אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

20 בינואר 2025
מספרנו: 30/1093
מספר בקשה: 2165-2024

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר עינב לביא זלצר	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
ע"י עינב לביא זלצר, שמאי מקרקעין	ע"י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
Eynavlz@walla.com	Efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת – רחוב התחיה, חדרה</u>
גוש 10016 חלקה 175 (חלק)

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תוכניות חד/947, חד/900, חד/450/ה, ו-302-0583542, עקב הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 22/07/2024 שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית ובתגובתו מיום 26/11/2024 על נספחיה.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 27/10/2024 שנערכה ע"י עינב לביא זלצר.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/947 הינו 17/12/1993.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/900 הינו 15/05/1994.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/450/ה' הינו 26/07/1999.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית 302-0583542 הינו 23/10/2019[1].
5. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 16/01/2025.
6. בתאריך 16/12/2024 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון באמצעות יישום ה ZOOM. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

[1] בהתאם למועד הפרסום בעיתון בתאריך 08/10/2019 המאוחר ממועד הפרסום בי.פ בתאריך 25/09/2019.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	10016
חלקה (חלק)	:	175
שטח חלקה (רשום)	:	11,867 מ״ר
מספר מגרש	:	175/3/3[2]
שטח המגרש	:	386 מ״ר
כתובת הנכס	:	התחיה, חדרה
תיאור הנכס	:	מגרש ביעוד מגורים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 05/02/2024 וממנו עולים הנתונים הבאים:

- שטחה הרשום של חלקה 175 בגוש 10016 הינו 11,867 מ״ר.
- מספרה הישן של החלקה הינו 10016/125.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע״ש מספר בעלים ובין היתר: גרוס זלצר רעות, בחלק בנכס 639/23734. לביא-זלצר עינב, החלק בנכס 639/23734.
- על הנכס קיימות משכנתאות על הבעלות של בעלים שונים.
- קיימת הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19.
- קיימת הערה בדבר תיקונים שונים בהסכם שיתוף.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של גסקו מלכה אפרת.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 05/02/2024 בין רעות גרוס- זלצר ועינב לביא- זלצר לבין ביטון אופיר וביטון סהר ולפיו נמכרו הזכויות בנכס הנדון בתמורה ל- 2,440,000 ₪.

5.3. <u>הסכם שיתוף:</u>

בהתאם להעתק תשריט הסכם שיתוף, עולה כי הנכס הנדון סומן כמגרש 175/3/3 ושטחו 386 מ״ר.

---

[2] בהתאם להסכם שיתוף במקרקעין.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 175 בגוש 10016 המצוי ברח' התחיה שכונת נווה חיים, חדרה. בהתאם לתשריט הסכם שיתוף, הנכס הנדון מהווה מגרש מספר 175/3/3 ושטחו 386 מ"ר.

שכונת נווה חיים ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר חדרה, בסמיכות לכביש החוף וכביש 4 (חיפה – תל אביב). הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע.

רח' תחייה הינו רחוב דו סיטרי, המהווה גישה מרחוב בילינסון במזרח ועד לרחוב אפשטיין במערב.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הצפונית של רח' התחייה, החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 11,867 מ"ר.

החלקה הנדונה כלולה בתחום תוכנית חד/במ/900 המייעדת את החלקה הנדונה לאזור מגורים א'. עפ"י הוראות התוכנית, 2,435 מ"ר מהחלקה הופרשו לטובת דרך ו- 2,113 מהחלקה הופרשו לשצ"פ. מתקבלת חלקה בשטח נטו של 7,117 מ"ר נטו.

יצויין כי בהתאם למדידה גרפית ע"ג תשריט תוכנית חד/35 עולה כי שטח החלקה למגורים הינו בגבולות של 3,500 מ"ר.

בהתאם להסכם השיתוף שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה, למבקש 386 מ"ר קרקע המהווים את החלק המסומן במס' 175/3/3. המגרש פנוי וריק מבניה. ממזרח למגרש בנוי בית מגורים הבנוי בחלקו בקו בניין 0 לחלקה הנדונה. ממערב בהמשך, שטח ציבורי פתוח.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית חד/35:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2696 מיום 05/03/1981.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד מעון א', שצ"פ, קרקע חקלאית, מבני ציבור ודרך מוצעת.

בהתאם למדידה גרפית ע"ג אתר הממשלתי GOV MAP עולה כי שטח החלקה ביעוד אזור מעון א' הינו כ- 3,500 מ"ר.

להלן ההוראות הבנייה באזור מעון א':

שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר
אחוזי הבניה	:	15%
מס' קומות	:	2 קומות ועד 9 מ'
מבני עזר	:	עד 150 מ"ר

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תוכנית חד/947:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4172 מיום 02/12/1993.

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזור מגורים צמודי קרקע הותר שטח בניה מקסימלי של 50 מ"ר/יח"ד עבור מרתף כשטח שירות.

השימושים המותרים: חדר מכונות והסקה, חניה ומחסן.

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

המרתף יבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.

7.2.2. <u>תוכנית חד/במ/900:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4211 בתאריך 30/04/1994.

מטרת התוכנית הינה בין היתר תכנון שכונות מגורים, קביעת אזורי בניה, התווית מערכת דרכים, ביטול דרכים, הרחבת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות. כ"כ, קביעת הוראות בניה, וקביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ושטח שיש להסדיר הרישום בו.

עפ"י התוכנית סווגה החלקה שבנדון בייעוד אזור מגורים א'.

בהתאם למסמך ד' – טבלת שטחי מגרשים, המהווה חלק ממסכי התוכנית, מתוך שטח החלקה הנדונה ששטחה הרשום 11,370 מ"ר, יועד שטח של 7,117 מ"ר למגורים א', שטח של 2,435 מ"ר לדרך ו- 2,113 מ"ר לשצ"פ. הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 175/3 ששטחו 830 מ"ר.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לאזור מגורים א':

האזור	רוחב חזית מינימלי במ"ר	שטח מגרש מינ' במ"ר	תכסית קרקע ב- %	מספר קומות מקס'	סה"כ שטח בניה ב- %	קווי בניין			הערות
						חזית	צד	אחורי	
מגורים א'	14	500	30	2	40	עפ"י תשריט	4	6	1 יח"ד למגרש מינ'
	14	800	30	2	40	עפ"י תשריט	4	6	2 יח"ד למגרש מינ'

<u>אחוזי בניה</u>:

אחוזי הבניה יחושבו משטח החלקה נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור. אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר לחניה בשטח של 25 מ"ר ליח"ד.

<u>מספר בתים על מגרש</u>:

על מגרש באזור מגורים יוקמו לא יותר משני בנייני מגורים ובתנאי שהמרווח ביניהם יהיה כפליים מהמרווח הצדדי ולא פחות מ- 8 מ'. באזורי מגורים צמודי קרקע מותר יהיה להקים מבנים נפרדים מהמבנה הראשי לחניה בלבד, בקווי הבניה המופיעים בסעיף 17 להוראות התוכנית ובכפוף לכללי אחוזי הבניה המופיעים בסעיף 18 להוראות התוכנית.

7.2.3. <u>תוכנית חד/מק/450/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 01/12/1998.

מטרת התוכנית הינה קביעת קווי בניין והוראות עיצוב למחסנים, למבני חניה ולביתני אשפה.

באזור מגורים א',א'1,ב', ב'1 נקבע בין היתר כדלקמן:

<u>חניות:</u>

בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי – תותר בניית מבנה חניה סגור.

בסטייה מקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי – תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בניין עד 0, הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה. לא יותרו חלונות בקו בניין 0.

יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

גובה פנימי מירבי הינו עד 2.2 מ' ממפלס פני המדרכה הקיימת/המתוכננת.

שטח החניה יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

<u>מחסנים:</u> גובה המחסן עד 2.20 מ' ושטחו יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור. יותר מחסן אחד לכל יח"ד.

<u>ביתן אשפה:</u>

גובה ביתן האשפה עד 2.20 מ' ושטחו יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

7.2.4. <u>חד/450/ה:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 מיום 11/07/1999.

מטרת התוכנית הינה לשנות הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' ולקבוע שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

בנוסף באזור מגורים ב' הותרו שטחי שירות כדלקמן:

<u>שטחים עיקריים באזור מגורים ב' בתחום תוכנית חד/700</u> – אחוז הבניה המירבי הינו 50% אך במידה ויוקמו קוטג'ים יותרו 60%.

<u>שטחי שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת</u> – חניה 25 מ"ר/יח"ד, יציאה לגג 15 מ"ר/יח"ד, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א, חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u> – 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

7.2.5. <u>תוכנית חד/מק/450/ח:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5477 מיום 05/01/2006.

מטרת התוכנית הינה תוספת יחידות דיור והגדלת תכסית הקרקע באזורי מגורים ב' ומגורים ב-1.

במגרשים בהם, עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך מ-0.75 ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

תכסית הקרקע המקסימלית באזור מגורים ב' ו-ב'1, בתחום תוכנית ח/700, תהיה 30%.

7.2.6. <u>תוכנית חד/מק/900/נב:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5968 מיום 22/06/2009.

מטרת התוכנית: קביעת מיקום דרך ע"פ מצב קיים בפועל, וחילופי שטחים בין שצ"פ ומגורים.

עפ"י התוכנית סווג הנכס שבנדון בייעוד אזור מגורים א'2. שטח מגרש מס' 175/3- 1,544 מ"ר.

7.2.7. <u>תוכנית חד/2020:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6298 מיום 11/05/2014.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, ליצור מסגרת תכנונית לעיר בקיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך ולהסדיר את תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה.

התוכנית מייעדת את הנכס ביעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת. בתוכנית נקבע כי בכל תוכנית חדשה ביעוד זה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

בבניה צמודת קרקע שטח יחידת דיור ממוצע יהיה 160 מ"ר עיקרי.

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

7.2.8. <u>תוכנית 0583542-302:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8452 מיום 25/09/2019 ובעיתונות מיום 08/10/2019.

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

התוכנית מסווגת את הנכס ביעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת.

מחסנים:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/450ה וחד/מק/450/ו ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים.

בבניית צמודת קרקע נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.

(2) הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.

(3) זכויות בניה: עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450ה).

(4) קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.

(5) גובה פנימי מירבי של המחסן 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.

(6) יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

(7) יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.

בריכות שחיה:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע להוראות בריכות שחיה.

(1) תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.

(2) הבריכה תוכל להיות צמוד לבית המגורים.

(3) שטחן של בריכות שחיה בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.

חניות מקורות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/450/ה.

(1) חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.

(2) תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.

(3) קו בניין צידי ו/או קדמי אפס.

(4) הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ'. גובה חיצוני של יעלה על 2.60 מ'.

מרתפים:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים.

בבניה צמודת קרקע נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) בנוסף ל-50 מ"ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תוכנית חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.

(2) סה"כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתואם לתכסית קונטור המבנה שמעליהם.

(3) הסיווג לשטח עיקרי/שירות יקבע עפ"י השימוש.

(4) לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

<u>שימושים במרתף</u> – המרתף ישמש כשטח שירות ויותרו בו השימושים הבאים: חניה תת"ק, מתקנים הנדסיים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

<u>חדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:</u>

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

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

(3) הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

(4) שטחי הבניה יהיו בנוסף לזכויות המאושרות.

(5) לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

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

(7) בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

<u>חלל גג רעפים בבניה צמודת קרקע:</u>

(1) גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

(2) גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים בקצה הנמוך.

(3) הגובה המירבי הפנימי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 2.60 מ'.

(4) לא תורשה כניסה נפרדת חיצונית.

(5) שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. שטח עליית הגג יהיה שטח עיקרי בלבד או שירות לפי השימוש המבוקש.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>בקשה להיתר מס' 20240128:</u>

היתר להקמת בית מגורים דו קומתי חדש הכולל: ממ"ד, מחסן, מצללה, בריכת שחיה, חניות לא מקורות וגדרות.

הבקשה אושרה בתנאים בישיבה מס' 2024004 מיום 05/11/2024.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תוכנית חד/947:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת מרתפים בשטח של 150 מ״ר לכלל החלקה. הובא בחשבון חלק יחסי של 1278/23734 בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

לעניין המרתפים: התוכנית הנדונה מתירה הקמת מרתפים המשמשים כשטחי שרות בשטח של 50 מ״ר/יח״ד. בהתאם להוראות תוכנית חד/35 החלה במצב הקודם, ניתן לבנות 3 יח״ד בשטח של 15% משטח המגרש נטו. דהיינו, התוכנית הנדונה מתירה 150 מ״ר מרתפים המשמשים כשטח שרות לכלל החלקה.

לעניין מקדם השווי: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.2 למרתף וזאת, לאור הביקוש הנמוך למרתפים נכון למועד הקובע.

