יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 2.1.17

מס' תיק : 1607

בענין : אביגדור רוטמן

ע"י דני טרשנסקי ואריה קמיל, שמאי מקרקעין

המבקש

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

ע"י פנינה נוי, שמאית מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקות 58 - 53 בגוש 12729

מגרשים 3006 - 3001 עפ"י תכנית חד/1135

רחוב הרש"ש, שכונת בילי"ו

חדרה

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור תכנית בנין עיר חד/2020, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חטיבת קרקע בלתי מבונה המורכבת מ- 6 חלקות רציפות בחלקן					
כתובת	:	רחוב הרש"ש, שכונת בילי"ו, חדרה					
גוש	:	12729					
חלקות	:	53	54	55	56	57	58
מגרשים (לפי תכנית חד/1135)	:	3001	3002	3003	3004	3005	3006
שטח החלקות	:	1,779 מ"ר	1,755 מ"ר	1,588 מ"ר	7,606 מ"ר	1,502 מ"ר	9,339 מ"ר
סך שטח חטיבת הקרקע	:	23,569 מ"ר					

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
חד/2020	26.5.14

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 12729/53-58/861ת מיום 14.12.15 של גב' פנינה נוי.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 8092 מיום 14.3.16 של ה"ה דני טרשנסקי ואריה קמיל.

4.3 הוצגו ע"י שמאית המשיבה:

4.3.1 סיכום דיון שנערך ביום 21.7.15 אצל מהנדס העיר חדרה, מר נועם גרייף, בנושא קידום הכנת תב"ע לתוספת זכויות בנייה בפרדס בילי"ו.

4.3.2 מכתב מיום 21.2.16 של עו"ד הראל יריב, המופנה למר צביקה גנדלמן, ראש העיר חדרה, בענין פרויקט פרדס בילי"ו.

4.3.3 מכתב מיום 11.4.16 של מר נועם גרייף, מהנדס העיר חדרה, המופנה לעו"ד הראל יניב, בתשובה למכתבו הנ"ל.

4.3.4 הודעת דוא"ל של אדריכלית העיר חדרה, אדר' ליטל שלף-דורי, מיום 11.4.16, המפרטת תיקון של פרוטוקול סיכום פגישה בנושא תכנית מפורטת למיתחם בילי"ו.

4.3.5 שני פרוטוקולים של ישיבות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה, מתאריכים 31.5.15 ו- 10.1.16, בענין תכניות בשכונת קדמת ים ובשכונת ברנדייס, חדרה.

4.4 הוצגו ע"י שמאי המבקש:

4.4.1 פרוטוקול של ישיבת ועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית, מיום 27.11.12.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

4.4.2 מכתב מיום 2.9.15 של מר יהודה גורסד, מנכ"ל חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ, המופנה לשר האוצר משה כחלון, בענין סירובה של עיריית חדרה לקדם עבודות פיתוח והנפקת היתרי בנייה בקרקע ("מיתחם בילי"ו") עם תב"ע מאושרת.

4.4.3 סיכום פגישה בלישכת ראש העיר חדרה בנושא "פרדס בילי"ו", מיום 18.10.15.

4.4.4 הודעת דוא"ל של מר נועם גרייף, מהנדס העיר חדרה, מיום 11.4.16, לתיקון פרוטוקול של פגישה בנושא תכנית מפורטת למיתחם בילי"ו.

4.4.5 מכתב מיום 28.2.16 של מר אריה רוכמן-הלפרין, עוזר ראש ענף ארכיון ברשות העתיקות, המופנה לשמאי המבקש, בענין מידע על שטחים המכילים עתיקות בגושים 10003 ו- 10015.

4.4.6 כתבות בענין עתיקות בעיר חדרה.

5. <u>דיון שנערך</u>

נערך דיון במשרדי ביום 10.4.16 בנוכחות הרשומים מטה:

מטעם המבקש	-	מר אלדד ארוטשס
		מר יוסף תורג'מן
שמאי המבקש	-	מר דני טרשנסקי
		מר שני אהרון
מטעם המשיבה	-	מר ברק שוורצברד
שמאית המשיבה	-	גב' פנינה נוי

6. <u>הביקור במקום</u>

ביקרתי במקום ביום 11.8.16.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בלתי מבונה, בייעוד למגורים בבנייה רוויה, בשטח של 23,569 מ"ר, המורכבת מחלקות 58 - 53 בגוש 12729, ברחוב הרש"ש, שכונת בילי"ו, חדרה.

את חטיבת הקרקע חוצות חלקות 82 ו- 88 בייעודים הבאים, עפ"י תב"ע חד/1135:

- חלקה 82 - שטח ציבורי פתוח, בכמעין שביל.
- חלקה 88 - דרך משולבת מוצעת.

לחטיבת הקרקע צורה בלתי רגולרית עם חזית דרומית באורך של כ- 90 מ' הפונה אל רחוב הרש"ש (חזית זו של חטיבת הקרקע מהווה את חזיתה של חלקה 56), וחזית צפון-מערבית באורך של כ- 300 מ' הפונה אל מסילת הרכבת, בקטע שבין התחנות חדרה-מערב וקיסריה-פרדס חנה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

אזור הנכס הינו אזור בלתי מפותח מצפון לשכונת בילי"ו בחלק הצפון-מזרחי של העיר חדרה.

שכונת בילי"ו ממוקמת מדרום לרחוב הרש"ש והיא מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה, ובה אוכלוסיה מבוגרת.

בחטיבת הקרקע הנדונה לא קיימים פיתוח או תשתיות למגורים.

הקרקע בחטיבת הקרקע אינה מישורית ומתאפיינת בשיפועים משתנים.

כ- 850 מ' מצפון-מזרח לנכס מצוי מתקן שפכים אזורי.

הנכס הנדון כולל 6 חלקות בגוש 12729 כדלהלן:

חלקה 53 - מגרש 3001 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 1,779 מ"ר.

חלקה 54 - מגרש 3002 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 1,755 מ"ר.

חלקה 55 - מגרש 3003 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 1,588 מ"ר.

חלקה 56 - מגרש 3004 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 7,606 מ"ר.

חלקה 57 - מגרש 3005 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 1,502 מ"ר.

חלקה 58 - מגרש 3006 עפ"י תכנית חד/1135, שטחה 9,339 מ"ר.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
תמ"א 23	3366	31.7.86	התכנית הינה תכנית מיתאר ארצית למסילות ברזל. בתשריט התכנית מסומן תוואי מסילת ברזל קיימת ומסילת ברזל רב-מסילתית מתוכננת צפונית-מערבית לנכס. בהוראות תכנית נקבע כי המרחק בין קו הבנין וציר הרצועה המתוכננת במסילת ברזל רב-מסילתית יהיה 150 מ'. בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מרחק שונה בהתחשב בתנאים המקומיים ובתנאים הדרושים למניעת מיפגעים סביבתיים, ולאחר אישורה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או של ועדה שמינתה לכך. במסילות ברזל קיימות אין במרחק הנ"ל כדי לפגוע בהוראות שנקבעו בתכניות מיתאר מחוזיות או מקומיות או בתכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, בין אם המסילה עומדת להיות מורחבת ובין אם לאו. ברצועה המתוכננת ובתחום שבין קו הבנין לבין ציר הרצועה המתוכננת לא יינתן היתר בנייה, זולת למתקנים הכלולים בהגדרות "רצועה מתוכננת" ו"תחנה קיימת".
חד/1135	5198	26.6.03	התכנית הינה להקמת שכונת מגורים בצפון-מזרח חדרה - שכונת פרדס בילי"ן. שטח התכנית: כ- 210.7 דונם.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים של 536 יח"ד בקירבת נחל חדרה ופיתוח השטח הגובל בגדת הנחל כשטח ציבורי פתוח. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מגורים ג'. הוראות התכנית לאזור מגורים ג': שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר. צפיפות: 8 יח"ד לדונם. שטח בנייה עיקרי: 90% משטח המגרש. תותר העברת 3% משטח הבנייה בין מגרשים סמוכים בהסכמת הבעלים. שטחי שירות עיליים: - קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים ו/או לחניה. - 40 מ"ר לחדר מדרגות ומבואות בכל קומת מגורים טיפוסית. - מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. - מערכות טכניות. - חדר אשפה וגז. שטחי שירות תת-קרקעיים: חניה בשטח של 100% משטח המגרש ומחסנים פרטיים בשטח של 6 מ"ר לדירה. תכסית: 50% משטח המגרש. גובה בנין: 4 קומות + קומה חמישית חלקית באם היא מיפלס עליון של דירת קוטג'. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ'. תותר קומת מרתף ומסד ו/או עמודים בגובה של 2.20 מ'. אורך חזית מגרש: 20 מ'. התכנית קובעת מגבלות בנייה בתחום אתר ארכיאולוגי. גושים 10003 ו-10015 בשלמותם הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ועליהם חלים נהלים כמפורט בסעיף 25 לתכנית.
חד/ 450 ח'	5358	9.1.05	התכנית קובעת בין השאר כדלקמן: "במגרשים בהם, על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה". התכנית פורסמה למתן תוקף פעמיים. הפרסום השני הינו לצורך תיקון טעות סופר בסעיפים 9.3 - 9.1 בתקנון התכנית. אין בשינוי זה רלבנטיות לבנייה רוויה.
	5477	5.1.06	
חד/2020	6798	11.5.14	התכנית חלה על שטח נרחב מאד של 50,591 דונם. התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה באזור "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף. בתכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2 לתקנון התכנית. בשטחים בהם צפיפות המגורים הינה בין 9 - 8 יח"ד לדונם, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח"ד לדונם.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			בכל תכנית לתוספת יחידות דיור, גודל היחידה הממוצעת בבנייה צמודת קרקע יהיה 160 מ״ר עיקרי, בבנייה רוויה נמוכה - 132 מ״ר עיקרי (120 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת מקורה), ובבנייה רוויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי. התכנית כוללת הוראות להכנת תכניות מפורטות. בין השאר נקבע כי בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למיתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של התכנית הנדונה.

9. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ״י נסחי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחיפה, שהופקו ביום 16.2.16 באמצעות האינטרנט, רשומות החלקות הנדונות בגוש 12729, כדלקמן:

חלקה	שטח רשום (מ״ר)	בעלות	משכנתא	הערות
53	1,779	אבשלום רוטמן (פרדסי בילו) בע״מ	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ על כל החלקות	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת וויי בוקס הכפר הלבן בע״מ ובנק לאומי לישראל בע״מ
54	1,755			
55	1,588			
56	7,606			
57	1,502			
58	9,339			

10. **<u>שומות שמאי הצדדים</u>**

10.1 **<u>שומת המשיבה</u>**

מס׳ חלקה	שטח החלקה	מס׳ יח״ד מותר במצב הקודם	סה״כ שטח עיקרי מותר במצב הקודם	מס׳ יח״ד עפ״י חד/2020	סה״כ שטח במצב החדש	תוספת יח״ד
53	1,779 מ״ר	14	1,601.1 מ״ר	21	2,520 מ״ר	7
54	1,755 מ״ר	14	1,579.5 מ״ר	21	2,520 מ״ר	7
55	1,588 מ״ר	12	1,429.2 מ״ר	19	2,280 מ״ר	7
56	7,606 מ״ר	60	6,845.4 מ״ר	91	10,920 מ״ר	31
57	1,502 מ״ר	12	1,351.8 מ״ר	18	2,160 מ״ר	6
58	9,339 מ״ר	74	8,405.1 מ״ר	112	13,440 מ״ר	38
סה״כ		186	21,212.1 מ״ר	282	33,840 מ״ר	96

השבחה:

96 יח״ד X 210,000 ש״ח/יח״ד X 0.78[1] = 15,724,000 ש״ח

[1] מקדם דחייה בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת (5 שנים, 5%).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.2 **<u>שומת המבקש</u>**

מצב קודם:

שווי קרקע ליח"ד - 300,000 ש"ח.

מגרש	שטח מגרש	סה"כ שטח עיקרי חד/1135	מס' יח"ד (מעוגל)	שווי מגרש
3001	1,779 מ"ר	1,601 מ"ר	14	₪ 4,200,000
3002	1,755 מ"ר	1,580 מ"ר	14	₪ 4,200,000
3003	1,588 מ"ר	1,429 מ"ר	13	₪ 3,900,000
3004	7,606 מ"ר	6,845 מ"ר	61	₪ 18,300,000
3005	1,502 מ"ר	1,352 מ"ר	12	₪ 3,600,000
3006	9,339 מ"ר	8,405 מ"ר	75	₪ 22,500,000
סה"כ	23,569 מ"ר	21,212 מ"ר	189.0 יח"ד	₪ **56,700,000**

מצב חדש:

שווי קרקע ליח"ד - 210,000 ש"ח.

מגרש	שטח מגרש		מס' יח"ד מעוגל	שווי מגרש	הערות
3001	1,779 מ"ר	2,520 מ"ר	21.0 יח"ד	₪ 4,410,000	
3002	1,755 מ"ר	2,520 מ"ר	21.0 יח"ד	₪ 4,410,000	
3003	1,588 מ"ר	2,280 מ"ר	19.0 יח"ד	₪ 3,990,000	
3004	7,606 מ"ר	10,920 מ"ר	91.0 יח"ד	₪ 19,110,000	
3005	1,502 מ"ר	2,160 מ"ר	18.0 יח"ד	₪ 3,780,000	
3006	9,339 מ"ר	13,440 מ"ר	112.0 יח"ד	₪ 23,520,000	
סה"כ	23,569 מ"ר		282.0 יח"ד	₪ 59,220,000	
מקדם דחייה	7 שנים	8%		0.58	
סה"כ שווי למועד הקובע (דחוי)				₪ 34,554,301	
היטל השבחה לתכנית מפורטת (דחוי)				₪ -	אין השבחה
סה"כ מצב חדש				₪ 34,554,301	

לא קיימת השבחה.

שמאי המבקש מציגים שתי חלופות לאופן חישוב המצב החדש - עפ"י שפת השוק, ולחילופין בהתאם למודל התיאורטי. שתי החלופות מצורפות **כנספח** להחלטה זו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. **<u>מחלוקות, דיון והכרעה</u>**

11.1 **<u>כללי</u>**

שמאי המבקש

יש לחשב את שווי המצב החדש לפי שפת השוק. תכנית חד/2020 הינה תכנית כוללנית ובה אי-ודאות מהותית באשר לאישור תוספת זכויות בנייה ולכן אינה משפיעה דרמטית על שווי השוק בעיני הקונה הסביר.

לחילופין, יש לחשב את ההשבחה באופן תיאורטי.

פירוט טענות שמאי המבקש בענין זה נכללות **בנספח** להחלטה זו שצוין לעיל.

שמאית המשיבה

תכנית חד/2020 מתירה תוספת יחידות דיור במגרשים בהם הצפיפות היא 9 - 8 יח״ד לדונם, עד לצפיפות של 12 יח״ד לדונם, וכן קובעת את גודל יחידות הדיור הנוספות, כלומר התכנית מתירה תוספת יחידות דיור ותוספת שטח ולא תוספת צפיפות בלבד כטענת שמאי המבקש.

התכנית מפרטת את תוספת הזכויות בכל אזור ואין בה ניסוחים כוללניים ולכן היא מהווה מסגרת בטוחה לתוספת זכויות ואין להתייחס אליה כאל מודל תיאורטי.

כמו כן, התכנית קבעה מקומות שבהם יש צורך בתכנית מפורטת לכל המיתחם (כגון מיתחם 2) ואילו במקומות אחרים, לרבות הנכס דנן, כשיש תכנית מפורטת במצב הקודם, לכך מתייחס סעיף 4.1.2 לתקנון תכנית חד/2020 ולא לנושא המיתחמים, כלומר הוראות התכנית לייעוד בעניינו אינם דורשים תכנון כוללני, אלא התכנית מפרטת את הדרישות.

משמעות הדבר היא שהיזמים לא מחויבים בהכרח בתכנית כוללת לכל המיתחם של תכנית חד/1135, אלא יכולים להגיש תכנית למגרשים דנן בלבד.

בנוסף, במיתחמים נדרשת תכנית איחוד וחלוקה בעוד שבענייננו מדובר בסעיף 4.1.2 ולא נדרשת תכנית איחוד וחלוקה, אף בלא קשר לכך שהבעלות הינה בעלות יחידה.

בישיבה שהתקיימה עם אדריכלית ליטל שלף, אדריכלית העיר חדרה ומנהלת מחלקת תכנון, נאמר:

- תתאפשר תוספת יח״ד ותוספת שטח למגרשים הנדונים תוך בחינת הקריטריונים המפורטים בתכנית חד/2020.
- אין צורך בתכנית כוללת ומספיקות תכניות נקודתיות בהתאם לתכנית חד/2020. תכניות כאלו הוגשו עבור תוספת יח״ד והן בהליכי אישור. צפי הזמן הנדרש לאישור תכניות אלו הינו לכל היותר 3 שנים.

שמאית המשיבה מציגה סיכום דיון שנערך ביום 21.7.15 אצל מהנדס העיר חדרה, מר נועם גרייף, בנושא קידום הכנת תב״ע לתוספת זכויות בנייה בפרדס בילי״ו, וכן פרוטוקולים של דיונים בועדה המקומית חדרה בענין שתי תכניות בנין עיר, בשכונת קדמת ים ובשכונת ברנדייס, המקודמות בועדה המקומית בהסתמך על תכנית חד/2020 וכוללות תוספת שטחים ויחידות דיור. התכניות אושרו בועדה המקומית ומצויות בשלב של אישור בועדה המחוזית.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקש

מדובר בפרשנות של שמאית המשיבה.

הועדה התחמקה או לא יכולה לתת למבקש מסמך שהזכויות האלו מוקנות לו. מדובר בזכויות שבשיקול דעת תכנוני של הועדה המקומית והועדה המחוזית, שלפי הניתוח בשומת שמאי המבקש לא ברור שכל הזכויות האלו מוקנות למבקש.

מדובר בקריטריונים ולא בזכויות מוקנות. לא מדובר בזכויות מובטחות אלא בזכויות שבשיקול דעת. אין כל מסמך על זכויות מוגדרות. העובדה שלא ניתן ע"י הועדה המקומית מסמך זכויות מצביע בבירור על אי-הוודאות. אם המסגרת היתה בטוחה היה ניתן מסמך או דף מידע הקובע מהן הזכויות המוקנות ומהם התנאים למימושן. שמאי המבקש ביקשו בשומתם לקבל מסמך מסוג זה אך לא קיבלו. לאור זאת יש לראות בזכויות אלו, לפי תכנית חד/2020, כפוטנציאל כללי בלבד.

כפי שעולה ממסמכי תכנית חד/2020, במקומות שבהם ישנה תכנית מפורטת קודמת, הזכויות הקבועות בתכנית חד/2020 מהוות רף עליון לתכניות מפורטות עתידיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית אם וככל שתאושר כועדה עצמאית או לחילופין ע"י הועדה המחוזית.

גם אם לא ידרשו תכנית מפורטת על כל שטח תכנית חד/1135, עדיין לפי צורת המגרשים סביר להניח כי תידרש תכנית על שטח גדול יותר משטח המגרשים דנן.

לענין שני הפרוטוקולים ביחס לתכניות בשכונות קדמת ים וברנדייס - אלו תכניות שהוגשו ברמה של ועדה מחוזית והיו יכולות להיות מוגשות גם ללא תכנית חד/2020. כלומר תכנית חד/2020 לא נתנה כל ודאות או זירוז הליכים.

שמאית המשיבה ונציג המשיבה

אין אי-וודאות ואין עוררין על כך שתכנית חד/2020 מוסיפה הן יחידות דיור והן שטח בנייה כמפורט בסעיף 4.1.2 לתקנון התכנית. לכן יש לראות זאת כמסגרת תכנונית בטוחה וודאית במסגרת מגבלות התכנון שנקבעו בתכנית. כלומר התכנית מהווה קידום תכנוני מסודר ומפורט. יודעים כמה ניתן לקבל בכפוף לדחייה המוערכת ב- 5 שנים.

התכנית בחנה את כל העיר. הועדה המקומית והעירייה מתייחסות לכל תחום התכנית ולאו דווקא למערב העיר.

התכנית קובעת מסגרת תכנונית ובמקרה דנן קובעת הגדלת הצפיפות מ- 8 יח"ד לדונם ל- 12 יח"ד לדונם. 12 יח"ד לדונם היא צפיפות נמוכה להיום לבנייה רוויה.

שמאית המשיבה מפנה לפרוטוקול שהציגה ביחס לגו"ח 10408/17 שבו יש התייחסות מפורשת, בסעיף "רקע", לתכנית חד/2020 ולסעיף 4.1.2. רק בזכות תכנית חד/2020 אפשר היה לאשר את התכנית. אחרת היו פועלים לפי תיקון 101 של תוספת שטחים. לכן הם פנו לועדה המחוזית.

שמאית המשיבה הציגה תיקון פרוטוקול בנושא קידום תב"ע להגדלת זכויות בהתאם לתכנית חד/2020, ממנו עולה כי הועדה המקומית והועדה המחוזית מקדמות תכניות מפורטות העולות בקנה אחד עם תכנית חד/2020.

כן הציגה שמאית המשיבה מכתב מיום 11.4.16 של מהנדס העיר חדרה, שעל פיו תכנית פרויקט

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

פרדס בילי"ו תיבחן במסגרת תכנית העבודה לשנים 2016-2017, לאור תשומות התשתית הרבות הנדרשות להשקעה בתא שטח זה.

שמאי המבקש

בהודעת דוא"ל של מר נועם גרייף, מהנדס העיר חדרה, מיום 11.4.16, לתיקון פרוטוקול של פגישה בנושא תכנית מפורטת למיתחם בילי"ו, נרשמו הדברים הבאים:

- **"התוכנית אינה בתוכנית העבודה של הרשות. נערכו דיונים בלשכת ראש העיר בנושא זה".**

התייחסותו של שמאי המבקש:

כלומר, המימוש אינו בטווח הקרוב, ולכן הדחייה בה נקטה שמאית המשיבה הינה מאד נמוכה ואופטימית. מרגע אישור התכנית פועלים היזמים לקבלת הזכויות אך ללא מענה. אם זכויות הבנייה הנוכחיות אינן מקבלות את ברכתה של הועדה, קל וחומר תוספת זכויות של 50%.

כאמור בשומת שמאי המבקש, בהתעלם מתכנית חד/2020 ושינויי הייעודים הנרחבים למגורים ותוספת הזכויות בעיר, הרי שבמצב הקודם, לאור העובדה כי מדובר בשטח צמוד דופן למגורים, צפוי היה כי המיתחם הנדון יהיה בין הראשונים בתכנית העבודה של העיר.

- **"כול דרישה לציפוף נדרשת בהקלה".**

התייחסותו של שמאי המבקש:

משמעותו של סעיף זה כבדה והוא מאשש באופן חד-משמעי את טענת שמאי המבקש כי לצורך מימוש זכויות הבנייה הנוספות (באם יתקבלו בסופו של דבר) יש לדחות את כלל הזכויות ב- 5 שנים לפחות ולא רק חלק יחסי כפי שעשתה שמאית המשיבה. זאת בשל העובדה כי על סמך הבינוי הקיים לא ניתן לממש תוספת יחידות דיור ושטח מאחר שלא ניתן לבנות עוד 100 יח"ד בארבע הקומות הקיימות ללא תוספת קומות משמעותית או לחילופין לממש את כלל הזכויות ולאחר 5 שנים לבנות על מבני המגורים יחידות נוספות. לצורך כך יש לצופף את הבינוי, להגביה אותו או לבצע שינויים אחרים, ואת זאת ניתן לעשות רק ע"י תב"ע שתאושר ע"י הועדה המחוזית בעוד 5 שנים במקרה הטוב.

בנוסף הובהר ליזמים כי התכנית לתוספת זכויות בנייה תהיה ברמה של הועדה המחוזית, כלומר יידרש זמן דחייה ארוך במצב החדש.

כן הובהר כי הועדה המקומית תשאף להכנת התכנית במסגרת הקו הכחול של תכנית חד/1135 במלואה וכי לצורך קידום התכנית ע"י היזמים יידרש אחוז בעלות של 75% מכלל שטח התכנית החדשה. כלומר יש צורך בהסכמת בעלים נוספים בתכנית כך שזמן הדחייה במצב החדש יהיה ארוך.

<u>הכרעה</u>:

עפ"י תקנון תכנית חד/2020:

- התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
- על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- הוראותיהן של התכניות המאושרות שבתוקף אינן משתנות עקב תכנית מיתאר זו.
- בתכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2 לתקנון התכנית.
- בשטחים בהם צפיפות המגורים הינה בין 9 - 8 יח״ד לדונם, תותר תוספת יחידות דיור כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח״ד לדונם.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יחידות דיור לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים שונים, וביניהם:

- בחינת התאמת סוג הדירות ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
- בחינת ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, ובהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בנייה, גובה, מירווחים, תכסית, וכל שיקול אורבני נוסף.
- הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים וכך שלא יפחתו מ- 20%, והבטחת ניקוז משמר נגר.

- בכל תכנית לתוספת יחידות דיור, גודל היחידה הממוצעת בבנייה צמודת קרקע יהיה 160 מ״ר עיקרי, בבנייה רוויה נמוכה - 132 מ״ר עיקרי (120 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת מקורה), ובבנייה רוויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי.

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

- התכנית כוללת הוראות להכנת תכניות מפורטות. בין השאר נקבע כי בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למיתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של התכנית הנדונה.

מן ההוראות הנ״ל עולה כי התכנית אינה משנה עם אישורה את זכויות הבנייה המאושרות ביעוד זה קודם לאישורה, אלא קובעת מסגרת תכנונית עתידית אפשרית, ומסגרת זו מהווה למעשה גבול עליון לזכויות הבנייה העתידיות האפשריות, שהקנייתן תיעשה באופן של אישור תכנית/ות בנין עיר חדשה/ות ותהיה נתונה לשיקול דעת רחב למדי של הועדה המקומית. שיקול דעת זה ייעשה תוך בחינת התאמת התכנית שתוגש לאישור לקריטריונים רבים ומגוונים, עפ״י רשימה נרחבת של קריטריונים, לרבות קריטריון כללי ובלתי מוגדר של ״כל שיקול אורבני נוסף״.

בפועל לא הוצג ע״י המשיבה כל מסמך שמאשר כי הזכויות דלעיל הינן וודאיות, וזאת אף כי היה למשיבה די זמן על מנת לעשות זאת, כך שבהחלט בעיני קונה סביר קיימת אי-וודאות מסוימת, בלתי מבוטלת, באשר לתקפותן של זכויות עתידיות אלו.

לאור האמור לעיל, איני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית מהווה מסגרת בטוחה לתוספת זכויות.

לעומת זאת אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה על כך שבמיתחם הנדון לא תידרש תכנית כוללת לכל שטחה של תכנית חד/1135, אלא ניתן להגיש תכנית למגרשים דנן בלבד. גם צורתם של המגרשים המרכיבים את חטיבת הקרקע אינה מעלה בהכרח נחיצות של הכנת תכנית על שטח גדול

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יותר משטח המגרשים עצמם בלבד, ללא צורך בתוספת שטחים.

אדגיש כי אם וכאשר תאושר בעתיד תכנית בנין עיר אשר תגדיל את זכויות הבנייה בנכס הנדון, הרי שההשבחה בשווי הנכס שתיגרם הודות לתוספת זכויות הבנייה תתגבש במלואה במועד אישורה של תכנית עתידית זו, ובגין אישור זה יתחייב תשלום היטל השבחה כחוק באותו מועד עתידי.

11.2 **<u>נספח 8 לתכנית חד/2020 - שלבי פיתוח וביצוע, והדחייה הנדרשת</u>**

שמאית המשיבה ונציג המשיבה

תכנית חד/2020 קובעת סדר עדיפות לפיתוח, המפורט בנספח 8 לתכנית. עפ"י הנספח, שהינו תשריט מפורט המסמן שלבי ביצוע, המיתחם הנדון נקבע לביצוע בשלב הראשון - עד שנת 2020. בפועל העיר מפותחת בכל האזורים.

סיכומי הדיון שהציגו שמאי המבקש מתייחסים אך ורק לכך שהפיתוח אינו בתכנית העבודה של 2015.

התכנון והפיתוח יבוצעו עד סוף 2016. המשיבה מבקשת תכנית כלכלית לכל פרויקט שעומד להיבנות, כלומר ההתקדמות תלויה בבעלים.

מאחר שהמיתחם הנדון אינו מפותח, והפיתוח, לדברי אדריכלית העיר, מתוכנן לביצוע לסוף שנת 2016, נקטה שמאית המשיבה, על הסף הגבוה, בדחייה של 5 שנים בהתאם לשלבי פיתוח עפ"י תכנית המיתאר (בשיעור היוון של 5%).

שמאית המשיבה נקטה בדחייה ל- 5 שנים ואילו במקומות אחרים נקטה במועדי דחייה שונים. הדבר תלוי במיקום, בצורך בתכנית איחוד וחלוקה, פיתוח, צורת בעלות. במקרה דנן מדובר בבעלות אחת. תוך כדי תכנון הפיתוח אפשר להריץ תכנית.

שמאים מכריעים שדנו בתכנית זו קבעו במיתחמים השבחה, לפי קידום תכנוני של 60% - 40 מהתכנית המפורטת. הנכס דנן כלול בסעיף 4.1.2 לתכנית ויש דחייה יותר קטנה.

שמאית המשיבה הפעילה דחייה על תוספת הזכויות, דהיינו על ההשבחה. מכאן שעל הזכויות הקיימות לא הופעלה דחייה בשני המצבים התכנוניים.

שמאי המבקש

תכנית חד/2020 מטילה את רוב הפיתוח לכיוון מערב העיר, ובאופן ספציפי מיתחם 2, התחום ע"י הים, גבעת אולגה, כביש 2 ותחנת הכח. באזור זה עיריית חדרה מקדמת תכנית.

דחייה של 5 שנים יש לבצע על כל הזכויות בקרקע הנדונה, כולל הזכויות הנוספות, ולא על הזכויות הנוספות בלבד, הערטילאיות לשיטת שמאי המבקש, הנובעות מתכנית חד/2020.

זאת עקב צורך בפתרונות ביסוס, חניה, העמדת המבנים, בינוי וגישה.

שמאי המבקש הפעילו איפוא דחייה על כלל הזכויות, הקיימות והנוספות, במצב החדש בלבד. לשיטתם, אם יוחל בבנייה לפי התכנון הקודם לא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה הנוספות.

שמאי המבקש חולקים על משך הדחייה שלדעתם הוא 7 שנים לפחות, ועל אחוז ההיוון שצריך לשקף

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

את הסיכון ואת אי-הוודאות בקבלת הזכויות הערטילאיות הנוספות. לפיכך הם נקטו בשיעור היוון של 8%.

<u>הכרעה</u>:

אני מאמץ את תקופת הדחייה של 5 שנים שבה נקטה שמאית המשיבה. אני סבור כי תקופה זו סבירה בהחלט.

עם זאת מן הדברים שפורטו לעיל בהודעת הדוא"ל של מהנדס העיר, מיום 11.4.16, לתיקון פרוטוקול של פגישה בנושא תכנית מפורטת למיתחם ביל"ו, מתקבלת תמונה של אי-וודאות הן באשר לתקופת הדחייה והן באשר לזכויות ("התוכנית אינה בתוכנית העבודה של הרשות. נערכו דיונים בלשכת ראש העיר בנושא זה", "כול דרישה לציפוף נדרשת בהקלה").

כמו כן יש חשיבות לדברי ראש העיר בדיון שהתקיים עם היזמים: "בשלב זה, התכנית שלכם לא בסדר הקדימויות של הנהלת העיר ... אני מוכן לבצע הערכת מצב מחודשת בעניינכם במחצית שנת 2016".

יש להביא בחשבון גם את העובדה שבתשריט של תכנית חד/2020 מסומנת הפקעה לדרך מוצעת בגבול הצפון-מערבי של חטיבת הקרקע, עובדה העלולה לגרום לעיכוב מסוים של חלוקה חדשה של שטח הנכס למגרשי בנייה.

לאור האמור לעיל אני סבור כי יש לנקוט בשיעור היוון של 7%, שיעור המביא לידי ביטוי את הסיכון ואת אי-הוודאות שבמסויימותן של זכויות הבנייה במצב החדש.

בשונה מן האמור לעיל בקשר למצב החדש, הרי שבמצב הקודם, עקב צמידותה של חטיבת הקרקע לשכונת ביל"ו, סביר מאד להניח שלא היתה נדרשת כל דחייה על מנת לנצל את זכויות הבנייה שהוקנו עפ"י תב"ע חד/1135 עוד בשנת 2003.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי במצב הקודם ניתן היה לממש את זכויות הבנייה ללא כל דחייה ואילו במצב החדש הדחייה חלה על מלוא הזכויות, הקיימות והנוספות, וזאת מן הטעם שתוספת של 96 - 93 יח"ד אינה יכולה להיבנות כ"טלאי" על בנייה קיימת, לפי זכויות הבנייה ואפשרויות הבנייה במצב הקודם, אלא דורשת תכנון חדש, הן ביחס לבניינים עצמם והן ביחס לאופן העמדתם בשטח חטיבת הקרקע, שיביא בחשבון כנתון תכנוני מלכתחילה את מלוא זכויות הבנייה.

11.3 **<u>מספר יחידות הדיור בשני המצבים התכנוניים</u>**

שמאית המשיבה

שמאית המשיבה לא התייחסה בשומתה מכל וכל לתכנית חד/450ח' שלדבריה הינה מצב חדש בעניינו. תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה שלמימושן אין צורך בתכנית מפורטת. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 5.1.06, לאחר אישור תכנית חד/1135 וטרם אישור תכנית חד/2020. מספר יחידות הדיור המותרות בכל אחת מן התכניות הינה כדלהלן:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- תכנית חד/1135 (מצב קודם) - 186 יח"ד.
- תכנית חד/450/ח' (מצב חדש) - 189 יח"ד.
- תכנית חד/2020 (מצב חדש) - 282 יח"ד.

לאור האמור לעיל יש לחשב השבחה בגין תכנית חד/450/ח' לתוספת 3 יח"ד ללא דחייה למועד קובע 20.10.06, והשבחה בגין תכנית חד/2020 לתוספת 93 יח"ד בדחייה.

שמאי המבקש

במצב הקודם הובאו בחשבון 189 יח"ד בהתאם לתכנית חד/450/ח' ו- 282 יח"ד בהתאם לתכנית חד/2020. בשומת שמאית המשיבה ובהודעת החיוב של המשיבה מדובר על השבחה של תכנית חד/2020 בלבד. לכן תכנית חד/450/ח' הינה חלק מהמצב הקודם.

שמאית המשיבה ונציג המשיבה

שמאית המשיבה ונציג המשיבה שנכח בדיון לא הגיבו לטענת שמאי המבקש על כך שמאחר שבשומת שמאית המשיבה ובהודעת החיוב מדובר על השבחה של תכנית חד/2020 בלבד, הרי שתכנית חד/450/ח' הינה חלק מהמצב הקודם.

<u>הכרעה</u>:

מעבר למישור הפורמלי של תיקון בפועל של שומת שמאית המשיבה, ענין הדורש הליך פורמלי הקבוע בחוק, שלא נעשה בפועל במקרה הנדון, איני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, וזאת מן הטעמים הבאים:

- עפ"י תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, מתאפשרת בתנאים מסוימים תוספת של עד 20% ממספר יחידות הדיור המותר במגרש, בתנאים המפורטים בתקנה זו.

  עפ"י תקנה 2(9)ג לתקנות אלו, "על אף האמור בפסקאות משנה (א)(1) ו- (ב)(1) במקרה שבחישוב מספר דירות המגורים, לאחר הוספת התוספת המותרת, התקבל גם <u>חלק מדירה שהוא 50% ויותר - הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה</u> (ההדגשה שלי - י.ב.)".
- אני סבור כי יש לראות בתכנית חד/450 ח' משום הבהרה בלבד של מצב קיים ולא שינוי ביחס למצב שונה שנקבע בתכנית בנין עיר קודמת.

  לאור קביעת התקנות כדלעיל, גם לפני אישורה של תכנית זו ניתן היה לקבוע כי חלק מדירה שמעל ל- 50% ממנה נחשב לדירה שלמה.
- הנוהג הרווח במרבית הרשויות המקומיות הינו לעגל את מספר הדירות אל המספר השלם הקרוב.

לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי במצב הקודם ניתן היה לבנות 189 יח"ד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.4 **<u>חניה תת-קרקעית</u>**

שמאי המבקש

יש צורך בחניה תת-קרקעית. לפי אדר' גיל פישביין, מטעם היזם, בקושי ניתן היה להכניס חניות עיליות ל- 190 יחידות הדיור המאושרות במצב הקודם. לפיכך סביר להניח כי באם יתווספו דירות לפי תכנית חד/2020 יהיה צורך בפתרונות חניה תת-קרקעיים, דבר שמאיין את ההשבחה נכון למועד הקובע של תכנית חד/2020.

שמאית המשיבה

בתכנון בצפיפות של 12 יח"ד לדונם אין צורך במרתפי חניה. ניתן לתכנן עם חניה עילית בלבד ואין צורך בחניה תת-קרקעית.

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי בתכנון בצפיפות של 12 יח"ד לדונם, שאינה צפיפות כה גבוהה, אין צורך במרתפי חניה. ניתן לתכנן עם חניה עילית בלבד, וזאת גם תוך עמידה בדרישת תכנית חד/2020 להבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים וכך שלא יפחתו מ- 20%, והבטחת ניקוז משמר נגר.
קביעתם של שמאי המבקש לא לוותה בתרשים כלשהו המוכיח את חוסר האפשרות להסתפק בחניה עילית בלבד, שהינה הנחה טבעית ומתבקשת בצפיפות של 12 יח"ד. על מנת לסתור הנחה זו היה על שמאי המבקש להציג תשתית עובדתית באופן של תרשים של קומת הקרקע והחצר במגרש כלשהו, אך הדבר לא נעשה על ידם.

11.5 **<u>מגבלות הקרקע</u>**

שמאי המבקש

- אתר ארכיאולוגי:

עפ"י תכנית חד/1135, גושים 10003 ו- 10015, לרבות הנכס הנדון, הינם שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות.
מבדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי בחלקות 31 - 30 בגוש 10015 קיים ריכוז משמעותי של שרידים ארכיאולוגיים כאשר בחלק מהנכס הנדון נמצאו שרידי ישוב ומערות קברים, ובסמוך אליו מצוי אתר גדול בו נמצאים קברים מתקופות שונות וכן מימצאים שונים נוספים.
לפיכך קיים חשש סביר לתלות ניכרת ברשות העתיקות וסיכון בעיכוב הבנייה.
שמאי המבקש הציגו מכתב מרשות העתיקות המתייחס לקיומן של עתיקות בחדרה וכן כתבות שפורסמו בענין זה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- מסילת רכבת:

הנכס הנדון נושק למסילת רכבת פעילה בתדירות לא מבוטלת. קירבה זו מהווה מרכיב דחייה משמעותי לאור העובדה כי מרבית שטחו מצוי בתחום 120 מ' מציר מסילת הרכבת שהינו מרחק הבטיחות שנקבע בתמ"א 23 למסילת רכבת כפולה. בתחום זה לא יינתן היתר בנייה.

למרות שבמצב הקודם הוקטנו קוי הבנין ממסילת הרכבת מ- 150 מ' ל- 70 מ' למגורים ו- 42 מ' למסחר, הרי שאם תאושר תכנית מפורטת חדשה קיים סיכוי כי הטבה זו לא תחודש לאור תכנית חד/2020 הקובעת כי יש לבחון במסגרת הליך תכנון עתידי אפשרות להרחיק ככל האפשר שימושים רגישים ממיטרדי רעש.

כמו כן, מעבר לפגיעה בתכונות הקרקע יתכן שמיטרד זה יחייב את הבעלים בעלויות משמעותיות, כגון קיר אקוסטי וכדומה.

- מתקן שפכים אזורי:

בסמוך לנכס הנדון קיים מתקן שפכים אזורי המהווה פוטנציאל למיטרדים.

תושבי שכונת נחליאל - גבעת ביל"ו קבלו בגין מיטרדים קיימים ועתידיים לרבות הצגת חוות דעת מומחים, במסגרת עתירה[2] כנגד תכנית חד/1431 שאושרה בשנת 2011 ואישרה במקום מתקן למיון ושינוע של פסולת.

שמאית המשיבה

- אתר ארכיאולוגי:

הקרקע הנדונה מצויה בתחום אתר ארכיאולוגי אך מאחר שאושרה תכנית חד/1135 אין מניעה לאישור תוספת זכויות. הבנייה במיתחם הינה בתיאום ובפיקוח של אגף העתיקות ולא משנה את היקף הבנייה.

מגבלה זו היתה קיימת גם במצב הקודם.

- מסילת רכבת:

קירבת הנכס למסילת הרכבת נלקחה בחשבון בתחשיב שווי יחידת דיור.

תנאי להיתר בנייה בתכנית חד/1135 יהיה אישור דו"ח אקוסטי למידת הרעש החזוי מהרכבת ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח האקוסטי יכלול בחינה מחודשת ותכנון מפורט של מיגון קיר המיסוך לאחר התכנון הסופי של כביש מס' 2, פיתוח השטח, וקביעה של מיפלסי המגרשים ומיפלסי הכניסה של המבנים.

כלומר הדרישה לפיתרון אקוסטי קיימת גם בתכנית חד/1135 ולכן תוספת יחידות הדיור אינה משנה.

- מתקן שפכים אזורי:

מיקום התכנית ביחס למתקן השפכים האזורי נלקח בחשבון בתחשיב שווי יחידת דיור.

[2] עתמ (חיפה) 13466-03-10 צבי גנדלמן ו- 192 נוספים נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה ואח'.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

כל הגורמים שצוינו לעיל (אתר ארכיאולוגי, מסילת רכבת ומכון טיהור שפכים אזורי) משפיעים על שווי הקרקע בנכס הנדון, אך השפעות אלו אינן נובעות מן המצב התכנוני החדש אלא היו קיימות גם במצב התכנוני הקודם, כלומר השפעות אלו קיימות בשני המצבים התכנוניים, והן יובאו בחשבון בהמשך, לענין קביעת השווי.

11.6 **מושע**

שמאי המבקש

לא בהכרח יתאפשר ליזמים לקדם תכנית לחלקותיהם בלבד ויתכן כי יחויבו להיות חלק מתכנית רחבה יותר במיתחם.

הכרעה:

אני קובע כי לחשש המבוטא בעמדת שמאי המבקש אין על מה להתבסס, ולפיכך אין מקום להביא חשש זה בחשבון לענין חישוב ההשבחה.

11.7 **ערכי שווי**

שמאית המשיבה

עיסקות השוואה בסביבה:

גו"ח	תאריך העיסקה	תיאור	מחיר מוצהר (ש"ח)	מחיר ליח"ד (ש"ח)
12729/53-58	17.9.15	הנכס הנדון (*)	56,400,000	216,000
10402/247	19.1.14	מגרש ל- 120 יח"ד	30,800,000	256,000
10403/111	23.6.13	מגרש ל- 18 יח"ד	5,760,000	320,000
10403/12	7.7.11	מגרשים ל- 132 יח"ד	30,000,000	227,000
10031/66	11.3.11	מגרש ל- 76 יח"ד	17,100,000	225,000

(*) 56,400,000 ש"ח = $0.78 \times 96Y + 186Y$[3]

56,400,000 ש"ח = $260.88Y$

216,191 ש"ח = Y

מניתוח העיסקאות הנ"ל ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע מתקבל שווי קרקע של 210,000 ש"ח ליח"ד בבנייה רוויה.

[3] מקדם דחייה - 5 שנים, 5%.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקש

שמאי המבקש נוקטים בשוויים הבאים:

במצב הקודם - 300,000 ש"ח לקרקע ליח"ד ממוצעת לאור הבינוי והתפלגות היחידות.

במצב החדש - 210,000 ש"ח לקרקע ליח"ד, ללא פיתוח בהתחשב בעלות חניה תת-קרקעית.

במצב הקודם ניתן היה להקים שכונת מגורים שייחודה הינו בינוי בתצורת גן/גג. תכנון זה אינו רלבנטי למצב החדש.

שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם גבוה משווי קרקע ליח"ד בבנייה רוויה סטנדרטית כמתוכנן במצב החדש, ויותר קרוב לשווי קרקע ליח"ד צמודת קרקע.

שמאי המבקש מציין גורמים המבדילים לרעה את המצב החדש ביחס למצב הקודם:

- במצב הקודם קיימת ייחודיות לבינוי איכותי אפשרי הכולל דירות רגילות ודירות מיוחדות. במצב החדש הבינוי מאבד את איכותו וייחודיותו, ובנוסף, קטן היחס בין דירות מיוחדות לדירות טיפוסיות.
- בהיעדר תוספת קומות (אשר לא נקבעה בתכנית חד/2020) פריסת מבנים לרוחב, אם הדבר יתאפשר, תגרע משטח חצרות דירות הגן ואף תשפיע על כמותן.
- במצב החדש תגדל הצפיפות, וייפגע אופי השכונה אשר במצב הקודם התאפיינה בצפיפות נמוכה ואינטימית.

שמאית המשיבה

צפיפות של 12 יח"ד לדונם הינה צפיפות נמוכה. תוספת יחידות הדיור אינה מבטלת את האפשרות לדירות גן ודירות גג.

<u>הכרעה</u>:

מן העיסקה בנכס הנדון עולה כדלקמן:

56,400,000 ש"ח = 0.713 X 96Y + 186Y[4]

56,400,000 ש"ח = 254.45Y

221,656 ש"ח = Y

מניתוח שאר העיסקאות שצוינו לעיל ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע דנן, וכן לאור הגורמים הפוגעים שצוינו לעיל - אתר ארכיאולוגי, מסילת רכבת ומכון טיהור שפכים אזורי, מתקבל שווי קרקע של 225,000 ש"ח ליח"ד בבנייה רוויה במצב החדש.

במצב הקודם השווי ליח"ד גבוה יותר לאור כל הגורמים שצוינו לעיל בעמדת שמאי המבקש.

אני מעריך את מקדם התוספת בכ- 10% - 5, ובממוצע 7.5%, כלומר השווי במצב הקודם הינו 242,000 ש"ח ליח"ד.

[4] מקדם דחייה - 5 שנים, 7%.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

12. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

מצב קודם:

189 יח"ד X 242,000 ש"ח/יח"ד = 45,738,000 ש"ח

מצב חדש:

282 יח"ד X 225,000 ש"ח/יח"ד X 0.713[5] = 45,239,850 ש"ח

השבחה: -498,150 ש"ח

כלומר תכנית חד/2020 לא גרמה להשבחה בשווי הנכס הנדון.

13. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי תכנית חד/2020 לא גרמה להשבחה בשווי הנכס הנדון.

ניתנה היום, 2.1.17.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

<u>לוטה</u>: נספח - שתי חלופות לאופן חישוב המצב החדש בשומת שמאי המבקש

[5] כנ"ל.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

נספח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

נספח - שתי חלופות לאופן חישוב המצב החדש בשומת שמאי המבקש

מצב חדש - חלופה 1– שפת השוק - תכנית כוללנית אשר אינה משביחה

תכנית חד/2020 הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר הוראותיה בייעוד זה "ע"פ תכנית מאושרת אחרת" בו קיימות זכויות בנייה מאושרות וזמינות ולאור מאפייני השוק אינה משפיעה דרמטית על שווי השוק בעיני הקונה הסביר.

<u>אי הוודאות לעניין תוספת הזכויות</u>

מקדמית יטען כי קיימת אי ודאות באשר להיקף תוספת הזכויות ואם בכלל. נוסח התכנית יוצר אי ודאות מהותית באשר לאישור תוספת אותם 12,628 מ"ר כפי שנטען בשומת הוועדה.

הסעיף עליה מבססת שמאית הוועדה את תוספת הזכויות נתון לפרשנות בעיקר של הוועדה המקומית אשר עד למועד חוות הדעת לא נתנה סימוכין רשמי לתוספת שטח,

מקור הפרשנות הינו נוסח הוראות הבינוי לייעוד "קרקע מאושרת אחרת", ויובהר:

סעיף 4.1.2 (א) קובע כי בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד' יקבעו הוראות לשילוב אופי הבנייה בסביבתה, כאשר זכויות בנייה למגורים יבחנו תחת הקריטריונים והתנאים הבאים:

- ☒ **גודל יח"ד ממוצעת** - גודל יח"ד ממוצעת יהיה בבנייה רוויה ביו 110 מ"ר ל 120 מ"ר תלוי באופי הבנייה, כאשר מוסד תכנון רשאי לקבוע שטח ממוצע נמוך יותר.
- ☒ **מגבלת צפיפות** - בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 8-9 יח"ד, תותר <u>תוספת יח"ד</u> כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח"ד לדונם.

תנאים אלו אינם מעידים בהכרח על תוספת שטח אלא על בעיקר על תוספת צפיפות, כאמור בתנאי שתתאים לאופי הסביבה.

כמו כן עמוד 72 לתכנית המפרט את התפלגות יח"ד 25,000 יח"ד הנוספות <u>במתחמים החדשים</u> (המהווה 3,147,000 מ"ר על פי סעיף 2.3) מעלה שאלה לגבי כמות השטחים המשויכת לייעוד זה שאינו נחשב מתחם חדש.

יוער כי גם בביקור של הח"מ במחלקת התכנון וגם בפגישות שערכו היזמים מול דרגים בכירים יותר לא נתקבלו תשובות חד משמעיות באשר לתוספת שטח.

אנו סבורים כי טרם דרישת ההשבחה על הוועדה המקומית להתחייב ולהבהיר את עמדתה לתכנית בסימוכין רשמי כי הבעלים זכאים לתוספת זכויות <u>ברמה המקומית</u> של 186 יח"ד הכוללים תוספת שטח של 12,627.9 מ"ר למצב הקודם.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לחילופין, באם יוכרע כי יש לחשב באופן תיאורטי את ההשבחה הרי יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

מצב חדש – חלופה 2 – מודל תיאורטי

בהערכת המצב החדש הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

1. **<u>אי ודאות במועד הקובע לתנאי הניצול העתידי</u>**

הוראות הבינוי בייעוד "תכנית מאושרת אחרת" קובעות כי בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בנייה יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

בניגוד לתכניות מתאר רבות, בחרה תכנית חד/2020 בחרה בניסוח כוללני המבקש להותיר בידה שיקול דעת נרחב להגביל את מתכונת התכנון עתידי בייעוד זה. תכנית חד/2020 מתנה לדוגמא אישור תכנית עתידית ב"שמירת אופי הסביבה", "אופי הבינוי" ועוד , מושגים מעורפלים אשר נתונים לפרשנותה של הוועדה המקומית, אלו לא ברורים במועד הקובע.

כמו כן התכנית מעניקה למוסד התכנון שיקול דעת נוסף לדחות תכנית מטעמי התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה, התאמה אורבנית, שיקולי בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים תכסית <u>וכל שיקול אורבני נוסף</u>.

לניסוח כוללני ומכוון זה משמעות כבדה והיא כי הבעלים מקבל את הזכויות אך תחת מעטה של אי ודאות רבה ובנחיתות רבה מול גורמי התכנון בוועדה המקומית המותירה לעצמה כלים רבים ועל פי פרשנותה תכריע לגבי היקף הזכויות אשר לא בהכרח יגיע לרף העליון מטעמים אורבניים כאלו ואחרים.

הוראות אלו כלליות מכדי לבסס את פרוגראמת הזכויות בשיעור היוון נמוך של 5% אשר משקף סיכון מינימלי כפי שנקבע בשומת הוועדה.

2. **<u>שינויי ייעודים רלוונטיים בתכנית חד/2020</u>**

יש לתת משקל לעובדה כי בתשריט תכנית חד/2020 מסומנת במתחם הנדון דרך מוצעת אשר יש בה כדי להשפיע על השטח נטו לאחר הפקעות בתכנית חדשה ולהוות מטרד נוסף שאינו מצוי במצב הקודם. כמו כן יש להביא בחשבון כי לעומת המצב הקודם אשר קבעה את השטח הצפוני למסילת הרכבת כשטח חקלאי, במצב החדש תכנית חד/2020 מייעדת את השטח לאזור תעשייה (תא שטח 388).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

3. **<u>הפעלת מקדם הדחייה על מלוא שטחי הבנייה</u>**

הובא בחשבון כי יש להפעיל את מקדם הדחייה על מלוא שטחי הבנייה במצב החדש, שכן אם תתחיל בנייה לפי תכנון קודם לא ניתן יהיה לממש את שאר זכויות הבנייה הנוספות, כמו כן סביר להניח וכי מוסד התכנון אשר יאשר את התכנית ירצה לראות תכנית החלה על שטח גדול ככל האפשר וידרוש הכללת מגרשים נוספים בתחום השכונה.

4. **<u>אי עדיפות בפיתוח האזור</u>**

תכנית חד/2020 מהווה תכנון כוללני לטווח ארוך ומחייב לכל המרחב התכנון המקומי והשפיעה משמעותית על מדיניות התכנון העירונית.

את תפישת התכנון על בסיסה נערכה תכנית חד/2020 ניתן ללמוד מדברי ההסבר לתכנית:

" פיתוח אורבני של <u>רצועת החוף</u> כמנוף לשינוי כולל בעיר (כלכלי, תכנוני, דמוגרפי ותדמיתי) – <u>פיתוח אזור זה בעדיפות ראשונה ביחס לשלבי מימוש</u> המלאי התכנוני..."

עמדת גורמי התכנון הינה כי בהתאם לתכנון המוצע, בפועל, המתחם נשוא חוות הדעת אינו בעדיפות פיתוח מידי (למרות נספח השלביות) אלא צפון מערב העיר ואזור החוף בפרט. עמדת זו באה לידי ביטוי על ידי גורמי התכנון הם ברמה המקומית והן ברמה המחוזית,

בהתייחסותה של הגב' ליאת פלד מתכננת המחוז בדיוני ההתנגדויות לתכנית חד/2020, **<u>מצ"ב כנספח ב'</u>** נתנה דעתה על מטרת התכנית:

" המטרה שלה, קודם כל, היא לפתח את צפון מערב חדרה, וכאן היא רואה את המנוף לפיתוח העיר"[3]

מאוחר יותר גילתה את עמדתה המקצועית בעניין, ראה דבריה:

"אם זה היה תלוי בי, כדי לשנות את חדרה, הייתי רוצה שמתחם 2 יהיה ראשון..."[4]

הבהרה למדיניות זו ניתנה ליזמים על ידי גורמי התכנון הבכירים בעירייה באופן ברור בפגישה של היזמים בבואם לקדם תכנון וביצוע תשתיות במצב החדש, **מצ"ב כנספח ג'**, ראה דבריהם של ראש העיר ומהנדס העיר בתגובה לבקשתם:

<u>ראש העיר- מר צביקה גנדלמן:</u> *"בשלב זה, התכנית שלכם לא בסדר הקדימויות של הנהלת העיר... אני מוכן לבצע הערכת מצב מחודשת בעניינכם במחצית שנת 2016"*

<u>מהנדס העיר-מר נועם גרייף:</u> *" בסיכום הדיון שנערך במשרדי נאמר במפורש כי תכנון התשתיות לאזור לא נמצא בתוכניות העבודה 2015"*

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בשיחות שערכו היזמים מאוחר יותר עם נציגי מחלקת ההנדסה בעירייה הובהר להם כי אין בכוונת העירייה לקדם כלל תכנון ופיתוח גם בסוף שנת 2016 ולבטח שאין בכוונתם לקדם היתרי בניה. יוער כי מדובר במחלוקת מהותית אשר בגינה פנו היזמים למר משה כחלון - שר האוצר בבקשה לסיוע בעניין זה, **מצ"ב כנספח ד'**

משמעות עובדה זו הינו דחייה גבוהה יותר של הזכויות המוצעות במצב החדש.

5. **<u>מרכיב המושע בתכנית</u>** - הובא בחשבון כי לא בהכרח יתאפשר ליזמים לקדם תכנית לחלקותיהם בלבד ויתכן כי יחויבו להיות חלק מתכנית רחבה יותר במתחם.

6. **<u>ניכוי היטל השבחה בעת אישור התכנית המפורטת</u>** - מעבר לגורמי דחייה וסיכון, גם אם קיימת תוספת זכויות יש להביא בחשבון כי לצורך מימוש הזכויות צפוי היטל השבחה נוסף בעת אישור התכנית, יש לנכות סכום זה משווי המצב החדש.

7. **<u>נחיתות בתכנון</u>** - מעבר לעובדה כי במצב החדש מאבד הבינוי את הייחודיות כפי שהוסבר במצב הקודם, היות שווי קרקע ליח"ד הינו ממוצע של מכלול הדירות במתחם המשקף יחס קבוע של דירות מיוחדות לדירות טיפוסיות במצב הקודם, תוספת הצפיפות עשויה להקטין יחס זה, כמו כן בהעדר תוספת קומות (אשר לא נקבע בחד/2020) פריסת מבנים לרוחב (אם יתאפשר) יגרע מחצרות דירות הגן ואף ישפיע על כמותן.

8. **<u>בינוי וחניות תת קרקעיות</u>** – הובא בחשבון כי תוספת הזכויות תחייב מעבר לבנייה רוויה מסיבית אשר יבטל את הבינוי האיכותי האפשרי בהתאם לתכנית חד/1135 ויחייב פתרונות חנייה תת קרקעיים, המהווה עלות עודפת משמעותית ובהיבט המסחרי מהווה מוצר נחות אשר יזמים רבים מבקשים להתרחק ממנו בשל ערכי הקרקע הנמוכים.

9. **<u>סיכונים כספיים</u>** - בניגוד למצב הקודם בו המתבסס על תכנית מאושרת, אישור תכנית חדשה למקרקעין תחייב את היזמים לחתום על כתב שיפוי המגדיל את סיכום היזם.

10. **<u>תוספת צפיפות</u>** – יש להביא בחשבון את החסרונות של תוספת הצפיפות על אופי השכונה מול הצפיפות הנמוכה והאינטימית במצב הקודם

[3] תמליל ועדת משנה להתנגדויות מיום 27.11.2012 (עמוד 92)
[4] שם (עמוד 122)

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il