון הפחתה בסך כולל של **919,668** ₪.

10.5.7. <u>הפחתה בגין הגדלת הצפיפות במצב החדש</u>

שמאי הצדדים חלוקים האם תוספת הדירות והגדלת הצפיפות מפחיתה את שווי יחידות הדיור המאושרות. לעמדת שמאי המבקשת, תוספת זו גרמה לקיטון ברווחה של הדירות במצב הקודם ולכן יש להביא בחשבון מקדם צפיפות של 1.030664 במצב הקודם. לעמדת שמאי המשיבה, מדובר בבניה רוויה בשני מצבי התכנון, כשהתכנית המשביחה הסדירה והוסיפה שטחים לצורכי ציבור, כך שאין מקום לתוספת שווי במצב הקודם.

בשני מצבי התכנון מדובר בפרוייקט הכולל 4 מגדלי מגורים, הכוללים עשרות יחידות דיור בכל בניין. אני סבור כי, אין בתוספת הקומות ויחידות הדיור בכדי להשפיע על שווי הדירות בקומות "הקיימות" (מצב קודם) ולכן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה תוספת שווי במצב הקודם.

10.5.8. <u>מטלה ציבורית</u>

הוצג בפני הסכם מטלות ציבוריות שנחתם ביום 25.06.2024 בין עיריית חדרה וחב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן: "היזם" או "החברה"), לפיו בתא שטח 201, בקומת הקרקע של בניין המגורים C יקים היזם מבנה ציבור בשטח כולל של 732 מ"ר (520 מ"ר עיקרי + 203 מ"ר שירות) אשר ישמש כאשכול של 4 גני ילדים, לו תוצמדנה חצרות בשטח של 930 מ"ר ולכל הפחות 4 מקומות חניה שימוקמו בקומה 1- בחניון תת קרקעי שיקים היזם.

עלות המטלה הציבורית הוערכה ע"י שמאי המשיבה בסך של 7,585,288 ₪. עלות זו מוסכמת על שמאי המבקשת.

לאור הסכמת הצדדים ולאחר שמצאתיה כסבירה, תובא בחשבון עלות המטלה הציבורית כבשומות הצדדים.

[6] לקומה ממוצעת
[7] דירות פונות לחצר הגן ב- 5 קומות ראשונות

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.6. תחשיב

שווי מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר בקומה ממוצעת 8.5	סה"כ
שטח עיקרי	33,300	₪ 3,545	₪ 118,048,500
שווי מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר בקומה ממוצעת 11	סה"כ
שטח עיקרי	41,485	₪ 3,700	₪ 153,494,500
הפחתה בגין קרבה למבני ציבור (גני ילדים)			- ₪ 919,668
הפחתה בגין מטלה ציבורית			- ₪ 7,585,288
סה"כ שווי גולמי			₪ 144,989,544
מקדם שווי בהתחשב בהפחתה להיקף הפרויקט			0.97
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 140,639,858**
השבחה			**₪ 22,591,358**
היטל השבחה (50%)			**₪ 11,295,679**

10.7. תכנית 302-0583542

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההשבחה בגין תכנית 302-0583542 תיבחן בעת המימוש הבא.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בחלקות 104,103,100,99 ו- 415 בגוש 10036, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 302-1126952	12.01.2024	**22,591,358** ₪	**11,295,679** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001