עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

28.03.2017
מספר מינוי: 1648-2016
מספרנו: 80 חוות דעת

לכבוד
המבקשת, ולנטינה ויסמן
באמצעות השמאי
מר קובי קלפון
בדוא"ל kobi@rea.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חדרה
באמצעות השמאי
מר אריק בן שימול
בדוא"ל bsarik@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 10036 חלקה 148, הלל יפה 12, חדרה

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 10036.
2.2 חלקה: 148.
2.3 מיקום: רחוב הילל יפה 12, חדרה.
2.4 שטח החלקה (הרשום): 1,231 מ"ר.
2.5 הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה מגורים חד קומתי ותיק (במועד הקובע), בביקור בנכס המגרש היה ריק מבניה.
2.6 זכויות משפטיות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול, מיום 24.08.2016.
3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' ולנטינה ויסמן, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום, מיום 13.11.2016.
3.3 העתק מסמך מיום 22.12.2016 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 העתק הסכם מכר מיום 23.11.2014 בין ולנטינה ויסמן וקייסר ליובה (להלן: "**המוכרים/הבעלים**") לבין זכריה לוי ובניו חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ (להלן: "**החברה/הקבלן**").

3.5 העתקי פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 25.02.2014 (ישיבה מס' 2014002) וישיבה מיום 06.10.2014 (ישיבה מס' 2014009).

3.6 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, לגוש 10036 חלקה 148, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 14.11.2016.

3.7 העתק שובר לתשלום היטל השבחה מיום 19.09.2016, המופנה לולנטינה ויסמן וקייסר ליובה, ע"ס 545,010.75 ₪.

3.8 העתקי שומות מכרעות כדלקמן: מר אייל יצחקי מיום 31.03.2015 לנכס בגוש 10008 חלקה 193, ברחוב שדרות מנחם בגין, חדרה. מר עאטף עאלם מיום 06.04.2015 לנכס בגוש 10035 חלקה 68, ברחוב הנשיא ויצמן 35, חדרה. מר אמנון ניזרי מיום 13.10.2016 לנכס בגוש 10403 חלקה 104, ברחוב הירדן 5 פינת רחוב ציפורי, חדרה.

3.9 החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, ערר מס' 8022/16, מישיבת ועדת ערר 001 מיום 02.01.2017.

3.10 העתק שומת השבחה של המשיבה אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק שימול, מיום 13.02.2017 לנכס בגוש 10037 חלקה 84, ברחוב הרברט סמואל 86, חדרה.

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

התכנית	מועד קובע
חד/698	12.09.1980
חד/781	26.05.1987
חד/450/ב	03.07.1992
חד/947	17.12.1993
חד/מק/450ו	16.12.1998
חד/450ה	26.07.1999
חד/מק/450ח	24.01.2005
חד/2020	26.05.2014

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 30.01.2017, בהשתתפות מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר קובי קלפון, שמאי מקרקעין (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 01.02.2017 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס. הצדדים הודיעו כי אינם מעוניינים להצטרף לביקור, מאחר ובשלב זה ככל הנראה המגרש ריק.

5.3 לאחר שנשלח לצדדים הפרוטוקול, קיבלתי הודעה במייל בתאריך 12.02.2017, עם העתק לשמאי המשיבה ולפיו ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, קיבלה החלטה בנושאים הקשורים לעניינו וכי הם עשויים להשפיע על החלטתי. הודעתי לצדדים כי אני מאפשר קבלת ההחלטה ונתתי לשמאי המשיבה אפשרות להגיב על ההחלטה. בהמשך, בתאריך 23.02.2017, קיבלתי מייל נוסף משמאי המשיבה ולפיו, ברצונו להעביר שומה עדכנית של הוועדה חדרה מיום 13.02.2017, ממנה ניתן ללמוד כי אכן שמאי הוועדה הפנים וקיבל את החלטת וועדת הערר לפיה חד/2020 אינה מקנה זכויות בניה. בתאריך 12.03.2017, קיבלתי את תשובתו של שמאי המשיבה, בזו הלשון:

- "החלטת ועדת ערר: על החלטה זו הוגשה ע"י הוועדה המקומית בקשה להבהרות לעניין ההחלטה ותחולתה (טרם התקבלו), חשוב לציין כי החלטה זו ניתנה למגרש ביעוד מע"ר מגורים ומסחר ולא כפי הנכס שבנדון אשר ביעוד למגורים ג'. חשוב לציין כי לאחר תגובת ועדת הערר הוועדה המקומית תחליט על המשך תגובתה להחלטה זו".
- "לעניין השומה שהוצאה על ידי, אין פה הפנמת החלטת ועדת ערר, מדובר בחלקה הממוקמת כחלק ממתחם 1 עפ"י תכנית חד/2020 וביעוד מע"ר מגורים ומסחר, הנושא הועלה כבר בדיון ואני חוזר ומדגיש כי החלקה שבנדון אינה נכללת במתחם כלשהוא אלא מוגדרת כחלק משאר העיר במקום בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת "כאזור עפ"י תכנית מאושרת" ולכן המקרה שבנדון אינו דומה".

5.4 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 06.02.2017 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון הינו חלקה 148 בגוש 10036 ברחוב הלל יפה 12, חדרה.

6.2 רחוב הלל יפה, הינו רחוב ראשי, דו סיטרי, הנמשך מדרום במפגש עם רחוב ביאליק, לכיוון צפון, עד המפגש עם רחוב הנשיא ויצמן.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-8 קומות לצד מבני משרדים, מסחר ומבני ציבור (בניין העירייה, בית משפט השלום ורשות המיסים).

6.4 החלקה בעלת צורה מלבנית צרה וארוכה, בשטח רשום של 1,231 מ"ר, כאשר החזית הצרה פונה לרחוב הלל יפה. במועד הקובע, כפי שנמסר לי ועפ"י תמונות שנשלחו אלי מהצדדים, היה ניצב על החלקה, בצידה המערבי, בחזית לרחוב הילל יפה, בית מגורים חד קומתי ותיק. יתרת החלקה ריקה ופנויה.

6.5 אורך הצלע המערבית של החלקה והצלע המזרחית, כ- 15 מ' כל אחת. עומק החלקה כ- 80 מ'.

6.6 הנכס ממוקם במקטע רחוב הילל יפה שבין רחוב ביאליק לרחוב אחד העם, בצידו המזרחי של הרחוב. מעברו המערבי של רחוב הילל יפה, מול הנכס, ממוקמים מבנה עיריית חדרה ומבנה בית משפט השלום.

6.7 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, ותאורת רחוב.

7. המצב המשפטי:

7.1 להלן הנתונים העולים מההעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 14.11.2016:

- גוש 10036 חלקה 148.
- שטח: 1,231 מ"ר.
- בעלות: קייסר ליובה ת.ז 306030024 וויסמן ולנטינה ת.ז 014596464, במסגרת פעולת ירושה, מיום 03.09.2003, מס' שטר 24131/2003/1. חלקו של כל אחד בנכס: 1/2.
- הערות: רשומה הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27, מיום 11.09.2016. המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

7.2 הועבר לעיוני העתק הסכם מכר מיום 23.11.2014 בין "המוכרים/הבעלים" לבין "החברה/הקבלן". מההסכם עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הבעלים מתחייבים למכור והקבלן מתחייב לרכוש מהבעלים, חלק מזכויות הבעלים במקרקעין (זכויות מוערכות ל- 16 יח"ד) ומזכויות הבניה לגבי חלק זה (להלן: "**הממכר**").

- תמורת הממכר, הקבלן מתחייב לבנות לבעלים, דירת גן בת 5 חדרים (דירה עורפית), דירת 5 חדרים בקומה שלישית, 3 דירות בנות 4 חדרים, מתוכם 2 חזיתיות לרחוב הלל יפה ואחת אמצעית (לא יהיו בקומה שמתחת לפנטהאוז או בקומה א') ובנוסף הבעלים מתחייבים לשלם לקבלן תשלום נוסף מעבר לשירותי הבניה בסך של 108,000 ₪.
- כל יתרת הדירות שייכת לקבלן.
- בכל מקרה שבו כמות היחידות שתתקבל לאור החלטת הוועדה תהיה שונה, ישמר האיזון בהתאם לחלוקה המפורטת לעיל, קרי 4.91/16.
- היטל השבחה בגין תוכניות המתאר, שאושרו עד למועד חתימת ההסכם, ישולם ע"י הבעלים.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 <u>מצב קודם</u>:

תכנית חד/19 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1090 בתאריך 17.04.1941.

- כעולה מתשריט התכנית החלק החזיתי של החלקה מסווג באזור מעון ב', חלק מעורף החלקה מסומן כשטח פתוח ציבורי מוצע (פסים אלכסוניים בתשריט).

תכנית חד/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1130 בתאריך 11.09.1941.

- תכנית מנדטורית. כעולה מתשריט התכנית החלקה מסווגת ב"אזור לדירות" ב'.
- זכויות הבניה: 15%+5% מבנה עזר, 2 קומות.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

תכנית חד/698 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2654 בתאריך 28.08.1980.

- התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/19.
- מטרת התכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומאיזור מגורים "ב" לשטח המיועד לגן ילדים (מבנה ציבור).

- כעולה מתשריט התכנית חלק בשטח כולל של 263.5[1] מ"ר בעורף החלקה, המיועד למגורים ולשטח ציבורי פתוח, משתנה לשטח לבנייני ציבור.
- עפ"י התשריט שטח זה הינו חלק משטח כולל בסך 2,348.80 מ"ר המשתנים באופן דומה (ממגורים ושטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור).
- מהוראות התכנית עולה כי מבנה הציבור הינו בשימוש לגן ילדים וכי זכויות הבניה הן 25% לקומה, בשתי קומות וסה"כ לא יעלה על 50%.
- עפ"י הוראות התכנית, השטחים המסומנים להפקעה, יופקעו וירשמו על ידי עיריית חדרה והיקף ההפקעה יחייב תשלום פיצויים לבעלים, גובה התשלום יקבע בהתאם להערכת שמאי מוסמך.

תכנית חד/781 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3449 בתאריך 11.05.1987.

- מטרות התכנית בין השאר קביעת אזורי מגורים (א'-ד' + מגורים מיוחד), קביעת שטח לבנייני ציבור, לשצ"פ ולשבילים, איחוד חלקות, איחוד וחלוקה מחדש ועוד.
- בסעיף 13 להוראות התכנית "יחס לתכניות מאושרות" מצוין בין השאר כי ביחס לחד/19 וחד/698 "הקטע שבתחום תכנית זו יבוטל".
- כעולה מתשריט התכנית יעוד החלקה משתנה מחלקה ביעוד מגורים ב' שבעורפה שטח ביעוד בנייני ציבור לחלקה ביעוד מגורים ג' בשלמותה.
- עפ"י הוראות התכנית התכלית והשימושים באזורי מגורים הינם לבנייני מגורים.
- להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':
  - רוחב חזית מינימלית- 18 מ"ר או עפ"י התשריט.
  - שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר או עפ"י התשריט.
  - הפרשת קרקע באחוזים- 30%.
  - מס' קומות מקסימלי- 3 ק' ע"ע .
  - סה"כ שטח בניה באחוזים-70%.
  - קוי בניין-חזית 5 מ"ר, צד 4 מ"ר, אחור 8 מ"ר.
  - הערות- 6 יח"ד לדונם.

התכנית קובעת כי ,באזורי מגורים ג', ד' ומגורים מיוחד, בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה הנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת,

[1] עפ"י מדידה גרפית השטח הציבורי הפתוח שייעודו משתנה לבנייני ציבור כ- 125 מ"ר ושטח המגורים שייעודו משתנה לבנייני ציבור כ- 138 מ"ר.

סטווין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת בגובה עד 2מ' ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.
תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבנייה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

תכנית חד/450/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4018 בתאריך 18.06.1992.

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למגרשים צרים.
- עפ"י הוראות התכנית במגרשים שרוחב חזיתם צר מ- 15 מ' יהיה קו הבניין הצדדי 3 מ' ובמגרשים שרוחב חזיתם 15-20 מ', קו הבניין הצדדי יהיה 20% מרוחב החזית.

תכנית חד/947 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4172 בתאריך 02.12.1993.

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למרתפים. עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים בבתי קומות, ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות בסעיף א' (המתייחס לאזור מגורים צמוד קרקע בו מותרת בנית מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות).
- ביח"ד שאינן צמודות לקרקע, מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר. שטח זה יחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
- שימושים מותרים: מחסן כללי משותף לדיירי הבית (מחסן זה ירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין), חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.
- לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. שטח המרתף לשימושים הנ"ל יחשב כשטח שירות.
- המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין אלא אם לדעת הועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחניה. במקרה זה ניתן לאשרו בקו 0.
- שטח המרתף יחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו 0 עפ"י הסעיף לעיל (סעיף 9.ב.5) בהוראות התכנית), שיעור המרתף עשוי להגיע עד ל- 100% משטח המגרש.

תכנית חד/מק/450/ו אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 בתאריך 01.12.1998.

- מטרות התכנית קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(4) וקביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות מחסנים וביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים שאינם צמודי קרקע (א', א'1, ב',ב'1) יותר קו בניין קדמי לחניות בהתאם לקו הבניין הקדמי המותר למבנה העיקרי, כמו כן יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקוי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. גובה מירבי פנימי: עד 2.2 מ'.
- באשר למחסנים ביחידות צמודות קרקע בכל אזורי המגורים, יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי בגובה עד 2.2 מ'. יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

תכנית חד/450/ה אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 בתאריך 11.07.1999.

- מטרת התכנית שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.
- עפ"י הוראות התכנית, בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו, שטחים עיקריים, ובנוסף לכל יותרו שטחי השירות כדלקמן:

קבוצה	האזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
דירות מגורים	מגורים ג'	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

תכנית חד/מק/450/ח אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5477 בתאריך 05.01.2006.

- מטרת התכנית, בין השאר, תוספת יחידות דיור כמפורט בסעיף 9 להוראות התכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- עפ"י סעיף 9.3 המתייחס למס' יחידות דיור באזורי מגורים למעט אזור מגורים א', במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מספר יח"ד אינו שלם, אך מחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה. אין בסעיף זה כדי לשנות מהוראות בניה אחרות של התכניות התקפות, לרבות אחוזי הבניה ותכסית הקרקע.

תכנית חד/2020 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6798 בתאריך 11.05.2014.

- להלן מטרות התכנית:

- ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך. במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
- הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (עם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
- יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.
- קידום פיתוח המע"ר, חיזוקו וגיבושו.

- עפ"י סעיף 1.6 העוסק ביחס בין התכנית ובין תכניות מאושרות קודמות מצוין כי התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטת בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט ביעוד "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מפורטות, שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.
- התכנית מבהירה כי האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט, כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.

- כמו כן, על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף.
- בהתאם להוראות הבינוי, בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2 לתכנית. בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
- עוד מצוין כי תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, עפ"י קריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4 ו- 4.1.2.א.5 ובתנאים הבאים:
  בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת בין 7-6 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.
  בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד ממוצעת יהיה: בבניה רוויה נמוכה 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה) ובבניה רוויה גבוהה 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה)
- למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים, ומצא כי התכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים: בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה, תיבחן ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים.
- בהתאם לסעיף 6.4.2 להוראות התכנית עולה כי, תקן חניה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת. החניה תהיה בתחום המגרש.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 מעיון באתר ההנדסה של הועדה המקומית חדרה עולים הנתונים הבאים, הרלבנטיים לנכס הנדון:

מספר בקשה	תאריך הגשה	מהות	קיים היתר	מספר היתר
390117	11.07.1939	תוספת מרפסת סגורה מעץ לצריף וגדר אמצעית באורך 80 מ'	לא	
470715	26.05.1947	הריסת 3 צריפים והקמת בית מגורים בן 2 חדרים, הול, מטבח, נוחיות, מרפסת ובניין מחסן וחדר כביסה. שטח עיקרי 73.26 מ"ר, שטח שירות 43.96 מ"ר.	לא	
790129	29.03.1979	הקמת גן ילדים שיכיל מקלט, 2 כיתות, 2 מחסנים, 2 מטבחים ושירותים. בשטח עיקרי 225.94 מ"ר ושטח שירות 38.09 מ"ר.	כן	204679
792249	29.04.1979	הקמת גן ילדים תכנית שינויים. שטח עיקרי 305.5 מ"ר.	לא	
930168	04.05.1993	גדר, לבית פרטי חד משפחתי.	לא	
950050	17.01.1995	הקמת גדר באורך 30 מ"א- חידוש החלטה.	כן	195
20130144	20.03.2016	לעבודה מצומצמת, מצללה מוצעת בקומת קרקע בשטח 79.20 מ"ר, בגנים רותם זית ותאנה.	כן	72013
20150236	16.07.2015	הריסת מבנה קיים בהיתר והקמת בן 6 קומות ע"ע כולל 3 דירות גן עפ"י תמ"א 38, כולל מרתף עבור חניה, סה"כ 23 יח"ד, תוספת 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38 תיקון 2.	כן	20160244

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר, מיום 23.11.2014, כעולה מהסכם המכר שהועבר לעיוני. עפ"י הוראות ההסכם, היטל השבחה בגין תוכניות המתאר, שאושרו עד למועד חתימת ההסכם, ישולם ע"י הבעלים.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 הובאו בחשבון מיקום הנכס בעיר חדרה, ברחוב הילל יפה.

10.4 הובאו בחשבון מיקום החלקה, שטחה, צורתה ובכלל זה סביבת הנכס והחלקות הגובלות איתה.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.7 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.8 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק, החלטות ועדת ערר ועוד.

10.9 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים[2]:

		שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
התכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
חד/698	12.09.1980	אין השבחה		אין השבחה	
חד/781	26.05.1987	39,040	19,520	אין השבחה	
חד/450/ב	03.07.1992	8,133	4,066	4,880	2,440
חד/947	17.12.1993	אין השבחה		אין השבחה	
חד/450ה	26.07.1999	107,484	53,742	64,500	32,250
חד/מק/450ח	24.01.2005	אין השבחה		אין השבחה	
חד/2020	26.05.2014	607,534	303,767	אין השבחה	

[2] הצדדים לא ציינו את תכנית חד/מק/450ו' על אף שמופיעה בפרק המצב התכנוני במצב החדש. שמאי המבקשת התייחס בשומתו אך ורק לתכניות אשר נמצאו על ידי שמאי המשיבה כמשביחות.

11.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/698</u>:

<u>טיעוני הצדדים</u>:

- הצדדים אינם מתייחסים לתכנית בחוות דעתם למעט פירוטה בפרק התכנוני.
- שמאי המשיבה טען בהתייחסו לחישוב השטחים במצב הקודם של תכנית חד/781, כי אין להביא את השטחים לבנייני הציבור בחשבון מאחר ומדובר בהפקעה. במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טען כי, ככל ושטחים אלו יובאו בחשבון, יש לבדוק אם תכנית חד/698 השביחה את הנכס, לאור זכויות הבניה השונות בין מגורים (15%) למבנה ציבור (50%).

<u>הכרעה</u>:

- מטרת התכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומאיזור מגורים "ב", לשטח המיועד לגן ילדים (מבנה ציבור). כעולה מתשריט התכנית חלק בשטח כולל של 263.5 מ"ר בעורף החלקה, המיועד למגורים ולשטח ציבורי פתוח, משתנה לשטח לבנייני ציבור. כמו כן, מצויין בהוראות התכנית בעניין זה כי ההפקעה תירשם על שם עיריית חדרה והיקף ההפקעה יחייב תשלום פיצויים לבעלים, עפ"י הערכת שמאי מוסכם.
אשר על כן מדובר בתכנית המייעדת שטח לצרכי ציבור (גן ילדים), כשלב מקדים להליך הפקעה.
- לעניין הבאתם בחשבון של ערכי השווי של השטחים הללו, אם לאו, אתייחס בהרחבה בפרק בו אדון בתכנית חד/781. יחד עם זאת בחנתי את טענתו של שמאי המשיבה.
מניתוח הנתונים ובכללם אחוזי הבניה ומתן מקדמים אקו' בהתאם ליעוד מתקבל כי, אמנם בהתייחס לשטח של 263.5 מ"ר שבתכנית, שוויו כמיועד למבנה ציבור (גן ילדים), אכן נמוך, אך בהתחשב באחוזי בניה של 50%, שוויו אינו נופל משוויו של שטח זה ביעוד מגורים (15%) ומבנה עזר (5%). יחד עם זאת יש להביא בחשבון כי המצאות גן ילדים בעורף החלקה משפיע על שוויה של יתרת החלקה ומפחית מערכה. יתרת החלקה בשטח של כ- 968 מ"ר, כך שגם אם נביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בלבד בגין גן הילדים כגורם "מפריע", נקבל כי שווי החלקה עפ"י תכנית חד/698 נמוך יותר ומכך שאינה משביחה.
- כעולה מעמדת הצדדים ולאחר שבחנתי גם את טענת שמאי המשיבה, אשר הועלתה בדיון במעמד הצדדים, אני קובע שאין מדובר בתכנית משביחה.

11.3 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/781</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- שטחי שב"צ ושצ"פ במצב הקודם: שמאי המבקשת טוען כי, חישוב הזכויות במועד זה הינו לפי תכנית חד/698 אשר סימנה שטח של כ- 130 מ"ר מהחלקה לשב"צ ושטח של כ- 133 מ"ר לשצ"פ. השטחים לא הופקעו בפועל, יתרה מזאת, במהלך השנים התנהל משא ומתן בין בעלי הזכויות לבין העירייה לביטול היעודים הציבוריים. מפנה להחלטת ועדת משנה לערעורים של הועדה המחוזית, בישיבתה מס' 25 מיום 20.06.1985, בה התקבלה ההתנגדות והוחלט להחזיר את המצב לקדמותו כך שיעוד החלקה בשלמות יהיה מגורים.

  טוען כי, מאחר ומדובר בתכנית שמרפאת פגיעה, שנוצרה מתכנית קודמת, הרי שלפי פסיקות שונות יש להתעלם במצב הקודם מהיעודים הציבוריים ולחשב את שווי הקרקע ביעוד מגורים בשלמות גם במצב הקודם, דהיינו להתייחס לתכניות כרצף.

  יחד עם זאת, ולכל הפחות, מכיוון שלא בוצעו הליכי ההפקעה, הרי שלא היה מקום להתעלם לחלוטין משווי הקרקע ביעוד שב"צ ושצ"פ במצב הקודם. בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בעיר חדרה (מתחם 2), מקדם שב"צ לגן ילדים עומד על 0.7 ומקדם שצ"פ על 0.3. במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טען כי יש להביא בחשבון את השטחים הללו כשטחי שב"צ במקדם 0.7.

- מקדם צורה: העובדה שמדובר במגרש צר וארוך במיוחד, מפחיתה משמעותית משווי המגרש ביחס למגרשים רגילים. חזית המגרש לרחוב הילל יפה, באורך כ- 15.9 מ' ועומק המגרש כ- 80 מ'. צורת המגרש גורמת לתכנון מאולץ של מבנה טורי, שבתווך יחידות דיור כלואות. צורת המגרש, מאלצת את בעלי הזכויות לתכנן שני גרעינים של מדרגות/מעליות ולובי כניסה כפול, זאת בכדי לאפשר גישה לכל יחידה. גם תכנית חד/450/ב המאוחרת יותר, בה הוקטנו קווי הבניין, לא הועילה בהרבה לבעיית התכנון ולאילוצים הנ"ל.

  מאחר ובמועד הקובע ניתן היה לבנות 7 יח"ד, סבור כי מקדם הצורה הראוי, עומד על 0.6 על הצד הזהיר. אף יזם לא היה מממש במועד הקובע 7 יח"ד באילוצים שצוינו.

  במעמד הדיון ציין כי, לא רק שחזית המגרש צרה מאליה, קוי הבניין מקטינים את החזית לכדי 8 מ' וגורמים לכך שלא תהיה שום גמישות תכנונית. כמו כן מדגיש כי, אפשרות בניית 7 יח"ד ב- 3 קומות, יצרה אפשרות לבניית 2 יח"ד בקומה אך בכך קיימת בעיית מיקום לדירה השביעית.

- מקדם צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה: המקדם הראוי ליחס בין שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע ביחס לבניה רוויה הינו 2.0, זאת לעומת מקדם 1.5 שקבע שמאי המשיבה בתחשיבו. מפנה ומצטט ממספר שומות מכרעות בהן נקבעו המקדמים הבאים:
  - קביעתו של מר עאטף עאלם, בנכס בגו"ח 10034/171 מיום 03.01.2011, מקדם 1.8.
  - קביעתה של גב' גבע בלטר, בנכס בגו"ח 10037/201,210 מיום 17.01.2012, מקדם 2.25.
  - קביעתו של מר אבישי זיו, בנכס בגו"ח 10037/202 מיום 06.11.2011, מקדם 2.0.
- שווי המחוברים: יש לחשב את שווי המחוברים לפי $220 למ"ר, אף זאת על הצד הזהיר, ולא לפי $100 למ"ר כפי שהביא שמאי המשיבה בחשבון בתחשיבו. הבית שהיה בנוי בחלקה, שופץ והורחב מס' פעמים במהלך השנים. גיל הבית הכלכלי נמוך מגילו הכרונולוגי ובכל מקרה הינו כ- 30 שנים במועד הקובע. שווי זה מתבסס על שווי של 2,000 ₪ למ"ר בנוי, נכון להיום לבית בן 30 שנים, הממודד אחורה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה, ומתורגם לדולרים.
  במעמד הדיון ציין כי, שמאי המשיבה הביא בחשבון פחת פיזי גבוה מדי בשיעור 65%. סבור כי, בגישה מחמירה היה ניתן להביא בחשבון פחת פיזי בשיעור 50% לכל היותר.
- ערכי שווי: הציג מספר הכרעות של שמאים מכריעים, בהם נקבע כי, שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה בסביבת הנכס לתכנית חד/765, למועד קובע 27.07.1984, הינו $80. בהתאמה למועד הקובע (שנת 1987), לפי עליית מחירים של 5% בשנה, הביא בחשבון סך של $90 במעוגל למ"ר מבונה בבניה רוויה, במגרש רגולארי.
- להלן טבלה ובה ריכוז השומות המכרעות אליהן הפנה:

שמאי מכריע	תאריך ההכרעה	גו"ח	הכרעה שווי לחד/765 למועד הקובע 27/07/84
משה נדם	25/11/2011	10036/232	$80/למ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	21/09/2011	10037/422	$80/ מ"ר מבונה
ניקי פרימו	15/03/2011	10036/271,272	$80/ מ"ר מבונה.
אבישי זיו	06/11/2011	10037/202	$80/ מ"ר מבונה
עאטף עאלם	06/04/2015	10035/68	$80/ מ"ר מבונה

- לטענתו, החלקה ממוקמת מול שב"צ ענק הכולל את בית העיריה, בית המשפט, מבנה הביטוח הלאומי, כך שהאזור סובל בין השאר מבעיות תנועה ותחבורה ולכן מיקומו נחות ביחס למקומות אחרים. יחד עם זאת הביא בחשבון, שווי מ"ר מבונה של 90$ ללא שביצע הפחתה למיקום, על אף שהיה כאמור נכון לבצע אותה.
- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית, בהתאם לנטען עד כה, כפי שהציג בחוות הדעת:

תחשיב שווי מצב קודם		מקדם	שטח אקו' וערכי שווי
שטח המגרש / החלקה	1231		
שטח נטו למגורים	968	שירות	
קיבולת בניה	15%	5%	
שטח עיקרי	145.2	1	145.2
שטח שירות	48.4	0.5	24.2
חצר	774.4	0.25	193.6
סה"כ			363
מקדם לבינוי צמ"ק			2
סה"כ שטח אקוויולנטי			726
שווי מרכיב המגורים		$90	$65,340
מבטא שווי למ"ר קרקע			$67.50
שטח לשב"צ	130	0.7	$6,142.50
שטח לשצ"פ	133	0.3	$2,693.25
סה"כ שווי מרכיב הקרקע			$74,175.75
הפחתה למקדם צורה		0.6	$44,505.45
תרומת המחוברים	104	$220	$22,880
סה"כ שווי מצב קודם			**$67,385.45**

תחשיב שווי מצב חדש		מקדם	שטח אקו' וערכי שווי
שטח המגרש / החלקה	1231		
קיבולת בניה	70%		
שטח עיקרי	861.7	1	861.7
שטח אקו' לחישוב			861.7
סה"כ שווי מרכיב הקרקע		$90	$77,553.00
הפחתה למקדם צורה		0.6	$46,531.80
סה"כ שווי מצב חדש			**$46,531.80**

- לסיכום, כעולה מהתחשיב, נכון למועד הקובע ולנוכח נתוני החלקה, צורתה, זכויות הבניה והמחוברים, סבור כי לא חלה השבחה.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- ערכי שווי קרקע: מפנה ל- 2 שומות מכרעות, בהן נקבעו ערכי השווי הבאים:

- קביעתו של מר מנחם מלוכנא, לנכס בגו"ח 10037/348 ברחוב תרנ"א 13 מיום 22.02.2014, בה נקבע כי שווי מ"ר קרקע ביעוד למגורים ג' לתכנית שבנדון בגבולות $70.
- קביעתו של מר יצחק ברמן לנכס בגו"ח 10042/470-472 ברחוב הנבל מיום 29.08.2011, בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה לצמודי קרקע בסך של $144 נכון לדצמבר 1987.

לטענתו, בשומות מכרעות נוספות נקבע לתכנית חד/765 לשנת 1984 שווי מ"ר מבונה למגורים לבניה רוויה בסך של כ-$85 ובהתאמה לזמן ומיקום ניתן לאמוד ב- $110. אשר על כן, הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה כ-$110.

- מקדם צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה: הביא בחשבון בתחשיבו כי המקדם הינו 1.5.
- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית כפי שהציג בחוות הדעת:

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>			
שטח המגרש/ חלקה	1231		
שטח נטו למגורים	968	שירות	
קיבולת בנייה	15%	5%	
שטח עיקרי	145.2	1.00	145.2
שטח שירות	48.4	0.50	24.2
חצר	774.4	0.25	193.6
סה"כ			363.0
מקדם לבינוי של צמוד קרקע			1.5
סה"כ שטח אקוו			544.5
שווי מרכיב הקרקע		$110	$59,895
תרומת המחוברים (104 מ"ר בנוי)	104	$100	$10,400
סה"כ שווי מצב קודם			$70,295

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>			
שטח המגרש נטו	1231		77
סה"כ זכויות בנייה	70%		
ז.ב. למגורים	862	1	862
שטח אקוו לחישוב			861.7
סה"כ שווי במצב החדש		$110	$94,787
<u>סיכום</u>			
סה"כ שווי מצב קודם	70,295		
סה"כ שווי מצב חדש	94,787		
ההשבחה	$24,492		
ההשבחה בש"ח	₪39,040	1.594	

- שטחים המיועדים להפקעה: כתשובה לטענת שמאי המבקשת כי, השטחים לא הופקעו טוען כי, מדובר בהיטל השבחה ולכן המועד הקובע הוא 15 מיום תחילתה של התכנית ולכן לא יכולה להירשם הפקעה למועד הקובע. זאת ועוד בהוראות התכנית קיימת הוראה לעניין ההפקעה והרישום. היטל ההשבחה נערך נכון למועד הקובע, ובהתאם להוראות המפורטות בתכנית. לכן, לא ניתן להביא בחשבון סיכומים ו/או הסכמות, ככל שהיו בתקופה מאוחרת יותר. תכנית חד/781 שאושרה, היא תכנית מפורטת לשטח נרחב של כ- 283 דונם. לכן אינה באה לרפא אלא מהווה תכנית מפורטת על שטח נרחב הכוללת בין היתר שינוי יעוד וכד'.
בהתייחס לשטחי הציבור, הרי שלבעלים יש זכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך ו/או פיצויי הפקעה כמקובל. לטענתו, לא נתקל וגם לא מקובל לתת בשומות להיטל השבחה, ערכי שווי לשטחים המיועדים להפקעה, לא בעת החיוב ולא בעת הזיכוי.
טוען כי במידה ויוחלט להביא בחשבון שטחים אלו, הרי שיש לבדוק באם קיימת השבחה גם בתכנית חד/698 אשר אפשרה בניה של 50%, להבדיל מהתכנית במצב הקודם אשר אפשרה 15%+5% מבנה עזר.
- מקדם צורה: צורת החלקה אמנם צרה וארוכה, אך היא לא השתנתה ולכן נכונה לשני מצבי התכנון. לא ברורה הטענה בדבר הצורך לבנות שני חדרי מדרגות וכו', שכן הבינוי האפשרי הוא 2 דירות לקומה עם יתרון לפרטיות. באם קיימת בעיה עם בנית קומה רביעית ו/או ניצול דירת גן בקומת הקרקע, קיימת אפשרות לבנות 6 דירות בשטח עיקרי של 143 מ"ר כ"א או 7 דירות בשטח עיקרי של 123 מ"ר כ"א. שתי האפשרויות יוצרות בינוי יוקרתי של 2 דירות בקומה, ולכן אין מקום להפחתה ובטח שלא בשיעור שקבע שמאי המבקשת. במעמד הדיון, הבהיר שיתכן וקיימת בעיתיות עם מימוש יחידת הדיור השביעית, אולם בחוות דעתו התייחס לזכויות הבניה כמקשה אחת ולשווי מ"ר מבונה קרקע ממוצע.
לטענתו, לצורת המגרש השפעה שלילית במצב הקודם לניצול צמוד קרקע, שכן קיימת הפחתה משמעותית לעניין שווי החצר וצורת הניצול.
- מקדם צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה: לעניין שומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, טוען כי מר עאטף עאלם אמנם קבע מקדם 1.8, אך מקדם זה אינו מגובה בנתוני שווי. מר אבישי זיו אכן קבע מקדם 2. בהתייחסותו לשומתה של גב' גבע בלטר, טוען כי, ערכה תחשיב לפי שווי מ"ר קרקע ולא מבונה במצב הקיים וחילקה את השווי שהתקבל בשטח הבנוי בלבד. קיבלה כי שווי מ"ר מבונה, המגלם שטחי חצר הינו $180. לכן, אם נבקש למצוא שווי מ"ר מבונה אקו', עלינו להביא בחשבון מקדם 0.25 לחצר או אז נקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' לצמוד קרקע $115. גב' גבע בלטר קבעה כי שווי מ"ר קרקע במצב הקודם $63, בעוד שבתחשיבו הביא בחשבון $110 למ"ר מבונה

בבניה רוויה, המשקף $77 למ"ר קרקע בתוספת 10% למיקום. לחיזוק טענתו מפנה לשומות מכרעות נוספות של מר עאטף עאלם בגו"ח 10035/68 ו- 10035/110 ברחוב הנשיא, בה קבע מקדם 1.5 לשטח עיקרי בלבד/שטח עיקרי + שירות (בהתאמה לשומות שציין). אולם בכל מקרה לא יחס מקדם זה לשטח החצר, כפי שהביא בחשבון בחוות הדעת, כך שאם לא היה מייחס את המקדם לשטח החצר, היה מקבל במצב הקודם שווי מופחת בשיעור של כ- 20%. מפנה לשומה מכרעת של מר אבישי זיו בגו"ח 10037/300, בה נקבע שווי מ"ר מבונה זהה $83 לתכנית חד/765 בשני מצבי התכנון. לסיכום טענתו בסוגיית מקדם צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה טוען כי, המקדם מתאים גם כיום. שווי מ"ר מבונה קרקע לבניה רוויה לתכנית חד/2020, מוערך בטווח שבין 2,500 ₪ ל- 3,000 ₪ (תלוי מיקום), בעוד ששווי מ"ר מבונה קרקע לצ"ק מוערך בטווח שבין 3,000 ₪ ל- 4,200 ₪, כך שגם בתקופתנו אינו עולה על 1.5.

- שווי המחוברים: אין מחלוקת לגבי השטח הבנוי. מאחר ולא נמצא היתר הבניה למעט היתר להקמת גדר, לא ניתן לדעת מה גיל הבניין והאם הורחב ומתי. במעמד הדיון, ציין כי בתשריט התכנית המנדטורית חד/19 נראה המבנה. מפנה לשומתו המכרעת של מר מנחם מלוכנא בגו"ח 10037/348 ברחוב תרנ"א 13 מיום 22.02.2014, בה קבע את שווי מחוברים למבנה צ"ק אשר הורחב כ- 28 שנים לפני המועד הקובע של חד/781 לפי $100. בנוסף, מציג במסמך התגובה את מחירון עלויות הבניה של משרד הבינוי והשיכון מתאריך 26.06.1984, ממנו מנתח כי עלות בנית מ"ר בסיסי, בתוספת לבינוי קוטג' בשיעור 11% ובמידוד למועד הקובע מביא לעלות בניה חדשה של $290 למ"ר ובהפחתה בשיעור 65% בהתאמה לגיל הנכס שגילו מעל 30 שנים, מתקבל $101.5. גם מניתוח זה מתקבלת עלות של $100 למ"ר בניה כפי שהביא בחשבון בתחשיבו.
- ערכי שווי קרקע: בשומת מר מלוכנא ברחוב תרנ"א 13, לתכנית שבנדון נקבע שווי למ"ר קרקע של $70 ביעוד מגורים ג'. לכן הביא בחשבון תוספת 10%, התאמת מיקום בלבד, דהיינו $77 למ"ר קרקע שהינם $110 למ"ר מבונה קרקע בבניה רוויה. בהתייחס לשומות המכרעות בהן נקבעו שוויים בגבולות $85 לשנת 1984, טוען כי, יש לאמוד את התוספת בשיעור 30% לפחות דהיינו $110 למ"ר מבונה כפי שחישב בתחשיבו בחוות הדעת. טוען בנוסף כי, מיקום הנכס מצוין ואינו נחות, רחוב הילל יפה, ששת הימים ואחד העם הם רחובות בהם גרים האליטה של העיר.

<u>הכרעה</u>:

- שטחי ציבור מצב קודם: תכנית חד/698, יעדה שטח של 263.5 מ"ר, בעורף החלקה לשב"צ, בשימוש לגן ילדים. מהוראות התכנית עולה בבירור כי, מדובר בתכנית המייעדת שטח לצורכי ציבור, שטח שעתיד להיות מופקע ולהירשם ע"י עיריית חדרה. כמו כן נקבע בהוראות התכנית כי הבעלים יזכו לקבל פיצויים בהסתמך על חוות דעת שמאית. אני סבור כי מהות העניין במקרה שלפנינו, היא האם בוצעה הפקעה בפועל, אם לאו. מאחר ובמועד הקובע מדובר בתכנית, שמטרתה קביעת שטח ושינוי יעודו לשב"צ, הרי שמדובר בהליך מקדים שבעקבותיו אמור להתקיים הליך ההפקעה ובכלל זה פרסום הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "**הפקודה**"), עד לכדי תפיסת החזקה בפועל (סעיף 19 לפקודה). הליך זה לא הושלם. במועד הקובע עמדה בפני הבעלים הזכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך ובהינתן ובוצעה הפקעה, בגין ההפקעה.

ככל שההפקעה לא בוצעה דה פקטו, בין אם תבע הבעלים פיצויים בגין ירידת ערך ובין אם לאו, הרי שהשטח בייעודו כשב"צ נשאר בבעלותו. מאידך ככל שההפקעה הייתה מתבצעת, הרי שהשטח היה עובר לבעלות עיריית חדרה, הבעלים היה מקבל פיצויי הפקעה, או אז, לא ניתן לזקוף את שוויו לזכות הבעלים. לפיכך, אני סבור כי במקרה זה, במועד הקובע, יש להביא בחשבון במצב הקודם לתכנית חד/781 את שווי הקרקע ביעוד שב"צ-גן ילדים. שמאי המבקשת הביא בחשבון כי המקדם הראוי לגן ילדים ביחס למגורים הינו 0.7. אני סבור כי המקדם הראוי הינו 0.6. בהתאם לקווים המנחים פרק ב' "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", יש להביא בחשבון התאמות בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים (הפחתה של 5%-30%), אינטנסיביות שימוש (הפחתה של 0%-30%) וזכויות בניה בלתי מנוצלות. אני סבור כי, ביעוד לגן ילדים בלבד, מתממשת במלואה ההפחתה המירבית לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (מקדם 0.7) ובייחוס הפחתה נוספת בשיעור 15% בגין אינטנסיביות שימוש מתקבל מקדם של 0.6. מקדם זה יובא בחשבון בתחשיבי.

- מקדם צורה: שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיביו מקדם צורה 0.6 בשני מצבי התכנון. שמאי המשיבה, לא מצא כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מקדם צורה. לטענתו במצב החדש הבינוי יוקרתי של 2 דירות בקומה, ולכן אין מקום להפחתה ובטח שלא בשיעור שקבע שמאי המבקשת. אני סבור כי צורת המגרש הצרה והארוכה (חזית כ- 15 מ', עומק כ- 80 מ') ומגבלת קוי הבניין, מחייבת ביצוע הפחתה בשני מצבי התכנון, אם כי לא באותו שיעור. במצב הקודם התאפשרה בנייה צמודת קרקע עם חזית לרחוב הילל יפה, אלא שמגבלת קוי הבניין אפשרה בניה שכזו בדוחק וללא גמישות תכנונית, תוך שנותרת יתרת חצר גדולה יחסית בשטחה אך צרה וארוכה, בעורף המבנה. אני סבור כי צורת הניצול המוגבלת הן לבניה והן ליתרת החצר מחייבת

מתן מקדם הפחתה. אני קובע כי מקדם זה יהיה 0.9 לאור המגבלות המפורטות. מאידך, במצב החדש מתאפשרת בניה רוויה של 7 יח"ד ב- 3 קומות ע"ע. קווי הבניין מותירים חזית באורך 8 מ' בלבד ובכך לא מאפשרים בניה של 2 יח"ד לקומה עם חזית לרחוב הילל יפה, אלא לצד החלקה, תוך גמישות תכנונית מוגבלת, משכך בגין מגבלת התכנון של דירה חזיתית ועורפית, דירה צרה וארוכה, הנני קובע מקדם צורה של 0.8. נוסף על כך, רוחב החלקה במגבלת קווי הבניין לא מאפשר בניה אידאלית של 3 יח"ד בקומה, אלא בתצורה של דירה כלואה. במגבלות צורת המגרש, דירה כלואה, תחייב בניית גרם מדרגות נוסף, בנוסף למגבלות האחרות. לפיכך, תצורת הבנייה העדיפה היא בניצול 6 יח"ד בשטח גדול. רוחב המגרש מותיר אפשרות לבניית 2 יח"ד בקומה וסה"כ 6 יח"ד ב- 3 קומות, בגין תצורה זו מתקבל כי הדירות יהיו גדולות יותר ולכן יש לבצע הפחתה בגין שוליות לשטחים.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי, בתנאי התב"ע ניתן לבנות 7 יח"ד עם שטח עיקרי של 123 מ"ר עיקרי כ"א, וכי במגבלות המגרש, מתאפשרת בניה של 6 יח"ד בשטח עיקרי של 143 מ"ר כ"א. אולם, גם מגבלה זו מפחיתה משווי המגרש שכן במקום שטח עיקרי של 123 מ"ר עיקרי לדירה, מומרים השטחים לשטחי יח"ד גדולים יותר דהיינו יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות של שטח זה. לפיכך ולאור המגבלות המתוארות לעיל, אני סבור כי בגין תצורת הבניה המוגבלת, יש להביא בחשבון מקדם 0.8 במצב החדש.

- ערכי שווי קרקע: שמאי הצדדים הפנו לשומות מכרעות בהן פסקו שמאים מכריעים כי שווי מ"ר מבונה בשנת 1984, נכון למועד הקובע של תכנית חד/765 עמד על $80-$85. כמו כן, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בה קבע כי שווי מ"ר קרקע לבניה רוויה באזור מגורים ג' לתכנית שבנדון הינו $70. עיינתי בשומות המכרעות אליהן הפנו הצדדים והחלטתי לתת משקל רב יותר לשומתו המכרעת של מר מלוכנא ברחוב תרנ"א 13 (גוש 10037 חלקה 348/2) וזאת מכמה סיבות: השומה נערכה לאותו מועד קובע, באותו ייעוד והייתה גם הסכמה של שמאי הצדדים לשווי מ"ר קרקע במצב החדש $70. שווי זה מגלם $100 למ"ר מבונה במועד הקובע. בעיון בשומות המכרעות האחרות אליהן הפנו הצדדים עולה כי מדובר בערכי שווי לתכנית חד/765. שם נקבע כאמור שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה של $80-$85. בהתאמת זמן למועד הקובע שבענייננו (מקדם סביר של 1.2 מתקבל שווי מ"ר מבונה של $100). אשר על כן אביא בחשבון בתחשיבי שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה באזור מגורים ג' של $100.
- מקדם צ"ק ביחס לבנייה רוויה: עיינתי בשומות המכרעות אליהן הפנו הצדדים ובכלל זה לטענותיהם כפי שעלו ממסך התגובה ומהדיון. אני סבור כי את המקדם שיש לייחס לצ"ק ביחס לבניה רוויה נכון לייחס לשווי מ"ר מבונה אקו'. דהיינו, יש לייחס את

המקדם לא רק על מרכיב הבניה שבמגרש אלא גם על מרכיב החצר, שהרי זהו אחד מהמרכיבים המרכזיים בגינם המקדם בבניה צ"ק גבוה יותר. לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה עת הפנה לשומות המכרעות של מר מלוכנא בהן ייחס מקדם 1.5 לשטח הבנוי בלבד (בשומה אחת לשטח עיקרי בלבד ובשומה אחרת לשטח עיקרי + שירות, אך בשתי השומות לא לחצר). בהקשר זה, אני מקבל גם את הערתו הנוגעת לשומתה של גב' גבע בלטר, בגוש 10037 חלקות 201 ו- 210, לפיה אם נפעיל מקדם 0.25 על שטח החצר, נקבל שווי מ"ר מבונה לצ"ק הנמוך משמעותית מהשווי אליו הגיעה. שמאי המשיבה טוען כי גב' בלטר קבעה שווי מ"ר קרקע $63[3] במצב הקודם לעומת $77 שנקבעו על ידו המשקפים גם תוספת 10% בגין מיקום. בחנתי את ערכי השווי במצב הקודם בהתאם לשומתה של גב' בלטר. שווי מ"ר קרקע של $65 בהתאם לזכויות הבניה התואמות את זכויות הבניה במקרה שלנו, כולל חצר, מביאים לשווי מ"ר מבונה של $158[4] (בשומתה קבעה שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה של $80 דהיינו מקדם 1.97). בהתאמה למועד הקובע מתקבל כי שווי מ"ר מבונה צ"ק כ- $190. מקדם זה תואם שומות מכרעות נוספות בהן נקבעו מקדם 2 או 1.8 כדוגמת השומות המכרעות של מר עאטף עאלם ומר אבישי זיו הנזכרות לעיל. אשר על כן אביא בחשבון מקדם 1.9 למ"ר מבונה אקו' צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה.

- שווי המחוברים: שמאי המבקשת מביא בחשבון כי תרומת המחוברים $220 למ"ר, תוך שמביא בחשבון שווי למ"ר של נכס בן 30 כיום (2,000 ₪) אותו הוא ממדד אחורה למועד הקובע ומתרגם לדולרים. שמאי המשיבה מסתמך על שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא ברחוב תרנ"א (הנזכרת לעיל), בה קבע כי שווי המחוברים למבנה צ"ק שהורחב כ- 28 שנים לפני המועד הקובע הוא $100. בנוסף מחזק טענתו עת הציג את מחירון משרד הבינוי והשיכון משנת 1984 והפחית 65% מעלות בניית מ"ר בבניה חדשה בהתאם לגיל הנכס. במעמד הדיון, הסכים שמאי המבקשת כי יש להפחית בגין פחת פיזי אולם בשיעור של כ- 50% ולא בשיעור של 65% כפי שחישב שמאי המשיבה. אני סבור כי הכלים בהם השתמש שמאי המשיבה, ברי תוקף גבוה יותר, מהאופן בו קבע שמאי המבקשת את שווי המחוברים. אני מקבל כי יש לבצע הפחתה בגין פחת פיזי. הצדדים מסכימים כי במועד הקובע הבית בן 30 שנה לערך. לפיכך אני סבור כי פחת פיזי בשיעור 60% משקף את מצב המחוברים במועד הקובע. אשר על כן, אני קובע כי שווי המחוברים במועד הקובע הינו $115X 104 מ"ר=$11,960.

[3] בשומתה קבעה $65

[4] 15% מקדם 1, 5% מקדם 0.6, חצר מקדם 0.25

- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
	מקדם/%	**מ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח החלקה		1,231.0		
שב"צ		263.5		
יתרת שטח למגורים		967.5		
זכויות בניה- מגורים				
עיקרי	15%	145.1	1	145.1
מבנה עזר	5%	48.4	0.6	29.0
יתרת חצר		774.0	0.25	193.5
סה"כ שטח אקו' במ"ר				367.7
מקדם צ"ק	1.9			
מקדם צורה	0.9			
שווי מ"ר מבונה בניה רוויה ב-$	100			
שווי קרקע ביעוד מגורים צ"ק ב-$				62,868.2
שווי המחוברים ב-$	115	104.0		11,960.0
שווי המקרקעין בייעוד מגורים ב- $				74,828.2
זכויות בניה שב"צ				
עיקרי	50%	131.8	0.6	79.1
שווי מ"ר מבונה בניה רוויה ב-$	100			
שווי קרקע ביעוד שב"צ ב-$				7,905.0
סה"כ שווי מצב קודם ב-$				**82,733.2**

מצב חדש				
	מקדם/%	**מ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח החלקה		1,231.0		
זכויות בניה	70%	861.7		
שטח יח"ד בבינוי של 7 יח"ד		123.1		
שטח יח"ד בבינוי 6 יח"ד		143.6		
מימוש בהתאם למגבלות צורת החלקה	6	738.6	1	738.6
יתרת שטח שטח שולי	6	123.1	0.85	104.6
סה"כ שטח אקו'				843.2
שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה ב-$	100			
מקדם צורה	0.8			
סה"כ שווי מצב חדש ב-$				**67,458.8**

מתחשיב ההשבחה עולה כי התכנית **<u>אינה משביחה</u>**.

11.4 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית חד/450/ב</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- הוראות התכנית בדבר הקטנת קוי הבניין בכ- 80 ס"מ מהווה הקלה תכנונית, אך אין בה בכדי לרפא את הבעייתיות הקיימת בצורת המגרש. לכן, יש להביא בחשבון מקדם צורה 0.7 לעומת 0.6 שניתן טרם אישור התכנית. לטענתו, ערכי השווי בשומת שמאי המשיבה סבירים אולם גם כאן יש לתת מקדם צורה 0.6. הקטנת קווי הבניין מהווה אמנם שיפור בתכנון אולם אינה פותרת את יתר המגבלות הקיימות במגרש. יתרה מכך, קווי הבניין הצרים, ביחס למגרשים רגולריים מבטאים פגיעה בפרטיות והתקרבות יתר לדירות בעלי החלקות השכנים. לפיכך, מקדם 0.1 כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הוא סביר, אבל עדין יש לתת הפחתה 0.6 בגין מקדם הצורה.
- ההשבחה שהביא בחשבון: 8,133 ₪ (לפי שומת הועדה) * 0.6 (מקדם צורה) = 4,880 ₪.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- ציין 2 שומות מכרעות (של מר עאטף עאלם מתאריך 05.05.2016 לנכס בגו"ח 10035/110 ברחוב הנשיא 39, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה לתכנית שבנדון 120$ ומר בצלאל קציר מתאריך 26.10.2010 לנכס בגו"ח 10049/168 ברחוב הרצוג 8 בה נקבע שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה בסך 19,000$ נכון למועד קובע 10.05.1991. בהתאמת ערכים אלו למועד הקובע ולמיקום הנכס, קיבל כי שווי מ"ר מבונה נע בין 140-150 ולכן הביא בחשבון בתחשיביו שווי של 145$. חישב את ההשבחה ע"ב מקדם 0.1 מסך השטחים הנובעים מהקטנת קוי הבניין כדלקמן:

<u>תחשיב השבחה</u>

רוחב מבנה בקו בנייה קיים	7.25	8	15.25
רוחב מבנה בקו בנייה מוצע	9.15	6.1	15.25
שטח מותר לבנייה בקומה	369.3	30%	1231
אורך מבנה מצב קיים	50.94		
אורך מבנה מצב מוצע	40.36		
שטח נכלל בתחום קו בניין מוצע	76.69	לקומה	
סה"כ שטח נכלל (3 קומות)	230.06		
מקדם השבחה	0.10		
סה"כ שטח אקוו	23.01		
שווי למ"ר אקוו	$145		
סה"כ ההשבחה	$3,336		
ההשבחה בש"ח	₪8,133	2.438	

<u>הכרעה</u>:

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למגרשים צרים. עפ"י הוראות התכנית במגרשים שרוחב חזיתם צר מ- 15 מ' יהיה קו הבניין הצדדי 3 מ' ובמגרשים שרוחב חזיתם 15-20 מ' יהיה קו הבניין הצדדי 20% מרוחב החזית. ע"ב חישוב של אורך חזית המגרש של כ- 15.5 מ' מתקבל כי קו הבניין הצדדי הינו 3.1 במקום 4 במצב הקודם. רוחב המגרש בגבולות קווי הבניין (חזית 5 מ', אחורי 8 מ') הינו 67 מ'. מכאן שתוספת שטח המגרש בתחום קווי הבניין החדשים, לשיפור התכנון הינם 0.9מ' X 67מ' X 2 = 120.6 מ"ר. מאחר וגם במצב הקודם ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבניין הקיימים, בבינוי 30% תכסית (369.3 מ"ר), הרי שההשבחה, ככל וקיימת בגין כך, הינה קטנה. זאת ועוד, יש להביא גם בחשבון כי הקטנת קווי הבניין מקרבת את הבניה לחלקות השכנות וגוררת פגיעה בפרטיות.
מאחר והמגבלה המשמעותית של צורת המגרש, הינה צורתו הארוכה והצרה בחזית, הרי שמגבלה זו נפטרת בחלקה, אולם האפשרות לבניית 7 יח"ד, עדין לא מתאפשרת (הפחתה בגין גורם זה מקוזזת בשני מצבי התכנון). אזי, יש להביא בחשבון כי מדובר בהשבחה המשפרת במעט את צורת המבנה שיקום על החלקה.
אני סבור כי ההשבחה הנובעת מהוראות התכנית גדולה מהאופן בא חישב אותה שמאי המשיבה וזאת מפני ששיפור התכנון מקרין על שווי כל זכויות הבניה שבמגרש. לאור האמור לעיל, ומאחר ומגבלת צורת החלקה, אינה מוסרת לחלוטין, אביא בחשבון במצב החדש מקדם צורה 0.85 במקום מקדם צורה במצב הקודם 0.8 , ביתר המשתנים, אין כל שינוי.
- מקבל את ערכי השווי עליהם הסכימו הצדדים ואשר מבוססים על שומות מכרעות מגושים הגובלים מצפון ($145 למ"ר מבונה).
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
	מקדם/%	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח החלקה		1,231.0		
זכויות בניה	70%	861.7		
שטח יח"ד בבינוי של 7 יח"ד		123.1		
שטח יח"ד בבינוי 6 יח"ד		143.6		
מימוש בהתאם למגבלות צורת החלק	6	738.6	1	738.6
יתרת שטח שטח שולי	6	123.1	0.85	104.6
סה"כ שטח אקו'				843.2
שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה ב-$	145			
מקדם צורה	0.8			
סה"כ שווי מצב קודם ב-$				**97,815.3**

מצב חדש				
	מקדם/%	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח החלקה		1,231.0		
זכויות בניה	70%	861.7		
שטח יח"ד בבינוי של 7 יח"ד		123.1		
שטח יח"ד בבינוי 6 יח"ד		143.6		
מימוש בהתאם למגבלות צורת החלק	6	738.6	1	738.6
יתרת שטח שטח שולי	6	123.1	0.85	104.6
סה"כ שטח אקו'				843.2
שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה ב-$	145			
מקדם צורה	0.85			
סה"כ שווי מצב חדש ב-$				**103,928.7**

השבחה ב- $	6,113.5
שע"ח דולר במועד הקובע ב- ₪	2.4380
השבחה ב- ₪	**14,904.6**
היטל השבחה ב- ₪	**7,452.3**

11.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/947</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- מסכים עם שמאי המשיבה כי התכנית אינה משביחה.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, יעוד החלקה והבינוי הקיים, הגיע למסקנה כי תכנית זו אינה משביחה את הזכויות בנכס שבנדון.

<u>הכרעה</u>:

- בחנתי את הוראות התכנית המאפשרת בניית מרתף כשטח שירות. לאור היקף הבניה והבנוי במגרש אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה.

11.6 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/מק/1/450</u>:

<u>עמדת שמאי הצדדים</u>:

- שמאי הצדדים לא התייחסו בחוות הדעת לתכנית זו, למעט אזכורה בפרק התכנוני.

<u>הכרעה</u>:

- מטרות התכנית הינן, קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(4), וקביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות מחסנים וביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה. מכאן כי התכנית אינה משביחה.

11.7 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/450/ה</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- ערכי השווי בשומת שמאי המשיבה הינם על הצד הגבוה. שמאים מכריעים קבעו כי שווי מ"ר מבונה במרכז העיר חדרה נע בין $300 ל-$350. מאחר ומיקום הנכס נחות במעט, יש לבסס את התחשיב על הצד הנמוך של ההכרעות, דהיינו לפי $300.
- נוסף על כך, גם במקרה זה יש להביא בחשבון מקדם צורה 0.7.
- לפיכך חישב את ההשבחה כדלקמן:

74.865 מ"ר אקו' (לפי שומת הועדה) X 0.7 (מקדם צורה) X $300 X 4.102 (שע"ח) = 64,500 ₪ במעוגל.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- הציג בחוות הדעת מס' שומות מכרעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה של $300-$350.

שם השמאי	תאריך שומה	גוש / חלקה	כתובת	יעוד	שווי
ניקי פרימו	15/3/2011	10036/271-272	הרברט סמואל 52,54	מגורים רוויה	$350 למ"ר מבונה
משה נדם	12/03/2012	10036/232	הרברט סמואל פינת ששת הימים	מגורים רוויה	$320 למ"ר מבונה
אבישי זיו	06/01/2015	10036/270	הרברט סמואל 50	מגורים רוויה	$300 למ"ר מבונה
עאטף עאלם	31/01/2011	10034/172+385	רחוב הנשיא ויצמן פינת תרנ"א	מגורים רוויה	$350 למ"ר מבונה

- לאור מיקום הנכס, שהינו מיקום טוב ממיקומי הנכסים, שבשומות המכרעות הביא בחשבון בתחשיבו, כי שווי מ"ר מבונה סביר הינו $350.

- אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש, שכן הבינוי במגרש הוא איכותי בתצורת 2 דירות לקומה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות הדעת:

תחשיב השבחה - חד/450ה

תוספת חדר יציאה לגג	30	1.2	36
סגירת מבואה בקומות עמודים	92.325	0.2	18.465
מבואות וחדרי מדרגות בקומות	120	0.1	12
מחסנים דירתיים בקומות	42	0.2	8.4
סה"כ תוספת בחלקה			74.865
שווי למ"ר מבונה			$350
ההשבחה			$26,202.75
ההשבחה בש"ח		4.102	₪107,484

הכרעה:

- מטרת התכנית שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים. עפ"י הוראות התכנית, בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו, שטחים עיקריים, ובנוסף, יותרו שטחי שירות כמפורט בהוראות התכנית ודלהלן:

קבוצה	האזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
דירות מגורים	מגורים ג'	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד. יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

בחנתי את הוראות התכנית ואת תוספת שטחי השירות, אשר הובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה. מצאתי כי, חישוב השטחים והמקדמים האקו', שיוחסו להם סבירים (למעט שהביא בחשבון מחסן בשטח 6 מ"ר x 7 יח"ד בעוד שבתחשיבי עד

כה הבאתי בחשבון לאור מגבלת יחידת הדיור השביעית, כי יבנו 6 יח"ד גדולות יותר). להלן תחשיב שטח אקו' נוסף בהתאם להוראות התכנית:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
תוספת חדר יציאה לגג	30	1.2	36
סגירת מבואה בקומת עמודים	92.325	0.2	18.465
מבואות וחדרי מדרגות בקומות	120	0.1	12
מחסנים דירתיים	36	0.2	7.2
סה"כ תוספת במ"ר אקו'			**73.665**

- שמאי הצדדים חלוקים בדבר שווי למ"ר מבונה וההפחתה בגין מקדם צורה למגרש. הוראות התכנית אינן משנות דבר, בסוגיית מגבלת הבינוי ומשכך כבתכנית הקודמת יובא בחשבון מקדם צורה 0.85.

  שווי מר"מ, בשומות מכרעות, שנערכו לנכסים בגוש 10036 ובקרבה רבה לנכס הנדון, נקבע שווי שנע בין $300-$350 למר"מ.

  לאחר שבחנתי את מיקומי הנכסים, לגביהם נערכו השומות המכרעות, מצאתי שמיקומם אינו עולה או נופל ממיקום הנכס שבנדון. המרחק מהנכסים הללו למתחם בנייני הציבור שברחוב הילל יפה הינו כ- 350 מ' ולכן איני סבור שיש לנקוט בערכים הגבוהים או מאידך נמוכים מהשווים שנקבעו. בתחשיבי אביא בחשבון את השווי הממוצע אשר התקבל שבשומות המכרעות, $325 למר"מ.

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית חד/450ה:

שטח אקו' במ"ר	73.665
שווי מר"מ ב- $	325
שע"ח ב- ₪	4.102
מקדם צורה	0.85
ההשבחה ב- ₪	83,476
היטל ההשבחה ב- ₪	**41,738**

11.8 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/מק/450ח</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- לא התייחס בחוות הדעת, ככל הנראה מסכים עם שמאי המשיבה, שהתכנית נמצאה כלא משביחה.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- הצפיפות המותרת היא 6 יח"ד לדונם ובשטח המגרש הנדון, שהינו 1.23 דונם הצפיפות הינה 7.38 יח"ד ולכן התכנית אינה משביחה בחלקה שבנדון.

<u>הכרעה</u>:

- עפ"י סעיף 9.3 בהוראות התכנית, ביחס למס' יחידות דיור באזורי מגורים למעט אזור מגורים א', במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מספר יח"ד אינו שלם, אך מחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה. אין בסעיף זה כדי לשנות מהוראות בניה אחרות, תכניות התקפות והמאושרות, לרבות אחוזי הבניה ותכסית הקרקע.
- מאחר ובמקרה שלפנינו מספר יחידות הדיור האפשרי עפ"י התב"ע הינו 7.38, אני מסכים עם הצדדים וקובע כי התכנית אינה משביחה.

11.9 <u>השבחה בגין אישור תכנית חד/2020</u>:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

- סבור כי התכנית אינה משביחה. מעלה מספר טענות, כדלקמן:

1. <u>מדובר בשאלה משפטית, שאינה נתונה לשיקול דעת שמאי</u>:

לצורך הוספת מספר יחידות הדיור נדרש אישור תכנית מפורטת. על כך אין מחלוקת עם שמאי המשיבה. נשאלת השאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה במצב בו יש לאשר תכנית מפורטת, שתופקד לשמיעת התנגדויות ושאין ודאות כי תאושר. האם ניתן לגבות בגינה היטל השבחה? מפנה לפס"ד בית המשפט העליון, רע"א 3002/12, **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, פורסם בנבו (להלן: "**פס"ד אליק רון**"), אשר נדרש להכריע בנוגע למועד הקובע להיטל השבחה בגין תכנית המעניקה "הזכויות המותנות". בעניין זה מצטט מסקירת כבוד השופט יצחק עמית את הפסיקות שניתנו בעניין דולינגר ובעניין נויברגר[5]. מסיכום פסה"ד עולה כי קביעת מועד התרחשות המס, תלוי

[5] לצורך תמצות הסקירה אציין שמהותה האבחנה בין זכויות מוקנות בבחינת"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות ובין זכויות המותנות בהליך הקלה.

בסוג אירוע המס. כאשר האירוע הראשון מהווה אחד מ- 3 ארועי המס (אישור תכנית, הקלה, שימוש חורג) והאירוע השני אינו כזה, כמו במקרה אליק רון, אז יש לראות את המועד הקובע באירוע הראשון ואילו כאשר האירוע הראשון מעניק "זכויות מותנות" אשר יתקיימו רק בהתקיים אירוע מס נוסף, כמו במקרה נויברגר, הרי שאז המועד הקובע יהיה הארוע השני.

שמאי המבקשת מסביר את הרציונל באבחנה שנקבעה, הן בהיבט מניעה של בריחת מס והן בהיבט הבטחון העומד לבעלי הזכויות בקבלתן של אותן זכויות מותנות. במקרה הראשון קבלת הזכויות היא כמעט ודאית, לעומת המקרה השני בו קבלת הזכויות המותנות מחייב הליך הקלה (כמו במקרה נויברגר), קל וחומר בהליך של אישור תכנית מפורטת. מכאן שאין מדובר בוודאות ואין מדובר בגשר ברזל מאחר וההקלה או התכנית חשופים להתנגדויות ולשיקול דעתה הנרחב של הועדה.

שמאי המבקשת מפנה גם לפס"ד בבית משפט העליון, בעניין גוזלן הילדה (בבר"מ 2866/14, **הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פורסם בנבו 07.12.2014, (להלן: "**הילדה גוזלן**"), המהווה פס"ד מרחיב ומשלים לפס"ד אליק רון, ומצטט ממנו.

לסיכום טענתו מבהיר כי לפי הלכות חדשות אלו, שנקבעו זה לא מכבר בבית המשפט העליון, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית המעניקה זכויות, שבכדי לנצל אותן נדרש אישור הקלה או תכנית מפורטת. לדידו, מדובר בשאלה משפטית, שאינה נתונה לשיקול דעת שמאי.

2. <u>תכנית חד/2020 אינה מוסיפה שטחי בניה</u>:

לטענתו, קריאה נכונה ויסודית של התכנית מלמדת כי, התכנית קובעת אחוזי בניה רק במקומות המוגדרים יעודים חדשים בתכנית ולא במקומות המוגדרים כשטח ליעוד עפ"י תכנית מאושרת.

לטענתו, במקומות בייעוד עפ"י תוכנית מאושרת, התכנית רק מתווה מגבלות שונות שנועדו לשמור על האופי הכללי של פיתוח העיר. מפנה לסעיף 4.1 בתכנית בה מצוין במפורש כי, במקומות שמוגדרים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת חלות ההוראות התכנוניות המופיעות בתכניות שבתוקף והן לא משתנות מכח תכנית חד/2020. מכאן כי, התוכנית אינה מקנה אחוזי בניה נוספים.

לטענתו, הנחת העבודה של שמאי המשיבה לפיה הכפלה של מס' יח"ד לפי צפיפות 9 לדונם בהגבלה של שטח דירה 110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, אינה נכונה. מסקנה זו מובילה לשטח מבונה הגבוה מ- 70% המותרים עפ"י התכנית המאושרת. להוכחת טענתו מפנה לסעיף 6.18.1 המתייחס

למתחם מס' 1- מע"ר, בו מצוין באופן מפורש כי במגרשים עד 3 דונם תישאר קיבולת הבניה באחוזים, בעינה (171%) בעוד שהצפיפות תגדל, בעוד שבמגרשים גדולים יותר מצוין כי ניתן להגדיל את אחוזי הבניה ל- 245%. מכאן, שבמגרשים קטנים לא הוסיפו אחוזי בניה. שמאי המבקשת מדגיש כי ההוראות הללו הינם למתחם בו ניתנו הוראות חדשות ומכאן שקל וחומר שנכון הדבר לחלקה הנדונה שיעודה "עפ"י תכנית מפורטת אחרת".

מפנה לשומות מכרעות של מר מנחם מלוכנא בגו"ח 10049/378 מיום 30.08.2015 ושל מר אבישי זיו בגו"ח 10036/260 מיום 22.08.2016, בהן דנים השמאים המכריעים בסוגיית הגדלת אחוזי הבניה וקובעים כי התכנית לא הגדילה את אחוזי הבניה.

לסיכום טענתו, סבור כי התכנית לא שינתה את אחוזי הבניה בחלקה ואלו נותרו 70% דהיינו 862 מ"ר במעוגל, המאפשרים בניית 7 יח"ד בשטח עיקרי 123 מ"ר כל אחת, בדיוק כפי שהיה במצב הקודם.

3. <u>מקדמי הפחתה ראויים בגין חוסר הודאות לאישור תכנית מפורטת</u>:

לחילופין, כי גם אם היה מסכים לפרשנות כפי, שמביא בחשבון שמאי המשיבה, הרי שדרכה של הועדה, בה היא גובה היטל השבחה על כל תוספת הזכויות ותוספת יחידות הדיור, אשר הינן מוטלות בספק, אינה ראויה וגורמת עוול לנישום. לצורך המחשת חוסר הודאות מפנה ל- 2 החלטות ועדת משנה, שדנו בדרישת יזמים להגדלת מספר יחידות דיור ונענו בשלילה. הדחייה הייתה בנימוק, שהתוספת המבוקשת אינה תואמת את הבדיקה הפרוגרמטית/בחינת היצע השטחים הציבוריים, התשתיות וכו'.

בנוסף, מפנה ל- 3 שומות מכרעות[6], בהן נדונה סוגיית חוסר הודאות בהתכנות של תכנית מפורטת כזו, ואשר נקבע בהן מקדם הפחתה לסיכון לפיו תכנית מפורטת לא תאושר בגבולות שבין 0 ל- 0.5. בעניין זה מציין כי, השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, קבע מקדם שבין 0.25 ל- 0.5 בתלות בשאלה האם נערכה בדיקה פרוגרמטית אם לאו, השמאי המכריע מר עאטף עאלם קבע מקדם 0.5, אולם לא נטענה בפניו הטענה לגבי הצורך בבדיקה פרוגרמטית. השמאי המכריע מר אמנון ניזרי קבע, שאין חבות בהיטל השבחה לאור תוצאות הבדיקה הפרוגרמטית לפיהן לא ניתן לממש את הבניה לפי חד/2020. לסיכום, לא בוצעה עד כה בדיקה פרוגרמטית באזור מרכז העיר, ולכן גם אם יוחלט שהתכנית משביחה, הרי שיש להביא בחשבון מקדם סיכון של 0.25 לכל היותר.

[6] מפורטות בסעיף 3.9

4. <u>ערכי שווי קרקע</u>:

טוען כי ערכי שווי קרקע ליח"ד/מ"ר מבונה, כפי שנקבעו בשומת הועדה, גבוהים מהערכים הנכונים למיקום הנכס, למועד הקובע.

צרף טבלה ובה פירוט פסיקות שמאים מכריעים מהן סבור, שיש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי, שלא יעלה על 2,300 ₪ ושווי קרקע ליח"ד בשטח 110 מ"ר בסך של 253,000 ₪.

להלן הטבלה שצרף לחוות הדעת:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי קל"ד בשטח 110 מ"ר עיקרי
ארז כהן	18.01.16	10037	348		₪ 200,000
אבישי זיו	04.05.16	10037	300	₪ 2,300	₪ 253,000
ארז כהן	21.03.16	10034	144	₪ 2,400	₪ 264,000
עאטף עאלם	05.05.16	10035	108	₪ 2,400	₪ 264,000

- לבסוף, אם טענותיו דלעיל לא התקבלו, הרי שבעיית צורת המגרש מקבלת משנה תוקף, שכן בניה שכזו תצריך בניית 2 חדרי מדרגות, 2 גרעיני בניין וכו' כלומר יווצר למעשה בניין שיכון טורי שיש לו פחת תכנוני אדיר.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- מציג מספר עסקאות, כדלקמן:

עסקת מכר בחלקה 115 בגוש 10032 מסוף שנת 2014 / תחילת 2015.
הממכר הינו מגרש מס' 1 בשטח של 4.8 דונם עם קיבולת של 108 יח"ד + 1,545 מ"ר עיקרי למסחר.
התמורה בגין הממכר הינה 30,000,000 ₪, בנטרול החלק המסחרי מתקבל עבור המגורים בלבד סך של כ- 25,000,000 ₪ המשקפים 230,000 ₪ קרקע ליח"ד המגלם בניית חניה בקומת מרתף.
עסקה מיום 19/01/2014 לחלקה 247 בגוש 10402.
חלקה בשטח של כ- 12,000 מ"ר עם קיבולת בנייה ל- 120 יח"ד במס' בניינים סה"כ התמורה בגין החלקה הינה 30,800,000 ₪ כ- 257,000 ₪ ליח"ד ללא פיתוח.
עסקה מיום 24/12/2013 בחלקה 316 בגוש 10034 הנשיא ויצמן 65 עורפי.
חלקה בשטח של 534 מ"ר ברוטו נמכרה לפי 1,600,000 ₪. בתחום החלקה מבנה להריסה אשר אינו תורם לשווי, סה"כ מתקבל שווי של 266,000 ₪ / קרקע ליח"ד.
עסקה מתאריך 10/03/2015 בחלקה 300 בגוש 10037 ברחוב הגיבורים 81.
מגרש בשטח נטו של 523 מ"ר (600 מ"ר ברוטו) עם מבנה חד קומתי וותיק נמכר בכ- 2,100,000 ₪ המגרש בייעוד מע"ר, הצפיפות עד 16 לדונם במסגרת חד/2020 והכנת תכנית מפורטת.
שווי קרקע ליחידה מתקבל נע בגבולות הסך של 300,000 ₪ .

סבור כי לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה למיקום ולמועד, שווי קרקע ליח"ד מוערך בגבולות הסך של 350,000 ₪ ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות הדעת:

תחשיב שווי מצב קודם			
שטח המגרש נטו	1231		
סה"כ זכויות בנייה	70%		
ז.ב. למגורים - עיקרי	862	1	862
מס' יח"ד / שטח עיקרי ליח"ד	7		123
שווי קרקע ליח"ד בהתאמה לשטח			₪375,000
סה"כ שווי במצב קודם			₪2,625,000
תחשיב שווי מצב חדש			
צפיפות מותרת במגרש			7.0
צפיפות עפ"י חד/2020			11
שווי קרקע ליח"ד (110 מ"ר)			₪350,000
מקדם דחייה ואישור תכנית מפורטת (3 שנים)			0.84
סה"כ שווי מצב חדש			₪3,232,534
סיכום			
סה"כ שווי מצב קודם	₪2,625,000		
סה"כ שווי מצב חדש	₪3,232,534		
סה"כ ההשבחה	₪607,534		

- להלן התייחסותו לטענות שמאי המבקשים:

1. <u>מדובר בשאלה משפטית, שאינה נתונה לשיקול דעת שמאי</u>:

פס"ד המוזכרים אינם רלבנטיים למקרה שלפנינו, במקרה שלפנינו אושרה תכנית מתאר מפורטת, הקובעת בין יתר ההוראות, הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת, תוך ציון קיבולת הבניה והצפיפות המותרת.

2. <u>תכנית חד/2020 אינה מוסיפה שטחי בניה</u>:

מפנה לחלק מהוראות/הנחיות התכנית, ובכלל זה לסעיפים ב"עיקרי תפישת התכנון", "עיקרי הוראות התכנית", והוראות הבינוי בסעיף 4.1.2.

בהתייחס להפנייתו של שמאי המבקשת לסעיף 6.18.1, מדגיש כי הוראות אלו הינן למתחם מס' 1- מע"ר ולכן אינן חלות על המקרקעין שבנדון, עובדה שאף צויינה על ידי שמאי המבקשת עצמו. בהקשר זה מציין כי השומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, הינן לנכסים במתחם 1 (מע"ר) ולכן כאמור אין להשליך מהן על המקרה שלפנינו. יתרה מזאת, מפנה למס' שומות מכרעות בהן נקבעו תוספת יח"ד כולל שטחים[7]. לפיכך סבור כי, הוראות תכנית

[7] עאטף עאלם גו"ח 10035/110 וגו"ח 10035/108, ארז כהן גו"ח 10034/144, מוטי דיאמנט גו"ח 100008/215.

חד/2020 מאפשרות הכנת תכנית מפורטת לתוספת זכויות ויח"ד בהתאם להנחיות החלות בתכנית.

3. <u>מקדמי הפחתה ראויים בגין חוסר הודאות לאישור תכנית מפורטת</u>:

טוען כי, כי הועדה מאשרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית. מפנה לשומות המכרעות של מר ארז כהן ומר מוטי דיאמנט הנ"ל, בהן נקבעה דחיה במקדם 0.89. (בשומתו של מר ארז כהן הופעלה הדחיה רק על מרכיב ההשבחה ולא על מרכיב מלוא הזכויות). מציין כי הביא בחשבון בחוות הדעת דחיה של 3 שנים במקדם 0.84 ומקדם לסיכון של 0.8 על מרכיב ההשבחה (לא ראיתי כיצד טענתו זו, באה לידי ביטוי בתחשיב שצרף לחוות דעתו).

4. <u>ערכי שווי קרקע</u>:

לטענתו, שווי קרקע ליח"ד 350,000 ₪, המשקף שווי של 3,180 ₪ למ"ר עיקרי. מפנה למס' פסיקות של שמאים מכריעים, לצורך חיזוק ערכי השווי שקבע בשומתו. להלן ריכוז הפסיקות שצרף במסמך התגובה:

מס"ד	שם השמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	הערות
1	אבישי זיו	10037/300	הגיבורים פינת הנשיא	מאי-14	₪2,300	למגורים מעל מסחר
2	עטאף עאלם	10054/193	דוד שמעוני	דצמ-14	₪2,860	סמוך לשכונת סלע
3	אבישי זיו	10036/48	הרברט סמואל / הרצל	מאי-14	₪3,090	
4	מנחם מלוכנא	10049/378	שד' החירות	מאי-14	₪2,450	מגורים מעל מסחר סמוך לכביש מס' 4
5	עטאף עאלם	10035/68	הנשיא ויצמן	מאי-14	₪2,400	לדירות בשטח 140 מ"ר
6	ניקי פרימו	10036/121	הלל יפה	ינו-14	₪3,207	מגורים מעל מסחר

<u>הכרעה</u>:

– המחלוקת בסוגיית פרשנות הוראות תכנית חד/2020 בין שמאי הצדדים הונחה פעמים רבות לפתחם של שמאים מכריעים. עיינתי בשומות המכרעות אליהן הפנו הצדדים, ובשומות מכרעות נוספות הנוגעות לתכנית חד/2020.

הסוגיה המרכזית נסובה בסוגיה, האם תכנית חד/2020 הוסיפה זכויות בניה כמותיות בנכס אם לאו.

באופן תמציתי לעניין זה, אציין כי, שמאי המשיבה סבור שהתכנית הגדילה את מספר יחידות הדיור מ- 6 יח"ד לדונם לכדי 9 יח"ד לדונם (במקרה שלפנינו שטח החלקה 1,231 מ"ר ומכאן שמספר יחידות הדיור עלה מ- 7 יח"ד בשטח 123 מ"ר כ"א ל- 11 יח"ד בשטח של 110 מ"ר עיקרי כ"א. שמאי המבקשת טוען מנגד, שהתכנית לא שינתה את אחוזי הבניה ומכאן ש- 861 מ"ר (המהווים 70% משטח החלקה), אפשרו הקמת 7 יח"ד בשטח 123 מ"ר במצב הקודם והם המאפשרים 7 יח"ד בשטח 123 מ"ר גם במצב החדש.

באופן כללי עלי לציין כי בבואי לפרש את הוראות התכנית המהווה חקיקה בפני עצמה, עלי לפרש בהתאם לכללי פרשנות מקובלים. ניתן לפרש באמצעות פרשנות

דווקנית, הנצמדת בקפדנות ללשון החוק או באמצעות פרשנות תכליתית, המנסה לרדת לשורש כוונתו של המחוקק, ולהגשים את תכלית החקיקה ולאו דווקא את האופן שבו נוסחה. בספרו, אהרן ברק פרשנות במשפט, כרך שני – פרשנות החקיקה 81 (1993), קובע פרופסור אהרון ברק כי, פרשנות תכליתית של חקיקה מתבצעת בשלושה שלבים. בשלב ראשון נבחנת לשון החוק. במסגרת זו אין לתת לחוק משמעות שלשונו אינה מסוגלת לסבול. בשלב השני נבחנת תכלית החוק ועל הפרשן לבחור מבין מתחם האפשרויות הפרשניות את אותה אפשרות המגשימה את תכלית החוק. בשלב השלישי, אם מתקיימות מספר תכליות לחוק, יופעל שיקול דעת שיפוטי לבחירת התכלית הראויה מבין התכליות השונות. על משמעותה הדינמית של תכלית החקיקה עמד פרופ' אהרון ברק, ב"פרשנות דיני המסים", **משפטים** כ"ח, תשנ"ז, עמ' 425, בזו הלשון: "***בקביעת התכלית ההנחה היא, כי חוק אינו יצירה יחידה של מחוקק חד-פעמי הפועל בחברה בת-חלוף. החוק הוא יצירה נמשכת של מחוקק קבוע הפועל בחברה חיה ותוססת. ... על כן, תכלית החוק אינו מושג סטטי, אלא מושג דינמי***".

- עיינתי בעיון רב בדברי ההסבר לתכנית ולהוראות התכנית. מדברי ההסבר לתכנית ניתן ללמוד כי, מדובר בתכנית אב ומתאר לעיר חדרה, אשר הוראותיה באות ליישם את חזון העיר, כפי שבא לידי ביטוי בדברי ההסבר וההוראות. לכן, התכנית צופה פני עתיד ודרכי התפתחות. תוכנית זו, אשר מגדירה את כל האזורים בהם יש תוכנית מאושרת כייעוד בפני עצמו, ברור שאין היא יכולה לקבוע זכויות כמותיות ולהקנותם, מבלי שהדבר ייאמר באופן מפורש (ראה בייעוד המע"ר). לא זו אף זו, אני סבור כי, בתכנית מובהר באופן שאינו משתמע לשתי פנים, ויותר מפעם אחת, שהתכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט תכניות לגביהן מצוין במפורש אחרת (. לעניין זה אני מפנה להערות לטבלה שבסעיף 1.6.1 (אשר כותרתה: "**היחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות**"), וכן לסעיף 4.1, המתייחס לקרקע ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. להלן ההערות לטבלה שבסעיף 1.6.1, כפי שהוצגו בהוראות התכנית, ואשר מדברות בעד עצמן:

<u>הערות</u> -

1. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטות בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הני"ל והכלולים בתשריט התכנית ביעוד "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תוכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התוכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.
3. במקומות בהם קיימות תכניות מאושרות ושתכנית זו לא מציעה בהם שינויים ניתן להוציא היתר בנייה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכניות שתכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודו.

הוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2 מהוות נדבך משלים הנוגע לטווח הצפיפות המקסימלי האפשרי בהינתן ותאושר תוספת יח"ד. להלן ההוראות בסעיף 4.1.2 ככתבן וכלשונן, מתוך הוראות התכנית:

4.1	**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**
	כללי האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו. כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם עפ"י תכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נילווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד'. על כל יעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.

למותר לציין כי, רף זה נתון להכנה ואישור תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מחוזית, על כל המשתמע מכך. לרבות, אישור הועדה עצמה מבחינת מצאי שטחי ציבור תשתיות וכו'. לפיכך איני סבור כי, ניתן לפרש את התכנית כמגדילה זכויות בניה בהיקף של 110 מ"ר ליח"ד, במכפלת רף הצפיפות המקסימלי, כפי שטוען שמאי המשיבה. זאת ועוד, במקומות בהם ביקשה הועדה להגדיל זכויות בניה, ציינה זאת באופן מפורש (ראה הוראות למתחם 1- מע"ר). אמנם הנכס שבנדון אינו בסיווג זה, אולם יש בכך בכדי להעיד על דפוס מסוים של מחשבה והגיון בהוראות, כאשר הוועדה באה להגדיל זכויות בניה, היא דואגת לציין זאת במפורש ולא במשתמע ו/או נתון לפרשנות.

ככל שהדבר לא צוין באופן ברור ע"י הועדה, איני סבור שיש מקום להכיל על הנכס תוספת זכויות אלו, ובוודאי שלא במלוא ההיקף כאילו תוספת זו תינתן בוודאות מוחלטת ובמלוא היקפה. לסיכום, אני סבור כי התכנית לא שינתה את אחוזי הבניה האפשריים בחלקה, אך התוותה מגמה להרחבת הבינוי לכדי עד 11 יח"ד בשטח ממוצע של 122 מ"ר עיקרי לכל יח"ד (110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת מקורה), באם הדבר עולה בקנה אחד עם אחוזי הבניה.

הפרשנות לתכנית חד/2020, תואמת את פרשנות ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, ערר מס' 8022/16 **משה שלומוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה**, ישיבת ערר מס' 001 מיום 02.01.2017 בה התקבלו טענות העורר והתיק הושב לשמאי המכריע לבחינה מחודשת של ההשבחה, בהתאם לרוח החלטתם. אבקש בהזדמנות זו, להדגיש כי קראתי בעיון רב, את החלטת ועדת הערר, ואת תגובתו של שמאי המשיבה, אולם איני מסכים לפרשנות, אותה מאמצת הוועדה בעניין זה.

- במקרה שלפנינו מדובר בשטח מגרש של 1,231 מ"ר בו התאפשר במצב הקודם לבנות בצפיפות 6 יח"ד דהיינו 7.38 יח"ד בחלקה, ובהתאם להוראות

חד/מק/450ח, 7 יח"ד בשטח 123 מ"ר כ"א. במצב החדש מתאפשרת הגדלת הצפיפות עד לכדי 9 יח"ד לדונם אלא שבמקרה של תוספת יח"ד, קובעת התכנית ששטח יח"ד ממוצעת, יהיה 122 מ"ר עיקרי. אשר על כן, אני סבור כי לא חל שינוי בין שני מצבי התכנון[8] ובמקרה זה, לאור נתוני החלקה, התכנית אינה משביחה. זאת ועוד, ככל שבמקרה אחר היה מתאפשר לבנות יותר יח"ד, היה עלינו להביא בחשבון מחד, את ההשבחה בגין המרת שטחים שוליים לשטחים עיקריים, והפעלת מקדם דחיה ומקדם חוסר ודאות מאידך.

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

התכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
חד/698	12.09.1980	אין השבחה	
חד/781	26.05.1987	אין השבחה	
חד/450/ב	03.07.1992	14,904.6	7,452.3
חד/947	17.12.1993	אין השבחה	
חד/מק/450ו	16.12.1998	אין השבחה	
חד/450ה	26.07.1999	83,476	41,738
חד/מק/450ח	24.01.2005	אין השבחה	
חד/2020	26.05.2014	אין השבחה	

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[8] ככל שיבנו 7 יח"ד במבנה טורי של יותר מ- 2 יח"ד לקומה(לאור מגבלת רוחב המגרש) או לחילופין 6 יח"ד גדולות יותר בתצורת 2 יח"ד לקומה, הדבר נכון לשני מצבי התכנון.