לעניין הפחתה למושע: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.8.

לעניין ערכי השווי: בשומת המשיבה נקבע שווי של 440 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

שטח המרתפים	150
מקדם שווי	0.2
מקדם הפחת למושע	0.8
החלק היחסי 1278/23734	0.0538468
שווי מ״ר מבונה	440 ₪
השבחה בש״ח	**569 ₪**

8.1.2 תוכנית חד/במ/900:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות הבנייה ותוספת מספר יח״ד.

לעניין זכויות הבנייה במצב הקודם: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הותרה בנייה בשיעור של 15% משטח החלקה נטו. בהתאם למדידה גרפית ע״ג האתר הממשלתי GOV MAP מתקבלת על ידו חלקה בשטח נטו של כ- 3,500 מ״ר. לפיכך, הובא בחשבון שטח עיקרי של 450 מ״ר. כ״כ, הובא בחשבון חלק יחסי של 5.4%.

הערת החו״מ: נראה שמדובר בטעות סופר. בחישוב מתקבל שטח עיקרי של 525 מ״ר (15%*3,500 מ״ר).

לעניין זכויות הבנייה במצב החדש: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הותרה בנייה בשיעור של 40% משטח המגרש נטו. בהתאם להסכם שיתוף, עולה כי שטח המגרש הנדון הינו 386 מ״ר. לפיכך, מתקבלות על ידו זכויות בנייה בשטח של 154.4 מ״ר.

<u>לעניין שטח המרתפים</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטחי המרתפים מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

<u>לעניין שטח החצר</u>: בשומת המשיבה הובאה בחשבון חצר עיקרית בשטח של 500 מ״ר/יח״ד לפי מקדם 0.25 ויתרת חצר שולית חושבה לפי מקדם 0.15.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 450 ₪/מ״ר מבונה המגלם התאמה למיקום וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה</u>:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח המגרש	3,500		
שטח עיקרי ל- 3 יח״ד	450	1	450
חצר עיקרית ל- 3 יח״ד	1,050	0.25	262.5
חצר שולית	2,000	0.15	300
שטח אקו׳ מצב קודם			1,013
שווי מ״ר מבונה			450
סיכום ביניים			455,625
חלק יחסי (1278/23734)			0.054
סה״כ שווי מצב קודם מיוחס לנכס הנדון			**24,534**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח המגרש	386		
שטח עיקרי בקומת הקרקע	77.2	1	77.2
שטח עיקרי בקומה א׳	77.2	1	77.2
חניה	25	0.3	7.5
חצר	283.8	0.25	70.95
שטח אקו׳ מצב חדש			232.85
שווי מ״ר מבונה			450
סה״כ מצב חדש			**104,783** ₪
השבחה בש״ח			**80,249** ₪

8.1.3. <u>תוכנית חד/450/ה':</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר/ליח"ד כשטח שרות, מרפסת גג בשטח של 54.2 מ"ר (בניכוי מערכות טכניות בשטח של 8 מ"ר) ומחסן בשטח של 10% מהשטח העיקרי ובמקרה הנדון 15.44 מ"ר.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.7 לחדרי יציאה לגג המהווים שטח שרות, מקדם 0.25 למרפסת גג ומקדם 0.25 למחסן המגלם גריעת שטח חצר.

<u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ"ר מבונה המגלם הפחתה למיקום וזאת בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

השבחה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי/השבחה**	**סה"כ מ"ר אקו'**
חדר גג (ש"ש)	15	0.7	10.5
מרפסת גג	54.2	0.175	9.485
מחסן	15.44	0.25	3.86
סה"כ			**23.845**
שווי מ"ר מבונה			1,100 ₪
השבחה בש"ח			**26,230** ₪

8.1.4. <u>תוכנית חד/2020:</u>

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תוכנית זו תחושב במועד המימוש הבא של תוכנית נוספת.

8.1.5. <u>לעניין תוכנית 302-0583542:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג והסבתם לשטח עיקרי, הרחבת קומת המרתף עד לקונטור קומת הקרקע והסבתו לשטח עיקרי, תוספת בריכת שחייה והרחבת שטח החניה.

<u>לעניין חדרי יציאה לגג</u>: לטענת שמאי המשיבה, התוכנית מתירה הרחבת חדר יציאה לגג מ- 15 מ"ר כשטח שרות ל-40% משטח קומה א' ולא יותר מ-40 מ"ר כשטח עיקרי. לשיטתו, מתקבל במקרה הנדון חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 המגלם הפחתה לשוליות. כ"כ, הובא בחשבון מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג כש"ש ומקדם 0.25 למרפסת הגג.

<u>לעניין שטח המרתפים</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם מרתף בשטח של 50 מ"ר לפי מקדם שווי 0.4. לשיטתו, ניתן להרחיב במצב החדש את שטח קומת המרתף עד לקונטור קומת הקרקע בהתאם להוראות התוכנית ובמקרה הנדון, עד ל - 77.2 מ"ר אשר חושבו לפי מקדם שווי 0.5. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.8 בגין יתרת השטח מעבר ל - 50 מ"ר ליחידה.

<u>לעניין שטח החניה</u>: לטענת שמאי המשיבה, תוספת החניה המקורה הינה בשטח של 5 מ״ר שחושבה לפי מקדם שווי של 0.3. כ״כ, הובא בחשבון הפסד חצר בשטח זהה לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>לעניין בריכת השחייה</u>: בשומת המשיבה הובאה בחשבון בריכת שחייה בשטח אפקטיבי של 15 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.35. כ״כ, הובא בחשבון הפסד חצר בשטח זהה לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,400 ₪/מ״ר מבונה.

הערת הח״מ: בשומת המשיבה נטען כי ערכי השווי מתבססים על נתונים אשר יפורטו בהמשך אלא שבפועל, לא צויין מסד נתונים. בנוסף, בפועל הובא בחשבון בשומתו שווי של 4,300 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
חדר יציאה לגג כשטח שירות	15	0.7	10.50
מרפסת גג	54	0.175	9.49
חניה מקורה	25	0.3	7.50
מרתף כשטח שירות	50	0.4	20.00
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**47.49**
מצב חדש			
חדר יציאה לגג כשטח עיקרי	40	0.9	36
מרפסת גג	29	0.225	7
מרתף כשטח עיקרי	50	0.5	25
מרתף עיקרי שולי	27.2	0.4	11
חניה מקורה	30	0.3	9
בריכת שחייה	15	0.35	5
אובדן חצר	-20	0.25	-5
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			**87.7**
השבחה			
תוספת שטח אקו׳			40.2
שווי מ״ר מבונה			4,300
השבחה			**172,925**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

שמאי המבקש מאמץ את עמדת המשיבה ולפיה, לא חלה השבחה בגין אישורה של תוכנית חד/2020.

8.2.1. <u>תוכנית חד/947:</u>

לטענת שמאי המבקש, לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפים וזאת בשל מי תהום המצויים בנכס הנדון.

לשיטת שמאי המבקש, בשכונת נווה חיים מצויים מי תהום המייקרים את עלויות בנייה ובכך מאיינים כל השבחה. למיטב ידיעתו, בשכונה הנדונה לא קיימים היתרי בנייה להקמת מרתפים למעט בית מגורים אחד בו המרתף הוצף פעמיים. לחיזוק טענתו, מצרף מפה מאתר הממשלתי GOV MAP ולפיה בגוש הנדון קיימים מי תהום בגובה של 1 מ'- 2 מ'.

עוד נטען על ידו כי בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, התבססו על מרתפים משכונות אחרות בעיר האופייניות בקרקע חרסיתית. לפיכך, שכונות אלו אינן ברות השוואה לנכס הנדון.

לחיזוק טענתו ולפיה לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה, שמאי המבקש מפנה למספר שומות מכריעות ובהן נקבע כי לא חלה השבחה.

8.2.2. <u>תוכנית חד/במ/900:</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בגין תוספת זכויות בנייה.

<u>לעניין זכויות הבנייה במצב הקודם</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון כי הותרה בנייה בשיעור של 15% משטח החלקה נטו וכן, מבנה עזר בשטח של 150 מ"ר/יח"ד. בהתאם למדידה גרפית שבוצעה ע"ג תשריט התוכנית מתקבל על ידו מגרש בשטח נטו של 5,014 מ"ר. לפיכך, בשומתו הובא בחשבון כי במצב הקודם הותרו 5 בתי מגורים, בשטח עיקרי של 752 מ"ר ומבני עזר בשטח של 750 מ"ר.

<u>לעניין זכויות הבנייה במצב החדש</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון כי הותרה בנייה בשיעור של 40% משטח המגרש נטו ובמקרה הנדון 154.4 מ"ר עיקרי, 8 מ"ר ממ"ד ו- 25 מ"ר חניה. לשיטתו, השימוש המיטבי הינו בניית 116 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ו- 39 מ"ר עיקרי בקומה א'.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>: בשמת המבקש הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: 0.4 למבנה עזר, 0.25 לחצר עיקרית, 0.2 לחצר חקלאית, 0.9 לממ"ד ו- 0.3 לחניה.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 420 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומת לילך בן פורת. יצויין כי, לא צוינו פרטי הנכס.

להלן תחשיב השבחה עפ"י שומת המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	**5,014**		
שטח עיקרי ל- 5 יח"ד	752.1	1	752.1
מבנה עזר ל- 5 יח"ד	750	0.4	300
חצר עיקרית ל- 5 יח"ד	3,512	0.25	878
חצר חקלאית	2,206	0.2	441.2
שטח אקו' מצב קודם			2,371
חלק יחסי			0.054
סה"כ שטח אקו' מצב קודם מיוחס לנכס			**128**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	386		
שטח עיקרי בקומת הקרקע	116	1	116
שטח עיקרי בקומה א'	38.4	1	38.4
ממ"ד	8	0.9	7.2
חניה	25	0.3	7.5
חצר	245	0.25	61.25
סיכום ביניים			230.35
הפחתה למושע			0.8
שטח אקו' מצב חדש			184
תוספת שטח אקו'			**56.0**
שווי מ"ר מבונה			₪ 420
השבחה בש"ח			**₪ 23,483**

8.2.3. <u>תוכנית חד/450/ה':</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת מחסן וחדר יציאה לגג בשטח המסווג כשטח שירות. בנוסף, הובא בחשבון קיזוז שטח קומת גג טכנית.

<u>לעניין שטח חדרי יציאה לגג</u> - בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר אשר חושב כשטח שירות לפי מקדם 0.7 ומרפסת גג בשטח של 31 מ"ר לפי מקדם 0.15. בנוסף, הובא בחשבון הפסד קומת גג טכנית בשטח של 54 מ"ר לפי מקדם 0.1

<u>לעניין מחסנים/מבני עזר</u> – בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת מחסנים בשיעור של 10% משטח עיקרי ובמקרה הנדון 15 מ"ר. בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי 0.4. בנוסף, הובא בחשבון הפסד חצר בשטח זהה.

<u>לעניין שטח המרתפים</u> – לטענת שמאי המבקש, אין כדאיות כלכלית לקמת מרתפים בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין ערכי השווי</u> – בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 960 ₪/למ"ר מבונה אקו' בהתבסס על שומות מכריעות לנכסים הסמוכים לכביש 4 ולאזור התעשייה. יצויין כי פרטי השומות המכריעות לא צויינו על ידו, למעט שומת השמאית לילך בן פורת לנכס בגו"ח 10013/115.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	100	1	100
שטח עיקרי בקומה א'	54	1	54
גג טכני	54	0.15	8.1
חצר	245	0.25	61.25
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			223.35
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	100	1	100
שטח עיקרי בקומה א'	54	1	54
מחסן	15	0.4	6
חדר יציאה לגג	15	0.7	10.5
מרפסת גג	31	0.2	6.2
הפסד חצר	-15	0.25	-3.75
חצר	230	0.25	57.5
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			230.45
תוספת שטח אקו'			7
שווי מ"ר מבונה			960 ₪
השבחה			**6,793 ₪**

8.2.4. <u>לעניין תוכנית 302-0583542</u>:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין הרחבת סככות חניה, תוספת חדרי יציאה לגג עד 40% משטח קומה עליונה והסבתו לשטח עיקרי וכן, תוספת בריכת שחייה. לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין הרחבת המרתף והסבתו לשטח עיקרי וזאת, בשל מי התהום.

<u>לעניין שטח חדרי יציאה לגג/מרפסות גג</u> - במצב הקודם הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר אשר חושב כשטח שירות לפי מקדם שווי 0.7. בנוסף, מרפסת גג בשטח של 25 מ"ר לפי מקדם 0.2.

במצב החדש הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג בשיעור של 40% משטח קומה עליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר, לרבות היטל מדרגות. לפיכך, בשומתו הובאו בחשבון 34.68 מ"ר[3] עבור חדר יציאה לגג לפי מקדם שווי 1 וכן, 25 מ"ר מרפסת גג לפי מקדם 0.2. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.5 בגין כל השטחים בקומת הגג במצב החדש.

יצויין כי במצב החדש מתקבלת קומת גג (שטח עיקרי+ מרפסת גג) בשטח הגבוה מהמצב הקודם.

<u>לעניין שטח המרתפים</u> – לטענת שמאי המבקש, לא חלה השבחה בגין הרחבת שטחי המרתף עד לקונטור קומת הקרקע והסבתם לשטח עיקרי וזאת, בשל מי התהום המצויים בנכס הנדון.

[3] (389 מ"ר*0.3 – 30 מ"ר חניה)*0.4.

לחלופין, נערך על ידו תחשיב השבחה חלופי ובו הובא בחשבון במצב הקודם מרתף (ש"ש) בשטח של 50 מ"ר לפי מקדם שווי 0.4. לעומת זאת, במצב החדש ניתן להרחיב את קומת המרתף עד לקונטור קומת הקרקע בהתאם להוראות התוכנית ובמקרה הנדון, עד לשטח של כ - 86 מ"ר לפי מקדם שווי 0.5 כשטח עיקרי. בנוסף, חושבה שוליות לפי מקדם 0.5 בגין תוספת השטחים.

יצוין כי במדרגת ההשבחה הקודמת הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח של 116 מ"ר.

<u>לעניין שטח החניה</u> - לטענת המבקש, תוספת החניה מקורה הינה של 5 מ"ר לפי מקדם 0.3. בנוסף, הובא בחשבון הפסד חצר בשטח זהה לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>לעניין בריכת השחייה</u>: בשומת המבקש הובאה בחשבון במצב הקודם בריכת שחייה בשטח של 15 מ"ר לפי מקדם שווי 0.3. לעומת זאת, במצב החדש הובאה בחשבון בריכת שחייה בשטח של 15 מ"ר לפי מקדם 0.35.

יצויין כי במדרגות השבחה קודמות לא הובאו בחשבון זכויות בנייה לבריכת שחייה.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

חניה				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שוליות	שטח במ"ר
חניה	25	0.3	1	7.5
מצב חדש				
חניה	30	0.3	1	9
הפסד חצר	-5	0.25	1	-1.3
סה"כ				7.8
תוספת שטח אקו'				**0.3**
חדרי יציאה לגג				
מצב קודם				
חדר יציאה לגג	15	0.7	1	10.5
מרפסת גג	25	0.2	1	5
סה"כ				15.5
מצב חדש				
חדרי יציאה לגג	35	1	0.5	17.5
מרפסת גג	25	0.2	0.5	2.5
סה"כ				20
השבחה				**4.5**
בריכת שחייה				
מצב קודם				
בריכת שחייה	15	0.3	1	4.5
מצב חדש				
בריכת שחייה	15	0.35	1	5.25
תוספת שטח אקו'				**0.75**
מרתפים				
מצב קודם				
מרתף כשטח שרות	50	0.4	1	20
מצב חדש				
מרתף כשטח עיקרי	50	0.5	1	25
מרתף כשטח עיקרי (שולי)	36	0.5	0.5	9
סה"כ				34
תוספת שטח אקו'				**14**
השבחה				
חלופה מס' 1 (ללא מרתפים)- תוספת שטח אקו'				5.5
שווי מ"ר מבונה				3,200
השבחה חלופה מס' 1				**17,600**
חלופה מס' 2 (לרבות מרתפים)				19.5
שווי מ"ר מבונה				3,200
השבחה חלופה מס' 2				**62,400**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין הטענה בדבר מי תהום</u>: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול קומת המרתף בשל מי תהום. לטענתו, הנכס הנדון ממוקם בגובה של 10 מ' - 15 מ' בעוד שמי תהום מצויים בגובה של 0 מ'.

בנוסף, טענה זו נדונה בשומת השמאית לילך בן פורת לנכס בגו"ח 10013/115 ונדחה על הסף. בשומה הנ"ל נמצאו על ידה מספר היתרי בנייה להקמת מרתפים בשכונה בשנות ה- 90. כ"כ הסוגייה הנ"ל נטענה בפני הח"מ לנכס בגו"ח 10016/286 ונדחתה על הסף.

לעניין השומות המכריעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה- לטענת שמאי המשיבה, בנכסים הנדונים נקבעה כי לא חלה השבחה להקמת מרתפים בשל המבנים הבנויים בנכסים הנ"ל. לטענתו, הנכס הנדון פנוי וריק ולכן חלה השבחה במקרה הנדון. לעניין זה צויין על ידו מועד הקמת המבנים בשומות הנ"ל.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי חלה שבחה בגין הקמת מרתפים וכי מקדם השווי הראוי הינו 0.2, המגלם את כלל המאפיינים.

8.3.1. <u>תוכנית חד/במ/900:</u>

<u>לעניין שטח החלקה נטו בתוכנית חד/35</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו למגורים הינו 3,500 מ"ר. לעומת זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו הינו 5,000 מ"ר. לעניין זה צורף על ידו מדידה גרפית ע"ג תשריט מאתר הממשלתי GOV MAP ולפיה שטח החלקה נטו הינו 3,200 מ"ר. לאור זאת, שמאי המשיבה סבור כי ניתן לבנות 3 יח"ד בלבד.

<u>לעניין זכויות הבנייה המותרות מכוח תוכנית חד/35</u>: בשומת המבקש הובאו בחשבון מבנה עזר בשטח של 150 מ"ר/יח"ד ובסה"כ 750 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, תוספת שטחים של 750 מ"ר עבור מבנה עזר שגויה ואינה מצוינת בהוראות התוכנית. כ"כ, לא קיימים היתרי בנייה להיקף השטחים הנ"ל. לעניין זה מפנה לשומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 10016/76 ובה הובא בחשבון מבנה עזר בשטח של 20 מ"ר/יח"ד.

<u>לעניין הפחתה למושע</u>: בשומת המבקש הובאה הפחתה בגין המצב היוצא לתוכנית חד/900. אולם, במצב הקודם לא הובאה בחשבון בשומתו הפחתה למושע.

לטענת שמאי המשיבה, תוכנית חד/900 יצרה 7 מגרשים בחלקה הנדונה ובכך התוכנית מאפשרת יצירת הסכם שיתוף. לכן, שמאי המשיבה סבור כי חל צמצום משמעותי בגורם המושע. על הצד הזהיר בלבד, בשומתו הובאה בחשבון הפחתה זהה בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין השטח החקלאי מכוח תוכנית חד/900</u>: בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון השטח החקלאי. לטענתו, בשומתו חלה טעות וכי יש להביא בחשבון השווי את השטחים הנ"ל.

שמאי המשיבה סבור כי לאור קרבת השטחים הנ"ל לכביש מס' 4 הרי שבמדובר בשטח חקלאי ללא פוטנציאל ולכן שמאי המשיבה סבור כי שווי שטח החלקה החקלאית הינה 50 ₪/מ"ר קרקע. בהתאם למדידה גרפית, מתקבל על ידו כי שטח החלקה ביעוד חקלאי הינו כ- 3,000 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה מתוקן לתוכנית חד/במ/900:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	**3,500**		
שטח עיקרי ל- 3 יח"ד	450	1	450
חצר עיקרית ל- 3 יח"ד	1,050	0.25	262.5
חצר שולית	2,000	0.15	300
שטח אקו' מצב קודם			1,013
שווי מ"ר מבונה			450
סיכום ביניים			455,625
שטח חקלאי	3,000	50	150,000
חלק יחסי (1278/23734)			0.054
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס לנכס הנדון			**32,611**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	386		
שטח עיקרי בקומת הקרקע	77.2	1	77.2
שטח עיקרי בקומה א'	77.2	1	77.2
חניה	25	0.3	7.5
חצר	283.8	0.25	70.95
שטח אקו' מצב חדש			232.85
שווי מ"ר מבונה			450
סה"כ מצב חדש			**104,783**
השבחה בש"ח			**72,172**

8.3.2. <u>תוכנית חד/450/ה':</u>

<u>לעניין קומת הגג הטכנית</u>: לטענת שמאי המשיבה, שטחי קומת הגג מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

<u>לעניין אופן הבינוי ומרפסות הגג</u>: בהתייחס לשטח קומת הגג ו/או קומה א' נטען על ידו כי בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחים שונים בחישוב ההשבחה לתוכנית חד/450ה' לבין תוכנית 302-0583542. בחישוב ההשבחה לתוכנית חד/450ה' נקבע ע"י המבקש כי המימוש המיטבי אינו 'אחיד' הכולל 100 מ"ר בקומת הקרקע ו- 54 מ"ר בקומה א' וזאת *"כדי להקטין את שטח מרפסת הגג במפלס העליון"*. עוד נטען על ידו כי בשומת המבקש לא הובאה בחשבון מרפסת הגג בקומה א'.

<u>לעניין שטח החצר</u>: לשיטת שמאי המשיבה, בתחשיב המבקש הופחת פעמיים שטח החצר.

<u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>: בשומת המבקש נקבע שווי של 1,070 ₪/מ"ר מבונה המגלם הפחתה למיקום בגין סמיכות לכביש 4. בהתאם לשומות המכריעות המפורטות בשומת המשיבה מתקבל שווי של 1,200 ₪ /מ"ר מבונה בגוש הנדון. משקף שווי בשומת המבקשת הנמוך בכ- 10% לעומת המשיבה בגין מיקום וזאת ללא קביעה או הוכחה. עוד נטען על ידו כי בין הנכס הנדון לכביש 4 מפרידים כ- 7 מבני מגורים.

8.3.3. <u>תוכנית מס' 302-0583542:</u>

<u>לעניין ההפחתה לשוליות בגין חדרי גג</u>: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות וזאת לאור השטחים העיקריים שהותרו בנכס הנדון. בנוסף, בשומת המבקש הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה לשוליות בגין כלל השטח המוצע ולא רק בגין השטח הנוסף.

<u>לעניין בריכת השחייה</u>: לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקש מייחס "באופן תמוה" שווי לבריכת שחייה במצב הקודם במקדם שווי נמוך יותר.

לעניין זה הובהר על ידו כי תוכנית חד/850 מחייבת שטח מינימלי של 1,000 לצורך הקמת בריכת שחייה ולכן אינה חלה על הנכס הנדון.

<u>לעניין מקדם שווי למרתפים</u>: שמאי המשיבה חולק על מקדמי השווי אשר נקבעו בשומת המבקש. בנוסף, שמאי המשיבה סבור כי לא חלה הפחתה לשוליות בגין תוספת הקטנה מ- 30 מ"ר. לחיזוק טענתו מפנה לשומות מכריעות.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מס' תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בש"ח בשומת המשיבה	ההשבחה בש"ח בשומת המבקש
חד/947	17/12/1993	569	לא חלה השבחה
חד/במ/900	15/05/1994	72,172[4]	23,483
חד/450 ה'	26/07/1999	26,230	6,793
302-0583542	23/10/2019	172,925	17,600 ₪, לחלופין 62,400

[4] בהתאם לתחשיב השבחה מתוקן מתגובת המשיבה.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון חוות הדעת נערכה טרום המימוש בהתאם לבקשת המבקש.
4. מיקום הנכס ברחוב התחיה, חדרה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/947 הינו 17/12/1993.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/900 הינו 15/05/1994.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חד/450/ה' הינו 26/07/1999.
8. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית 302-0583542 הינו 23/10/2019.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- החלק היחסי ברכוש המשותף.
- ההשבחה בגין תוכנית חד/2020 תיבחן בעת אישורה של תוכנית מפורטת.
- מוסכם כי לא חלה השבחה בגין תוכנית חד/מק/450 ח' ותוכנית חד/מק/900/נב.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תוכנית 947:

10.1.1. שטח החלקה נטו:

לטענת המשיבה, שטח החלקה נטו הינו כ - 3,500 מ״ר וזאת בהתאם למדידה גרפית שנערכה ע״ג תשריט תוכנית חד/35 מתוך אתר ממשלתי GOV MAP.

לטענת שמאי המבקש, שטח החלקה נטו הינו כ - 5,000 מ״ר וזאת בהתאם למדידה גרפית מתשריט הסכם שיתוף.

הכרעה:

במצב הקודם חלה על הנכס הנדון תוכנית חד/35. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה הנדונה סווגה במספר יעודים (בחלק) כדלקמן: מגורים א׳, שצ״פ, קרקע חקלאית, מבני ציבור ודרך מוצעת.

לעניין השטח שהובא בחשבון בשומת המבקש: לטענת המבקש, יש למדוד את שטח החלקה נטו ע״ג תשריט הסכם השיתוף בכפוף לסרגל קנה מידה. ראשית, מדובר במדידה היוצרת עיוות. בנוסף, מדידה גרפית ע״ג תשריט התוכנית מתוך אתר ממשלתי GOV MAP נראית כמדויקת יותר. עוד יצויין כי, הסכם השיתוף נערך על בסיס תוכנית חד/במ/900 המאוחרת יותר ואשר ביטלה חלק מהשטחים המיועדים לדרך ומסווגת את השטחים ביעוד מגורים א׳. המשמעות היא שהשטח למגורים גדל רק בשלב מאוחר יותר ובין היתר לאור תוכנית חד/900. אולם, נכון למועד תוכנית חד/במ/947 שטח החלקה בייעוד מגורים היה קטן יותר. לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת המבקש.

בהתאם למדידה גרפית מתוך תשריט התוכנית באתר הממשלתי GOV MAP מתקבל שטח למגורים קטן מהשטח שנקבע בשומת המשיבה. לאור אי הוודאות ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון חלקה בשטח נטו למגורים של 3,500 מ״ר.

10.1.2. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין תוספת מרתפים עבור 3 יח״ד בשטח כולל של 150 מ״ר אשר חושבו לפי מקדם השבחה של 0.2. בתגובה לטענת המבקש ולפיה אין היתרים להקמת מרתף למעט מקרה בודד, נטען על ידו כי בשכונה הנדונה קיימים מספר בתי מגורים הכוללים קומת מרתף. כראיה לעמדתו, הפנה לשומת השמאית בן פורת לנכס בגו״ח 10013/155 בה צויינו מספר היתרים לבניית מרתף.

לטענת המבקש, בנכס הנדון קיימים מי תהום ולכן אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף. למיטב ידיעתו, בשכונה קיים בית מגורים אחד הכולל מרתף, אשר הוצף פעמיים. לאחר הדיון המקצועי הוצג על ידו היתר בנייה מיום 24/11/2014 לביטול קומת מרתף מוצעת לנכס בגו״ח 10016/132.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית חד/947 מתירה הקמת מרתף בשטח של 50 מ״ר/יח״ד כשטח שירות.

שמאי הצדדים חלוקים באם קיימת כדאיות כללית להקמת מרתפים וזאת, בין היתר לאור מי התהום המצויים לכאורה בנכס הנדון. סוגייה זו נדונה בשומת השמאית בן פורת לנכס בגו״ח 10013/155 ובה הוצגו מספר היתרי בנייה להקמת מרתפים במספר גושים ובין היתר בגושים 10013, 10016 ו- 10009. בהתאם לסקירה הנ״ל, הרי שבסביבת הנכס קיימים מספר היתרי בנייה להקמת מרתפים כולל בגוש הנדון ולא כנטען ע״י שמאי המבקש.

עוד יצויין כי בשומת הח״מ לנכס בגו״ח 10016/286 נבחנה ההשבחה נכון למועד הקובע 23/10/2019 ובה נדחתה טענת המבקש להפחתה בגין מי תהום וזאת, לאור עמדת המשיבה ולפיה ניתנו מספר היתרי בניה למרתפים. עוד יצויין כי נתוני ההשוואה הינם לנכסים בסביבה הקרובה וכוללים חשד למגבלת מי תהום. לעניין זה, מפנה לסימון מי תהום באתר GOVMAP. לאור זאת, הרי שערכי השווי מגלמים את כל מאפייני סביבת הנכס כולל מגבלת 'מי תהום' ככל וקיימים.

<u>התייחסות לשומות המכריעות אשר צוינו בשומת המבקש</u>: בשומת המבקש צוטטה שומת השמאי סרחאן לנכס בגו״ח 10016/59 ושומת השמאית רבינסון לנכס בגו״ח 10016/114 ולפיהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקמת מרתפים בשל מי תהום. מעיון בשומות המכריעות עולה כי למסמכי הצדדים צורפו חוות דעת מקצועיות ולפיהן נקבע כי קיימת בעיית מי תהום בנכסים הספציפיים הנ״ל. מדובר בחוו״ד ספציפית לנכס מסויים אשר אינה בהכרח רלוונטית לנכס הנדון. במקרה הנדון, לא הוצגה חוו״ד ספציפית לנכס הנדון. עוד יצויין כי הנכסים שנדונו בשומות הנ״ל ממוקמים במרחק אווירי בגבולות של 250 מ׳/240 מ׳ בהתאמה מהנכס הנדון. לעומת זאת, בנכס הממוקם במרחק אווירי של כ- 90 מ׳ מהנכס הנדון, הוגשה בקשה לבניית מרתף (ראו התייחסות נפרדת להלן). כ״כ, וכאמור לעיל, ניתנו היתרי בניה נוספים להקמת מרתפים בסביבת הנכס כאמור בשומת השמאית בן פורת. לאור זאת, הרי שאין לקבל את טענת המבקש גם לאור השומות המכריעות הנ״ל.

<u>לעניין היתר בנייה לביטול קומת מרתף בגו״ח 10016/132</u>: לטענת המבקש, בנכס זה ניתן היתר שבוטל בהמשך וזאת, לאור מי תהום. אלא, שמעיון בתיק הבניה עולה כי בשנת 2021 הוגשה ע״י המבקש בקשה חדשה הכוללת קומת מרתף. כלומר, המבקש ביקש לבנות קומת מרתף למרות לכאורה מי התהום או בשל ידיעה כי אין מגבלה כזו.

להשלמת התמונה יצויין כי הוועדה דחתה את הבקשה הנ"ל אולם זאת, לא בשל מי תהום אלא בשל מספר היחידות המוצעות בבקשה וקווי הבניין החורגים מהמותר. לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקש.

לעניין טענת המבקש ולפיה קיימות טעויות בפרטי הנכסים בגוש הנדון בשומת השמאית בן פורת יצויין כי, מעיון בשומה המכרעת לא נמצאו טעויות בהיתרי הבנייה שצויינו בגוש הנדון.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקש. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין תוספת מרתפים כמפורט להלן.

<u>לעניין שטח המרתפים ומספר יחידות הדיור</u>:

לטענת שמאי המשיבה, תתאפשר חלוקת החלקה לתתי חלקות והקמתן של 3 יח"ד. לפיכך, נבחנה ההשבחה עבור הקמת מרתפים עבור 3 יח"ד ובסה"כ עבור 150 מ"ר.

כאמור, במצב הקודם חלה על הנכס הנדון תוכנית חד/35 המתירה הקמת בית מגורים צמוד קרקע במגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר. נכון למועד תוכנית זו, לא אושר תשריט חלוקה לחלוקת משנה של החלקה.

לעניין זה, מפנה **לערר מרכז 50/17 'עזבון המנוח גורן עדו נ' הומ"ק לתו"ב שורקות'** ובו נקבע בין היתר כדלקמן:

"<u>סעיף 137</u> לחוק אמנם מאפשר לועדה המקומית לאשר תשריט חלוקת קרקע, אולם אישור זה נתון לשיקול דעתה בכל מקרה ומקרה על פי נסיבותיו והעובדה שהתוכנית החלה במקרקעין איננה כוללת את חלוקתם של אותם <u>מקרקעין אין בה לבדה כדי לחייב את הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה</u>

<u>המוגש לה</u> *(ד.ש.א.כ) (ר' <u>עע"מ 6937/11</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' רחל שטרית [פורסם בנבו] (מיום 19.02.2013)).*

"בענייננו התוכנית שקדמה לתוכנית המשביחה הינה כאמור תוכנית המתאר המחוזית 6/R. תוכנית זו הינה תוכנית מנדטורית משנת 1942 אשר סימנה את המקרקעין הנדונים באזור לפיתוח. אין מחלוקת על כך שבאזור לפיתוח ניתן היה להקים מבנה מגורים בשטח מקסימלי של 150 מ"ר או 15% משטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר. יחד עם זאת, בסעיף 21 לתקנון התוכנית נקבע כי התכנון המפורט של האזורים השונים בתחום אזור לפיתוח יתוכננו במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מפורטת, כאמור בסעיפים 14 ו-20 לפקודת בנין ערים, 1936, ויאושרו על ידי הועדה המחוזית מעת לעת ובלבד שבתחומי הישובים, היתרי בניה ינתנו בהתאמה לחוקי הבניה הקיימים באזורים אלו.

ספק אם לאור הוראה זו ניתן היה להגדיל פי 4 את מספר יחידות הדיור שהותרו במסגרת התוכנית בדרך של תשריט חלוקה בלבד, מה גם שהעוררים לא הציגו בפני השמאי המכריע ו/או בפנינו כל ראיה לכך שבתחום מושב גבתון או במושבים אחרים בסביבה נהגו לאשר הגדלה מעין זו.

המקרים בהם התירו מוסדות התכנון ו/או ערכאות השיפוט אישור תשריט חלוקה היה במקרים נקודתיים שניכר היה שאין במתן האישור כדי ליצור השלכות רוחב משמעותיות המצריכות ראיה רחבה יותר.

על זאת נוסיף גם את עמדת המדינה, כפי שהובעה במסגרת עע"מ 6937/11 הנ"ל לפיה, אין לאפשר שכפול של יחידות דיור או זכויות בניה באמצעות תשריט *חלוקה (כן ר' החלטת ועדת הערר דנן, בהרכבה הקודם,* ***בערר 8089/12 ועדה מקומית הוד השרון נ' אלי ודניאלה כהן*** *[פורסם בנבו] (מיום 3.2.14))".*

בנוסף, מפנה **לערר מס' 8086/16+8085 'סילביה איכל נ' הומ"ק לתו"ב חדרה'** בו נדונה סוגייה זו ולפיה נקבע כדלקמן:

"אף שס' 137 לחוק התכנון והבניה מקנה סמכות חוקית-פורמאלית לאשר פיצול קרקע באמצעות תשריט, ***אין להבין מכך שהוועדה המקומית מהווה 'חותמת גומי' לחלוקת קרקעות בהתעלם מצרכי התכנון...***

כהיפוכו: כאשר נבחן תשריט מוצע לחלוקת קרקע, ידה של הועדה המקומית רב לה להדריך עצמה בשאלה האם וכיצד נכון להפעיל את סמכותה וזאת לעולם בהתייחס לנתונים התכנוניים הקונקרטיים במקרה שבפניה: הוראות התכניות החלות, היקף שטח החלקה בה מדובר, אופי האזור, משמעות החלוקה ביחס לסביבה ועוד כהנה וכהנה.

ברם, לאחר שעמדנו על מלוא טענות הצדדים בפנינו, נחה דעתנו כי במצב הקודם לא ניתן היה לאפשר חלוקה של המקרקעין ל- 5 מגרשים באמצעות תשריט חלוקה, ואף אם הועדה המקומית אפשרה זאת בעבר, מדובר היה בפרקטיקה מוטעית בה לא ניתן להכיר כיום לצורך עריכת השומה המכרעת *(וראו-נא והשוו:* ***בג"ץ 547/84 עוף העמק, אגודה חקלאית שיתופית רשומה נ' המועצה המקומית רמת ישי ואח'****, פ"ד מ(1)113, עמוד 146-145).*

בהתאם לאמור לעיל, הרי שלא ניתן לבצע חלוקה של המקרקעין ל- 3 מגרשים ללא אישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לעניין זה יודגש כי הסכם השיתוף במקרקעין נערך <u>לאחר</u> המועד הקובע.

יחד עם זאת ולמרות האמור לעיל, הרי שבמקרה הנדון קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה הותרה במצב הקודם הקמתן של 3 יחידות דיור וזאת, על הצד הזהיר. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה עבור מרתפים בשטח של 50 מ"ר/יח"ד כשטח שירות ובסה"כ 150 מ"ר עבור 3 יח"ד.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2. מדובר במקדם התואם לנקבע בשומת השמאית פריאל לנכס בגו"ח 10009/91. לאור זאת ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה עבור תוספת מרתפים בשטח כולל של 150 מ"ר אשר חושבו לפי מקדם השבחה של 0.2.

10.1.3. <u>לעניין הפחתה למושע:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 20%. בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה. יחד עם זאת, בשומתו הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 20% בגין מדרגת ההשבחה לתוכנית חד/במ/900.

<u>הכרעה</u>:

קיימת הסכמה בין הצדדים ולפיה, ככל וקיימת מגבלת מושע הרי שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%.

במקרה הנדון, לא הוצג בפני נסח רישום היסטורי לעניין מספר הבעלים בחלקה נכון למועד הקובע יחד עם זאת, הוצג בפני הסכם שיתוף בחתימת 19 צדדים. במקרה הנדון מדובר בחלקה בשטח ברוטו של 11.5 דונם המסומנים במגוון יעודים. תוכנית חד/35 החלה על הנכס אינה כוללת חלוקה לחלוקת משנה. כ"כ, נכון למועד הקובע טרם הוסדרו הזכויות באמצעות הסכם שיתוף ו/או תשריט חלוקה. לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את המשיבה ולפיה נכון למועד הקובע יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע. כ"כ, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שיעור ההפחתה.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו הפחתה למושע בשיעור של 20% המשקפת לכאורה דחייה עד אישורה של תוכנית מפורטת הכוללת חלוקת משנה והסדרת זכויות. מקדם דומה נקבע בשומת השמאי יוסף יגאל לנכס בגו"ח 10036/146.

10.1.4. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 440 ₪/מ"ר מבונה. בשומת המבקש נקבע כי התוכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:

לבחינת השווי, עיינתי במספר שומות מכריעות נכון למועד 15/05/1994 כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	אוסקר כהן 16	10016/56	480
מוטי דיאמנט	סידקוב 3	10016/225	480
אבישי זיו	א"ד גורדון 12	10016/73	480
דנה שיחור	אלון יגאל 12	10016/223	480
נורית ג'רבי	בלינסון 2	10016/296	478
עומר סרחאן	אוסקר כהן 8	10016/59	480

יודגש כי המועד הקובע לתוכנית הנדונה הינו 17/12/1993. מדובר בהפרש של כחצי שנה. בהתאם לאמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע של 480 ₪/מ"ר מבונה ובהתאמה למועד הקובע (5% שנתי) מתקבל שווי הגבוה מהנקבע בשומת המשיבה. על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לעניין טענת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לכביש 4: לעניין זה יצויין כי נכסי ההשוואה המפורטים לעיל, הינם בקרבה לנכס הנדון ולכן, הם מגלמים את כלל מאפייני הנכס כולל קרבה לכביש 4. לפיכך, ככל וחלה הפחתה למיקום הרי שהיא מגולמת בערכי השווי.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 440 ₪/מ״ר מבונה.

10.2. תוכנית חד במ/900:

10.2.1. זכויות בנייה - מצב קודם:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות עבור 3 יח״ד בשטח עיקרי של 450 מ״ר עיקרי, 1,050 מ״ר חצר עיקרית ו- 2,000 מ״ר חצר שולית. בתגובת המשיבה נטען על ידו כי חלה טעות בשומתו וכי יש להביא בחשבון בנוסף, 3,000 מ״ר שטח חקלאי. בהערת אגב יצויין כי, ככל וזכויות הבנייה הינן 15% משטח החלקה נטו וככל ושטח חלקה נטו הינו 3,500 מ״ר הרי שמתקבלים 525 מ״ר עיקרי ולא 450 מ״ר כאמור בשומתו.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה הותרה הקמתן של 5 יח״ד בשטח עיקרי של 752.1 מ״ר עיקרי (15%* 5,014 מ״ר), 750 מ״ר מבנה עזר (5 יח״ד* 150 מ״ר/יח״ד), 3,512 מ״ר חצר עיקרית ו- 2,206 מ״ר חקלאי.

הכרעה:

כאמור בסעיפים 10.1.1-10.1.2, בשומה זו הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו הינו בשטח של 3,500 מ״ר וכן, הותרה במצב הקודם בנייתן של 3 יח״ד. תוכנית חד/35 החלה במצב הקודם התירה בניית 15% שטח עיקרי וכן, מבנה עזר בשטח של 150 מ״ר/יח״ד.

בהתאם לכך, הובאו בחשבון 525 מ״ר שטח עיקרי (3,500 מ״ר*15%).

לעניין שטח מבנה עזר האפקטיבי:

במקרה הנדון, הותרה הקמת מבנה עזר בשטח של 150 מ״ר/יח״ד. נראה כי מדובר בשטח בהיקף חריג. יצויין כי במקרה הנדון הותרה הקמת מרתף לש״ש בשטח של 50 מ״ר.

לצורך בחינת השטח האפקטיבי למבנה עזר, עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שטח מבנה עזר ליחידה
מוטי דיאמנט	אוסקר כהן 16	10016/56	20 מ״ר עבור יח״ד אחת, 50 מ״ר ל- 2 יח״ד
מוטי דיאמנט	סידקוב 3	10016/225	
דנה שיחור	אלון יגאל 12	10016/223	25 מ״ר ליח״ד
עומר סרחאן	אוסקר כהן 8	10016/59	28 מ״ר – 25 מ״ר לכל יחידה
נורית ג׳רבי	בלינסון 2	10016/296	75 מ״ר

מהטבלה הנ״ל מתקבלים בממוצע כ – 25 מ״ר ליח״ד למעט תוצאה חריגה בשומת השמאית ג׳רבי. בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון שטח עזר אפקטיבי של 25 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 75 מ״ר.

לעניין טענת המבקש ולפיה בשומת הח"מ לנכס ברחוב בילינסון 3 הובא בחשבון מבנה עזר בשטח של 150 מ"ר, יצויין כי בשומה הנ"ל נבחנה ההשבחה בגין תוכנית 302-0583542 בלבד כאשר במצב הקודם הובאו בחשבון כלל זכויות הבניה שהוקנו לנכס מכוח תוכניות תקפות דהיינו חד/900, חד/450/ה' וכן, חד/947. לעומת זאת, במקרה הנדון, במצב הקודם חלה תוכנית חד/947 בלבד ולכן, יש להביא בחשבון את הזכויות המותרות מכוח תוכניות תקפות בלבד וזאת, כאמור בטבלה דלעיל. עוד יצויין כי, מעיון בשומת הח"מ הנ"ל עולה כי במצב הקודם מתקבלים שטחי שירות כולל שטחי חניה מכוח כלל התוכניות במצב הקודם של כ – 40 מ"ר/ליח"ד. במקרה הנדון, בבחינת ההשבחה לתוכנית 302-0583542 מתקבל במצב הקודם שטח דומה. לאור זאת, לא קיבלתי את טענת המבקש.

<u>לעניין השטח החקלאי</u>: בשומת המשיבה כאמור לא הובא בחשבון השטח החקלאי. יחד עם זאת, בתגובת המשיבה הובא בחשבון תיון כך שבמצב הקודם הובא בחשבון החלק החקלאי בשטח של 3,000 מ"ר אשר חושב לפי שווי המשקף 11% משווי למגורים (50 ₪/450 ₪).

בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"י תשריט תוכנית חד/35 מתוך האתר הממשלתי GOV MAP מתקבל חלק יחסי בשטח הקרוב לשטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה כמפורט בתגובתה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם חלק חקלאי בשטח של 3,000 מ"ר.

<u>לעניין המרתפים</u>: כאמור לעיל, בשומה זו חושבו מרתפים בשטח של 50 מ"ר/יחד ובסה"כ 150 מ"ר.

<u>לעניין שטח החצר</u>: בשומת המשיבה הובאה בחשבון חצר עיקרית בשטח של 500 מ"ר/יח"ד והיתרה כחצר שולית. בשומת המבקש הובאה בחשבון חצר עיקרית בשטח של 1,000 מ"ר/יח"ד והיתרה כחצר שולית.
לאור מיקום הנכס, מאפייני הנכס והמועד הקובע, קיבלתי את עמדת המבקש. שטח זהה הובא בחשבון במספר שומות מכריעות ובין היתר בשומת השמאית דנה שיחור לנכס בגו"ח 10016/223, בשומת השמאי סרחאן לנכס בגו"ח 10016/59 ובשומת השמאי זיו לנכס בגו"ח 10016/73.
לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקש. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון שוליות לשטח החצר העולה על 1,000 מ"ר/יח"ד.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב הקודם 3 יח"ד בשטח עיקרי של 525 מ"ר עיקרי, 75 מ"ר מבנה עזר, 150 מ"ר מרתפים כש"ש, 2,400 מ"ר חצר עיקרית, 500 מ"ר חצר שולית ו- 3,000 מ"ר חקלאי.

יודגש כי זכויות הבנייה חושבו עפ"י חלקו היחסי של המבקש ובמקרה הנדון 1278/23734.

10.2.2. <u>זכויות בנייה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בנייה כדלקמן: 77.2 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, 77.2 מ"ר עיקרי בקומה א', 25 מ"ר לחניה ו- 283.8 מ"ר חצר.

בשומת המבקש הובאו בחשבון זכויות בנייה כדלקמן: 116 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, 38.4 מ"ר עיקרי בקומה א', 8 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר לחניה ו- 245 מ"ר חצר.

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח המגרש לחישוב הזכויות הינו 386 מ"ר, וזאת לאור הסכם השיתוף.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לתוכנית חד/במ/900 הותרה (במגרש מינימלי של 800 מ"ר) הקמתן של 2 יח"ד בשטח עיקרי של 40% משטח החלקה נטו ו- 25 מ"ר/יח"ד עבור מקלט וחניה בבינוי של עד 2 קומות.

בהתאם למסמך ד' טבלת שטחי מגרשים' המהווה חלק ממסמכי התוכנית, מהחלקה הנדונה ששטחה הרשום הינו 11,370 מ"ר, יועדו 7,117 מ"ר למגורים א', 2,435 מ"ר לדרך ו - 2,113 מ"ר לשצ"פ. הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 175/3 ששטחו 830 מ"ר.

בהתאם לתשריט הסכם השיתוף, הנכס הנדון סומן כמגרש מס' 175/3/3 ששטחו 386 מ"ר. לעניין זה יודגש כי הסכם השיתוף נערך לאחר המועד הקובע. יחד עם זאת, לאור העובדה כי התוכנית הנדונה כוללת חלוקת משנה והואיל והסכם השיתוף נערך בין היתר בהתבסס על חלוקת המשנה האמורה בתוכנית קיבלתי את עמדת הצדדים בכפוף להפחתה בגין הסדרה קניינית כמפורט בסעיף 10.2.4 דלהלן.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון זכויות למגרש ששטחו 386 מ"ר. משקף 154.4 מ"ר עיקרי+ 25 מ"ר לחנייה/מקלט.

<u>לעניין המימוש המיטבי</u>: במקרה הנדון, לא ניתן לנצל את כלל שטחי הבנייה המותרים במפלס אחד וזאת בשל הגבלת התכסית המותרת עד ל- 30% משטח המגרש. במקרה הנדון נראה כי המימוש המיטבי הינו בבינוי קומת קרקע בתכסית מלאה של 30% דהיינו כ – 115 מ"ר. יחד עם זאת, בהסתכלות רחבה על יתרת הזכויות הנוספות ובעיקר לאור מאפייני הנכס והמועד הקובע הובא בחשבון במקרה הנדון בינוי דו קומתי בשטח קומתי זהה.

בהערת אגב יצוין כי בשומת המבקש הובא בחשבון במצב חדש קומת קרקע בשטח של 115 מ"ר אולם, בתחשיב ההשבחה בגין תוכנית 302-0583542 נקבע על ידו מרתף בשטח של 86 מ"ר המשקפים לכאורה קומת קרקע בשטח של 86 מ"ר בלבד.

<u>לעניין הממ"ד</u>: כאמור, בנכס הנדון הותרה הקמת מרתף לשטחי שרות. לפיכך, הובא בחשבון כי הממ"ד יבנה בקומת המרתף וכשטח שרות וזאת, לצורך ניצול מיטבי של קומת הקרקע לטובת שטחים עיקריים.

<u>לעניין המרתף</u>: כאמור לעיל, בנכס הנדון הותרה הקמת מרתף כש"ש בשטח של 50 מ"ר/יח"ד. לאור העובדה כי במצב החדש נבחנת ההשבחה עבור יחידה אחת בלבד, הובא בחשבון מרתף בשטח של 50 מ"ר.

בשומות הצדדים קוזז שטח המרתף בשני מצבי התכנון. לעניין זה יצויין כי במקרה הנדון לא קיבלתי את עמדת הצדדים וזאת, הואיל ולאור שטח החלקה מתקבלת במצב החדש צפיפות של 10 יח״ד[5] לעומת 3 יח״ד במצב הקודם. לפיכך, במצב החדש הובא בחשבון מרתף שירות בשטח של 50 מ״ר ליחידה אחת לעומת 3 מרתפים במצב הקודם עפ״י חלקו היחסי של המבקש.

בהתאם לאמור לעיל, הובאו בחשבון במצב החדש זכויות הבנייה כדלקמן: 77.2 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע, 77.2 מ״ר עיקרי בקומה א׳, 50 מ״ר למרתף (ש״ש), 25 מ״ר לחניה ו - 283.8 מ״ר חצר.

10.2.3. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.25 לחצר גרעינית, מקדם 0.15 לחצר שולית ומקדם 0.3 לחניה. המרתף חושב לפי מקדם 0.2. בנוסף, הובא בחשבון שווי של 50 ₪/מ״ר קרקע לשטח חקלאי (משקף מקדם של כ- 11% משווי מ״ר מבונה).

בשומת המבקש הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.9 לממ״ד, מקדם 0.4 למבנה עזר, מקדם 0.25 לחצר גרעינית, מקדם 0.2 לשטח חקלאי ומקדם 0.3 לחניה.

<u>הכרעה</u>:

א. <u>לעניין השטח העיקרי</u> – בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם שווי 1. מדובר בשטח עיקרי ובמקדם מקובל. לפיכך, חושבו שטחי הבניה העיקריים לפי מקדם שווי 1 ובהתאם לעמדות הצדדים.

ב. <u>לעניין שטחי הממ״ד</u> – כאמור, הובא בחשבון כי שטחי הממ״דים ימוקמו בקומת המרתף. עוד יצויין כי נכון למועד הקובע שטחי הממ״דים המותרים קטנים מ - 12 מ״ר/יח״ד ולכן, אינם משמשים כשטח עיקרי, אלא כשירות. לפיכך, שטחי הממ״דים חושבו לפי שווי קומת המרתף.

ג. <u>לעניין מקדם סככת חנייה</u>:

לצורך קביעת מקדם ראוי לסככת החניה, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת/השגות	גו״ח	כתובת	מקדם סככת חניה
עאטף עאלם	10034/13	הגיבורים 129	0.25
בועז קוט	10037/178	נורדאו 13	0.3
ועדת השגות	7815/526	הנבל 11 קדימה צורן	0.35
אוולין דודזון שמאמה	10042/432	הגיתית 11	0.315
בועז קוט	10037/178	נורדאו 13	0.3

מהטבלה הנ״ל מתקבל בממוצע מקדם שווי של 0.3 לסככת חנייה.

יצויין, כי מקדם זהה נקבע אף בשומות החי״מ לנכסים ברחובות הר הנגב, בילינסון, סמילנסקי ורח׳ יגאל.

[5] הותרו 5 מגרשים בשטח של 830 מ״ר כאשר בכל מגרש זכויות בנייה ל- 2 יח״ד.

ד. <u>לעניין מקדם שווי לחצר ושטח חקלאי</u>– במקרה הנדון, הובאו בחשבון מקדמי שווי של 0.25 לחצר עיקרית ומקדם 0.2 לחצר שולית. מקדמי השווי הנ"ל הינם בתחום הסביר ואף תואמים למספר הכרעות בסביבה לרבות שומת השמאי סרחאן לנכס בגו"ח 10016/59 ושומת השמאית ג'רבי לנכס בגו"ח 10016/296.

לעניין השטח החקלאי - קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה תרומת השטח החקלאי קטנה בהשוואה לחצר למגורים. במקרה הנדון, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה ובין היתר בשל העדר נתונים סותרים. בשומת המשיבה נקבע שווי של 50 ₪/מ"ר המשקף 11% משווי מגורים. יצויין כי, בשומת השמאי חיימי לנכס בגו"ח 10013/157 נקבע מקדם 0.15 הכולל פוטנציאל לשינוי יעוד.

ה. <u>לעניין מקדם אחסנה/מבנה עזר</u>:

לצורך קביעת מקדם האחסנה הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	מקדם מחסן
משה נדם	10036/232	הרבט סמואל 39	0.2
קוט	10037/178	נורדאו 13	0.6
ג'רבי	10009/248	השומר 16	0.5
יגאל יוסף	10036/146	אחד העם 8א	0.4
ניקי פרימו	10036/271,272	הרברט סמואל 54-52	0.4
אריה אריאל	10036/337	סמ' מלחמת הכיפורים	0.5

מהטבלה הנ"ל, מתקבל בממוצע מקדם שווי למחסנים של 0.4. יצויין, כי מקדם תואם נקבע אף בשומות הח"מ לנכסים ברחוב הר הנגב, סמילנסקי ורח' יגאל.

ו. <u>לעניין מקדם שווי למרתפים</u>: כאמור בסעיף 10.1.3 ולאור המועד הקובע, הובא בחשבון מקדם שווי 0.2 למרתף המשמש כש"ש בהתאם לעמדת המשיבה.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו מקדמי השווי הבאים: מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.4 למבנה עזר, מקדם 0.2 למרתף (ש"ש), מקדם 0.25 לחצר גרעינית, מקדם 0.2 לחצר שולית, שווי של 50 ₪/מ"ר חקלאי ומקדם 0.3 לסככת חניה.

10.2.4. <u>לעניין הפחתה למושע</u>:

בשומת המשיבה אין התייחסות להפחתה בגין מושע במדרגת ההשבחה הנדונה. בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 20% במצב החדש בלבד.

<u>הכרעה</u>:

התוכנית הנדונה מבצעת חלוקת משנה של החלקה ומסווגת את הנכס הנדון ביעוד מגורים א' כחלק ממגרש מס' 175/3 ששטחו 830 מ"ר. לאור העובדה כי התוכנית מבצעת חלוקת משנה לחלקה הנדונה, הרי שרכיב המושע במצב החדש נמוך יותר בהשוואה למצב הקודם.

לפיכך, במצב הקודם וכאמור בסעיף 10.1.3 הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.8 בגין רכיב המושע. לעומת זאת, במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה נמוך יותר של 0.9 בשל חלוקת שטח החלקה. משקף דחייה עד להסדרת הזכויות הקנייניות באמצעות הסכם שיתוף ו/או תשריט שיתוף.

10.2.5. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 450 ₪/מ"ר מבונה לעומת 420 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לאור המועד הקובע ולאור נתוני השווי המפורטים בסעיף 10.1.4 דלעיל וכן, על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 450 ₪/מ"ר מבונה.

10.3. <u>תוכנית חד/450/ה':</u>

10.3.1. <u>לעניין שטחי הבניה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בשיטת ה'דלתא' בגין תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 54.2 מ"ר ומחסן בשטח של 15.44 מ"ר. לטענת שמאי המשיבה, מקדם השווי למחסן המגלם גירעון שטח החצר.

בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחי בנייה כדלקמן: במצב הקודם, 100 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, 54 מ"ר עיקרי בקומה א', 54 מ"ר גג טכני ו - 245 מ"ר חצר. במצב החדש, 100 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, 54 מ"ר עיקרי בקומה א', 15 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חדר יציאה לגג, 31 מ"ר מרפסת גג, 15 מ"ר הפסד שטח חצר ו- 230 מ"ר חצר. נראה כי שטח החצר קוזז פעמיים.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין חדרי יציאה לגג ושטחי המרפסות:</u>

בהתאם להוראות תוכנית חד/450/הותרו ש"ש עיליים כדלקמן: *"חניה 25 מ"ר ליח', **יציאה לגג 15 מ"ר ליח'**, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א, חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי..."*. יחד עם זאת, לא צויינו בתוכנית הוראות בנייה מפורשות לעניין חדרי המדרגות ו/או האם מדובר בשטח נטו/ברוטו.

לבחינת הסוגיה, עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה מהן עולים בין היתר הנתונים הבאים:

שמאי	גו"ח	חדרי גג	ח"מ
עאלם עאטף	10013/64	10	5
עאלם עאטף	10034/13	11	4
יצחק ברמן	10013/155	12	3
אלדד חיימי	10013/157	15	0
אבישי זיו	10036/110	11	4
אריה אריאל	10036/337	15	0
משה נדם	10036/232	15	0
יגאל יוסף	10036/146	11	4
ניקי פרימו	10036/271	15	0
גיל הרצברג	7727/39	15	0

מהשומות הנ"ל מתקבל חיוב בשטחים שונים בקרב השמאים המכריעים. לאור העדר הוראה מפורשת, מצאתי לנכון להביא בחשבון פרשנות מקלה לשטח נטו כפי שנקבע בחלק מההכרעות הנ"ל.

לפיכך, בשומה זו חושבה השבחה בגין תוספת חדר גג בשטח של 15 מ״ר נטו. כ״כ, הובא בחשבון היטל מדרגות בין קומה עליונה לחדר הגג בשטח של 4 מ״ר/ליח״ד וזאת, ע״ח שטח מרפסת הגג ובתוספת לשטח חדרי היציאה לגג.

במקרה הנדון, שטח הקומה הטיפוסית הינו 77.2 מ״ר. משקף מרפסת גג בשטח של 58.2 מ״ר (77.2 מ״ר- 15 מ״ר- 4 מ״ר).

לעניין הגג הטכני - במקרה הנדון, ניתן להעתיק את דודי השמש ו/או מכשירים טכניים מעל לחדר יציאה לגג. לפיכך, ככל וחלה תועלת בגין קומת הגג הטכנית הרי שהיא מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר. יחד עם זאת ובניגוד לעמדות הצדדים, הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח של 58.2 מ״ר.

<u>לעניין מחסנים/מבני עזר</u>: כאמור, התוכנית הנדונה מתירה תוספת מחסנים בשטח של 10% מהשטח העיקרי. לפיכך, בשומה זו חושבה השבחה בגין תוספת מחסנים בשיעור של 10% מהשטח העיקרי (154 מ״ר כאמור לעיל) ובסה״כ 15.44 מ״ר במצב החדש. יודגש כי הובאה בחשבון גריעת חצר בשטח זהה.

<u>לעניין סככת חניה</u>: כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל, במצב הקודם הותרה מכוח תוכנית חד/במ/900 חנייה בשטח של 25 מ״ר. כ״כ, התוכנית הנדונה מתירה סככת חניה בשטח של 25 מ״ר. לפיכך, במקרה הנדון זכויות הבנייה עבר סככת החניה מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו זכויות בנייה כדלקמן: חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר, מרפסת גג בשטח של 58.2 מ״ר, מחסן בשטח של 15.44 מ״ר והפסד חצר בשטח של 15.44 מ״ר.

10.3.2. <u>לעניין שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/למ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות לעומת זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 960 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהתבסס על שומת השמאית בן פורת לנכס בגו״ח 10013/115.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה עיינתי בשומות מכריעות לתוכנית הנדונה בסביבת הנכס כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	אוסקר כהן 8	10016/59	1,200
אבישי זיו	א״ד גורדון 12	10016/73	1,200
נורית ג׳רבי	בלינסון 2	10016/296	1,200
דנה שיחור	אלון יגאל 12	10016/223	1,200
מוטי דיאמנט	אוסקר כהן 16	10016/56	1,200
ארז כהן	אופירה 14 א׳	10013/30	900
עאטף עאלם	בר אילן 10	10013/64	1,100
לילך בן פורת	המגינים 3	10013/115	1,070

בהתאם לשומות הנ״ל מתקבל במוצע שווי בגבולות של 1,100 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

לעניין שומת השמאית בן פורת לנכס בגו"ח 10013/115 - בשומת הנ"ל נקבע שווי בסיסי של 1,070 ₪/מ"ר מבונה. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות למבנה ציבור. במקרה הנדון, הנכס אינו סמוך למבנה ציבור ולכן אין להביא בחשבון הפחתה משווי בסיסי. בנוסף, מתקבל ממוצע גם של נתונים אחרים שבוודאי אינם סמוכים לשב"צ. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ"ר מבונה.

10.3.3. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדם שווי של 0.7 לחדר יציאה לגג כש"ש ומקדם של 0.175 למרפסת הגג.

בשומת המבקש הובאו בחשבון מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג כש"ש, מקדם 0.15 לגג טכני ו- 0.2 למרפסת גג.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין מקדמים לחדר יציאה גג כש"ש:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך הכרעה	שם השמאי	כתובת	גו"ח	חדר יציאה לגג ש"ש
03/09/2020	אוולין דודזון	רח' הגיתית 11 פינת הנבל 36	10042/432	0.7
20/08/2020	דוד דדון	האשור 4	10032/135/2	0.7
03/09/2020	אוולין דודזון	גולדה מאיר 9 פינת החורש 12	10042/84	0.7
18/11/2020	דוד טיגרמן	משה שרת 13	10041/190	0.8
29/01/2021	אלדד חיימי	האח"י/ הגר"א	10013/157	0.7
11/02/2021	יעקב פז	ישעיהו 10	10035/144	0.8
07/03/2021	אלי כהן	העצמאות 10	7731/123	0.6
15/03/2021	רינת וויס רביב	נחמה ריבלין 27	7726/329	0.6
18/03/2021	יהודה פלד	קיבוץ גלויות 23	7727/53/2	0.7
29/07/2021	יהודה פלד	הבשמים 4	7726/316	0.7
13/09/2021	לילך בן פורת	קיבוץ גלויות 10	7727/106/1	0.7
07/11/2021	גיל הרצברג	קיבוץ גלויות 51א	7727/39/1	0.7
23/11/2017	אריה אריאל	סמ' מלחמת הכיפורים	10036/337	0.45
15/03/2011	ניקי פרימו	הרברט סמואל 54-52	10036/271,272	1.2
07/03/2018	עאטף עאלם	הגיבורים 129	10034/13	0.6
07/10/2020	ארז כהן	החיד"א 21	10013/109	1
12/06/2017	עאטף עאלם	בר אילן מאיר 10	10013/64/1-2	0.6
10/01/2022	דנה שיחור	יגאל אלון 12	10016/223	0.7
10/11/2016	יצחק ברמן	דרך השלום	10013/155	0.7

עפ"י הטבלה הנ"ל, מתקבל בממוצע מקדם שווי של 0.7 עבור חדרי יציאה לגג כש"ש. מקדם זהה נקבע אף בשומות הח"מ לנכסים ברחובות הרצל, מיכאל חזני, יצחק בן צבי והנשיא. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 עבור חדר גג כש"ש.

<u>לעניין מרפסת גג</u>:

לצורך קביעת המקדם הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת גג
עאטף עאלם	10034/13	הגיבורים 129	0.1
בועז קוט	10037/178	נורדאו 13	0.2
אוולין דוידזון שמאמה	10042/432	הגיתית 11	0.2
עומר סרחאן	10402/28	ער אציל 7	0.2
אוולין דוידזון שמאמה	10040/78	השקד 5	0.2

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם 0.2 עבור שטחי מרפסות הגג בבתים צמודי קרקע. יצויין, כי מקדם זהה, נקבע אף בהכרעות הח"מ בנכסים שונים.

<u>לעניין קומת גג טכני</u>: כאמור, קומת הגג מתקזזת בין שני מצבי התכנון. לפיכך, מתייתר הצורך לדון במקדם השווי.

10.4. <u>תוכנית 302-0583542:</u>

10.4.1. <u>כללי:</u>

בשומת הצדדים חושבה ההשבחה בשיטת הדלתא בגין הגדלת זכויות הבנייה לחניות מקורות, מחסנים, וחדרי יציאה לגג. כ"כ, הובא בחשבון כי התוכנית מתירה הקמת בריכת שחיה והרחבת שטח המרתף עד לקונטור המבנה והפיכתו לשטח עיקרי.

<u>הכרעה</u>:

תוכנית 302-0583542 הינה תוכנית מתאר מקומית החלה על מרחב התכנון של העיר חדרה. התוכנית מעדכנת הוראות בניה הקשורות לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים.

התוכנית המשביחה מאפשרת באזורי מגורים בבניה צמודת קרקע במצב החדש, הגדלת זכויות בניה למחסנים, חניות מקורות, מרתפים וחדרי יציאה לגג וכן תוספת שימושים. כ"כ, התוכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה.

במקרה הנדון, ראוי לבחון את ההשבחה בדרך המלך כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, זאת בהתחשב בכלל השיקולים הרלוונטיים. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה בהתייחס לכלל שטחי הבניה המותרים במצב הקודם בהתאם לתכניות תקפות לעומת סך השטחים שהותרו במצב חדש עפ"י התוכנית המשביחה. באופן הזה, מובאים בחשבון כלל רכיבי ההשבחה.

10.4.2. <u>לעניין שטחי הבנייה:</u>

<u>שטחים עיקריים</u>:

בשומת הצדדים בגין מדרגות השבחה לתוכניות קודמות הובא בחשבון שטח עיקרי של 154.4 מ״ר. בשומת המשיבה נטען כי המימוש המיטבי הינו בינוי של 2 קומות בשטח זהה.

לעומת זאת, בשומת המבקש נטען כי המימוש המיטבי לתוכנית זו הינו קומת קרקע בשטח של 86 מ״ר, לרבות ממ״ד. יצויין כי בשומת המבקש למדרגת השבחה לתוכנית חד/במ/900 נטען כי המימוש המיטבי הינו בניית קומת קרקע בשטח של 116 מ״ר עיקרי.

<u>הכרעה</u>:

כאמור, בנכס הנדון הותרה שטח עיקרי של 154.4 מ״ר בבינוי של 2 קומות ובתכסית מקסימלית בשיעור של 30% משטח המגרש נטו. לאור העובדה כי בניצול מקסימלי של תכסית הבינוי מתקבלת קומה א׳ בשטח הקטן מ- 40 מ״ר עיקרי. בשל מאפייני הנכס הובא בחשבון מימוש מיטבי בבינוי של 2 קומות בשטח עיקרי זהה.

לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו בניית מגורים בשטח של 77.2 מ״ר לקומה. משקף שטח של 154.4 מ״ר עיקרי.

<u>לעניין הממ״ד</u>: שטח הממ״ד הותר לבנייה מכוח תקנות הג״א 1992. מדובר בשטח הנדרש לבניה עפ״י חוק. לאור מועד אישור התוכנית, הרי ששטחי הממ״ד תקפים בשני מצבי התכנון כך שהם מתקזזים בין שני מצבי התכנון. לאור זאת, שטח הממ״ד לא הובא בחשבון.

בנוסף, הונח בינוי מיטבי ולפיו יבנה הממ״ד בקומת המרתף בשני מצבי התכנון וזאת בשל חיסכון בעלויות הבנייה לחיזוק המבנה בקומת המרתף. כ״כ, בינוי כזה מאפשר ניצול מיטבי בקומת הקרקע לטובת שטחים עיקריים.

<u>לעניין חדרי יציאה לגג ומרפסות הגג:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון במצב קודם חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ליח״ד במקדם שווי 0.7.

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר במקדם שווי 0.9 בגין שוליות 0.9. בנוסף, הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח של 54 מ״ר לפי מקדם 0.175.

בשומת המבקש הובא בחשבון במצב החדש חדר יציאה לגג בשטח של 35 מ״ר מקדם שווי 0.5 המשקף הפחתה לשוליות 0.5. בנוסף, הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח של 15 מ״ר לפי מקדם 0.2 והפחתה לשוליות לפי מקדם 0.5.

<u>הכרעה</u>:

כאמור בסעיף 10.3.1 הובא בחשבון כי בהתאם לתוכנית חד/450/ה הותרה בין היתר בנייה בגג בשטח של 15 מ״ר/יח״ד כשטח שרות ו-58.2 מ״ר מרפסת גג. לעומת זאת, במצב החדש הותרה בניה בגג בשטח של 15 ש״ש **או** יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר **כולל** שטח מדרגות.

עוד נקבע כי סך שטחי הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% (עיקרי + שירות) משטח קומת הגג.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (יג')(3) נקבע כי: *"הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג".*

לעניין חדרי המדרגות – בשומה זו הובא בחשבון מהלך המדרגות מהקומה העליונה לקומת הגג בשטח של 4 מ"ר/ליח"ד בשני מצבי התכנון. יודגש כי, שטחי המדרגות נוכו כבר במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/450/ה'.

ולענייננו,

במקרה הנדון, שטח הקומה הטיפוסית כמפורט לעיל הינו 77.2 מ"ר. משקף בניה בגג בשטח של 30.88 מ"ר (40%). בניכוי חדרי מדרגות בשטח של 4 מ"ר/ליח"ד, מתקבלת בניה בשטח עיקרי של 26.88 מ"ר. לאור זאת, מתקבלת מרפסת גג בשטח של 46.32[6] מ"ר.

<u>לעניין ההפחתה לשוליות</u>: לאור שטח החלקה והיקף השטחים המותרים, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון שוליות לשטחי הבניה לחדרי היציאה לגג. לעניין זה יצויין כי בשומת השמאית דודזון הובא בחשבון לנכס בגו"ח 10040/78, מקדם שוליות של 0.8 ובשומת החי"מ לנכס בגו"ח 10016/286 הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.85. לפיכך הובא בחשבון בשומה זו מקדם שוליות של 0.85 לחדרי היציאה לגג במצב החדש. יודגש כי ההפחתה לשוליות חלה על שטחי חדרי הגג בלבד. שכן, שטח מרפסת הגג קטנה במצב החדש.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו במצב הקודם חדרי גג בשטח של 15 מ"ר כש"ש ומרפסת גג בשטח של 58.2 מ"ר. במצב החדש, הובא בחשבון חדר גג בשטח 26.88 מ"ר לפי מקדם 0.85 המשקף הפחתה לשוליות וכן, מרפסת גג בשטח של 46.32 מ"ר.

<u>לעניין שטחי המחסנים:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי שטחי הבנייה למחסנים מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

<u>הכרעה</u>:

אין חולק כי במצב הקודם הותרה הקמתם של מחסנים בשיעור של 10% מהשטח העיקרי לבניה. במקרה הנדון השטח העיקרי לבניה הינו 154.4 מ"ר ולכן, מתקבלים מחסנים בשטח של 15.44 מ"ר.

בנוסף, בהתאם להוראות תוכנית 302-0583542 עולה בין היתר כדלקמן:

בהתאם לסעיף 1.6 בעניין היחס בין התוכנית לתכניות מאושרות נקבע בין היתר כי: *"תוכנית זו מחליפה את ההוראות בדבר שטחי שירות למחסנים וחניות מקורות בבניה צמודת קרקע בלבד בייעודי מגורים. וכל יתר הוראות תוכנית חד/450/ה ממשיכות לחול".*

בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג)(2) נקבע כי: *"בבניה צמודת קרקע: זכויות הבניה עד 10% מהשטח העיקרי (לפי תוכנית חד/450/ה)".*

---

[6] 77.2 מ"ר – חדרי גג בשטח 30.88 מ"ר ברוטו = מרפסת גג בשטח של 46.32 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי שטחי המחסנים זהים בשני מצבי התכנון. לאור העובדה כי במקרה הנדון נבחנה ההשבחה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון הובאו בחשבון מחסנים בשטח של 15.44 מ״ר בשני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון מחסנים בשטח כולל של 15.44 מ״ר בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין סככת חניה</u>:

בשומת הצדדים חושבה השבחה בגין הזכות להרחבת סככות החניה בשטח של 5 מ״ר. כ״כ, הובאה בחשבון גריעת שטח חצר.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, התוכנית משנה את הוראות תוכנית חד/450/ה לעניין סככות החניה בהתאם לאמור בסעיף 1.6 להוראות התוכנית. אין מחלוקת בעמדות הצדדים לעניין שטח החניה במצב הקודם ולפיה, בהתאם לתוכנית חד/450/ה התרה הקמת סככות חניה בשטח של 25 מ״ר/ליח״ד.

יחד עם זאת, במצב החדש הותרה בהתאם לסעיף 4.1.2 (ח)(2) להוראות תוכנית 302-0583542 הקמת סככות חניה בשטח של 30 מ״ר/ליח״ד.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה בגין הגדלת סככות החניה בשטח של 5 מ״ר/ליח״ד. כ״כ, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, סככות החניה הינם ע״ח שטח החצר.

<u>לעניין שטחי המרתפים</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם מרתף בשטח של 50 מ״ר כשטח שרות ובמצב החדש מרתף בשטח של 77.2 מ״ר כשטח עיקרי. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לפי מקדם 0.8 עבור השטחים העולים על 50 מ״ר מרתף.

בשומת מבקש נטען כי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת המרתפים וזאת, בשל מי תהום. בתחשיב ההשבחה החלופי, הובא בחשבון במצב הקודם מרתף בשטח של 50 מ״ר כשטח שרות 0.5 ובמצב החדש מרתף בשטח של 86 מ״ר כשטח עיקרי. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות לפי מקדם 0.5 עבור יתרת השטחים במרתף מעבר ל - 50 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין מי התהום</u> - מפנה לסעיף 10.1.2 דלעיל.

<u>לעניין השטחים לחיוב</u> - כאמור בסעיף 10.1.2 דלעיל, במצב הקודם הותרה מכוח תוכנית חד/947 בניית מרתף כשטח שרות בשטח של 50 מ״ר.

בהתאם לסעיף 4.1.2(ט)(1) להוראות התוכנית הנדונה נקבע בין היתר כי: *״סה״כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתאום לתכסית קונטור המבנה שמעליהם״.*

עוד נקבע בסעיף קטן (א) כי: *"... תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה".*

במקרה הנדון, הובא בחשבון כי הבינוי האופטימלי הינו בינוי ב- 2 קומות בשטח עיקרי זהה ובמקרה הנדון 77.2 מ"ר בכל קומה. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u>:

בשל שטחי המגרשים הותרה בניית מרתפים בשטח עיקרי גדול. לאור זאת, הובאה בשומה זו שוליות לשטח המרתף בגין השטח העולה על 50 מ"ר. במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין יתרת שטח המרתף העולה על 50 מ"ר וזאת בהתאם לשומת השמאי חיימי לנכס בגו"ח 10013/157, שומת השמאי פז לנכס בגו"ח 10034/430 ושומת השמאי סרחאן לנכס בגו"ח 10402/28.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב החדש מרתף בשטח של 77.2 מ"ר כשטח עיקרי. במצב הקודם הובא בחשבון מרתף בהתאם לעמדות הצדדים בשטח של 50 מ"ר כשטח שרות. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לפי מקדם של 0.8 ליתרת שטח המרתף העולה על 50 מ"ר.

<u>לעניין בריכת השחייה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית המשביחה מתירה הקמת בריכת שחיה בשטח של 15 מ"ר. לשטח הבריכה ניתן מקדם שווי 0.35.

בשומת המבקש הובא בחשבון בשני מצבי התכנון בריכת שחיה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד. לשיטתו, מקדם השווי הראוי במצב הקודם הינו 0.3 ובמצב החדש 0.35.

<u>הכרעה</u>:

במצב הקודם, בהתאם להוראות תוכנית חד/850 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 10/12/1987 נקבעו תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים. בהתאם להוראות התוכנית נקבע, בין היתר, כי באזור מגורים א' תותר הקמת בריכת שחיה במגרש ששטחו המינימלי 700 מ"ר.

במצב החדש בהתאם לסעיף 4.1 ז להוראות תוכנית 302-0583542 נקבע כי התוכנית הנדונה מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע להוראות לבריכות שחיה. במצב החדש התוכנית מתירה בין היתר, הקמת בריכת שחיה בקווי בניין 0 ובשאר הכיוונים 1 וכן, מבטלת את תנאי שטח מגרש מינ' שנקבע בתוכנית חד/850.

ככלל, האפשרות להקמת בריכת שחיה תורמת לשווי החצר ומרחיבה את מנעד השימושים בה. לאור המועד הקובע ושטח המגרשים שבחלקה הנדונה, הרי שבמצב החדש אין כל מגבלה להקמת בריכת שחיה בשטח החצר. יחד עם זאת, בשל מגבלת גודל מגרש מינ' במצב הקודם, הרי שלא ניתן היה להקים בריכת שחיה ב - 2 יחידות הדיור המותרות במגרש 175/3. לכל היותר ניתן להקים בריכת שחייה משותפת לשתי יח"ד.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה במצב הקודם הותרה בריכת שחייה. עוד יצויין, כי בשומת המבקש לא נבחנה ההשבחה בגין בריכת השחייה במדרגות ההשבחה הקודמות.

בהתחשב בשטח המגרש, בצורתו ובקווי הבניין קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שטח בריכת השחיה.

לעניין מקדם השווי – לאור שיפור הגמישות התכנונית למיקום הבריכה בחצר, כולל אפשרות הצמדה לשולי המגרש הובא בחשבון בשומה זו במצב החדש מקדם בריכה בשיעור של 0.35. מקדם שווי זה משקף תוספת שווי של 10% מעבר לשווי חצר מקובל בשיעור של 0.25.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, במצב החדש הובאה בחשבון בריכת שחייה בשטח של 15 מ״ר לפי מקדם שווי 0.35 בקיזוז חצר במקדם 0.25.

<u>לעניין שטח החצר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון הפסד חצר בשטח של 20 מ״ר וזאת בשל הרחבת החניה ותוספת בריכת השחייה. החצר חושבה לפי מקדם שווי של 0.25.

בשומת המבקש בחשבון הפסד חצר בשטח של 5 מ״ר וזאת בשל הרחבת החניה. החצר חושבה לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>הכרעה:</u>

שטח המגרש נטו הינו 386 מ״ר.

במצב הקודם הובאה בחשבון חצר בניכוי 77.2 מ״ר עבור קומה טיפוסית, מחסנים בשטח של 15.44 מ״ר וכן, חניה בשטח של 25 מ״ר. משקף יתרת חצר בשטח של 268.36 מ״ר.

במצב החדש הובאה בחשבון חצר בניכוי 77.2 מ״ר עבור קומה טיפוסית, מחסנים בשטח של 15.44 מ״ר, 15 מ״ר בריכת שחייה וכן, חניה בשטח של 30 מ״ר. משקף יתרת חצר בשטח של 248.36 מ״ר.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון במצב קודם חצר בשטח של 268.36 מ״ר לעומת 248.36 מ״ר במצב חדש.

10.4.3. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: 1 לשטח עיקרי, 0.7 לחדר יציאה לגג (ש״ש), 1 לחדר גג (עיקרי), 0.175 למרפסת גג במצב הקודם, 0.225 מרפסת גג במצב החדש, 0.4 למרתף כשטח שירות, 0.5 למרתף כשטח עיקרי, 0.3 לחנייה, 0.35 לבריכת שחייה ו- 0.25 לחצר. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.8 בגין שטחי המרתף בשטח הגבוהה מ- 50 מ״ר ו- 0.9 לחדר יציאה לגג.

בשומת המבקש הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: 1 לשטח עיקרי, 0.7 לחדר יציאה לגג (ש״ש), 1 לחדר גג (עיקרי), 0.2 למרפסת גג, 0.4 למרתף כשטח שירות, 0.5 למרתף כשטח עיקרי, 0.3 לחנייה, 0.25 לחצר, 0.3 לבריכת שחייה במצב הקודם ו- 0.35 לבריכת שחייה במצב החדש. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות של 0.5 בגין שטחי המרתף בשטח הגבוהה מ- 50 מ״ר ו- 0.5 לחדר יציאה לגג.

<u>הכרעה:</u>

לעניין מקדמי השווי לשטח עיקרי, חדר גג (ש״ש), מרפסת גג, מחסנים, חנייה וחצר מפנה לסעיפים 10.2.3 ו- 10.3.3 דלעיל. בנוסף מפנה לסעיף 10.4.2 לעניין מקדם שווי לבריכת שחייה ומקדמי הפחתה לשוליות.

<u>לעניין מרתף כשטח שירות:</u>

לצורך קביעת מקדם ראוי למרתף כש"ש, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	סוג נכס	מקדם מרתף ש"ש
08/02/2022	ערן ירקוני	אהרון אהרונסון 11	10009/110	צמודי קרקע	0.5
19/08/2012	אייל יצחקי	שי עגנון 5	10009/278		0.3
29/10/2020	נורית ג'רבי	השומר 16	10009/248		0.4
16/12/2015	אמנון ניזרי	מבצע חירם 9	10009/210		0.25
05/02/2012	דורית פריאל	השומר 22	10009/91		0.25

עפ"י הובלה הנ"ל, מתקבל בממוצע מקדם שווי למרתף כש"ש של 0.5.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.5 למרתף כשטח שרות. יצויין, כי מקדם תואם נקבע אף בשומות החי"מ לנכסים שונים.

א. <u>לעניין מקדם מרתף כשטח עיקרי:</u>

לצורך קביעת המקדם הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

מועד הכרעה	שם השמאי/ת	כתובת	גו"ח	מרתף עיקרי
03/09/2020	אוולין דודזון שמאמה	הגיתית 11 פ' הנבל 36	10042/432	0.5
20/08/2020	דוד דדון	האשור 4	10032/135/2	0.5
27/10/2020	יעקב פז	יהודה מימון 3	10034/429,430	0.6
18/11/2020	דוד טיגרמן	משה שרת 13	10041/190	0.6
29/01/2021	אלדד חיימי	האח"ו/ הגר"א	10013/157	0.55
11/02/2021	יעקב פז	ישעיהו 10	10035/144	0.6
15/03/2021	רינת וויס רביב	נחמה ריבלין 27	7726/329	0.5
18/03/2021	יהודה פלד	קיבוץ גלויות 23	7727/53/2	0.5
29/07/2021	יהודה פלד	הבשמים 4	7726/316	0.5
13/09/2021	לילך בן פורת	קיבוץ גלויות 10	7727/106/1	0.45
07/11/2021	גיל הרצברג	קיבוץ גלויות 51א	7727/39/1	0.5
07/10/2020	ארז כהן	החיד"א 21	10013/109	0.6
10/01/2022	דנה שיחור	יגאל אלון 12	10016/223	0.5

עפ"י הטבלה הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למרתף כשטח עיקרי של 0.54 במעוגל.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם של 0.6 למרתף כשטח עיקרי. יצויין, כי מקדם תואם נקבע אף בשומות החי"מ לנכסים ברחוב בילינסון, העצמאות ורח' השומר.

10.4.4. <u>לעניין שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה נטען כי הובא בחשבון שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה. יצויין כי בתחשיב, הובא בחשבון בשומתו שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

<u>שומות מכריעות בגוש הנדון:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ב ₪
עומר סרחאן	10016/59	אוסקר כהן 8	23/10/2019	3,700
אורית גלן	10016/306	אפשטיין משה מרדכי	23/10/2019	2,900
יהודה פלד	10016/105	אוסישקין 18	23/10/2019	3,250
בועז קוט	10016/151	אוסישקין 9	23/10/2019	3,400

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 3,300 ₪/מ"ר מבונה. יצויין כי בהכרעת הח"מ לנכס בגו"ח 10016/286 הובא בחשבון שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה.

<u>עסקת מכר:</u>

ביום 13/02/2019 נמכרה חטיבת קרקע בשטח של 1,460 מ"ר בגו"ח 10016/230 רחוב סיטקוב 5 בתמורה ל – 3,700,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי בגבולות של 3,400 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון בשומה זו שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>תוכנית חד/947:</u>

השבחה	
מהות	**שטח/ מקדם/ ₪**
שטח המרתפים	150
מקדם שווי	0.2
מקדם הפחת למושע	0.8
החלק היחסי 1278/23734	0.054
שווי מ"ר מבונה	440 ₪
השבחה בש"ח	**569 ₪**

11.2. <u>תוכנית חד/במ/900:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש- בהתאם לעמדת המשיבה	**3,500**		
שטח עיקרי ל- 3 יח"ד (15% משטח המגרש)	525	1	525
מבנה עזר אופטימלי	75	0.4	30
מרתפים ל- 3 יח"ד	150	0.2	30
חצר עיקרית ל- 3 יח"ד	2,400	0.25	600
חצר שולית	500	0.2	100
שטח אקו' מצב קודם			1,285
שווי מ"ר מבונה- בהתאם לעמדת המשיבה			450
סיכום ביניים			462,600
שטח חקלאי	3,000	50	150000
סה"כ שווי קודם			612,600
חלק יחסי (1278/23734)			0.054
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס לנכס הנדון			**32,987**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	386		
שטח עיקרי בקומת הקרקע	77.2	1	77.2
שטח עיקרי בקומה א'	77.2	1	77.2
מרתף	50	0.2	10
חניה	25	0.3	7.5
חצר	283.8	0.25	70.95
שטח אקו' מצב חדש			242.85
שווי מ"ר מבונה- בהתאם לעמדת המשיבה			450
הפחתה למושע			0.9
סה"כ מצב חדש			**98,354**
השבחה בש"ח במעוגל			**65,360**

11.3. <u>תוכנית חד/450/ה':</u>

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי/השבחה**	**סה"כ מ"ר אקו'**
חדר גג (ש"ש)	15	0.7	10.5
מרפסת גג	58.2	0.2	11.64
מחסן	15.44	0.4	6.176
גריעת שטח חצר	-15.44	0.25	-3.86
סה"כ			**24.456**
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,100
השבחה בש"ח במעוגל			**₪ 26,900**

11.4. <u>תוכנית 302-0583542:</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שוליות**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	386			
שטח עיקרי בקומת הקרקע	77.2	1	1	77.2
שטח עיקרי בקומה א'	77.2	1	1	77.2
חדר יציאה לגג	15	0.7	1	10.5
מרפסת	58.2	0.2	1	11.64
מרתף (ש"ש)	50	0.5	1	25
מחסן (10% משטח העיקרי)	15.44	0.4	1	6.176
חניה	25	0.3	1	7.5
חצר	268.36	0.25	1	67.09
שטח אקו' מצב קודם				282.306
מצב חדש				
שטח עיקרי בקומת הקרקע	77.2	1	1	77.2
שטח עיקרי בקומה א'	77.2	1	1	77.2
חדר יציאה לגג (40% משטח קומה א' או 40 מ"ר, הנמוך מביניהם)	26.88	1	0.85	22.848
מרפסת	46.32	0.2	1	9.264
מרתף עיקרי	50	0.6	1.0	30
מרתף עיקרי שולי	27.2	0.6	0.8	13.056
מחסן (10% משטח העיקרי)	15.44	0.4	1	6.176
חניה	30	0.3	1	9
בריכת שחייה	15	0.35	1	5.25
חצר	248.36	0.25	1	62.09
סה"כ מצב חדש				312.084
השבחה				
תוספת שטח אקו				29.778
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,400
השבחה בש"ח במעוגל				**₪ 101,240**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
חד/947	17/12/1993	₪ 569	₪ 284.5
חד/במ/900	15/05/1994	₪ 65,630	₪ 32,815
חד/450/ה'	26/07/1999	₪ 26,900	₪ 13,450
302-0583542	23/10/2019	₪ 101,240	₪ 50,620

היטל ההשבחה ישא הצמדה חוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא ישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחלה.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה