דנה שיחור

שמאי מקרקעין ומשפטנית

שמאי מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאי מקרקעין

תאריך: 20 ביולי, 2026

מספר מינוי: 108-2026

לכבוד

חב' אופק חופים בע"מ

ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין

וע"י מר חי מרמור, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב חדרה

ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין

וע"י גב' שיר בני, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 12795 חלקה 5, תת-חלקה 42

חלק ממגרש 105, עפ"י תכנית 302-0131854

רחוב אדני פז 19, שכונת עין הים

חדרה

1. **<u>רקע כללי</u>**

ביום 13/01/2026 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 302-0583542, כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר מיום 19/10/2020.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	12795.
חלקה	-	5.
שטח חלקה רשום	-	1,914 מ"ר.
תת-חלקה	-	42.
שטח תת-חלקה רשום	-	146.20 מ"ר.
מגרש מס'	-	מגרש 105 (חלק), עפ"י תכנית 302-0131854.
מהות הנכס	-	דירת קוטג' מס' 42 בקומות 9 + 10, בבניין מגורים בבניה רוויה.
כתובת	-	רחוב אדני פז 19, שכונת עין הים, חדרה.

4. **<u>מועד קובע להכרעה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית מס' 302-0583542	23/10/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 16/04/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: גב' שיר בני ומר אור רשף – שמאי המשיבה, מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור – שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גדי דגני וגב' שיר בני מיום 26/11/2025; במסמך תגובה לשומת המבקשת מיום 01/03/2026.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור מיום 27/01/2026, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 14/07/2026 ומיום 20/07/2026, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/05/2026.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת קוטג' מס' 42 בקומות 9 + 10, בבניין מגורים בבניה רוויה, הידועה כתת-חלקה 42, בחלקה 5 בגוש 12795, והממוקמת ברחוב אדני פז 19, בשכונת עין הים בחלק המערבי של חדרה (להלן: "הנכס" או "הדירה").

הנכס ידוע גם כחלק ממגרש 105, עפ"י תכנית 302-0131854 (להלן: "המגרש").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה חדשה לצד מבני ציבור וחינוך.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

החלקה הנדונה בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן, בשטח רשום של 1,914 מ"ר, ופני קרקע מישוריים. חזיתה הדרומית של החלקה פונה לרח' אדני פז ואילו בחזיתה הצפונית פונה לבנייה ותיקה בשכונת גבעת אולגה.

על החלקה בנוי בניין למגורים בן 10 קומות מעל קומת כניסה וכולל בסה"כ 46 דירות. הדירה הנדונה מהווה אחת מ-6 דירות קוטג' הממוקמות בקומות 9 + 10.

9. המצב המשפטי

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01/01/2026:

- גוש: 12795
- חלקה: 5
- תת-חלקה: 42

פרטי הרכוש המשותף:

- שטח רשום: 1,914 מ"ר
- תתי-חלקה: 47
- תקנון: מוסכם
- רשומות 4 הערות בדבר אתר עתיקות; 9 הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27.

פרטי תת-חלקה 42:

תת-חלקה	תיאור	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלויות – החלק בנכס
42	דירת קוטג'	9 + 10	146.20 מ"ר	146/5024	אופק חופים בע"מ – בשלמות

הצמדות:

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
42א	סגול	מרפסת	29.30
42ב	סגול	חניה	14.00
42ג	סגול	חניה	14.00
42ד	סגול	מחסן	11.80
42ה	סגול	מסתור כביסה	5.30
42ו	סגול	מחסן	6.10
42ז	סגול	מרפסת	65.90
42ח	סגול	גג	57.00

- ביום 27/08/2024 נרשמה הערת אזהרה, על כל הבעלים, לטובת אטיאס איתמר ומאיר אטיאס שלומית (הערות: תיאור הנכס: דירה + מחסן + חניה מס' 46+47 + מחסן מס' 5, יחידה מס': 42, קומה: 9, התחייבות מיום: 29/10/2020).

- ביום 27/08/2024 נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתה, על כל הבעלים, לטובת בנק הפועלים בע"מ.

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר מיום 29/10/2020 בין אופק חופים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין שלומית מאיר אטיאס ואיתמר אטיאס (להלן: "הקונים"), למכירת זכויות המוכרת בנכס הנדון לקונים, תמורת 2,180,000 ₪, כולל מע"מ.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1 <u>**תכנית 302-0131854** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6756 מיום 16/02/2014</u>

התכנית חלה על שטח של 26.2595 דונם, ומטרתה בין היתר, העברת זכויות בנייה מהחלקה הנדונה לחלקה 7 בגוש 12795. התכנית סיווגה את הנכס הנדון כמגרש 105, בשטח של 1,914.88 מ"ר, בייעוד "**מגורים ב**". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית החלות על הנכס הנדון:

- שטח עיקרי: 880 מ"ר.
- שטחי שירות: עפ"י תכניות המאושרות במקום, חד/1061 על שינוייה וחד/450 ה.
- תכסית: 40%.
- צפיפות: 8 יח"ד.
- גובה: 27.70 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- קומות: 5 מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף יותרו קומה טכנית ויציאות לגג עפ"י הוראות תכנית חד/450 ה.
- לא תותר הגדלת מספר יח"ד ולא תותר תוספת קומות מעבר למפורט בתכנית זו, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- שימושים: מגורים; משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.
- תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שירות עד 100% משטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שירות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.
- חניה: שיעור מקומות החניה לא יפחת מ-1.5 חניות ליח"ד ששטחה העיקרי הוא עד 120 מ"ר ו-2 חניות ליח"ד ששטחה העיקרי מעל 120 מ"ר. מתוך סך החניות יוקצו 0.28 מקומות חניה ליח"ד לאורחים, אשר לא יוצמדו לדירות; תותרנה חניות תת-קרקעיות.

10.1.2 **<u>תכנית חד/2020</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11/05/2014</u>

התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר ומסווגת את החלקה ב- "**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**". להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון:

- האזור המסומן כ-"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט, כולל את חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית זו. על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף (סע' 4.1).
- בתכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2.
- בכל תכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', ייקבעו הוראות לשילוב אופי הבנייה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
- תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ"י הקריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4 וסעיף 4.1.2.א.5 לעיל ובתנאים הבאים: בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 2-3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד, כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם; בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 4-5 יח"ד, תותר תוספת יח"ד, כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם;
- בכל תכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד ממוצעת יהיה כדלקמן: בבנייה רוויה נמוכה – 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה); בבנייה רוויה גבוהה – 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה). מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.
- זכויות הבנייה ייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 6.18 בהוראות המתחם הרלוונטי.
- שום דבר מהאמור בתכנית זו לא יתפרש כאיסור לקבוע הגבלות נוספות בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.
- זכויות והוראות הבנייה המדויקות תקבענה בתכניות המפורטות בהתאם לזכויות והוראות הבנייה המפורטות בסעיף 6.18 או סעיף 4 רבתי.

10.1.3 **<u>תכנית 302-0345959</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 7836 מיום 13/06/2018 ובעיתונות מיום 22/06/018</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה ומטרתה שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד' וקביעת סך זכויות הבנייה בחלקה 5 (מגרש 105).

התכנית סיווגה את הנכס הנדון כמגרש 105, בשטח של 1,914.88 מ"ר, בייעוד "**מגורים ד**". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית החלות על הנכס הנדון:

- שטח עיקרי: 4,400 מ"ר + 660 מ"ר למרפסות.
- שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת – 2,640 מ"ר; מתחת לכניסה הקובעת – 3,828 מ"ר.
- צפיפות: 44 יח"ד.
- קומות: 12 מעל הכניסה הקובעת + 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף תותרנה יציאות לגג עפ"י הוראות תכנית חד/450 ה.
- שימושים: מגורים; משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית, מחסנים פרטיים, חניות לדיירים ושטחים טכניים.
- תותר סגירת קומת עמודים במלואה בשטחי שירות עד 100% משטח הקומה למערכות טכניות, מתקני שירות, מבואה, חדרי מדרגות ומחסנים.
- חניה: מספר מקומות החניה בתחום התכנית לא יפחת מהדרוש עפ"י תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) התקפות ביום מתן היתר הבנייה. כל החניות תהיינה בתחום המגרש.
- כל הוראות התכניות המאושרות יישארו תקפות למעט שינויים שנכללים במפורש בתכנית זו.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית 302-0583542</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 8452 מיום 25/09/2019 ובעיתונות מיום 08/10/2019</u>

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

בין יתר עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להקמת חדר על גגות מבני מגורים.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לבתים בבנייה רוויה:</u>

מחסנים:

בבנייה רוויה תותר בניית מחסן בגודל של 6-10 מ"ר ליח"ד.

תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין, הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.

גובה פנימי לא יעלה על 2.2 מ' בבנייה קשיחה.

שטחים משותפים:

תותר תוספת שטח מקסימלי של 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת בבניין, לצורך שטחים משותפים, לרווחת התושבים בבניין.

שטח זה יהווה שטח עיקרי.

לא ניתן לנייד שטחים אלה מקומת הלובי ושטח זה לא ישמש למגורים.

הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

מרתף:

תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0 ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.

במגרש פינתי יותר קו בניין 1 לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

השטח בקומת המרתף ישמש כשטחי שירות ויותרו השימושים הבאים: חניה תת-קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה.

חדר יציאה לגג:

תותר בקומת הגג בנייה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות, שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה"כ שטח הבנייה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטח שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד, לא תותר כניסה חיצונית לבנייה שעל הגג.

במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.

הבנייה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.

בבנייה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

בריכות שחייה:

תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.

שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.

שטחן של בריכות שחייה בלתי מקורות בחצר או על גגות הבתים לא ייחשב כשטח בנייה.

הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.

10.2.2 **<u>תכנית 302-0873471</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ 10041 מיום 07/12/2021

תכנית זו משנה את צפיפות יח"ד במגרש מ-22.9 ל-24.0 ע"י תוספת 2 יח"ד ללא שינוי במניין שטחי הבנייה.

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה במגרש הנדון:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת					
מגורים ד'	105	1914.88	4400	2640	0	3828	46	35	12	5	5	5	5	660

לשטחים הנ"ל יוספו שטחי הבנייה הקבועים בתכניות מאושרות לרבות תכנית מס' 302-0583542.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 היתר מס' 20200045, ניתן ביום 08/03/2020 להקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות (קומה 10 חלק מדופלקס בקומה 9) + גג טכני, הכולל 44 יח"ד, חדר לחברת אחזקה וצובר גז מוטמן.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	שטחים עיקריים, מ"ר			חלקי שירות, מ"ר						סה"כ הבניין, מ"ר
	עיקרי	מרפסות	סה"כ	הג"א	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מפולשת	סה"כ
מרתף					38.42	94.78	1658.9	59.63		1851.73
0					16.36		201.69	230.81	262.06	710.92
1	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
2	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
3	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
4	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
5	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
6	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
7	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
8	449.89	73.30	523.19	64.10		25.52		66.24		679.05
9	537.35	72.84	610.19	26.44		17.36		52.44		706.43
10	261.79		261.79	25.16				21.44		308.39
גג								7.65		7.65
סה"כ	4398.26	659.24	5057.5	564.40	54.78	316.30	1860.59	901.89	262.06	9017.52

11.2 היתר מס' 20220049, ניתן ביום 06/04/2022 להיתר שינויים. הוספת 2 יח"ד בקומות 9 ו-10 והוספת חניות וממ"דים בהתאם לנדרש לתוספת, הכל עפ"י תכנית 302-0873471 – סה"כ 46 יח"ד ושינויים בזמן ביצוע בקומת מרתף וקרקע.

12. <u>סיכום טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), למועד תחילתה של תכנית מס' 302-0583542, כמפורט בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש המבוקש הינו מלא, בדרך של מכר תת-חלקה 42, בחלקה 5 בגוש 12795, עפ"י הסכם מיום 19/10/2020.

12.3 <u>שומת מכרעת קודמת בחלקה הנדונה</u> – אקדים ואומר כי נערכה ע"י הח"מ שומה מכרעת בחלקה הנדונה, מיום 26/07/2019, במסגרתה נבחנה ההשבחה בגין אישור תכניות קודמות מס' חד/2020 ומס' 302-0345959 (למועד קובע 07/07/2018), כתוצאה מבקשה למידע מוקדם, עבור החלקה בשלמות (להלן: "הכרעת הח"מ בחלקה הנדונה").

12.4 לאור האמור לעיל, החלטתי ליתן להכרעתי הקודמת בחלקה הנדונה משקל ראוי בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, ככל שטיעוני הצדדים בהליך דנן לא ישכנעוני אחרת.

12.5 <u>שומת משיבה קודמת בחלקה הנדונה</u> – הוצגה בפניי שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 24/03/2022, שנערכה בגין מימוש קודם בחלקה הנדונה, בדרך של היתר בנייה, בין היתר, להוספת 2 יח"ד בקומות 9 ו-10 והוספת חניות וממ"דים בהתאם לנדרש לתוספת, עפ"י תכנית 302-0873471 – סה"כ 46 יח"ד ושינויים בזמן ביצוע בקומת מרתף וקרקע (להלן: "שומת ההשבחה הקודמת בחלקה הנדונה").

12.6 בשומת ההשבחה הנ"ל נקבעה ההשבחה בגין אישור תכנית 302-0873471 אשר פורסמה למתן תוקף לאחר מועד הפרסום למתן תוקף של תכנית 302-0583542 הנדונה. בהתאם לכך, הכרעתי זו לא תתייחס להשבחה בגין תכנית 302-0873471.

<u>בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 302-0583542 – מועד קובע 23/10/2019</u>

12.7 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **שטחים** – בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון במצב החדש שטח חדר גג של 22.8 מ"ר לפי 40% משטח גג צמוד של 57 מ"ר. יתרת שטח הגג של 37.2 מ"ר תשמש למרפסת גג.
- במצב הקודם, הובא בחשבון שטח חדר גג של 15 מ"ר ומרפסת גג צמודה של 42 מ"ר.
- **מקדמים** – בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמים כדלקמן:
  - מקדם התאמה לקומה – 1.093, עפ"י הכרעת הח"מ בחלקה הנדונה.
  - מקדם דחייה לפינוי פולשים – 0.90, בהתחשב במועד הקובע דנן[1].
  - מקדם מיקום – 0.90.

[1] בהכרעת הח"מ בחלקה הנדונה נקבעה דחייה של 3 שנים (מקדם 0.84) ובהתאם לכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה בהתחשב בכך שנותרו כשנתיים עפ"י המועד הקובע דנן.

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טענו לשווי של 3,200 ₪ למ״ר מבונה משוקלל לדירה בקומה ממוצעת 5, בהתבסס על הכרעת הח״מ בחלקה הנדונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
חדר יציאה לגג	15 מ״ר	0.7	10.5 מ״ר
מרפסת גג	42 מ״ר	0.2	8.4 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			18.9 מ״ר

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
חדר יציאה לגג	22.8 מ״ר	1.0	22.80 מ״ר
מרפסת גג	34.2 מ״ר	0.2	6.84 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש			29.64 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			18.90 מ״ר
הפרש שטח אקו׳			10.74 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			3,498 ₪
דחייה לפינוי פולשים			0.9
התאמה למיקום			0.9
השבחה			30,427 ₪

12.8 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לטענת שמאי המבקשת, תכנית 302-0583542 אינה משביחה את הנכס הנדון, מהטעמים הבאים:

- **מהות החיוב** – לטענת שמאי המבקשת, במסגרת חישוב ההשבחה שנערך בשומת המשיבה הקודמת בחלקה הנדונה בגין אישור תכנית מס׳ 302-0873471, לא הובאו בחשבון, כחלק משווי הבניין במצב הקודם ובמצב החדש, זכויות הבנייה שניתן לממש על גג הדירות בקומה האחרונה, זאת חרף העובדה כי תכנית 302-0873471 אושרה לאחר מועד אישורה של תכנית 302-0583542 הנדונה.
- לשיטת שמאי המבקשת, מהאמור לעיל עולה כי גם שמאי המשיבה הגיע למסקנה שאין כדאיות כלכלית לבנות את חדרי היציאה לגג במצב הקודם ובמצב החדש שבו כביכול ניתן לבנות שני חדרי יציאה לגג נוספים לאור הגדלת מספר יח״ד בקומה האחרונה, מ-44 יח״ד ל-46 יח״ד.

- חברת אופק חופים בע"מ, הינה חברה יזמית, שמטרתה למקסם את רווחי הפרויקט. לו חשבה החברה שיש כדאיות כלכלית בבניית חדרי יציאה לגג, סביר כי היו מממשים זכות זו.
- לאור כל האמור, תב"ע 302-0583542, אינה משביחה את הנכס הנדון.

שמאי המשיבה השיבו כי שומת המשיבה הקודמת בחלקה הנדונה נערכה עבור מימוש בדרך של היתר שכלל שינויים, תוספת 2 יח"ד, חניות וממ"דים, ועל כן לא הובאו בחשבון שטחים שלא התבקשו במסגרת הבקשה להיתר.

בנוסף, החלטת היזם שלא לממש את זכויות הבנייה של חדרי היציאה לגג הינה בחירה סובייקטיבית, ואינה מעידה כלל על כדאיותם הכלכלית.

כמו כן, חדרי יציאה לגג שהותרו מכוח תכנית 302-0583542 הינם בעלי כדאיות כלכלית רבה, כראיה לכך, ניתן לראות זאת בהכרעות שמאים מכריעים רבות אשר הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה את הזכויות לחדר יציאה לגג במסגרת מימוש מלא לתכנית שבנדון. שמאי המשיבה הפנו להכרעת דוד דדון בגוש 12794 חלקה 26 הממוקמת בשכונה הנדונה והכרעת מרדכי דדון בגוש 12795 חלקה 28 הממוקמת בשכונה הנדונה.

- **חובת התקנת מערכות סולריות על גג הבניין** – לטענת שמאי המבקשת, קיימת חובת התקנת מערכות חימום מים על בנייני מגורים עפ"י תקנה 24. בהתאם לתקנה זו עולה כי קיימת חובת התקנת מערכות תרמו סולריות על גג הבניין.
- כל שינוי בגג הקיים יצריך להעתיק את קולטי השמש והמערכות הטכניות הקיימות כיום לגג חדרי היציאה לגג שייבנו.

לעניין חובת התקנות המערכות הסולריות והעתקת השטחים, השיבו שמאי המשיבה כי המועד הקובע לתכנית המשביחה 302-0583542, שעל פיו יש לבחון את ההשבחה, הינו לפני מועד מתן ההיתר והקמת הבניין שבנדון, לכן לא קיימת בעיה טכנית לבנייה על חדרי היציאה לגג שייבנו או על חלק אחר בגג כפי שיתוכנן ואין מקום להביא בחשבון התאמות/עלויות עודפות.

- **עלות העתקת המתקנים הטכניים** – לטענת שמאי המבקשת, מעיון בתשריט היתר הבנייה ותשריט הבית המשותף, עולה כי האפשרות להעתקת קולטי השמש תוך השארת מקום לשאר חדרי הגג בקומה והמתקנים הנלווים לגג הינה בלתי אפשרית.
- בגלל מחסור במקום יש להעתיק את קולטי השמש לגג חדרי היציאה, שכן שטח הגג העליון קטן ואין מספיק מקום להניח את כל קולטי השמש. בנוסף עלות העתקתם חלה על בעל הנכס.
- לפיכך, עלות העתקת המתקנים הטכניים וקולטי השמש שעל הגג למקום חלופי גבוהה ומאיינת את ההשבחה.

- **הפחתת שטח גרם המדרגות העולה לחדר היציאה לגג** – שמאי המבקשת הפנו לנקבע בהכרעת גיא צדיק שנערכה לנכס הידוע כגו"ח 9072/43, כדלקמן:

"בעניין ההתאמות הנדרשות בדירה הקיימת לצורך ביצוע הבנייה הרי שלא ניתן להתעלם מהעובדה כי על מנת לחבר את הדירה לתוספת הבניה שתבנה על הגג יש לבצע בניית מדרגות פנים תקניות.

לעניין זה מציין, כי קיימות שומות מכריעות בהן נקבע כי אין להפחית את שטח מדרגות הפנים.

בעניין זה אני מתקשה להסכים עם הקביעות שהוצגו בהן נקבע כי אין להפחית את מדרגות הפנים, היות וזה חלק אינטגרלי מהדירה. קביעה זו יכול שהינה נכונה אם נכסי ההשוואה היו דירות דופלקס שאז אכן שטח המדרגות כבר מגולם בנכסי ההשוואה. היות וכאן לא הוצגו נכסי השוואה מסוג דירות דופלקס הרי שלא ניתן להתעלם מהעובדה כי לצורך חיבור הקומות יש לבנות מדרגות פנים ע"ח חדר קיים ו/או פינת האוכל הקיימת.

לאור האמור אני קובע כי יש להפחית שטח מדרגות פנים של 5 מ"ר בהתאם לשווי מ"ר בנוי בנכס ובמכפלה של 0.75 וזאת בשל השימוש הנותר האפשרי מתחת לכמחצית משטח גרם המדרגות במצב התכנוני החדש.

לעניין עלויות העתקת תשתיות מהגג יובאו בחשבון עלויות עודפות של כ-12,000 ₪ בגין העתקת 6 קולטי שמש לגג העליון.".

- בנוסף, הובאה בחשבון הכרעת עומר סרחאן שנערכה לנכס הידוע כגו"ח 10402/312/35 בחדרה, במסגרתה הובאו בחשבון הוצאות התאמה בשיעור של 15% (מצב קודם ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג קטן יותר).

לעניין נסיגות ומיקום גרם המדרגות בדירה, השיבו שמאי המשיבה כי מאחר ובחינת ההשבחה הינה למועד הקובע, בו הבניין טרם נבנה, אין רלוונטיות להביא בחשבון את הנתונים הנ"ל.

לעניין הפחתת שטח גרם המדרגות משטח חדר יציאה לגג השיבו שמאי המשיבה כי מבדיקה נמצא שישנן עשרות הכרעות שמאים מכריעים במסגרת מימוש לתכנית 302-0583542 בהן לא הופחת שטח חדר המדרגות מחדר היציאה לגג. להלן תמצית ההכרעות, לרבות אלו שנערכו ע"י החת"מ:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח
בועז ברזילי	24/11/2025	10034/450
אוריית גלן	04/09/2025	10008/55
דנה שיחור	14/08/2025	10041/252

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח
דנה שיחור	12/05/2025	10403/104
מישל אשור	04/01/2025	10013/3
דנה שיחור	10/01/2022	10016/223

- **עסקאות השוואה בבניין נכון לתאריך הקובע לשומה** – לשיטת שמאי המבקשת, מבדיקת עסקאות השוואה שנערכו בבניין הנדון, בסמוך לאחר המועד הקובע, עולה כי הדירות בקומות 9 + 10, ש"נהנות" מפוטנציאל בניית חדרי יציאה לגג, נמכרו במחיר שאינו משקף כל תוספת ערך בגין הגג עצמו וזכויות הבנייה הקיימות בו.

שמאי המשיבה השיבו כי שמאי המבקשת טענו שמחירי דירות הדופלקס אינם משקפים תוספת ערך בגין הזכויות לחדרי יציאה לגג, וזאת מבלי להציג אף נתון לביסוס טיעונם.

- לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגיעו שמאי המבקשת למסקנה כי אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבנייה על הגג בכלל ועפ"י הוראות תכנית 302-0583542 בפרט.

<u>הכרעה</u>

12.9 תכנית 302-0583542 מהווה תכנית מתאר מקומית אשר מטרתה עדכון הוראות בנייה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום. בין יתר עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להקמת חדר על גגות מבני מגורים.

12.10 הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית 302-0583542.

12.11 **אופן בחינת ההשבחה** – להלן ריכוז פרטי הרישוי והתכנון ומצב הבינוי בנכס:

- ביום 24/10/2018 בוצעה פתיחת תיק לבקשה להיתר לבניית בניין מגורים חדש, וביום 03/07/2019 התקבלה החלטה לאשר בתנאים.
- ביום 25/09/2019 פורסמה למתן תוקף ברשומות תכנית 302-0583542 הנדונה[2].
- ביום 08/03/2020 ניתן היתר מס' 20200045 להקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 44 יח"ד, עפ"י הפירוט הבא: <u>קומות 1-8: 5 יח"ד בכל קומה; קומות 9-10: 4 יח"ד דופלקס.</u>
- ביום 28/11/2021 בוצעה פתיחת תיק לבקשה להיתר להוספת 2 יח"ד בקומות 9 ו-10, וביום 14/02/2022 התקבלה החלטה לאשר בתנאים.
- ביום 06/04/2022 ניתן היתר מס' 20220049, להוספת 2 יח"ד בקומות 9 ו-10.

[2] ובעיתונות ביום 08/10/2019.

- ביום 28/04/2022 ניתן טופס 4 לבית מגורים משותף המכיל 46 יח״ד, עפ״י הפירוט הבא: קומות 1-8: 5 יח״ד בכל קומה; קומות 9-10: 6 יח״ד דופלקס.
- ביום 25/08/2024 ניתן צו רישום בית משותף, ממנו עולה כלהלן: שטח תת-חלקה 42 הנדונה הינו 146.2 מ״ר, ולה צמוד בין היתר גג בשטח של 57 מ״ר.

12.12 מהמפורט לעיל עולה כי נכון למועד הקובע (23/10/2019) טרם התקבל היתר בנייה להקמת הפרויקט החדש בנכס, דהיינו, יש להתייחס לנכס כקרקע ריקה ופנויה, ובהתאם לכך אין להביא בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה את הבניין הקיים בחלקה, וכפועל יוצא מכך, אין להביא בחשבון עלויות התאמה של בינוי חדש על ישן או העתקת מתקנים טכניים לצורך בנייה על הגג או התקנת מערכות סולריות וכו׳.

12.13 **שטחים** – מקובלים עליי שטחי הבנייה בהם נקטו שמאי המשיבה, בהתחשב בשטח הגג הצמוד לדירה הנדונה (שמאי המבקשת לא השיג על השטחים שנקבעו בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה).

12.14 **מקדמים** – מקובלים עליי מקדמי דחייה והתאמה למיקום בהם נקטו שמאי המשיבה, בהתחשב במקדמים שנקבעו בהכרעת הח״מ בחלקה הנדונה.

12.15 לעניין מקדם שווי לחדר גג במצב החדש, שמאי המשיבה טענו למקדם שווי של 1.0, ושמאי המבקשת לא נקטו במקדם שווי לשטח זה.

12.16 בשל מאפייניו של חדר הגג, לרבות גודלו ומיקומו במפלס השלישי של הדירה הנדונה, מצאתי לנכון לייחס לו מקדם שווי של 0.7, שאינו מגלם מרפסת גג. מקדם זה מגלם את רכיב השוליות הנובע מתוספת שטח חדר הגג לדירה בשטח של 146.2 מ״ר.

12.17 תמיכה במקדם הנ״ל אני מוצאת, בין היתר, בהכרעות שמאים מכריעים, לרבות הכרעות שנערכו ע״י הח״מ, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו״ח	מיקום	מקדם חדר גג	הערות
דנה שיחור	05/08/2025	6019/207	חולון	0.70	מגלם את מאפייני חדר הגג: מיקומו במפלס השלישי העילי של המבנה, גובה הקומה והשימוש המוגבל בו כחלל סגור דמוי אחסנה, ללא פתחים וללא מתקנים סניטריים, וכן מגלם גם את מרפסת הגג הצמודה לחדר
דנה שיחור	25/08/2025	10049/281-282	חדרה	1.00	בהתחשב בגודל הדירות אליהן יוצמד חדר היציאה לגג, גודל ומיקום חדר הגג במפלס קומה שלישית של הדירה ומרכיב השוליות. מגלם את מרפסת הגג הצמודה לחדר
רן וירניק	21/02/2011	7649/207	רעננה	0.63	בהתחשב במפלס הבנייה (קומה שלישית של הדירה) בשטחה הגדול יחסית של הדירה ובאופן הניצול, כולל הפחתה לשוליות

12.18 בנוסף, הובאה בחשבון מרפסת גג צמודה לחדר לפי מקדם 0.2, בהתחשב בגודלה וצורתה.

12.19 לעניין מקדמי שווי לחדר גג ומרפסת גג במצב הקודם, מקובלים עליי המקדמים בהם נקטו שמאי המשיבה של 0.7 ו-0.2, בהתאמה.

12.20 לעניין טיעון שמאי המבקשת לפיו עסקאות השוואה בבניין הנדון מעידות כי לא קיימת תוספת שווי בגין זכויות חדר הגג, אציין כדלקמן: ראשית, לא הוצג ניתוח מחירי עסקאות בשומת המבקשת לעניין זה; שנית, תוספת השווי בגין תוספת בשטח חדר הגג של כ-8 מ״ר עשויה להיות מינורית ביחס למחירי הדירות, כך שכל שינוי בין נתוני העסקאות יכול להשפיע על תוצאות ניתוחן, כגון: מועד כל עסקה, הקומה בה מצויה הדירה, גודל הדירה ומרכיב השוליות, כיוון הדירה והנוף הנשקף ממנה וכו׳.

12.21 לעניין טיעון שמאי המבקשת להפחתת שטח גרם המדרגות העולה לחדר היציאה לגג, אציין כדלקמן: ראשית, תחשיב ההשבחה כולל חדר גג בשני מצבי התכנון, ולפיכך שטח גרם המדרגות מתקזז בשני המצבים; שנית, המקדם שנקבע לעיל מבוסס, בין היתר, על הכרעות שלא הביאו בחשבון קיזוז שטח גרם מדרגות, קרי, כלל השלכות בניית חדר הגג מגולמות במקדם שווי חדר הגג שנקבע לעיל, ואין לערוך הפחתה נוספת בגין נושא זה.

12.22 **ערכי שווי** – מקובל עליי השווי בו נקטו שמאי המשיבה, בסך של 3,498 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב בהכרעת הח״מ בחלקה הנדונה, אשר נערכה למועד קובע 07/07/2018.

12.23 **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
חדר יציאה לגג	15 מ״ר	0.7	10.5 מ״ר
מרפסת גג	42 מ״ר	0.2	8.4 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			18.9 מ״ר

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
חדר יציאה לגג	22.8 מ״ר	0.7	15.96 מ״ר
מרפסת גג	34.2 מ״ר	0.2	6.84 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש			22.80 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			18.90 מ״ר
הפרש שטח אקו׳			3.90 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			3,498 ₪
דחייה לפינוי פולשים			0.9
התאמה למיקום			0.9
השבחה			**11,050** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 302-0583542	23/10/2019	₪ 11,050	₪ 5,525

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה