עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ
מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 20/08/2014
תיק מס' : 413
מס' מינוי :486-2014

לכבוד

המבקשים :
שאול רבינוביץ ואח'
ע"י השמאי משה סגל
דוא"ל : moseg@netvision.net.il

המשיבם :
העדה המקומית לתכנון ובניה "קריית אתא"
ע"י השמאי גדי דגני
דוא"ל : dar-gar@zahav.net.il

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

חלקה 84 בגוש 11018
דרך העצמאות 27
קריית אתא

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

1. <u>מטרת השומה</u> :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בנכס הנדון, בגין העברה בטאבו .

2. <u>הצדדים</u> :

המבקש :

שמאי המבקשים : משה סגל
המבקשים : שאול רבינוביץ ואח'

המשיבה :
שמאי המשיבה : גדי דגני
המשיבה : הועדה לתכנון ובניה קריית אתא.

3. <u>מועדים</u> :

ביקור בנכס : בתאריך 7/7/2014 ע"י הח"מ בנוכחות אמון כמאל שמאי מקרקעין ממשרדו של הח"מ, ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם.
דיון : בתאריך 23.7.014 בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקול : נשלח לצדדים ביום 23.7.2014.

4. <u>תאריך קובע</u> :

בגין תוכנית כ/150 – 25/01/1980.
בגין תוכנית כ/222 – 16/12/1998.

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :
שומת הוועדה המקומית .
שומה אחרת
נסח רישום
דרישת תשלום
קווים מנחים ,עריכת שומות לחניונים.
פרק 2,פרק4 לתקנון תכנית מס' כ/222.
ע"א 98/3126,בית המשפט המחוזי תל אביב .
מפה מצבית ,חישוב שטח הפקעות.
דך 5653 ילקוט פרסומים 5102.
שומה של השמאית לילך בן פורת מתאריך 17.3.2014 "עדכון ערכי שווי בתכנית כ/468".
תצהיר אינג' יעקב יזרעאלי.

מטעם המשיבה :
שומת הוועדה המקומית .
התייחסות לשומה האחרת .
צילום קטע מתכנית כ/150.
צילום קטע מתכנית כ/222.
עסקה מאתר שע"מ חלקה 84 גוש 11018.

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	- 110018
חלקה	- 84
שטח רשום	- 1,711 מ"ר
מהות הנכס	- חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע
זכויות במקרקעין	- זכות בעלות.
כתובת	- רח׳ העצמאות 27 - קרית אתא.

7. <u>תאור האזור והחלקה :</u>

א. **<u>תאור האזור :</u>**

קריית אתא היא עיר במחוז חיפה בישראל, אחת מהערים המרכיבות את אזור הקריות. היא הוקמה בשנת 1925 והוכרזה כעיר בשנת 1969. יעקב פרץ הוא ראש העירייה מאז 1996.

היסטוריה

קריית אתא הוקמה בשנת 1925, על ידי חברת "עבודת ישראל", כמושבה בשם "כפר עטא" - על שמו של כפר האריסים הערבי "כופרתא", שאדמותיו נקנו מן האפנדי, בעל הקרקעות הערבי. במאורעות תרפ"ט נפגעה קשות על ידי פורעים ערבים וננטשה כמעט כליל. בשנת 1930 חזרו אליה התושבים וחידשו את היישוב במקום. בשנת 1934 הקימו במקום בית חרושת להכנת אריגים שנקרא "אתא" (ראשי תיבות של "אריגים תוצרת ארצנו"), ולכן שונה שם המושבה ל"כפר אתא". בשנת 1941 הוכרזה כפר אתא כמועצה מקומית.

בזמן מלחמת העצמאות שימשה כבסיס היציאה של הכוחות הלוחמים ב"מבצע דקל". בשנות ה-50 הוקמו במקום שלוש מעברות בקרבת המועצה - מעברת כפר אתא, מעברת קריית נחום ומעברת שפרעם (נקראה גם מעברת גילעם). מעברת שפרעם סופחה ב- 1958 לשטח היישוב כפר אתא. בשנת 1965 הוחלט על איחודה עם המועצה המקומית קריית בנימין הסמוכה והיישוב המאוחד נקרא קריית אתא. בשנת 1969 הוכרזה קריית אתא כעיר.

בשנת 1985 נסגר בית החרושת את"א חברה לטקסטיל.

בשנת 1995 הוחל בבניית השכונות גבעת טל וגבעת רם. בשנת 2006 במהלך מלחמת לבנון השנייה נחתו בעיר מספר רקטות, שגרמו לשני הרוגים ופגיעה ברכוש.

ב- 6 בספטמבר 2011 נחנך במרכז קריית אתא קניון מקבוצת קניוני עזריאלי.

אוכלוסייה

קריית אתא היא העיר הגדולה ביותר מבין הקריות.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2011, מתגוררים בקריית אתא 52,030 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.1%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2010, העיר מדורגת 6 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תש"ע (2009-2010) היה 61.9%. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2009 היה 6,483 ש"ח (ממוצע ארצי: 7,070 ש"ח).

ב. **<u>תאור הסביבה/ הנכס/החלקה :</u>**

החלקה ממוקמת ברחוב דרך העצמאות 27,רחוב הנ"ל הינו רחוב במרכז העיר קריית אתא .
לחלקה צורה אי רגולארית ,שטח החלקה 1711 מ"ר.
בחלק הדרום מזרחי של החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע ותיק.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה של בתי מגורים ותיקים לצד בתי מגורים חדשים בחלקם קומת קרקע מסחרית .

8. <u>הזכויות בנכס :</u>

חלקה 84 גוש 11018:

בהתאם להעתק רשום מפנקס הזכויות, שהונפק באמצעות האינטרנט מיום, עולה כי :

שטח החלקה הרשום = 1,711 מ"ר.
זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

הירש שרה ת"ז 052330933 9/20
רבינוביץ שאול יצחק ת"ז 058315425 11/20

הערות :
על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19,לטובת ע.ק. אתא ,מתאריך 11/06/1992 .
על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19,לטובת ע.ק. אתא ,מתאריך 15/11/1992 .
על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19,לטובת ע.ק. אתא ,מתאריך 25/08/2001 .

9 . <u>מצב תכנוני :</u>

<u>מצב קודם :</u>

•**תכנית "כופריתא"** שפורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1001 מיום 18.4.40 הקרקע הנדונה מיועדת לאזור מגורים א' .

<u>סל הזכויות שהוקנה ע"פ תוכנית זו באזור מגורים א׳:</u>

מגרש מינימאלי -	1000 מ"ר
מס' קומות -	2
שטח עיקרי -	10%
מבני עזר -	5%

•**תוכנית כ/ 62** , אשר פורסמה להפקדה ע"י הועדה המקומית בתאריך 24/08/1967, ילקוט פרסומים מספר 1388, ולא אושרה (הודעה על ביטול ההפקדה פורסם בתאריך 17/8/78) . יעוד המגרש ע"ס תוכנית זו הינו מגורים ג .

<u>סל הזכויות באזור מגורים ג׳ ע"פ תקנון התוכנית :</u>

שטח מגרש מינימאלי –	750 מ"ר .	
שטח בנייה עיקרי –	.75%	
מרפסות -	18.75% =	25% מתוך ה- 75%
מבנה עזר -	2.5%	
מספר קומות -	3	
צפיפות -	4 יח"ד ויותר	

ע"פ תקנון התוכנית :
לא יינתן היתר בנייה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל ".
מספר המבנים העיקריים על מגרש בנייה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבנייה המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תוכנית זו, המרווחים כלפי גבולות מגרש הבנייה יישמרו בהתאם לתוכנית זו ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינימאלי של 8 מטר .
רשאית הוועדה המקומית לפי שיקול דעתה לא להתיר הקמת מספר מבנים עיקריים על מגרש בנייה אחד, או להתנות תנאים.

מצב חדש :

•תכנית מס' כ/ 150 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 10/1/1980, י.פ. מס׳ 2595 .

יעוד: שטח של כ- 1311 מ"ר – אזור מסחרי מיוחד. (1)

שטח של כ- 400 מ"ר - ש.ב.צ. (1)

מטרת התוכנית :

קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתוכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, אתרים לבנינים ציבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו׳, כל זאת במסגרת האמור בחוק התכנון והבנייה שכ"ה – 1965 .

רשימת השימושים והתכליות המותרות באזור מסחרי מיוחד :

בקומת הקרקע חנויות, בקומה א׳ מגורים, חנויות ומשרדים, בקומות ג׳, ד׳ מגורים בלבד.
בתי מלון, פנסיונים, בתי קולנוע ומלאכות שאין משתמשים בהן במכונות המונעות מעל חצי כוח סוס.

סל הזכויות המאושרות ע"ס תוכנית זו באזור מסחרי מיוחד :

שטח מגרש מינימאלי – 1000 מ"ר, חזית מזערית – 18 מטר .
סה"כ אחוז בנייה - 120% משטח המגרש.
תכסית קרקע - 30% משטח המגרש .
מספר קומות מותר - 4 קומות .
שימושים לפי קומות :
קומת קרקע - 30% מסחרי/חנויות .
קומה א׳ - 30% מגורים , משרדים, שימושי מסחרי/חנויות.
קומות ב׳, ג׳ - 30% לקומה מגורים .
צפיפות (מספר יח"ד מותר לדונם) – 9.
קווי בניין -
קדמי - 5 מטר או "0" במקרה של סטוויו .
צדדי - 4 מטר .
אחורי - 5 מטר .

קו בניין קדמי באזור מסחרי או אזור מסחרי מיוחד, יותר מרווח קדמי "0" רק לבניינים שקומת הקרקע שלהם מיועדת לחנויות ובחזית הבניין יהיה צורך להקים סטוויו, רוחב הסטווין יהיה 3 מטר .
מבנה עזר - במידה ויבנו מחסנים דירתיים בגודל של עד 6 מ"ר למחסן, תינתן תוספת של עד 3% עבור כל המחסנים יחד .

בהתאם לפרק ח׳ לתקנון התוכנית, סעיף1, " לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל " .
בהתאם לפרק ח׳ סעיף 2 – תוכנית מתאר כ/ 62 שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 1388 מיום 24/08/67 מבוטלת .

---

(1) לפי מדידה גרפית.

•תכנית מס' כ/ 222 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 1/12/98 י.פ. מס´ 4706
יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו כמפורט בטבלה להלן :
ייעוד חלקה 84 (בהתאם לתכנית חלוקה של המודד ב.ברמן מודד מוסמך)
מגורים ד´- 1106 מ"ר.
דרך משולבת וחנייה- 446 מ"ר –זיקת הנאה לציבור.
ש.צ.פ - 125 מ"ר- זיקת הנאה לציבור.
דרך - 34 מ"ר.

מטרת התוכנית :
תכנון הפיתוח של מרכז העסקים הראשי לאורך רח´ העצמאות, הכולל :
1. עקרונות עיצוב עירוני כוללני לאזור המרכז.
2. עקרונות לאיחוד חלקות, המאפשרות השגת עקרונות העיצוב העירוני של המרכז.
3. קביעת צפיפות בנייה מותרת לפי ייעודי הקרקע המפורטים.
4. קביעת הוראות בנייה והוראות בדבר החזית החיצונית של המבנים .

שימושים/תכליות מותרים באזור מגורים ד´ :
בכל הקומות מעל קומת הקרקע- מגורים, לרבות שירותי אכסון ומלונאות.
בקומת הקרקע לא יותר השימוש למגורים אך יותר שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ואישיים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע למעט שטחי חנייה .

סל הזכויות שהוקנה ע"פ תוכנית זו באזור מגורים ד´ :
היקף בנייה :
שטח עיקרי - 120% משטח המגרש .
שטחי שירות - 70% משטח המגרש .
סה"כ - 190% משטח המגרש .

תכסית קומת הקרקע – עד 30% משטח המגרש, יותר שימוש מסחר שלא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע , קרי עד 18% .

בנייה בקומת המרתף – עד 45% משטח המגרש .
מספר קומות – 7 קומות .
מס´ יחידות דיור – עד 12 יחידות לדונם .

בהתאם לסעיף 1.13.1:
יחידת קרקע שנקבעה בתכנית,או שנוצרה ע"י פעולת חלוקה או איחוד בתכנית,או על ידי תשריט חלוקה או איחוד,אף אם טרם נרשמה החלקה בפנקסי רשום מקרקעין ,בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא והכוללת גם את התחומים שבהם מותרת הבניה (להלן תחומי הבניה) וגם שטחים שבהם תהיה לציבור זיקת הנאה,על פי הוראות התכנית .

בהתאם לסעיף 2.10 (ג) להוראות התוכנית, שמהותו "הגדלת אחוזי בנייה בגין הריסה":
אחוזי הבנייה המותרים יוגדלו בגין הריסת מבנים קיימים באזור מגורים ד´, לפי שיעור של 0.4 מ"ר לכל 1 מ"ר להריסה .

בהתאם לסעיף 2.10 (ד) : מבנים קיימים שאינם מיועדים להריסה לפי סעיף 2.9 לתקנון התוכנית, אשר יהרסו לצורך בנייה רוויה חדשה, יזכו לתוספת בגין הריסה של 0.25 מ"ר לכל מ"ר שייהרס.

בהתאם לסעיף 2.11 לתקנון התוכנית :
"זכויות להגדלת אחוזי הבנייה בגין הריסת מבנים יהיו בתוקף 5 שנים מיום כניסת התוכנית לתוקף", קרי עד לתאריך 16/12/200, דהינו תוקף הוראה זו פקע זה מכבר.
חניה – בהתאם לתקן התקנות מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה , תסופק בתחום המגרש.

•**תוכנית כ/222 ב׳,** התוכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים 6091 מיום 30/05/2010:
בהתאם לתוכנית הנ"ל יתווספו ביעוד הנ"ל שטחי שירות בעבור חנייה תת קרקעי, ושטח חנייה תת קרקעית לא ייכלל בחישוב זכויות הבנייה במסגרת שטחי שירות כפי שבתוכנית הנוכחית.

חנייה תת קרקעית – תותר הקמת חנייה תת קרקעית בתחום המגרש בהיקף של עד 150% משטח המגרש .
בהקצאת החניה תהיה הפרדה בין מקומות חנייה למגורים לבין מקומות חנייה למסחר.
קוו בניין לחנייה תת קרקעית – קדמי לפי הוראות תכנית כ/222, צדדי ואחורי – 0 .
תכסית מקסימאלית לחנייה תת קרקעית – עד 75% משטח המגרש.
יש לשלב רצועות גינון בגגות החניונים.
שאר הוראות תכנית כ/222 המאושרות ממשיכות לחול.

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

11. <u>עמדות הצדדים</u> :

השבחה בגין תכנית כ/150
שמאי המבקש
<u>במדרגה הראשונה</u> א. תכנית מתאר כ/62 התירה בנייה ללא הגבלת מספר יח"ד , וללא הגבלת מספר הבניינים , כאשר אחוזי הבנייה המותרים (כולל שטחי מרפסות מקורות) הינם לפי 75 % X 1.25 = 94 % . ב. עפ"י הנוהג המקובל , כפי שפורט בסעיף 4 לעיל , היה נהוג ומקובל לבנות לפי אחוזי בנייה של 120 % - 108 % , ולכן ניתן להעריך את זכויות הבנייה במצב הקודם לפחות לפי 108 % . ג. בתוכנית אין הגבלה על מספר יח"ד לדונם , ובהנחה ששטח דירה ממוצע בשנות ה- 80 היה כ- 75 מ"ר , ניתן היה לבנות כ- 12.5 דירות לדונם = 75 מ"ר :94 % X 1,000 מ"ר , כאשר עפ"י תוכנית כ/150 ניתן לבנות 9 יח"ד לדונם . הקטנת מספר יח"ד שניתן לבנות עפ"י תוכנית כ/150 מחייבת הפחתה של 5 % לפחות בשווי המגרש . ד. עפ"י תוכנית כ/62 אין הגבלה במספר הבניינים , ועפ"י שטח החלקה הגדול יחסית ניתן היה לבנות בחלקה הנדונה 3 בניינים (כולל הבניין הקיים) , לעומת הגבלה של 2 בניינים בתוכנית כ/150 . הגבלת גמישות זאת בבנייה המאפשרת בנייה לפי ביקוש בפועל , מחייבת הפחתה של - 3 % לפחות בשווי המגרש במצב החדש (הקטנת הוצאות מימון , תכנון גמיש ועוד) . ה. עפ"י פסיקת השמאי המכריע אבישי זיו מיום 01/04/2012 לגבי חלקה 27 בגוש 11018 (נמצאת 2 חלקות צפונית לחלקה הנדונה) , מיקום החלקה הינו מחוץ למקטע המסחרי המרכזי של רחוב העצמאות (מרכז העיר) , גורם שלייעוד המסחרי אין תוספת שווי על הייעוד למגורים . מאחר והחלקה הנדונה מרוחקת אף יותר ממרכז העיר מאשר חלקה מס' 27 , לקביעה זאת יתר תוקף .

ו. מאחר **ו- 2 התוכניות במדרגה הראשונה** אינן תוכניות מתאר מפורטות , ונדרש בהם תכנון מפורט לפני קבלת היתר הבנייה , מקובל שימוש במקדם הפחתה בגין מרכיב סיכון אי ודאות , האמור לשקף חשש מקבלת היתרי בנייה לפי נוהג המסתמך על תוכניות מופקדות . עפ"י שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו , לאחר שסקר את ההיבטים המשפטיים כמו החלטת ועדת ערר חיפה 8044/10 (קטן נג'יב נ' ו. מקומית ק. אתא), ואת פעילות הוצאת היתרי הבנייה כפי שהיה נהוג בפועל , ובהסתמך על מספר תוכניות רלבנטיות למועד הקובע שהיוו את הבסיס להוצאת היתרי בנייה (ראה פירוט בהמשך) , נקבעה על ידו הפחתה של 10 % בגין אי ודאות לגבי תוכנית כ/62 , הנובע מהנוהג של מתן היתרי בנייה בהסתמך על תוכנית מופקדת , ושל 15 % בגין אי ודאות לגבי תוכנית כ/150 במדרגה הראשונה , **כאשר שמאי הוועדה הפחית 10 % בתחשיבו** , בהסתמך על החלטת ערר מס' 8044/10 .

שמאי המשיבה

מצב קודם :

בפס"ד פדד נ .הועדה המקומית קרית אתא בבימ"ש המחוזי נקבע, בין היתר ,כי על מנת לאמוד את ההשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית המתאר כ/ 150יש להתחשב לצורך הערכת המצב הקודם ,הן באחוזי הבנייה שנקבעו בתוכנית שבתוקף והן בערכה של החלקה בשוק החופשי ערב אישורה של תוכנית כ / 150 עפ"י שיקול דעתו של שמאי מקרקעין.

עפ"י הכרעות שמאים מכריעים לפי חוק התכנון והבניה ,הובא בחשבון השומה ,יעוד הקרקע כאזור מגורים ג 'עפ"י תוכנית המתאר המופקדת כ /62 , בהפחתת גורם סיכון ואי וודאות לתוכנית מופקדת של20%

מצב חדש עפ"י תוכנית המתאר כ/150 :

יעוד הקרקע כאזור" מסחרי מיוחד.'"

הובא בחשבון מקדם זמינות של 0.9 עפ"י החלטת ערר מס ' 8044/10 קטן נג'יב נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא כי יש להתייחס לתכנית כ /150 במצב החדש כתכנית שאינה זמינה כאשר יש צורך באישור תכנית מפורטת על מנת להוציא היתרי בניה מכוחה .

<u>השבחה בגין תוכנית המתאר כ/150:</u>

<u>תוכנית המתאר המופקדת כ/62:</u>

- תוכנית המתאר כ/62 הינה תוכנית מתאר שפורסמה להפקדה בי.פ 1388 ביום 24.8.67 **לא אושרה מעולם**, לא אפשרה הוצאת היתרי בניה מכוחה ודבר **<u>ביטול הפקדתה</u>** פורסם ביום 17.8.78.

- תוכנית זו סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים ג' עם 75% בנייה במגרש מינימאלי של 750 מ"ר.

בתקנון התוכנית מגבלות כדלקמן :

<u>פרק ד' – דרכים</u>

הדרכים, רוחבן וכן המרווחים לציידיהן יהיה כמסומן וכמפורט בתשריט, תוואי הדרכים המוצעות יקבע באופן סופי ע"י תכניות מפורטות.

בנוסף לדרכים העורקיות המתוארות בתשריט, יוקצו שטחים נוספים לדרכים פנימיות במסגרת של תכניות בנין עיר מפורטות.

הסדרת פינות והצטלבויות הדרכים השונות וכן הדרכים הנוספות אשר תכללנה בשטחי תכנית זו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מבחינת בטיחות תנועה ושדה ראייה מספיק, כל זאת בתאום עם משרד התחבורה **כתנאי למתן היתר בנייה** .

<u>פרק ז' – הגשת תכניות בנין עיר מפורטות לאישור</u>

לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל.

סימון השטחים הציבוריים למיניהם בתוכנית זו אין בו כדי למצות את כל השטחים שיש לייעד לצרכי ציבור תוכניות בנין עיר מפורטות יכללו שטחים ציבוריים נוספים לפי הצורך.

- מעיון במס' רב של תיקי בניין הכוללים פרוטוקולים של ישיבות ועדה, היתרי בנייה ומסמכים נוספים, עולה כי לא הייתה **שום התייחסות** לתוכנית כ/62 מצד הועדה המקומית ומצד מגישי הבקשות להיתרי בנייה.

- כאמור, שמאי המבקש לא הוכיח טענתו שניתנו היתרי בנייה **עפ"י תוכנית המתאר המופקדת כ/62.**

- זכויות הבניה עפ"י תוכנית זו היו נמוכות משמעותית מזכויות הבנייה בתוכנית המתאר כ/150.

- **לאור האמור לעיל, קונה סביר בתאריך הקובע, עפ"י המצב התכנוני של כ/62 היה מביא בחשבון את אי הודאות בגין הפסקת הנוהג (באם היה קיים) וגורם של סיכון הנובע מהצורך בהרחבת הדרכים והפרשה נוספת לצרכי ציבור, דבר אשר היה משפיע באופן ישיר על המחיר אותו היה מוכן לשלם בגין קרקע הנתונה במצב זה. גורם סיכון זה מוערך על ידנו בכ-20%.**

<u>יצוין בזאת, כי מרבית השומות המכריעות לפי תיקון 84 לחוק הביאו בחשבון הפחתה בשיעור זה.</u>

בשומת הח"מ, **בניגוד לדעתנו המקצועית <u>ועפ"י הכרעות שמאים מכריעים</u>** לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, אשר נערכו בנכסים במרכז העיר קריית אתא ובסביבת הנכס נשוא השומה, הובא בחשבון יעוד הקרקע כאזור מגורים ג' עפ"י תוכנית המתאר **<u>המופקדת</u>** כ/62, **בהפחתת גורם סיכון ואי וודאות לתוכנית מופקדת של 20% ובהתעלם משאלת חוקיות ה"נוהג" באם היה קיים.**

להלן מגדם מייצב של שומות מכריעות , בהן הובא בחשבון מקדם 0.8 לזכויות המותוות בתכנית כ/ 62 :

שמאי מכריע	גו"ח
משה נדם	11048/20
דורית פריאל	11022/1
דורית פריאל	11049/23
אבישי זיו	11035/115
נורית ג'רבי	11037/57

<u>מצב חדש עפ"י תוכנית המתאר כ/150:</u>

בשנת 1980, עת אישורה של תוכנית המתאר כ/150, נתנה הועדה המקומית לתכנון ובניה היתרי בנייה על אף סעיף ח'1 לתקנון תוכנית המתאר כ/150, עד ליום 6.5.1997 בו נקבע בהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה, **<u>לא ניתן להוציא היתרי בניה</u>** עפ"י תוכנית המתאר כ/150

תוכנית המתאר כ/150 לא הקפיאה זכויות, גם לא בפועל.

הפרשנות הברורה של הועדה המקומית בהקשר לכך שתוכנית המתאר כ/150, נכון לשנת 1980, הייתה תכנית מפורטת, בא ליידי ביטוי במתן היתרי בניה במשך 17 שנה אחרי התאריך הקובע וניתן לראות זאת אף בתגובות הועדה המקומית בבתי המשפט.

ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומה נערכו על בסיס מחירי שוק, כך שלמעשה גם אם השוק הגיב לסעיף ח'1 המחייב הכנת תוכנית מפורטת, הדבר הובא בחשבון וגולם בשווי העסקאות שנעשו בפועל ולכן כאמור כל הפחתה נוספת הינה מלאכותית.

בהחלטת ועדת ערר בעניין **<u>ערר מס' 8044/10 קטן נג'יב נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא</u>** נקבע, כי על אף שניתנו היתרי בניה מכח תוכנית כ/150 מיום אישורה, יש להביא בחשבון את עצם עובדת קיומו של סעיף ח'1 ואת הסיכון שיביא בחשבון השוק בשל סעיף זה.

<u>לאור החלטה זו, בשומות חדשות, מובא בחשבון על ידנו מקדם הפחתה של 0.9 לשווי זכויות הבניה מכח תוכנית כ/150 במדרגה הראשונה.</u>

מקדם זה אומץ ע"י חלק מהשמאים המכריעים, בין היתר, בשומה מכרעת שנערכה לנכס הדומה במיקומו ובמאפייניו ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל. גוש 11022 חלקה 1- העצמאות 18 (ראה עמ' 11 סעיף ג' לשומה המכרעת).

לעניין היעדר הגבלת מס' מבנים ומס' יח"ד בתוכנית המתאר כ/62 -

בהתאם להוראות תוכנית המתאר כ/62, זכויות הבניה בחלקה שבנדון הינן כדלקמן:

1,711 מ"ר x 0.75% = 1,283 מ"ר.

באם נחלק שטח זה בשטח יח"ד של 75 מ"ר אשר הינו סביר ומקובל בשנים אלה נקבל 17.1 יח"ד, אשר עפ"י פס"ד בית המשפט העליון בעניין אלקבץ, מהוות **17 יח"ד** בלבד.

עפ"י תוכנית המתאר כ/150 הותרה בחלקה שבנדון הקמת 9 יח"ד לדונם וק"ק מסחרית, דהיינו, **15 יח"ד וכ-300 מ"ר מסחר אשר אקוו' לכ- 6 יח"ד ובסה"כ למעלה מ-20 יח"ד.**

על כן, אין כל משמעות להיעדר הגבלת מס' יח"ד עפ"י תוכנית כ/62.

לעניין הגבלת מס' המבנים, גם אם נבחן הגבלה זו בעיני היזם, הרי שאין לו כל אינטרס בהקמת מס' רב של מבנים. הקמת 3 מבנים ויותר בחלקה, על אף שאפשרית בתיאוריה תגרור לעלויות בניה נוספות, מחסור בשטחים ציבוריים ובשטחי חניה שיתכן שאף יחייבו הקמת חניה תת קרקעית ותפגע בתחושת הרווחה וכל זאת עבור 7 יח"ד בלבד.

לאור כל האמור לעיל, לא ברורה טענת שמאי המבקשים כי בנכס נשוא השומה בענייננו, הגבלת מס' המבנים והגבלת מס' יח"ד פוגעת בחלקה.
נעיר, כי שמאי המבקשים בתחשיב בסעיף 6. ג' לשומתו מביא בחשבון את תוספת שטחי המרפסות, על אף שלדעתנו המקצועית אין להביא בחשבון שטחים אלה הרי שיש להוסיפם גם במצב החדש.
כל זאת מעבר לכך ששמאי המבקשים לא הוכיח בשום שלב כי "הוענקו במסגרת הנוהג 108%".

לעניין תוספת שטחי שרות בתוכנית כ/150 :

בעקבות החלטת ועדת ערר, **<u>בערר 8037/10 בובליל נכסים בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב קריית אתא</u>**, **<u>שונה</u>** שיעור שטחי השרות בשומות הח"מ והינו בשיעור של 30%.
כמו כן, בהתחשב בהיקף שטחי השרות, המקדם הראוי לדעתנו המקצועית הינו 0.2.

לנוחות כב' השמאי המכריע, להלן תקציר החלטת ועדת הערר :
עפ"י החלטת ועדת הערר, על השמאי המכריע (אריה אריאל), לערוך שומה מתוקנת, במסגרתה יביא בחשבון הן במדרגה הראשונה והן במדרגה השנייה, את האפשרות להוספת שטחי שירות לתוכנית כ/150.

כב' השמאי אריאל בחר לאמץ פרשנות שהתקבלה בתוכנית חפ/229 ה' (חיפה), בה נקבע מקדם המרה של 1.4 וקבע, כי במקרה הנדון תוספת שטחי השרות תהיה בשיעור של 40%.

מאחר וגם כב' השמאי המכריע אריאל מציין בהגינותו כי "**שיעורם או שטחם נותר כשאלה לפרשנות**", אין אנו מקבלים את פרשנותו מאחר והעיר חיפה שונה במהותה מקרית אתא.

לצורך הערכת תוספת שטחי השרות אנו מביאים בחשבון תוספת שטחי שרות בשטח תכסית קומה ממוצעת.
הנחת העבודה במקרה זה הינה, <u>שקומת העמודים</u> הינה השטח שיתווסף לשטחים העיקריים וממילא סביר גם שמרבית הפונקציות של שטחי השרות יכללו בתחומה.

לא למותר לציין, כי לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות ללא הגבלה, ויש לשמור על מגבלות התכסית המותרת ומספר הקומות.

לעניין מקדם זמינות לתכניות כ/62 ו- כ/150 והשונות במקדם בכ"א מהמדרגות:

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, מיום אישור תכנית כ/150 ועד למכתב הועדה המחוזית בשנת 97', הוציאה הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא היתרי בניה מכח תכנית כ/150 בכל תחום חלותה.
הועדה המקומית ראתה בתכנית כ/150 תכנית מפורטת לכל דבר ועניין, דבר העולה בקנה אחד עם רמת הפירוט הגבוהה המופיעה בתקנון ובתשריט התכנית.
ועל כן, בשומות מוקדמות, לא הבאנו בחשבון מקדם הפחתה לזמינות לתכנית כ/150 במדרגה הראשונה.

אולם, ועדת הערר בהחלטתה בעניין קטן נג'יב קבעה, כי עצם ציון סעיף ח'1 בתקנון יש בו כדי להביא לסיכון מסוים ועל כן נקבע מקדם הפחתה של 10%.

המקדמים בהם נקט שמאי המבקשים בתחשיביו הינם שגויים מאחר ובלתי סביר שתכנית כ/62 שהינה תכנית מתארית אשר גם בה מצוין הסעיף המחייב הכנת תכנית מפורטת ואשר כאמור הינה מופקדת בלבד יינתן מקדם זמינות של 0.9 ואילו לתכנית המתאר כ/150 אשר אושרה למתן תוקף ונתנו היתרי בניה מכוחה יינתן מקדם זמינות של 0.85.

נעיר, כי בהחלטת ועדת הערר שצויינה לעיל, קבע יו"ר ועדת הערר עו"ד גלעד הס, כי יכול וצריך לבחון את מקדמי ההפחתה **<u>בהתאם לכ"א מהתאריכים הקובעים</u>** וכי יש לבחון את המצב התכנוני והמשפטי שחל באותה תקופה.
על כן, מקדם ההפחתה שיש להביא בחשבון לתכנית כ/150 כמצב חדש במדרגה הראשונה **<u>לא יכול ולא צריך</u>** שיהיה זהה למקדם ההפחתה שיש להביא בחשבון לתכנית כ/150 בהיותה מצב קודם במדרגה השנייה.

לעניין תרומת הבינוי הקיים :

בהתחשב באפשרויות הניצול עוד מכח תכנית כ/62, אין כל יתרון בהשארת הבינוי הקיים והמימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים, על אחת כמה וכמה בתאריך הקובע של תכנית כ/222.

השבחה בגין תכנית כ/ 222

שמאי המבקש

א. סעיף ח' 1 בתוכנית כ/150 קבע את הצורך בהכנת תוכנית מפורטת שתקנה זמינות להיתרי הבנייה. בפועל משנת 1980 ואילך אושרה בנייה בקריית אתא בהסתמך על תוכנית כ/150 .

ב. בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מיום 06/05/97 , נקבע כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תוכנית מתאר כ/150 ללא הכנת תוכנית מפורטת , וניתנה לוועדה המקומית תקופת מעבר של 6 חודשים לפעול לקידום הכנתן ואישורן של תוכניות מפורטות .

ג. ביום 20/05/98 פורסמה למתן תוקף תוכנית המתאר כ/מק/150 ה' שביטלה את סעיף ח' 1 בתוכנית כ/150 , בדבר הצורך בהכנת תוכנית מפורטת , והקנתה זמינות להיתרי בנייה .

ד. בפס"ד של ביהמ"ש העליון מיום 13/03/03 בתיק ע"א 7654/00 בעניין ה"ירדן",נקבע כי תוכנית המתאר כ/מק/150 ה' מבוטלת , וכן כי תוכנית המתאר כ/150 אינה מאפשרת זמינות בניה , וכי לא ניתן להוציא היתרי בניה על פיה ברחבי העיר ללא אישור תוכנית מפורטת . בעקבות זאת חדלה הוועדה המקומית מלתת היתרי בניה עד לאישור תכניות מפורטות .

ה. ביום בו אושרה התוכנית החדשה כ/222 (היום הקובע) , עדיין הייתה בתוקף תוכנית המתאר כ/מק/150 ה' , כך שבמצב הקודם לא הייתה כל בעיה של זמינות , והיתרי בנייה הוצאו כל העת , ויעידו על כך הבניינים הרבים שנבנו בשנות ה- 90 .

ו. עפ"י הכרעת השמאי המכריע אבישי זיו בחלקה 27 גוש 11018 , נקבעה הפחתה של 3 % בגין אי ודאות לגבי תוכנית כ/150 , לעומת הוודאות שהביאה עימה תוכנית כ/222 במועד אישורה ביום 16/12/1998 . פסיקות דומות נקבעו גם ע"י שמאים מכריעים אחרים שפסקו כי הייתה קיימת זמינות בדרך של נוהג , ולגבי היטל השבחה נקבע ע"י ביהמ"ש המחוזי בתיק ע"א 3126/98 בעניין חיים קרן , כי יש לתת משקל לנוהג של מתן היתרי בניה במצב הקודם , לפי זכויות בניה העולות על אלה שנקבעו בתכנית שבתוקף .

ז. כחלק מתוכנית כ/222 , 571 מ"ר שועבדו לטובת הציבור , לשימוש כשצ"פ וכדרך משולבת וחנייה בחזיתות הדרומית והמערבית של החלקה . שימוש זה בשטח ע"י העיריה גרם לשינוי משמעותי בקו הבנייה בחלקה הנדונה , ומנע אפשרות לבנייה של 2 בניינים בחלקה ,

כולל שימוש בבנייה הקיימת , מאחר וקו הבניה חותך את הבניין הקיים באמצעיתו

פגם זה מחייב הפחתה של % 5 משווי המגרש במצב החדש.

ח. בתוכנית כ/222 קיים פגם מובנה מאחר ושטחי החניה התת קרקעית נכללים כחלק משטחי השירות , כך שמרבית שטחי השירות ינוצלו לצורך חנייה תת קרקעית . מאחר ושיעבוד לטובת הציבור של כ- 600 מ"ר משטח החלקה לשימושי העירייה , לא תאפשר מספיק פתרונות חנייה בשטח הלא מבונה של החלקה , יתכן ויתעורר אף צורך להשתמש בחלק משטחי הבנייה בקומת הקרקע כשטחי חנייה , מעבר לשטח המיועד לחנייה בקומת המרתף. פגם זה מחייב הפחתה של % 2 משווי המגרש במצב החדש .

ט. בנוסף התוכנית מקטינה את שטח החלקה המאפשר פתרונות חנייה (כ- 20 מקומות חנייה) ומחייבת במקומם שימוש בחנייה התת - קרקעית , שעלותה גדולה מהשווי המוערך לנקודת חנייה במועד הקובע . פגם זה מחייב הפחתה נוספת של % 5 לפחות משווי המגרש במצב החדש .

י. בתוכנית כ/150 לא הייתה הגבלה להיקף שטחי השירות , וניתנו הכרעות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 , כי אין בתוכנית החדשה לעומת תוכנית דומה (כ/150 ח) תוספת של שטחי שירות , כאשר השמאי המכריע לפי תיקון 84 אבישי זיו פסק לגבי חלקה סמוכה (חלקה 27) .. "כי אין בשטחי השרות עפ"י תכנית כ/222 משום תוספת שטחי בנייה ביחס למצב שהותר לפי תוכנית כ/150 , ומכאן אין השבחה בגין מרכיב זה". פסיקה דומה ניתנה ע"י השמאי המכריע רן וירניק בשומה מכרעת מיום 28/02/10 ...." לעניין שטחי השרות , הרי שגם בתוכנית כ/150 ניתן להוסיף שטחי שירות לזכויות הבניה ועל כן שטחים אלה לא יובאו בחשבון בשני המצבים ."

כ. את הקביעה הנ"ל ניתן לאושש באם נקזז משטחי השירות את ה- % 45 המיועדים לשטח חנייה תת קרקעית , כך שנותרנו עם שטחי שירות עליונים של % 25 .
השמאי המכריע עאטף עאלם העריך את שטחי השירות בתוכנית כ/150 (שומה מכרעת בחלקה 88 גוש 11051) , בהתבסס על "קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין " מחודש 12/09 , לפי % 21 .
התוצאה הינה פער אפקטיבי שולי , המתקזז לחלוטין בגלל התועלת השלילית של שטחי חנייה תת קרקעית למועד הקובע .

ל . שטחי המסחר ב- 2 המדרגות – עפ"י קביעת השמאי המכריע לפי תיקון 84 אבישי זיו , כפי שכבר צוטט בסעיף 6 ד' לעיל (במדרגה הראשונה) , .. "אין ביעוד המסחרי משום תוספת שווי על יעוד למגורים ". במועד הקובע למדרגה השנייה קבע השמאי המכריע כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו מסחר בקומת הקרקע בשיעור של % 18 , ובשאר השטח מגורים .

מאז אושרה תכנית כ/ 150 למתן תוקף בתאריך 20.1.80 ועד לאישורה למתן תוקף של תכנית כ/ 222 בתאריך 1.12.98, חלפו כ – 18 שנה שבמהלכן הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, לא הפקיע שטח כלשהו מחלקה 84 עבור אתר לבנייני ציבור בכלל ולא הפקיעה שטח הנגזר מכתם הצבע בתכנית כ/150 עליו הצביע מר דגני בדיון, בפרט.

מאידך גיסא הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא הפקיעה מהחלקה רצועת שטח של כ – 290 להרחבת רח' העצמאות וכן לאחר אישורה למתן תוקף של תכנית כ/222 הפקיעה את השטחים המיועדים לדרך משולבת, לשצ"פ וכן רצועת קרקע בשטח של 34 מ"ר לאורך כל החלקה בחזית האחורית.

כפועל יוצא וכנגזרת מהאמור, עולה כי הועדה המקומית קרית אתא, לא התכוונה כלל להפקיע שטח כלשהו מהחלקה מכח תכנית כ/150 לאתר לבנייני ציבור, בין משום שהסימון עליו הצביע מר דגני, בטעות יסודו ובין מכל סיבה אחרת.

אם לא די בכך, שמאי מרשתי ביקש לקבל תשריט הפקעה חתום כדין מכח תכנית כ/150 של הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, על מנת, בין היתר, שניתן יהיה לראות, האם סומן במסגרתו בחלקה 84 שטח המיועד להפקעה עבור אתר לבנייני ציבור. דא עקא שתשריט כזה לא התקבל וממילא חזקה שאינו קיים.

טענה זהה נטענה ע"י השמאית לבנה אשד, כמומחית מטעם ביהמ"ש בתיק ה"פ (ת"א) 1245/07 הרוניאן כורש נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא ואח' [פורסם בנבו]. טענתה וחוות דעתה אומצה ע"י ביהמ"ש המחוזי ת"א, אשר דחה את טענות הועדה המקומית ועירית ת"א – יפו.

כך טענה השמאית אשד כי – "ככל שחלף הזמן מאז אישורה של התכנית מבלי שהיא מומשה בשטח, הלך ופחת משקלה בעיני הציבור וכי השוק נתן לא נתן לה ביטוי או שנתן ביטוי מזערי לתכנית.."

ביהמ"ש [כב' סגן הנשיא השופטת ד"ר דרורה פלפל] אימצה בהחלטתה קביעה זו של השמאית אשד וקבעה כי – "לגישת השמאית, העובדה שהתכנית לא יושמה בפועל למעלה מ – 15 שנה לאחר תום תקופת ביצועה, גרמה לאבדן "אמון" הציבור בנפקותה וגרמה לשוק להתנהל באופן שלא ביטא בפועל התייחסות לנכסים בתחום הדרך, בשונה מאשר לנכסים אחרים בסביבה....אינני חושבת כי ניתן לומר שתקופת זמן של 15-16 שנים לאחר תום המועד המשוער, היא תקופת זמן סבירה ועל כן אני מקבלת את גישת השמאית כח בפועל פחתה משקלה של התכנית בעיני הציבור" [עמ' 7,8 לפסה"ד].

כפי שציינתי בדיון ובתגובה לטענת דגני , אין ולא ניתן לגזור מכתם הצבע בתכנית כ/ 150 שבקנה מידה של 1: 5000 כי תכנית כ/ 150 יעדה כביכול כאתר לבנייני ציבור שטח של 400 מ"ר .

כך גם במסגרת פסה"ד הנ"ל שצוטט לעיל, טענה השמאית אשד כמומחית **אובייקטיבית מטעם ביהמ"ש** כי – "קנה המידה של התכנית – 1:5000 אינו מאפשר הכנת תשריטי הפקעה כאשר גם הפקעה עפ"י פקודת הדרכים מחייבת הכנת תכנית מפורטת בקנה מידה מקובל טרם הליך ההפקעה" [עמ' 6 ס' 5 לפסה"ד].

ביהמ"ש אימץ אף עמדה זו וקבע כי - "המסקנה הסופית העולה מהדברים שלעיל היא שגם הגופים האמונים ברשויות התכנון הטילו ספק בגיבוי המשפטי לביצוע הפקעות מכח הוראותיה של תכנית 1200" [עמ' 7 לפסה"ד]

שלישית – טענה זו מועלית מטעמי זהירות בלבד וכטענה חילופית לטענות דלעיל. שמאי מרשי בחן את כתם הצבע עליו הצביע דגני ולעמדתו לכל היותר ניתן לדלות מהמפה בקנה המידה הנ"ל, כי היתה כוונה ראשונית להפקיע שטח של 200 מ"ר עבור אתר לבנייני ציבור ולא 400 מ"ר כטענת דגני.

שמאי המשיבה

מצב קודם עפ"י תוכנית המתאר כ/ 150

הובא בחשבון יעוד הקרקע כ"מסחרי מיוחד".

זכויות הבניה המותוות עפ"י תוכנית המתאר כ/150 הותלו בסעיף ח' 1 לתקנון התוכנית: "לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל".
ביום 6.5.97 הודיעה הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תוכנית המתאר כ /150 , ללא תכנית מפורטת.
ביום 13.3.03נקבע בפסק דין של בית המשפט העליון, בע"א 7654/00 , ועדת ערר מחוזית חיפה נגד חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בכל תחומי תוכנית המתאר כ/ 150 בהעדר תוכנית מפורטת ובכך הפך את האיסור שהיה שנוי במחלוקת לאיסור מוחלט.

בפס"ד ע.א 1341/93 סי אנד סאן בע"מ נ .הועדה המקומית תל אביב נקבע כי בעקבות אישור תוכנית מפורטת הפותחת את האפשרות למתן היתרי בניה ,אף שאינה מרחיבה את זכויות הניצול של החלקה, נוצרת השבחה בדרך אחרת .עליית שווי המקרקעין נובעת מהוצאת פוטנציאל הבניה מהכוח אל הפועל.
פס"ד זה עוסק בתוכנית בשטח של כ - 1400 דונם לעומת שטח של .כ 14,000 דונם בתוכנית המתאר כ / 150 בהחלטת ערר מס '8044/10 קטן נג'יב נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא הוחלט כי יש להתייחס במצב הקודם לתכנית כ /150 כתכנית שאינה זמינה ויש צורך באישור תכנית מפורטת על מנת להוציא היתרי בניה מכוחה.
לאור האמור לעיל ,ועפ"י הכרעות שמאים מכריעים לפי חוק התכנון והבניה ,הובא בחשבון מקדם זמינות של 0.9 לזכויות המתוות ע"י .תוכנית המתאר כ/150
בהחלטת ערר מס' 8037/10 בובליל נכסים בע"מ ואח 'נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא הוחלט כי יש להביא בחשבון את האפשרות להוספת שטחי שירות לתכנית כ/150 לשימושים המפורטים בפרק ו לתכנית.

מצב חדש עפ"י ת.ב.ע כ/222
הובא בחשבון יעוד הקרקע כ"אזור מגורים ד'"
ת.ב.ע כ /222 הינה תוכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה וכמו כן מקנה זכויות בניה נוספות הכוללות תוספת מס 'יח"ד, שטחים עיקריים ושטחי שירות ומשפרת את הבינוי המותווה ע"י תוכנית המתאר כ/150.

בפס"ד הרשקו נ' הועדה המקומית לתכנון קריית אתא בבית המשפט המחוזי בחיפה עמ"נ 13022-12-08 שניתן בעקבות החלטת ועדת ערר מחוזית מיום 19.11.2008, אושרה קביעת השמאי המומחה שמונה ע"י בית המשפט, כי יש להפחית 16% משווי המקרקעין בתוכנית המתאר כ/150 **כמצב קודם לת.ב.ע כ/222, בגין העדר זמינות.**

לאור האמור לעיל, עפ"י הכרעות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התו"ב ועפ"י ערר 8044/10 קטן נג'יב המצ"ב, אשר קבע כי יש להתייחס לתוכנית המתאר כ/150 במצב החדש כתוכנית שאינה זמינה, מובא בחשבון על ידנו מקדם זמינות של 0.84 (3 שנים בריבית של 6%), לזכויות המותוות ע"י תוכנית המתאר כ/150 שטרם נוצלו בחלקה.
בחלקה נשוא השומה בעניינו, על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 0.9 בלבד.

להלן מדגם מייצג של שומות מכריעות בהן הובא בחשבון מקדם 0.85 לזכויות המותוות בתכנית כ/ 150 בהיותה מצב קודם לתכנית כ/ ה222 :

שמאי מכריע	גו"ח
דורית פריאל	11022/1
ניקי פרימו	11017/84
שושי שרביט שפירא	11012/7

מצב חדש עפ"י ת.ב.ע. כ/222 –

ת.ב.ע כ/222 מוסיפה שטחי שירות וכמו כן משפרת את הבינוי המתווה ע"י תוכנית המתאר כ/150.

ת.ב.ע כ/222 הינה תוכנית מפורטת ובעצם היותה כזו, מאפשרת **זמינות** למימוש זכויות הבניה אותן מתווה תוכנית המתאר כ/150.

להלן סעיפים רלוונטיים מתקנון תוכנית כ/222, בהם מצוין במפורש, כי שטח המגרש הינו **כל השטחים, בין אם מיועדים לבניה ובין אם לא והכוללים גם את השטחים בהם תהיה לציבור זיקת הנאה עפ"י התוכנית.**

1.13.1 מגרש: יחידת קרקע שנקבעה בתכנית, או שנוצרה ע"י פעולת חלוקה או איחוד בתוכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה החלקה בפנקסי רשום מקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא, והכוללת גם את התחומים שבהם מותרת הבניה (להלן תחומי הבניה) וגם שטחים שבהם תהיה לציבור זיקת הנאה, על פי הוראות התוכנית.

2.3 זיקת הנאה לטובת הציבור: שטחים המיועדים לדרך משולבת וחנייה, או לשטח פתוח ציבורי ואשר מהווים חלק מהמגרשים על פי התכנית, ישועבדו בזיקת הנאה לטובת הציבור. לועדת המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשמם במרשם מקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.

כמו כן, בסעיף 2.2 להוראות תכנית כ/222 מפורטות החלקות בהן השטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ולא יכללו בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה. לאור האמור לעיל, שטח החלקה לצורך חישוב זכויות הבניה כולל את שטח השצ"פ ואת שטח הדרך משולבת וחניה.

לעניין חישוב שטח חניה וטענת שמאי המבקשים לעניין חובת הקמת חניה תת קרקעית:

בהתחשב במספר יח"ד המותר, בשטח המסחרי ובתכסית המותרת, **<u>אין כל בעיה למימוש כל מקומות החניה הנדרשים במגרש</u>**,ואף יותר מכך, כך שאין צורך בחניה תת קרקעית.

אין מחלוקת על כך כי בתאריך הקובע הקמת חניה תת קרקעית לא היתה כלכלית, אולם אין כל צורך בכך ובודאי שאין כל מקום להפחית בגינה משטחי השרות המותרים.

ניתן לראות בבירור בתחשיב כי הוא נערך עפ"י המימוש המיטבי ובהתחשבות בין היתר, בחניה וכי אותן הפחתות אשר הביא בחשבון שמאי המבקשים, הינן הפחתות מאולצות אשר אין להן כל הצדקה ואינן רלוונטיות לנכס נשוא השומה.

להלן תחשיב מקומות חניה נדרשים:

שטח החלקה - 1,711 מ"ר

תכסית מותרת - 513.3 מ"ר

שטח חלקה לא כולל זיקות הנאה - 1,130 מ"ר

בניכוי תכסית מותרת - **616.7 מ"ר** שטח פנוי לטובת חניה וחצר

חניות למגורים -	12 יח"ד x 1 מקום חניה x 25 מ"ר עילי	=	300 מ"ר
חניות למסחר -	10 חניות + 1 תפעולית x 25 מ"ר עילי	=	275 מ"ר

סה"כ שטח קרקע נדרש לחניה **575 מ"ר**

לעניין זמינות תכנית כ/150 כמצב קודם לתכנית כ/222:

שמאי המבקשים טוען כי "ביום בו אושרה התוכנית החדשה כ/222 (היום הקובע), עדיין היתה בתוקף תוכנית המתאר כ/מק/150 ה', כך שבמצב הקודם לא הייתה כל בעיה של זמינות, והיתרי בנייה הוצאו כל העת ויעידו על כך הבניינים הרבים שנבנו בשנות ה-90".

לאור החלטת הועדה המחוזית מיום 6.5.97, בה נקבע, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תוכנית מתאר זו ללא תוכנית מפורטת בהתאם לסעיף ח'1 לתקנון, החלו בהכנת תוכנית כ/150 ה', שכל מטרתה היתה ביטול סעיף ח'1.
ביום 20.5.98 פורסמה למתן תוקף תוכנית כ/מק/150 ה' אשר למעשה ביטלה את סעיף ח'1 המחייב הכנת תוכנית מפורטת.

בגין אישור תוכנית כ/150 ה' נערכו שומות השבחה ע"י הח"מ <u>ואף נגבה היטל השבחה בגינה.</u>

דהיינו, שוק הקונים והמוכרים באותן שנים, אכן ראה את זכויות הבניה כזמינות, אך **<u>כנגד תשלום היטל השבחה</u>**, בגין הזמינות שהקנתה תוכנית כ/150 ה'.

מאחר ותכנית זו בוטלה בפס"ד הירדן ולא נכללת ברצף התכניות בגינן חושבה ההשבחה בשומת הח"מ נשוא דיון זה, ההשבחה בגין הזמינות עוברת לתוכנית כ/222 שהינה תכנית מפורטת.

מחירים

שמאי המבקש

עורך תחשיב בהתבסס על שוויים שנקב שמאי המשיבה .

שמאי המשיבה

להלן מס' נתוני השוואה שהוצאו ממערכת השע"מ ו/או מלשכת מיסוי מקרקעין:

גוש	חלקה	שטח	כתובת	תאריך	מ. מכירה	מ. מ"ר ק.
11014	55 יעוד מגורים ג'	1,221	ארלוזורוב 18	8.4.1980	1,500,000 ל"י	שווי קרקע למ"ר מבונה 0.122 ₪
11009	5 יעוד מגורים ג'	977	הוגו מולר 78	14.5.1980	1,200,000 ל"י	שווי קרקע למ"ר מבונה 0.122 ₪
11008	2,3 (77% מהחלקות) יעוד מגורים ד'	1,121 x 0.77	דרך יצחק רבין (המשך דרך העצמאות)	29.10.1998	קומבינציה הוערך ע"י מס שבח $ 350,000	$ 405
11052	72,73 (74% מהחלקות) יעוד מגורים ד'	1,457 x 0.74	זבולון התעלה (דו חזיתי)	23.12.1999	קומבינציה הוערך ע"י מס שבח $ 430,000	$ 398
11049	60 (20% מהחלקה) יעוד מגורים ד'	0.2 x 619	העצמאות בן יהודה (דו חזיתי)	31.12.1999	$ 100,000	$ 808
11049	60 (80% מהחלקה) יעוד מגורים ד'	0.8 x 619	העצמאות בן יהודה (דו חזיתי)	17.02.2000	עסקת קומבינציה (24%) הוערך ע"י מס שבח ב: $ 291,250	$ 588

מניתוח עסקאות המכר, תוך ביצוע התאמות למיקום הנכסים, עולה שווי כדלקמן:
נכון לתאריך הקובע לתכנית המתאר כ/150 ה- 25.1.80 שווי מ"ר קרקע הוא 0.1 ₪
נכון לתאריך הקובע לת.ב.ע. כ/222 ה- 16.12.98 שווי מ"ר קרקע הוא $350.

תחשיב השבחה כ/150

שמאי המבקש

תחשיב לגבי המדרגה ראשונה – השבחה בגין תוכנית מתאר כ/150

I . נתונים לתחשיב

שטח חלקה לפני ההפקעה - 1,711 מ"ר.

שטח חלקה לאחר הפקעה של שטח ציבורי - 1,677 מ"ר .

שטח בנוי קיים במ"ר - 166 מ"ר .

שווי למ"ר - נשתמש בהערכת שמאי הוועדה כי שווי מ"ר אקוויוולנטי במועד הקובע הינו 06. ₪ .

מקדמים לחישוב שווי החלקה במצבי התכנון השונים – פורטו לעיל .

II. תחשיב

שטח אקוויוולנטי לבניה לפי תוכנית כ/62 1,848 מ"ר = 108 % X 1,711 מ"ר

שטח אקוויוולנטי לבניה בקיזוז מקדם אי ודאות **1,680** = 166 + 0.9 X (166 מ"ר - 1,848 מ"ר)

שטח אקוויוולנטי לבניה לפי תוכנית כ/150 בקיזוז הפגמים בתכנית כפי שפורט בפרק 6 לעיל

1,854 מ"ר = 0.95 X 0.97 X 120 % X 1,677 מ"ר

שטח אקוויוולנטי לבניה בקיזוז מקדם אי ודאות **1,601** = 166 + 0.85 X (166 מ"ר - 1,854 מ"ר)

ההשבחה שנוצרה במדרגה הראשונה - **אין השבחה**

שמאי המשיבה

<u>השבחה בגין תוכנית המתאר כ/150:</u>

ניתוח שווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד "מסחרי מיוחד" עפ"י תוכנית המתאר כ/150:

שטח חלקה במ"ר	1000

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מסחרי מותר	300	2	600
שטח עיקרי מותר	900	1.00	900
שטחי שירות מותרים	300	0.20	60
סה"כ מ"ר מבונה אקוויוולנטי			1560

שווי מ"ר קרקע במצב החדש **₪0.10**

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' **₪0.06**

כפי שהוצג במהלך הדיון, בתכנית המתאר כ/150 סווג חלק בשטח של כ-400 מ"ר מהחלקה שבנדון ביעוד שב"צ. לפיכך, יש לשנות את תחשיב ההשבחה כדלקמן:

שווי מצב חדש עפ"י תוכנית המתאר כ/150:

יעוד "מסחרי מיוחד"

שטח חלקה נטו	1,311		
שטח בנוי מ"ר	110		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח מסחרי אפקטיבי בקומת הקרקע (18%)	235.98	2	471.96
יתרת השטח המותר בקומת הקרקע (12%)	157.32	1	157.32
שטח עיקרי מותר בקומות (90%)	1179.9	1	1179.9
שטחי שירות מותרים (10%)	131.1	0.20	26.22
סה"כ			**1835.4**
בהפחתת הבנוי	110		**1725.4**
הפחתה בגין אי זמינות		0.9	**1552.86**
בתוספת הבנוי			**110.00**
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			**1662.86**

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' **₪0.06**

שווי מצב חדש **₪99.77**

שווי מצב קודם עפ"י תוכנית "כ/62":

יעוד "מגורים ג'"

שטח חלקה במ"ר	1,711		
שטח בנוי במ"ר	110		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח עיקרי מותר	1283.25		
שטח עיקרי מותר בהפחתת הבנוי	1173.25	1.00	1173.25
שטחי שירות מותרים	42.78	0.50	21.39
מרפסות	240.61	0.20	48.12
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			**1242.76**
סה"כ בהפחתת סיכון ואי ודאות		0.80	**994.21**
בתוספת השטח הקיים			**110.00**
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			**1104.21**

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' **₪0.06**

שווי מצב קודם **₪70.78**

השבחה :

₪ 99.77 - ₪ 70.78 = ₪ 29 במעוגל

בשומתו המקורית השבחה = ₪ 68

תחשיב השבחה כ/ 222

שמאי המבקש

תחשיב לגבי המדרגה השנייה – השבחה בגין תוכנית מתאר כ/222 .

I . נתונים לתחשיב

שטח חלקה לפני ההפקעות - 1,711 מ"ר.

שטח חלקה לאחר הפקעה של שטח ציבורי - 1,677 מ"ר .

שטח שהופקע לשצ"פ - 125 מ"ר .

שטח שהופקע לדרך משולבת וחנייה – 446 מ"ר .

שטח בנוי קיים במ"ר - 166 מ"ר .

שווי למ"ר - נשתמש בהערכת שמאי הוועדה כי שווי מ"ר אקוויוולנטי במועד הקובע הינו 960 ₪.

C

שטח אקו' לבניה לפי תכנית כ/ 150 :
2012 מ"ר = 120% * 1677 מ"ר
שטח אק' לבניה בקיזוז מקדם אי ודאות :
1957 מ"ר = 166 + 0.97 * (166 מ"ר – 2012 מ"ר)
שטח אקו' לבניה לפי תכנית כ/ 222 :
1780 מ"ר = 0.98 * 0.95 * 0.95 * 120% * 1677 מ"ר
בניכוי הפסד חצר :
137,040 ₪ = 25% * 960 ₪ * 571 מ"ר
אין השבחה .

שמאי המשיבה

השבחה בגין תוכנית מפורטת כ/222:

ניתוח שווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד "מגורים ד"" עפ"י תוכנית מפורטת כ/222:

שטח חלקה במ"ר	1000

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי מסחרי מותר	180	2	360
שטח עיקרי מותר בקומות למגורים	1020	1.00	1020
שטחי שירות מותרים	700	0.20	140
סה"כ מ"ר מבונה אקוויוולנטי			1520

שווי מ"ר קרקע במצב החדש	**₪1,460**
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'	**₪960**

מצב חדש עפ"י תוכנית מפורטת כ/222: **יעוד "מגורים ד'"**

שטח חלקה במ"ר (1,711 מ"ר – 124 מ"ר)	1,587

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח מסחרי אפקטיבי בקומת הקרקע (18%)	285.66	2.00	571.32
יתרת השטח המותר בקומת הקרקע (12%)	190.44	1.00	190.44
שטח עיקרי מותר בקומות (90%)	1428.3	1.00	1428.3
תוספת שטח בגין הריסה	110	0.40	44.00
שטחי שירות מותרים (70%)	1110.9	0.20	222.18
סה"כ			**2456.24**

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' **₪960.20**
שווי מצב חדש **₪2,358,481**

מצב קודם עפ"י תוכנית המתאר כ/150: **יעוד "מסחר מיוחד"**

שטח חלקה במ"ר (1,711 מ"ר – 400 מ"ר)	1,311
שטח בנוי מ"ר	110

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח מסחרי אפקטיבי בקומת הקרקע (18%)	235.98	2	471.96
יתרת השטח המותר בקומת הקרקע (12%)	157.32	1	157.32
שטח עיקרי מותר בקומות (90%)	1179.9	1	1179.9
שטחי שירות מותרים (10%)	131.1	0.20	26.22
סה"כ			**1835.4**
בהפחתת הבנוי	110		**1725.4**
הפחתה בגין אי זמינות		0.9	**1552.86**
בתוספת הבנוי			**110.00**
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			**1662.86**

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' **₪960.20**
שווי מצב חדש **₪1,596,678.17**

השבחה במעוגל **₪ 760,000**
היטל השבחה **₪ 380,000**

בשומתו המקורית היטל השבחה = ₪ 229,419.96

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה :
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה ו ממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 . והומלצה בתקן מס' 2,3 של הועדה לתקינה שמאית .

ד. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ה. "התעשרות היא המרכיב הדומיננט י בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ו. המצב הפיזי , התכנוני והמשפטי כמתואר לעיל

ז. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

13. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. נוהג לפי תכנית כ/ 62 :

הן לפי היתרי בניה , פרוטוקול של הועדה המקומית קריית אתא ותצהירים של מהנדס הועדה המקומית קריית אתא בתקופה שבין 1967 – 1989 והן לפי הבניה שבוצעה בפועל באזור : ניתנו היתרי בניה בקיבולת בניה הרבה יותר מהמותר לפי תכנית כופריתא .
בתצהירים של המהנדס הנ"ל צוין בצורה מפורשת שהוועדה המקומית נהגה לתת היתרי בניה ובהם זכויות בניה עפ"י תכנית כ/ 62 .

בע"א 351/89 פדד נ. ו.מ. קריית אתא :
כבוד השופט ג. קליינברגר קובע שלעניין השווי במצב קודם עדיף להשתית את השווי על השילוב בין ערכן בפועל של החלקות עקב אישור תכנית כ/ 150 והן באחוזי בניה שנקבעות בתכנית כופריתא .

זכויות בניה לפי תכנית כ/ 62 = 75% + (25% * 75%) עבור מרפסות .
אך יש להתחשב בכך שמדובר על נוהג ללא תכנית מאושרת וקיים סיכון בביטולו ו/או אי אישור מתמשך לזכויות הבניה שניתנו . מקדם אי ודאות וסיכון = 80% .

ב. בעניין הזמינות לפי כ/ 150 :

בתאריך 6.5.97 החליטה הועדה המחוזית כי לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי תכנית כ/ 150 .
ביום 13.3.03 נפסק בע"א 7654/00 כי לא ניתן להוציא היתר בניה בכל תחומי תכנית כ/ 150 ללא תכנית מפורטת .

המסקנה שקיימת אי זמינות המתבטאת לדעתי בדחייה של כשנתיים מקדם = 85% .

ג. מחירים :

<u>1. לתאריך 25.1.80 (תוכנית כ/150):</u>

א. <u>עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה:</u>

להלן מס´ נתוני השוואה שהוצאו ממערכת השע"מ ו/או מלשכת מיסוי מקרקעין :

גוש	חלקה	שטח נטו במ"ר	כתובת	תאריך עסקה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
11014	55 יעוד מגורים ג´	1,221 מ"ר	ארלוזורוב 18	8/4/1980	1,500,000 ל"י	1,228 ל"י
11009	5 יעוד מגורים ג´	977 מ"ר	הוגו מולר 78	14/5/1980	1,200,000 ל"י	1,228 ל"י

ב. עסקאות השוואה נוספות :

ברח' הגנה 23 מיום 5.7.79 = 1418 ל"י למ"ר מבונה = כ- 55 $
ברח' בורוכוב 68 מיום 25.5.80 = 1723 ל"י למ"ר מבונה= כ- 38 $
ברח' השומר 21 מיום 31.7.80 = 1426 ל"י למ"ר מבונה = כ- 27 $

ג. עסקאות נוספות משומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 89 בגוש 11012 קרית אתא מיום 8.2.011 - ביעוד לפי תכנית כ/150 : מגורים ב' :

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר בלירות	מחיר למ"ר בלירות	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו' בלירות	שווי מ"ר אקו' בש"ח
31.7.80	11016/28	רח'השומר 21	1,002	1,000,000	998.004	771.54	1296	0.130
24.5.80	11014/36	בורוכוב 68	1,022	1,232,000	1205.479	786.94	1566	0.157

בהתחשב במיקום ובהתאמה לתאריך הקובע 25.1.80

שווי מ"ר מבונה מגורים ג' = 0.06 ₪ (כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה) .

2. לתאריך 16/12/1998 (תוכנית כ/222) :

א.עסקאות השוואה מטעם המשיבה :

להלן מס´ נתוני השוואה שהוצאו ממערכת השע"מ ו/או מלשכת מיסוי מקרקעין :

גוש	חלקה	שטח נטו במ"ר	כתובת	תאריך עסקה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר מבונה ב- $	מחיר למ"ר מבונה ב- ₪
11008	2,3 (77%) מהחלקות) יעוד מגורים ד´	1,121X0.77 מ"ר	דרך יצחק רבין (המשך דרך העצמאות). שלום עליכם	29/10/1998	קומבינציה הוערך ע"י מס´ שבח – $350,000	$ 405	255	1,094
11052	72,73 (74%) מהחלקות) ייעוד אזור מגורים ד´.	1,457X0.74 מ"ר	זבולון התעלה (דו חזיתי) .	23/12/1999	קומבינציה הוערך ע"י מס´ שבח – 430,000 $.	$ 398	250	1,042
11049	60 (20%) מהחלקה) יעוד אזור מגורים ד´	619 X 0.2 מ"ר	העצמאות בן יהודה (דו חזיתי)	31/12/1999	$ 100,000	$ 808	508	2,109
11022	3 יעוד מגורים ג´	865	העצמאות 12	24/12/1999	$ 280,134	$ 324	243	
11049	60 (80%) מהחלקה) יעוד אזור מגורים ד´.	619 X 0.8 מ"ר	העצמאות בן יהודה (דו חזיתי)	17/2/2000	עסקת קומבינציה (24%) הוערך ע"י מס´ שבח ב- $291,250	$588	369	1,492

עסקה בשומתו המכרעת של השמאי המכריע רן וירניק מיום 28.2.2010 ברח' העצמאות בקרית אתא .

ב. עסקה מיום 29.10.98 , בדרך יצחק רבין נמכר חלק של 78% ממתחם הכולל חלקות 2,3 בגוש 11008 בשטח כ- 875 מ"ר נטו ביעוד מגורים ד' (קומת קרקע למסחר) , אחוזי בניה = 120% = 890,000 ₪ = כ- 850 ₪/מ"ר מבונה בממוצע .

ג. <u>עסקאות נוספות :</u>

גוש	חלקה	שטח נטו במ"ר	כתובת	תאריך עסקה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר מבונה ב- $	מחיר למ"ר מבונה ב- ₪
11052	57,58 (62% מהחלקות) ייעוד מגורים ג׳	1,500X0.62 מ"ר	שלום עליכם	13/09/1999	$ 360,000	$387	332	1,408

ד. עסקאות חנויות בגוש 11009 ממערכת מידע נדל"ן :

תאריך	כתובת	חלקה	שטח נטו	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
30.3.00	רח' ההסתדרות 12	2	75 מ"ר	קרקע	2000	$ 1866
29.4.01	העצמאות 108	42	16 מ"ר	קרקע	1981	$ 2185

בממוצע כ- 2,000 $/מ"ר נטו מסחר .
ברוטו כ- 1,700 $

בהתחשב במיקום מקדם = 0.85 = $ 1,445
יזמות כ- 20%
מרכיב בניה כ- 900 $/מ"ר

שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחרי בק.ק = כ- $ 305

= כ- 1,300 ₪/מ"ר מבונה

יחסית לשווי למגורים = 1300/960 = 1.35

מתקבל - 960 ₪ / מ"ר מבונה אקו׳ מגורים .

למסחר = כ- 1,300 ₪ /מ"ר מבונה מסחר בק"ק .

ד. מרפסות :

בתקנון תכנית כ/ 62 (פרק סעיף 3) צוין : שמרפסות לא תכללנה באחוזי בניה המותרים בין אם הן מכוסות או שאינן מכוסות , בשטח עד 25% משטח הבניה המותר.

בתכנית כ/ 150 אין הוראה כזו .

<u>המסקנה</u> : שבמצב קודם אחוזי בניה 75% + 18.75% למרפסות מקורות + 2.5% מבני עזר .

במצב חדש (תוכנית כ/ 150) : אחוזי בניה 120% כולל מרפסות מקורות (לא כולל מרפסות לא מקורות).

ה. תכנית כ/מק/ 150 ה' :

התכנית לא רלוונטית כי בוטלה ע"י ב"מ עליון בגלל אי חוקיותה . בכל אופן השבחה בגינה לא נעלמה אלא מגולמת בתכנית מפורטת מס' כ/ 222 שאושרה מספר חודשים אחרי אישור תכנית כ/ 150 ה' .

ו. לעניין שטחי שירות במצב קודם :

בתקנון תכנית כ /150 בהתייחס לשטחי שרות נקבע כלהלן:

"בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים) ברוטו (של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן:
השטח המפולש שבקומת העמודים ,מקומות חניה למכוניות דיירי הבית ,או מוסך מקורה ,מקלט ושרותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות כמו :חדר הסקה ,חדר למתקן קירור ,חדר כביסה , מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר ,ארובה בלתי מקורה המשמשת אוורור לשירותים ,קומת צנרת עד גובה 2 מ(בבניינים רבי קומות) ומרפסת גג בנינים מדורגים."
בפועל עוד קודם לתכנית כ 222 /וע"פ תכנית כ 150 /בהתאם לתקנון התכנית כמפורט לעיל , ניתנו שטחי שרות שלא נכללו במניין שטחי הבנייה המותרים.
בשלב מסוים הוכנה תכנית כ/ 150 /ו 'אשר מטרתה הייתה קביעת הוראות ברורות לאופן חישוב שטחי הבנייה לשטחים המיועדים למגורים ,אולם תכנית זו לא הגיעה לכדי אישור.
קביעת הוראות ברורות לגבי שטחי השרות הוטמעה לבסוף במסגרת תכנית כ/222

תכנית כ/ 150 אושר לפני אישור תקנות תכנון והבניה - 1992 בעניין אופן חישוב השטחים ואחוזי הבניה .

לפי קוים מנחים של אגף שומת מקרקעין מחודש 12/09 :

ביום 23.2.1992 נכנס לתוקפו תיקון מס' 33 לחוק התכנון והבניה שבעקבותיו אושרו תקנות שבהן נקבעו כללים באשר לשטחי שירות כדלקמן :

שטחי המבנה סווגו לשלושה : שטח עיקרי , שירות ושטח שלא יובא במניין שטחי המבנה.
בתכניות שהופקדו לאחר 23.2.92 מפורטים בנפרד זכויות הבניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
בתכניות מוקדמות יותר שבהן נקבעו זכויות בניה ללא פרוט מהותם יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תיקבע זכויות לשטחי שירות שיתווספו לזכויות הבניה הרשומות בתכנית וזאת בהחלטת מליאת והעדה . ההחלטה על תוספת שטחי שירות לתכנית תיכלל במידע התכנוני שיימסר על ידי הועדה .

במינהל התכנון שבמשרד הפנים , נערך סקר ארצי מדגמי ערב אישור תיקון 33 לחוק התכנון והבניה , לשם בדיקת שיעור הניצול בפועל של שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים בסוגי מבנים שונים .
מצאי הסקר נועדו לשמש כטבלאות עזר למתכננים בוועדות התכנון בבואם להקנות זכויות נוספות לשטחי שירות בכל שימוש והן את תמהיל שטחי השירות שבחרו היזמים בכל שימוש .

אומדן שטחי שירות במגורים רווי דירות עד 120 מ"ר :

+ ממד	
+ אחסנה -	3%
+ מבואות וחדרי מדרגות -	5%
+ מתקנים ומערכות טכניות -	1%
+ חניה -	9% עד מעל 30% במרתף .

שטח אחסנה כבר נקבע בתכנית .

יתרה לשטחי שירות : מבואות ,מתקנים וחניה בשיעור כולל כ- 15% מהשטח העיקרי = 18% מהמגרש .

המסקנה :
יש לקחת במצב קודם אחסנה בשיעור 3% + שטחי שירות שונים בשיעור של 18% .

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

ז. שטח נטו לפי כל תכנית :

1. שטח נטו לפי תכנית כ/ 150 :

חלק מהחלקה סווג כשטח בנייני ציבור .
אומדן שטח זה לפי מדידה גרפית כ- 400 מ"ר

שטח נטו = 1311 מ"ר

2. שטח נטו לחישוב אחוזי בניה לפי תכנית כ/ 222 = 1677 מ"ר
(כולל שטח ציבורי ודרך משולבת וחניה כ- 571 אשר ישועבדו בזיקת הנאה לטובת הציבור).

בהתאם לסעיף 1.13.1 בתקנון התכנית :
יחידת קרקע שנקבעה בתכנית,או שנוצרה ע"י פעולת חלוקה או איחוד בתכנית,או על ידי תשריט חלוקה או איחוד,אף אם טרם נרשמה החלקה בפנקסי רשום מקרקעין ,בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא והכוללת גם את התחומים שבהם מותרת הבניה (להלן תחומי הבניה) וגם שטחים שבהם תהיה לציבור זיקת הנאה,על פי הוראות התכנית .

ח. שטח המבנה הקיים :

לפי מדידה גרפית מתשריט המודד ב. ברמן מיום 8.12.00

שטח המבנה הקיים כ- 166 מ"ר .

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

14. <u>תחשיב ההשבחה</u> :

<u>א. בגין תכנית כ/ 150</u> :

<u>שווי מצב קודם :</u> לפי תכנית כ/ 62 המופקדת :

שטח בניה אקו ' :
95% = 0.5 + 2.5% + 25% * 75% + 75%

1711 מ"ר * 95% = 1625 מ"ר

בניכוי שטח בנין קיים - 166 מ"ר
יתרת זכויות בניה = 1459 מ"ר

1459 מ"ר * 0.8 = 1167.2 מ"ר אקו'

סה"כ אקו' :
1167.2 + 166 = 1333.2 מ"ר אקו'

שווי מצב קודם :

1333.2 מ"ר אקו' * ₪ 0.06 = ₪ 80

<u>שווי מצב חדש :</u>

מחיר שנקבע לעיל (0.06 ₪/מ"ר מבונה) כבר מבטא את אלמנט אי הזמינות וצורך בהכנת תכנית מפורטת .

אומדן שטח לבנייני ציבור כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה כ – 400 מ"ר סביר

שטח קרקע נטו = 1311 מ"ר

1311 מ"ר * 120% = 1573.2[1] מ"ר

שווי מצב חדש :

1573.2 מ"ר אקו' * ₪ 0.06 = ₪ 94.4

השבחה בגין תכנית כ/ 150 = <u>₪ 14.4</u> = 94.4 – 80

[1] **קיים מבנה בחזית בשטח כ- 166 מ"ר**
עלויות התאמת המבנה למסחר מתקזז עם תוספת השווי למרכיב קרקע למסחר ולכן הכל חושב במקדם = 1 .

ב. בגין תכנית כ/ 222 :

השימוש הטוב והיעיל בתאריך הקובע בשני המצבים הינו הריסת המבנה ובניה בהתאם לת.ב.ע :

שווי מצב קודם : תכנית כ/ 150 :

מסחר	1311 מ"ר * 18% *1.35	=	318.57
מגורים	1311 מ"ר * 102% * 1	=	1337.22
שטחי שירות- אחסנה	1311 מ"ר * 3% * 0.5	=	19.66
שטחי שירות נוספים	1311 מ"ר * 18% * 0.2	=	47.2
סה"כ אקו'	=		1,722.65 מ"ר אק'
בהפחתת הבנוי	166 מ"ר , יתרה	=	1,556.65
מקדם אי זמינות	= 0.85	=	1,323.16 מ"ר אקו'

שווי מצב קודם :

1,323.16 + 166 = 1,489.16 מ"ר אקו'

מצב חדש :

מסחר	1677 מ"ר * 18% * 1.35	=	407.51
מגורים	1677 מ"ר * 102% * 1	=	1710.54
תוספת שטח בגין הריסה	- 0.4 * 166	=	66.4
שטחי שירות	1677 מ"ר * 0.7 * 0.2	=	234.78
בניכוי הפסד חצר	571 מ"ר * 0.25	=	142.75 (-)
סה"כ אקו'	=		2,276.48 מ"ר אקו'

השבחה = 787.32 מ"ר אקו = 2,276.48 – 1,489.16

ג. חניה :

1. במצב קודם - כ/150 :

שטח נטו - 1311 מ"ר

תכסית 30% , בהתחשב בשטח שרות אומדן תכסית סביר = 35%

יתרת חצר = 65% = 852 מ"ר

בהתחשב בקוי בנין ומיקום בנין אופטימאלי סביר בממוצע כ - 30 מ"ר למקום חניה בחצר =

ז"א ניתן למקם בחצר כ – 28 מקומות חניה .

חניות דרושות :

9 יחידות לדונם * 1.311 = 12 חניות בחלקה
+ למסחר = 9 מקומות חניה

סה"כ = 21

ז"א אין בעיה למקם את החניה בחצר .

2. כ/ 222 :

תכסית כ – 30% (מסחר + שטחי שרות)

1677 * 30% = 503 מ"ר
שטח מגרש לאחר ניכוי שטח זיקת הנאה לציבור = 1106 מ"ר = 1677-571
שטח חצר = 603 מ"ר = 503 - 1106

בהתחשב בקוי בנין ומיקום בניין אופטימאלי

סביר 30 מ"ר למקום חניה בממוצע.

מס' מקומות חניה שניתן למקם בחצר כ- 23 מקומות חניה (בהתחשב בכך שחלק מקומת קרקע תהיה עמודים ותשמש לחניה) .

מקומות חניה דרושים :

למסחר - 11
למגורים - 12 יחידות לדונם * 1.677 = 20
סה"כ מקומות חניה = 31

מקומות חניה חסרים : 8 מקומות חניה

אומדן שטח דרוש למקום חניה תת קרקע כ – 35 מ"ר

עלות בניה לתאריך קובע :

35 מ"ר * 1700 ₪ = כ- 60,000 ₪

אומדן שווי מקום חניה , בהתחשב במיקום , סביר לתאריך קובע ,
בהתבסס על 100-150 ₪ שכירות לחודש = כ- 20,000 ₪ למקום חניה

אומדן עלות עודפת למקום חניה = כ- 40,000 ₪

ל- 8 מקומות חניה = 320,000 ₪

לחילופין ניתן למקם את החניות בקומת עמודים ע"ח השטח המסחרי

שטח דרוש כ- 240 מ"ר = 240 מ"ר * 1300 ₪ = 312,000 ₪

ז"א עדיף כלכלית למקם את החניות בקומת עמודים .

ד . השבחה נטו עקב אישור תכנית מס' כ/ 222 :

787.32 מ"ר אקו' * 960 ₪ = 755,828 ₪

השבחה נטו = 443,828 ₪ = 755,828 ₪ - 312,000 ₪

ה. בגין תכנית כ/ 222 ב' :

אני מסכים עם שני השמאים שאין השבחה עקב אפשרות בניית חניה תת קרקעית במקום .

כיכר המעיין ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה שחלה בחלקה הנ"ל עקב מימוש מלא נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח 50%
כ/ 150	25.01.1980	₪ 14.4	₪ 7.2
כ/ 222	16/12/1998	₪ 443,828	₪ 221,914
כ/ 222 ב'	28/08/2011	אין השבחה	

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. שכ"ט : שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים .

חלק המשיבה בסך של (1,878 ₪) שולם ע"י המבקש , יש לקזז את הסכום הנ"ל מההיטל הסופי .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב

