לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

לכבוד:

מר אברהם פילו
באמצעות השמאית דנה אשכנזי
דוא"ל: dana@dashkenazi.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות השמאית דליה עסיס
דוא"ל: dalia@assid.net

שומה מכרעת

רחוב אלי כהן 33 חדרה

גוש: 10572 חלקה: 371 תת חלקה: 33

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכנית וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 28/11/2020 15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0555813

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 24/6/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום ראשון 2/6/2024 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאית המשיבה

- ✓ תגובת שמאית המשיבה דליה עסיס לשומה אחרת מיום 13/6/2024
- ✓ החלטת וועדה ערר מחוזית חד/8520/0423 מיום 18/6/2024

3.2 מסמכים מאת שמאית המבקש

- ✓ שומה אחרת מאת המבקש שנערכה ע"י השמאית דנה אשכנזי מיום 5/5/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 28/1/2024 שנערכה ע"י השמאית דליה עסיס.
- ✓ דרישה לתשלום מאת הוועדה המקומית חדרה מיום 6/2/2024.
- ✓ נסח טאבו לגבי גוש 10572 חלקה 371 תת חלקה 33 מיום 13/2/2024
- ✓ חוזה מכר מיום 24/11/2023

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10572
חלקה:	371
תת חלקה:	33
כתובת:	רח' אלי כהן 33, חדרה
שטח רשום:	55.90 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניין משותף בקומת ראשונה במבנה בן 2 קומות מעל קרקע
סוג המימוש:	מכר

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום, ממוקם ברחוב אלי כהן בשכונת גבעת אולגה בחדרה.

גבעת אולגה היא שכונה הממוקמת במערב העיר חדרה וגובלת ממזרח בכביש החוף, ומצפון בשכונת עין הים. השכונה הוקמה בשנת 1949 ומתאפיינת בבניה רוויה של בתים שניבנו במסגרת השיכון הציבורי, לצד בניה צמודת קרקע.

רח' אלי כהן מהווה רחוב עירוני טיפוסי, הממוקם בחלק המערבי של שכונת ג. אולגה, תחילתו וסופו ברח' מבצע עזרא, הרח' מתאפיין בבניה רוויה למגורים, לצד שטחים למבני ציבור.

ברחוב קיים פיתוח סביבת מלא.

תיאור החלקה:

החלקה בעלת צורה מלבנית אי רגולרית, גבולותיה כדלקמן:

צפון – חלקה 375 הכוללת שטח לבנייני ציבור

מערב – שטח ללא בינוי

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

דרום – חלקה 373 הכוללת בניה רוויה

מזרח – רח' אלי כהן ושטחי ציבור

שטח החלקה הרשום : 5,085 מ"ר

על החלקה בנויים 3 מבני רכבת לפי הפירוט הבא :

מבנה מס I המצוי החלק הצפוני של החלקה ובו 4 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה"כ 24 יח"ד.

מבנה מס II המצוי במרכז החלקה ובו 3 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה"כ 18 יח"ד.

מבנה מס III המצוי בחלק הדרומי של החלקה ובו 4 כניסות, 3 קומות (קרקע + 2), ובסה"כ 24 יח"ד.

סה"כ 66 יח"ד בחלקה.

<u>תיאור הדירה :</u>

הנכס ידוע כתת חלקה 33 - דירת מגורים בת 3 חדרים בכניסה שניה בקומה ראשונה במבנה II.

שטח הדירה הרשום – 55.90 מ"ר.

שטח הדירה ברוטו ע"פ מדידה גרפית – 59 מ"ר.



<u>מיקום המבנה בו מצויה הדירה ע"ג תצלום אויר מתוך אתר גוב מאפ</u>

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצאות האינטרנט ביום 13/2/2024 רשומות הזכויות בתת חלקה 33 בחלקה 371 בגוש 10572 ע"ש: פילו אברהם – 1/2

סלע יפית בתאל – 1/2

הערות:

בתאריך 25/2/2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום – עין הים על כל הבעלים.

בתאריך 26/11/2023 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת: מזרחי גולן.

בתאירך 31/12/2023 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

6.2 תשריט בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף זוהתה הדירה כתת חלקה 15 הממוקמת בקומה ראשונה בכניסה ג' במבנה I.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/763	קביעת אזורים "גבעת אולגה"	15/9/1985	3248
חד/763/ב	הגדלת דירות באזור מגורים מיוחד	15/3/1988	3543
חד/947	הוראות למרתפים	02/12/1993	4172
חד/מק/450/ו'	הוראות מחסנים חניה וביתני אשפה	01/12/1998	4706
חד/450/ה	שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א ב וקביעת שטחי שירות למבנים	10/07/1999	4783

7.1.2 חד/763 – קביעת אזורים "גבעת אולגה" (15/9/1985)

התוכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים מיוחד עליו חלים התנאים התכנוניים הבאים:

אזור	סימון בתשריט	רוחב חזית מינ'	שטח מגרש מינ'	תכסית קרקע ב- %	מס' קומות מקסי'	סה"כ % ברוטו בכל הקומות	קווי בניין			הערות
							חזית	צד	אחורי	
מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	4	--	ע"פ תשריט	3.5	6	קו בניין בניצב לשביל יהיה קו צדדי

הוראות לגבי אזור מגורים מיוחד:

1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות ע"פ תוכנית אחידה לכל המבנה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

4. במגרשים בהם לא מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יח"ד ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בניינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.
7. קווי בניין אחורי כמסומן בתשריט.

7.1.3 <u>חד/763/ב – תוספת והגדלת דירות (15/3/1988)</u>

מטרת התוכנית – קביעת הוראות בניה והגדלת דירות באזור מגורים מיוחד.

יעוד החלקה - אזור מגורים מיוחד.

להלן עיקרי ההוראות:

1. לא תותר תוספת יח"ד.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת תותרנה תוספות על פי תוכנית אחידה לכל המבנה.
4. במגרשים בהם לא מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יח"ד ברוטו לא יעלה על 114 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בניינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.
7. קווי בניין אחורי כמסומן בתשריט.
8. אחוזי הבניה הינם כוללים לרבות מקלט.

7.1.4 <u>חד/947 - הוראות מרתפים (02/12/1993)</u>

מטרת התוכנית קביעת הוראות בניה למרתפים.

להלן עיקרי הוראות הבניה:

<u>באזור מגורים בבתי קומות:</u>

- ✓ ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים ע"פ הוראות לצמודי קרקע (עד 50 מ"ר לשימושים של מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן, גובה 2.2 מ', במסגרת קווי הבניין).
- ✓ ליחידות מגורים שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר.
- ✓ שימושים מותרים: מחסן כללי משותף לדיירי הבית אשר ירשם כרכוש משותף, חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, מרחב מוגן.

7.1.5 <u>חד/מק/450/ו' - הוראות בניה למחסנים חניות ובתי אשפה (01/12/1998)</u>

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה למחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר.

הוראות התוכנית (באזור מגורים מיוחד):

מחסנים וביתני אשפה בכל האזורים:

קווי בניין – יותרו מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0.

יותר מבנה מחסן וביתן אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין אפס.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

גובה מירבי פנימי - עד 2.2 מ'.

שטח - שטח המחסן והביתן יקבע על פי התוכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור. יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

7.1.6 <u>חד/450/ה – קביעת שטחי שירות (1/07/1999)</u>

מטרת התוכנית: שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

ע"פ ההוראות תותר תוספת שטחי שירות באזורי מגורים בבניה רוויה:

מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה 25% מקומת העמודים לובי 40 מ"ר שטח חדרי מדרגות לקומה יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליה מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.	חניה ע"פ תקן עד שטח של 100% משטח המגרש מחסן פרטי ככל ולא הוקם מעל הקרקע מערכות טכניות חדר מדרגות ומבואה

7.2 מצב החדש

7.2.1 <u>תוכניות מאושרות במצב חדש:</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
חד/450/ה	שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א ב וקביעת שטחי שירות למבנים	10/07/1999	4783
חד/450/ח	עיגול מס' יחידות דיור למגורים	05/01/2006	5477
חד/2020	תוכנית מתאר	11/05/2014	6798
302-0583542	עדכון הוראות בניה מרחב חדרה	25/09/2019	8452
302-0555813	התחדשות עירונית – מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן	3/11/2020	9191

7.2.1 <u>חד/מק/450/ח - עיגול מס' יח"ד למגורים (05/01/2006)</u>

במגרשים בהם על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש מס' יח"ד אינו שלם, ניתן לעגל כלפי מעלה ולאפשר יח"ד שלמה.

7.2.2 <u>חד/2020 - תוכנית מתאר (כוללנית) (11/05/2014)</u>

מדובר בתוכנית מתאר אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה ונדרשת תוכנית מפורטת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

<u>מטרת התוכנית</u>: ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי, יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך.

<u>יעוד</u>: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת.

<u>הוראות הבינוי</u>:

- ✓ בתוכניות חדשות בייעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע בייעוד מגורים בסעיף 4.2.
- ✓ בכל תוכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

<u>זכויות בניה למגורים</u>:

תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ויהיו ע"פ הקריטריונים המפורטים ובתנאים הבאים:

- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 2-3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 4-5 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 6-7 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 8-9 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא בין 10-11 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח"ד לדונם.
- ✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא עד 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.

<u>בכל תוכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד הממוצעת יהיה כדלהלן</u>:

- ✓ בניה צמודת קרקע – 160 מ"ר עיקרי.
- ✓ בבניה רוויה נמוכה – 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסות מקורה).
- ✓ בבניה רוויה גבוהה – 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה).

מוסד התכנון רשאי לקבוע שטחי מינימום מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת דיור.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התוכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:

- ✓ בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
- ✓ תבחן ההתאמה האורבנית של התוכנית לסביבתה בהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.
- ✓ הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים, שלא יפחתו מ 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.
- ✓ שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.3 <u>תוכנית 302-0583542 - עדכון הוראות בניה מרחב חדרה (25/09/2019)</u>

מטרת התוכנית - עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום. בהוראות התוכנית נקבע בין היתר -

<u>מחסנים</u>:

התוכנית מהווה שינוי ומחליפה את הוראות חד/450 ה' וחד/מק/450 ו' בנוגע למחסנים.

- ✓ לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת, הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה, זכויות הבניה למחסן עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450/ה).
- ✓ קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0, לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.
- ✓ גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.
- ✓ יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, שייבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה המקורי ובאישור מהנדס העיר.

<u>בריכות שחייה</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע לבריכות שחייה.

- ✓ תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.
- ✓ שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.
- ✓ הבריכה תוכל להיות צמודה לבתי המגורים.

<u>חניות מקורות</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/450ה'.

- ✓ התוכנית קובעת כי חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
- ✓ תותר הקמת חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ קו בניין צדדי ו/או קדמי אפס.
- ✓ הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יותר מ- 2.60 מ'.

<u>מרתפים</u>:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית חד/947.

- ✓ התוכנית קובעת תוספת שטח עיקרי במרתף.
- ✓ בנוסף ל- 50 מ"ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תוכנית חד/947, תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.
- ✓ סיווג השטח (עיקרי/שירות) ייקבע על פי השימוש.
- ✓ לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה בתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

<u>חדר יציאה לגג</u>:

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

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- ✓ סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים. (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).
- ✓ הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
- ✓ שטח הבניה על הגג יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
- ✓ לא יתאפשר ניוד זכויות הבניה המוצעות לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
- ✓ במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תוותר תוספת חדר יציאה לגג.
- ✓ הבנייה על הגג תהיה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
- ✓ הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.
- ✓ בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו- משפחתיים יוצמדו החדרים על גגות היחידות זה לזה.
- ✓ גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
- ✓ כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבנייה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטייה ניכרת.

7.2.4 <u>תוכנית 302-0555813 – תוכנית התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן חדרה, (3/11/2020)</u>

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן באמצעות בינוי פינוי.

א. הריסת מבני מגורים ישנים בשכונת אלי כהן ובניית מבני מגורים חדשים ממערב לשכונה.
ב. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
ג. התווית דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים והתאמה למערכת הדרכים באזור.
ד. קביעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
ה. קביעת ייעודי קרקע למגורים ומסחר.
ו. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה, הנחיות בינוי לייעודים השונים ותנאים למתן היתר בניה.
ז. קביעת שלבי ביצוע להריסת מבנים ולאכלוס.
ח. קביעת מקטעי ביצוע לפיתוח השטח.
ט. קביעת זיקת הנאה.
י. בתוכנית 1109 יח"ד במבנים שונים בגבהים שבין 2-34 קומות.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים</u>

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
שימושים	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית	א. מגורים דירות גן- גג ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית
מרתפים	א. תותר בניית מרתף. ב. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד. ג. תותר בניית חצר אנגלית. ד. המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.	א. תותר בניית מרתף. ב. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד. ג. תותר בניית חצר אנגלית. ד. המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.	א. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש הצידי והאחורי. קו בניין קדמי למרתף לכיוון הרחוב יהיה 1 מ' לצורך העברת תשתיות. ב. המרתף יותאם לשיפוע הרחוב כך שלא ייווצרו

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
		ה. המרתף יכול להיות כשטח משותף של הבניין או כחלק מהדירות	בגבול המגרש קירות/גדרות בגובה העולה על 1 מ'. ג. גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.
גגות	א. במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים כחלק משטחי הבניה המותרים. ב. חדר יציאה לגג שגדלו עד 12 מ"ר ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים. חניה: תותר הקמת חניות מקורות בשטח של 35 מ"ר, 50% לפחות משטח הקירות יהיו פתוחים.	א. ניתן יהיה לבנות גג רעפים כחלק משטחי הבנייה המותרים. ב. יותר חדר יציאה לגג כחלק משטחי הבנייה המותרים. בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה. בבתים טוריים או דו משפחתיים יוצמדו חדרי היציאה לגג של היחידות זה לזה.	
הוראות בינוי			א. לפחות 20% ממספר יחה"ד הכלול בייעוד זה יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות. לפחות 20% ממספר היחידות בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות. ב. דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות שאינן פונות לרחוב בלבד. ג. לכל יח"ד יוצמד מחסן בשטח עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך הדירה. ד. הבינוי המדורג יישמר כמופיע בנספח הבינוי המנחה.
הקלות			א. תוספת יח"ד תותר במסגרת הקלה לאחר הגשת פרוגרמה למבני ציבור. ב. הקלה בתוספת יח"ד, קומות או בגובה מבני המגורים תהיה בכפוף להגשת הדמיות המציגות את השינוי המבוקש.
חניות			א. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניית אורחים. ב. תותר חניה מתחת לשטחים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2, מעל תקרת חניון תת קרקעי יובטח

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ד'
			פתרון לשתילת עצים בוגרים. ג. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.

טבלת זכויות (של המגרשים הסחירים) ועיקרי הוראות בניה מתקנון התוכנית :

יעוד	שימוש	תא	גודל המגרש	שטחי בניה				מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה	
מגורים א		502	599	320	100	100		520	2
מגורים א		511	499	220	50	50)		320	2
מגורים א		512	499	220	50	50		320	2
מגורים א		513	499	220	50	50		320	2
מגורים ב		505	2841	1785	408	850	850	3893	17	3
מגורים ד		601	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		602	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		603	1689	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		604	1691	5390	2640		2491	11581	53	11
מגורים ד		605	1284	6100	3150		2820	13270	60	17
מגורים ד		606	1236	12250	5970		5687	26327	121	32
מגורים ד		607	1448	12950	6310		6016	27836	128	34
מגורים ד		608	1359	12950	6310		6016	27836	128	34
מגורים ד		609	1406	6800	3490		3149	14779	67	19
מגורים ד		610	1284	6800	3490		3149	14779	67	19
מגורים מסחר ומבנים למוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	901	2556	160	60					
	מגורים			30600	13780				304	
	מסחר			1422	355					
	תעסוקה			1422	355					
	סה"כ			33604	14551		14288	68523	304	35
מסחר		401	738	636	318	(12)	1476	2430		2
מסחר		404	291	180	40	(12)	582	802		1

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

<u>מגורים מסחר ומבנים למוסדות ציבור:</u>

שימושים: מסחר, משרדים, מגורים, גני ילדים.

הוראות הבינוי:

1. לפחות 20% מיח"ד הכלולות בייעוד זה בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות.
2. דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות ושאינן פונות לרחוב בלבד.
3. לכל יח"ד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר וללא כניסה מתוך שטח הדירה.
4. המרחק בין שני מבנים סמוכים לא יקטן מ- 12 מ'.
5. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הוועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
6. גני הילדים ומוסדות הציבור יהיו בקומת קרקע עם פניה לשטח ירוק או בקומה ראשונה עם יציאה למרפסת.
7. שטחי הבניה לשימושי ציבור לגני ילדים ומעונות יום יופקעו ויירשמו ע"ש העירייה.
8. כניסות למבנים - קיימת עדיפות לכיוון כניסות שונה מכיוון מערב וצפון מערב. במידה והכניסות תהיינה מכיוונים אלה, תבוצע הגנה מרוח לפי הנחיות יועץ אקלימי.
9. תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 604-608 יהיה הצגת סימולציית רוח בתוכנה מקובלת. הדו"ח יכלול את החניה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50 מ' מגבול המגרש. הדו"ח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר.
10. באם הבינוי המוצע בהיתר הבניה יהיה שונה מנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו, לרבות גבהים, נפחים, כניסות, מרפסות וכל שינוי אחר. תנאי להיתר הינו הגשת דו"ח בדיקת מיקרו אקלים.

<u>חניה:</u>

1. כללי: החניה תהיה כולה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר.
2. מגורים:
   א. החניה תהיה כולה תת-קרקעית למעט חניית אורחים.
   ב. תותר חניה מתחת לשטחים ציבוריים גובלים צמודים לפי סעיף 6.2, מעל תקרת חניון תת-קרקעי יובטח פתרון לשתילת עצים בוגרים.
   ג. היקף החניה העילית שתותר במפלס הקרקע לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.
3. מסחר:
   א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.
   ב. החניה תהיה בתחום המגרש ותוכל להיות תת-קרקעית או על הקרקע.
4. הוראות לחניות: בסעיף 6.1 ו- 6.2.

הוראות לחניה:

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש למעט באזור מגורים ד' ובאזור מגורים ומסחר בהם תותר חניה גם מתחת לשטחים ציבוריים גובלים.
2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר אך במגורים ד' ובתא שטח 901 לא יהיו יותר 1.2 חניות לדירה.
3. בייעוד המעורב ובייעוד מסחר יינתן פטור מחניה למסחר ביחידות מסחר שקטנות מ- 250 מ"ר. החניה תהיה עילית או תת קרקעית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

4. החניות העיליות באזור מגורים ד' ובאזור מגורים ומסחר תהיינה חניות ציבוריות לאורחים בלבד ואין להצמידן ליח' המגורים.
5. היקף החניה העילית לא יעלה על 30% מסה"כ החניות הנדרשות למגרש.
6. תוכנית הפיתוח מעל החניון התת-קרקעי תהיה חלק מהיתר הבניה.
7. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם המגורים החדש יהיה אישור העירייה לתוכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים העיליים והתת-קרקעיים, כולל מתחת לשטחי הציבור, הנגישות אליהם ומהם, והאפשרות לפיתוח שטחי ציבור מעליהם, וכן שיוך החניות למגרשי המגורים.
8. היתר הבניה למרתף החניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הפליטות והאוורור.
9. הוראות לחניות מתחת לשטחי ציבור:

א. מתחת לשטחי הציבור יותר שימוש לחניה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים הסמוכים להם, ובהתאם להוראות תוכנית זו.

ב. החריגה של החניון התת קרקעי ממגרש המגורים אל מתחת לשטח ציבורי סמוך תותר רק בצמידות ובהמשך ישיר למגרש המגורים.
היקף החריגה המרבי שיותר ייקבע בתוכניות להיתר עפ"י עקרונות ספח הבינוי מנחה.

ג. לתוכנית הבינוי שתוכן טרם היתר יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות ביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.

ד. כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.

ה. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים מתחת לשטחי ציבור הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, התחזוקה השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של חניון, הכל בהתאם להוראות כל דין.

ו. האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בתיקון 89 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית לצורך מכר:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקש
302-0555813	28/11/2020	₪ 293,344	₪ 27,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית חד/מק/450ח

9.1.1 שמאית המשיבה

התוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

9.1.2 שמאית המבקש

מוסכם ע"י שמאית המבקש כי לא חלה השבחה בגין תוכנית זו.

9.1.3 הכרעה

מקבלת את הסכמות הצדדים.

9.2 השבחה בגין תוכנית חד/2020

9.2.1 שמאית המשיבה

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תוכנית כוללנית, ככל וישנה, תיווסף לשומת ההשבחה בעת אישור תוכנית נוספת. לפיכך, לא חושבה ההשבחה בגין תוכנית חד/2020 בשומה זו. מכל מקום, אין באמור כדי להוות פטור מהיטל השבחה במידה והוא יחויב לפי הוראות תיקון 126 לחוק.

9.2.2 שמאית המבקש

מוסכם ע"י שמאית המבקשת כי מדובר בתוכנית כוללנית בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

9.2.3 הכרעה

מקבלת את הסכמות הצדדים.

9.3 השבחה בגין 302-05832542

9.3.1 שמאית המשיבה

בהתאם לתוכנית זו ניתן להקים מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ"ר.

תוכנית חד/450/ה מתירה מחסן בשטח 6 מ"ר.

נכון למועד הקובע, תוכנית מס' 302-0555813 הייתה כבר לאחר השלב של דיון בהתנגדויות ולפני מתן תוקף. על כן, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.2 שמאית המבקש

מוסכם ע"י שמאית המבקש.

9.3.3 הכרעה

מקבלת את עמדת המשיבה.

9.4 תוכנית 302-0555813 - מהות ההשבחה

9.4.1 שמאית המשיבה

תוכנית זו מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן באמצעות פינוי בינוי.

לאור המורכבות בתוכניות התחדשות עירונית, לרבות מגוון הנכסים במצב קודם ובמצב חדש ולאור שלביות הביצוע בתוכנית, נקטתי ב- 2 גישות לתחשיב ההשבחה בגין מימוש במכר.

שווי מצב קודם

הערכה בוצעה בהתבסס על עסקאות מכר דירות.

במצב הקודם קיימת בעייתיות להסתמך על עסקאות השוואה מאחר שהעסקאות מושפעות מהפוטנציאל של התוכנית, לפיכך, במצב קודם הוערך שווי הדירה ללא פוטנציאל פינוי בינוי.

יוער, כי שווי הדירות במצב הקודם בהתאם לגישת ההשוואה מגלם את כל מרכיבי הנכס לרבות זכויות לא מנוצלות להרחבת הדירות.

שווי מצב חדש

הוערך בהתאם לזכויות שהוקצו לנכס הנדון כפי שנקבע בטבלת ההקצאה של התוכנית. הנכס כלול בתאי שטח שהם כ- 92% מסך כלל השטחים בתוכנית.

במצב הקודם הובא בחשבון הבינוי בפועל כולל זכויות בניה על פי תוכניות בתוקף.

במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה על פי התוכנית מהן נגזר החלק היחסי של הנכס הנדון.

החלק היחסי חושב בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאה שנערכה לתוכנית.

הובאו בחשבון עלויות הקמה לשטחי מבני הציבור אשר יוקמו בתא שטח 901 (שירות ועיקרי) הובא בחשבון שטח דירה במצב החדש לפי שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד + מחסן).

שטח המרפסות מגולם בשווי מ"ר מבונה עיקרי.

9.4.2 שמאית המבקש

תכנית זו קובעת הוראות בדבר התחדשות עירונית בשכונת "אלי כהן" באמצעות פינוי בינוי.

שמאית המשיבה ערכה את אומדן ההשבחה בהתאם לשתי גישות: הגישה הראשונה- גישת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקאות מכר דירות והגישה השניה הינה גישת סל הזכויות, לפיה הוערך השווי במצב החדש בהתאם לזכויות שהוקצו לנכס הנדון כפי שנקבע בטבלת ההקצאה של התכנית.

לפי שומת ההשבחה, הנכס כלול בתאי שטח שהם כ- 92% מסך כלל השטחים בתכנית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

שיטת חישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי נקבעה בפס"ד עמ"נ 52383-10-20ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב וח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ מיום 26/8/2021.

בית המשפט קבע כי הדרך הנדונה לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי היא "בשיטה הקלאסית", קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם (ללא פוטנציאל בגין התכנית המשביחה) אל מול החלק היחסי של זכויות בעלי הדירה בכלל התכנית, תוך התחשבות בגורמים המשפיעים על השווי כגון (דחייה במימוש, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה וכיוצ"ב).

תחשיב ההשבחה נקבע בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אשדר וכן עפ"י החלטות שנקבעו בשומות מכריעות של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת לתכנית 302-0555813, בשכונת "אלי כהן" ובהתאם להתאמות הרלוונטיות לרוח התקופה.

להלן השמות המכריעות שנערכו ע"י השמאית המכירעה לילך בן פורת

שמאי מכריע	תאריך ההכרעה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת
לילך בן פורת	03/08/2023	10572	373	5	אלי כהן 34 חדרה
לילך בן פורת	07/02/2023	10572	303	2	אלי כהן 36/2 חדרה
לילך בן פורת	05/03/2023	10572	309	3	אלי כהן 39/3 חדרה
לילך בן פורת	07/02/2023	10572	371	14	אלי כהן 31/14 חדרה
לילך בן פורת	07/02/2023	10572	303	12	אלי כהן 36/12 חדרה
לילך בן פורת	07/02/2023	10572	371	58	אלי כהן 33/16 חדרה

שווי במצב קודם נקבע לפי שטח של 114 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחה לפיה קווי הבניין אינם מאפשרים הרחבה נוספת מעבר לכך (לרבות שטח ממ"ד 12 מ"ר.

שווי במצב חדש נקבע לפי שווי מגרשי התמורה (לאחר הפחתות הנדרשות) כפול החלק היחסי של בעלי הדירה כפי שנקבע בטבלת האיזון, בתוספת דמי השכירות המשולמים ע"י היזם בתקופת הביניים מהוונים להיום.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

ביום 26/8/2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238/10/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח' אשר קבע, כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם (ללא פוטנציאל בגין התוכנית המשביחה), אל מול החלק היחסי של זכויות בעלי הדירה בכלל התוכנית, תוך התחשבות בגורמים המשפיעים על השווי כגון דחייה במימוש, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה, וכו'.

בהתאם לתקן 21 סעיף 5.15 עקרונות תחשיב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי:

"בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

מצב קודם – המצב התכנוני ערב אישור התוכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכונית המשביחה.

מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

שווי מצב קודם

שווי הבנוי הקיים בתוספת זכויות הבניה.

את חישוב זכויות הבניה במצב הקודם יש לאמוד לפי תוכנית חד/763/ב' תוך התייחסות למיקום הדירה ומגבלות קו הבניין לפי הפירוט הבא:

- ✓ במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותנה תוספת הבניה בתוכנית אחידה לכל הבית.
- ✓ שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 114 מ"ר.
- ✓ אחוזי הבניה הינם כוללים לרבות מקלט.

לאור האמור לעיל, השטח המקסימלי הינו 114 מ"ר[1] (כולל ממ"ד) ולא 126 מ"ר כפי שחישב שמאית המבקש.

בדירות העליונות נלקחה בחשבון תוספת חדר על הגג של 12 מ"ר.

שווי מצב החדש

שווי מגרשי התמורה (לאחר ההפחתות הנדרשות) כפול החלק יחסי של בעלי הדירה כפי שנקבע בטבלת האיזון, בתוספת דמי השכירות המשולמים ע"י היזם בתקופת הביניים מהוונים להיום.

9.5 מקדם דחייה למימוש התוכנית

9.5.1 שמאית המשיבה

מקדם הדחייה שנלקח בחשבון בשומה הינו 10 שנים.

שמאית המבקש מציינת את מרכיב מלחמת "חרבות ברזל" כגורם נוסף לדחייה. **יוער, כי המועד הקובע חל בסוף שנת 2020 ואין רלוונטיות לאירועים שקרו לאחר המועד הקובע.** בעניין זה קבעה השמאית המכריעה דחייה של 10 שנים שלהערכתנו משקף את הדחייה המקסימלית לפי השלביות הקבועה בתוכנית.

9.5.2 שמאית המבקש

עפ"י לוח קדימות שפרסמה עיריית חדרה נכון לשנת אפריל 2021 ממוקם פרוייקט ההתחדשות העירונית מכח תכנית 302-0555813, במתחם אלי כהן כתכנית מס' 13 בקידום התכניות הרלוונטיות כמפורט להלן:

דירוג הפרויקטים	שם התוכנית	מספר התוכנית
1	מתחם 26 הרחבת אזה"ת (חד/1800)	302-0447235
2	רסקו	302-0401323
3	הלל יפה – ז'בוטינסקי	302-0624205
4	האצטדיון	302-0750570
5	סלע – ביתר	302-0400754
6	צה"ל 20/האקליפטוס	302-0610048
7	העלייה השנייה פנ"ב	302-0615021
8	דרך השלום (דרומית להלל יפה	חד/1085

[1] בהתאם לגבולות החלקות הכלולים בתוכנית ספק אם ניתן להרחיב את כל הדירות עד לשטח של 114 מ"ר בשל מגבלת קווי הבניין, אולם בשל מטרת השומה ועל הצד המקל שומתי נערכה תחת ההנחה כי ניתן להרחיב את כל הדירות עד ל- 114 מ"ר ואת הדירות העליונות בעוד 12 מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

דירוג הפרויקטים	שם התוכנית	מספר התוכנית
9	רובע הים	302-0340539
10	מגורים ומסחר גוש 10571	חד/1232
11	משרד החקלאות	302-0621086
12	מבוא מזרח חיזוק במע"ר	חד/1264
13	אלי כהן פינוי בינוי	302-0555813
14	אזורים גבעת אולגה	תמ"ל /2015
15	הגדוד העברי	302-0707414
16	הנשיא/שדרות חירות (פרדס טיכו)	302-0890368
17	פרדס בילו	חד/1135
18	מתחם העירייה (חדש)	302-0809137
19	מגורים מערב לשכ' ברנדייס (חד/1002)	חד/1002
20	חלק צפון מזרחי – שכונת פארק	302-0486530

לא נמצא פרסום עדכני לקידום התכניות.

בתאריך 7/10/2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" עם עזה וחזיתות נוספות. אשר מועד סופה אינו ידוע. מתחילת המלחמה, פירסם מינהל התכנון במסגרת חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה –חרבות ברזל), התשפ"ד 2023, – דחיית מועדים מעת לעת בתחום התכנון והבניה הן בוועדות המקומיות והן במחוזיות. בנוסף, בפרסום של מרכז המחקר והמידע של הכנסת מתאריך 18.12.2023 בנושא "השפעת מלחמת חרבות ברזל על ענף הבניה" נמצא כי "בניגוד ליתר ענפי המשק שבהם הגורם העיקרי לפגיעה בפעילות הכלכלית הוא ירידה בביקוש בענף הבניה הגורם העיקרי הינו מחסור בעובדים".

עוד נמצא כי הדיווחים של המנהלים הם על פגיעה קשה יותר עקב המחסור בעובדים יחסית לתקופות לחימה אחרות.

עפ"י הדו"ח שיעור העובדים שאינם ישראלים בענף הבינוי מוערך בכ – 30% מהמועסקים ובכ- 36% מהשכירים. כ- 75%[2] מהעובדים הלא ישראלים הינם עובדים מהרש"פ. עובדים זרים עובדים בד"כ בעבודות "רטובות" לכן המחסור בהם יוצר פקק בצוואר בקבוק באופן שמעכב את תהליכי הבניה.

נכון למועד כתיבת שורות אלה טרם הוחזרו העובדים מהרש"פ לעבודה וטרם הוסדרו נהלים להכנסת פועלים זרים מארצות אחרות באופן העונה על המחסור בכח עבודה בענף הבניה.

נתונים נוספים בדו"ח מראים כי קיימת עלייה בסיכון האשראי[3] של ענף הבניה יותר מיתר המגזר העסקי.

בסקירה מקרו כלכלית בעקבות מלחמת חרבות ברזל של מרכז המחקר והמידע של הכנסת בסעיף התחזית להשפעת המלחמה על הסביבה המקרו כלכלית נכת:

> "לפי תחזית הבנק, הנתונים המקרו כלכליים ערב המלחמה היו טובים מהתחזית הקודמת. עם זאת צפוי כי המלחמה תוביל לצמיחה נמוכה יותר בתוצר, כאשר הפגיעה תהיה בעיקר בצריכה הפרטית, בשל הירידה בביקוש ומגבלות על ההיצע.

[2] בשל שעות העבודה המועטות של עובדים מהרש"פ יחסית לעובדים זרים שיעורן המשוקלל יורד ל- 68%.

[3] ע"פ שיעור ההפרשה להפסדי אשרי בחמשת הבנקים הדגולים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

כמו כן, **צופים גם כי ההשקעה בענפי המשק צפויה להיפגע בעיקר בענף הבניה**[4], בשל הגבלת עובדים מהרש"פ".

לדוגמא, עפ"י דיווח בעיתון כלכליסט מתאריך 27/3/2024 ההשפעה השלישית של מלחמת חרבות ברזל הביאה לקיצוץ של 280 מ' בהכנסות של קבוצת הנדל"ן אשטרום. הפגיעה בהכנסות נובעת מעיכוב בקצב הפרויקטים עקב המצב המלחמתי. לפי הערכות של הנהלת הקבוצה הירידה תמשך גם ברבע הראשון של שנת 2024.

נוכח המצב כאמור, קיים קיפאון ועיכוב בלוחות הזמנים המשוערים, ודאי למועד עריכת השומה המכרעת האחרונה שנערכה ע"י השמאית המכריעה 03/08/2023.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת, שנערכה בתאריך 3/8/2023, נקבע כי הדחיה הראויה הינה לתקופה בת 10 שנים.

נוכח ההשפעה על מוסדות התכנון, העיכוב בקידום פרוייקטים בשל מחסור בעובדים, שיעור הריבית הגבוה כאתגרים דרמטיים המשפיעים על קידום פרוייקטים בתחום התכנון והבניה בארץ, לגישתי, יש להכיר בדחיה שנובעת מהמלחמה ב- 12 שנים ועד למימוש התכנית ומתן היתר בניה

עוד יצוין כי התייחסות לתקופת הדחיה בת 10 שנים ביחס למועד הקובע, כפי שהונח טרם המלחמה וביחס להתייחסות לקידום התכנית לאחר פריצתה באופן זהה, מהווה למעשה השתת השבחת יתר על הנישום, באופן שאינו עונה על מצב שוק הנדל"ן, כאמור לעיל.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הדחייה נקבע בהתאם לצפייה של הקונה הסביר כפי שראה לנגיד עיניו נכון למועד הקובע. גורמים משפיעים שנערכו לאחר המועד הקובע אינן רלוונטיים נכון למועד הקובע ואין לקחתם בחשבון.

מקדם הדחייה לפרויקט פינוי בינוי הוא פונ' של היקף הפרויקט מספר המבנים להריסה ורמת הפיתוח הקיימת במקום. במקרה הנדון מדובר בפינוי של 198 יח"ד ב- 9 מבני רכבת, אשר יועברו למתחם חדש בו יבנו כ- 11 מבנים בבניה רוויה ומגדלים הכוללים יחד כ- 1,100 יח"ד חדשות ובמקום בו מצויים המבנים המיועדים להריסה ייבנה מתחם חדש של מבני ציבור (בתי ספר).

מחד, העובדה כי טרם החלו בפיתוח המתחם החדש בו מתוכננים מבני המגורים, משפיעה על מרכיב הדחייה. פיתוח המתחם אינו תלוי ביזם אלא בעירייה ובתקציביה. לאור ריבוי תוכניות פינוי ובינוי בעיריית חדרה, ולאור העובדה כי קיימות תוכניות רבות מאושרות המצויות על קרקע פרטית אשר טרם החלו בהן עבודות פיתוח, ולאור היקף התוכנית מעל 1,100 יח"ד אני מסכימה כי יש לדחות את מועד מימוש התוכנית משמעותית ביחס לדוגמאות שהוצגו בשומות המכריעות. מנגד, אכן מדובר בפרויקט <u>בינוי</u> פינוי, ולכן הקרקע לבניה החדשה זמינה לבניה, דבר המצמצם את משך הדחייה. לאור זאת אני בדעה כי דחיה של 10 שנים עד למועד קבלת היתר הבניה הינה בתחום הסביר.

[4] ההדגשה אינה במקור.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

9.6 מסד הנתונים וערכי השווי

9.6.1 שמאית המשיבה

9.6.1.1 שווי מ״ר מבונה למגורים במבנה קיים

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד׳	ק	מ׳	תמורה ב- ₪	מחיר למ״ר בנוי ב ₪
24/9/2019	10008/360	מ. בגין 6/5	132	2015	5	2	8	1,850,000	14,015
24/9/2019	10008/277	השחף 8	106	2019	4	6	9	1,648,000	15,547
29/11/2018	10572/16	עין גדי 6	132	2012	4	8	11	1,600,000	12,121
26/2/2018	10570/218		70	2012	2	4	4	1,100,000	15,714
ממוצע									14,349

חילוץ שווי מ״ר ממוצע		
מהות		ערכים
מחיר מ״ר בנוי ממוצע		₪ 14,349
ניכוי מע״מ	1.17	₪ 12,264
ניכוי יזמות	1.20	₪ 10,220
ניכוי עלויות בניה	(6,500)	₪ 3,720

לאור הנתונים לעיל שווי מ״ר מבונה במבנה הקיים, בהתאמה למיקום, במועד הקובע הוא בגבולות ₪ 3,500.

9.6.1.2 שווי מ״ר מבונה למגורים במבנים חדשים

להלן שומות מכריעות שנערכו בסביבת המבנים החדשים בתוכנית

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	ייעוד	תוכנית משביחה	מועד הקובע	שווי מר״מ
ערן ירקוני	10008	60,61	השלדג 40-39	מגורים ד׳	הקלות	31/5/2020	₪ 4,500
שלומי יפה	10008	221	גבעת אולגה	מגורים ד׳	302-0285320	13/2/2018	₪ 4,275
אריה אריאל	12794	22-25	עין גדי פ׳ הצוקים	מגורים ב׳	302-0302141	25/10/2016	₪ 3,580

לאור הנתונים לעיל שווי מ״ר מבונה במבנים החדשים, בהתאמה למיקום, במועד הקובע הוא בגבולות ₪ 4,400.

שווי זה ממוצע לכלל שטחי המגורים ומגלם שטחי המגורים במגרש 901 מעל קומת קרקע מסחרית.

על פי החלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת במתחם אלי כהן הנדון שווי מ״ר מבונה נקבע לסך שך ₪ 3,750.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

9.6.1.3 <u>שווי מ"ר בנוי מצב קודם</u>

לא נמצאו עסקאות בדירות מגורים ותיקות במבני רכבת אשר אינן מגלמות פוטנציאל פינוי בינוי.

על כן, הובאו עסקאות של דירות חדשות יחסית, בביצוע התאמות.

להלן ניתוח שווי למ"ר בנוי:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד'	ק'	מ'	תמורה ב ₪	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מתואם
24/9/2019	10008/360	מ. בגין 6/5	132	2015	5	2	8	1,850,000	14,015	12,614
24/9/2019	10008/277	השחף 8	106	2019	4	6	9	1,648,000	15,547	13,992
29/11/2018	12794/16[5]	עין גדי 6	132	2012	4	8	11	1,600,000	12,121	12,121
26/2/2018	10570/218		70	2012	2	4	4	1,100,000	15,714	15,714
ממוצע									14,349	13,610
הפחתה לחדש לעומת ישן									0.80	10,888
תוספת לשוליות (דירות קטנות)									1.2	13,100

מהות	ערכים	סה"כ
שטח הדירה הבנוי	59 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי למבנה ישן ללא זכויות בניה		₪ 13,100
שווי הדירה הבנויה		₪ 772,900
שטח מקסימלי להרחבה	114 מ"ר	
שטח נותר לניצול	55 מ"ר	
שווי מ"ר במבנים ישנים	₪ 3,500	
מקדם זכויות נוספות (עלויות התאמה, דחייה וכו)	0.7	
סה"כ שווי הזכויות הנוספות		₪ 134,750
שווי הנכס כולל זכויות בניה נוספות		₪ 907,650
שווי מ"ר בנוי כולל זכויות נוספות		₪ 15,384

בהתאם לכך, קבעתי שווי מ"ר בנוי בדירה נשוא השומה, לאחר התאמה לגודל, בנטרול השפעת התוכנית במצב קודם 16,200 ₪[6].

הערה: שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה לא מנוצלות.

[5] בשומת הוועדה בטעות נרשם 10572/16

[6] ע"פ החלטת השמאית המכריעה במתחם אלי הנדון נקבעו ערכים שונים, אולם על החלטה זו הוגש ערר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

9.6.1.4 <u>דמי שכירות ראויים</u>

להלן פרטי מודעות שפורסמו באתר יד 2 להשכרת דירות ברחוב אלי כהן:

תאריך	כתובת	שטח מדוד	חד'	ק'	מתוך	מחיר מבוקש ב ₪	דמי"ש למ"ר ₪
19/4/2021	אלי כהן 10	60	3	2	3	2,100	35
19/4/2021	אלי כהן	75	3.5	3	4	2,100	28
19/4/2021		70	3	2	3	2,500	36
18/4/2021	אלי כהן 9	60	3	2	3	2,200	37
16/4/2021	אלי כהן 8	70	3	1	3	2,000	29
28/3/2021	אלי כהן 31	80	4	2	4	2,500	31
22/3/2021	אלי כהן 11	66	3	3	3	2,000	30
ממוצע							32

בהתאם להחלטת השמאית המכריעה בתת חלקה 5 דמי השכירות למ"ר 38 ₪.

9.6.1.5 <u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

לא נמצאו נתונים למסחר בשכונת גבעת אולגה. על כן, הסתמכתי על נתונים ממרכז העיר.

באתר רשות המיסים לא אותרו נתונים מדווחים לקרקע בייעוד מסחרי בלבד.

א) <u>להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים למקרקעין עם מאפיינים דומים</u>:

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד קובע	שווי מ"ר אקוו' ₪	קומה	הערה
מוטי דיאמנט	10036	272	הרברט סמואל 50-54	2/6/2019	1/11/2018	6,000	קרקע	עיקרי
						2,500	ק. א	עיקרי

ב) <u>נתוני השוואה לתחשיב בגישות החילוץ והיוון ההכנסות</u>

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "מול הים" הסמוך נאמר לי כי שטחי מסחר משווקים תמורת דמי שכירות של כ – 200 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15% דמי ניהול 40 ₪ למ"ר.

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "שערי העיר" הסמוך עולה כי שטחי מסחר משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 125 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15%.

בהתאם למפורט בחוות הדעת שנערכה לסוף 2019, לחברת "פוליגון נדל"ן בע"מ" למתחם המרכז המסחרי "מיקס" במזרח העיר חדרה עולה כי דמי השכירות לשטחי מסחר בקומת הקרקע נאמדו בסך של 110 ₪/למ"ר ברוטו[7].

במרכז המסחרי סנטר A בחדרה מושכרים שטחי מסחר בגבולות 100 ₪/למ"ר ברוטו.

[7] חוות הדעת אינה מפרטת את המועד הקובע, נערכה ביום ה' 25/2/2020. שיעור היוון הכנסות שנלקח בחשבון השווי לשטחים הפנויים – 7.75%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

ג) נתוני היצע לשטחי מסחר במרחב העיר חדרה

בחשבון השווי חושבו נתוני היצע למסחר רחוב כשטח נטו, ללא העמסות:

מיקום מסחר	שטח מ"ר	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
הרצל 19	22	2,500	114
הנשיא	10	1,500	150
הנשיא	35	5,500	157
הנשיא 49	36	7,200	200
הנשיא	60	5,800	97
הנשיא	28	3,700	132

ד) היוון הכנסות:

בהתאם למפורט לעיל, דמי השכירות הראויים, בהתאמה למיקום הנכס ומאפייני הבינוי, נקבעו ל- 120 ₪/למ"ר נטו:

מהות	ערכים
דמ"ש ראויים בהתאמה למיקום	120 ₪
שיעור היוון	7%
היוון לצמיתות	20,571 ₪

דמי השכירות הראויים הוונו לפי שיעור היוון של 7% ושווי מ"ר בנוי נקבע לסך של 20,500 ₪ ברמת מעטפת.

ה) תחשיב 1 מ"ר ברוטו על פי גישות היוון הכנסות וחילוץ:

מהות		ערכים
שווי מ"ר כבנוי (מעטפת)		20,500 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.3	15,769 ₪
עלויות בניה		6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה, נטו (עיקרי)		9,769 ₪
שטחי שירות (העמסות)		
שווי אחסנה	0.04	391 ₪
ש.ש. כללים	0.03	293 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי בתוספת ש. שירות		10,453 ₪
שווי 1 מ"ר מבונה ברוטו	1.25	8,362 ₪
שווי מ"ר מבונה, ברוטו, במעוגל		8,400 ₪

להלן תחשיב 1 מ"ר ברוטו בהתבסס על קביעת השמאי המכריע ביחס לשווי 1 מ"ר עיקרי מסחר בהתאמה לנתוני הפרויקט:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

מהות	מקדם שטח	מקדם שווי	שטח
שטח נטו	100%	1 מ״ר	1
שטחי שירות	10%	0.4	0.04 מ״ר
	15%	0.2	0.03 מ״ר
סה״כ אקו׳			1.07 מ״ר
שווי עיקרי			₪ 6,000
סה״כ שווי			₪ 6,420
סה״כ מ״ר עיקרי + שירות		125%	1.25 מ״ר
שווי 1 מ״ר מבונה מסחר עיקרי + שירות			₪ 5,136

בתחשיב השווי נלקחה בחשבון העמסה של 25% שטחי שירות, בהתאם לפירוט השטחים בתוכנית. עוד נלקח בחשבון לעניין שטחי השירות כי מתוך סך שטחי השירות, שטח בהיקף של 10% מהשטח העיקרי ישמש לאחסנה (לפי מקדם 0.4) ויתרת שטחי השירות ישמשו לשטחי שירות כלליים (מקדם שווי 0.2) [8].

ו) <u>לסיכום</u>

בהתאם לנתונים שלעיל ולאחר התאמה למיקום קבעתי שווי מ״ר מבונה, ברוטו, מסחר, בסביבת הנכס 5,000 ₪.

9.6.1.6 <u>שווי מ״ר מבונה משרדים</u>

א) <u>עסקאות מכר של משרדים</u>:

מתחם	מס׳	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ״ר)	תמורה (₪)
מתחם	שטחים גדולים					
אנרג׳י	6	23/7/2020		24	593	2,135,250
פארק	7	18/3/2020		24	546	1,637,998
גוש 12798 חל׳ 24-28	8	1/1/2020		26	1000	3,500,000
	9	10/9/2019		24	811	2,000,000
	10	15/8/2019	12798	24	545	1,689,500
	11	10/7/2019		24	682	1,950,000
	12	31/3/2019		26	600	1,920,000

[8] המקדמים בהתאם למקדם השווי שקבע השמאי המכריע גיל הרצברג בשומתו מיום 20/2/2020, ביחס למועד הקובע 3/5/2018 לנכס בחלקה 24 בגוש 10037, רחוב ויצמן 72, חדרה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
	13	19/12/2018		26	1136	3,408,000
	14	5/2/2018		24	273	1,339,958
	שטחים קטנים					
	15	2/4/2020		28	35	145,000
	16	28/1/2020		26	39	200,000
	17	17/12/2020	12798	24	15	78,500
	18	19/11/2020		24	35	200,000
	19	25/3/2018		27	40	190,000
	20	17/2/2018		25	65	299,998

שטחי משרדים (בנוי)

מתחם	מס'	תאריך	גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה (₪)
קניון שערי העיר (גוש 100554, חלקה 212), שנת בניה 2020	21	12/8/2020		212	165	1,235,666
	22	26/11/2020		212	391	3,169,500
	23	22/6/2020		212	104	1,012,547
	24	26/6/2020		212	156	1,605,240
	25	17/5/2020		212	145	1,291,890
	26	4/6/2020		212/2	128	1,153,800
	27	19/2/2020		212	128	1,349,946
	28	13/2/2020		212	127	1,382,033
	29	2/9/2020	10054	212	115	1,113,898
	30	2/9/2020		212/1	107	1,225,750
	31	2/5/2020		212	106	1,029,566
	32	2/5/2020		212/3	353	2,931,559
	33	2/5/2020		212/2	153	1,488,696
	34	2/4/2020		212	118	1,211,096
	35	21/1/2020		212	128	1,349,946
	36	1/6/2020		212	313	3,010,597
	37	1/2/2020		212	139	1,464,723
	38	1/2/2020		212	352	3,550,879

נתונים מדווחים נוספים לשטחי משרדים בנויים מרחבי העיר:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

מס'	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	קומה	שנת בניה
39	1/2/2020	שמעוני 42	285	2,000,000	2	1998
40	6/3/2020	הנשיא 72	414	2,600,000	1	2006
41	30/12/2019	הגיבורים 66	50	525,000	2/2	1980
42	12/1/2019	הרברט סמואל 44	270	2,580,120	1/3	2012
43	31/10/2019	הגיבורים 59	46	440,000	1/4	1992
44	31/10/2019	ויצמן 28	76	575,000	1/7	1970
45	13/9/2019	הגיבורים 84	20	150,000	1/6	1984
46	29/7/2019	הרברט סמואל 91	114	726,495	1/5	1991
47	7/7/2019	הרברט סמואל 59	150	1,250,001	5/10	1980
48	5/1/2019		21	239,500	3/9	2002
49	3/2/2018		40	450,000	4/8	1986
50	1/2/2018		18	124,000	5/8	1970
51	1/6/2019	רוטשילד 15	76	740,000	2/12	2000
52	3/5/2019	הלל יפה 11	68	646,000	5/13	2013
53	16/5/2019	הרברט סמואל 66	23	200,000	3/3	1970
54	4/12/2019		23	280,001	1/2	1960
55	5/1/2019	הרברט סמואל 19	101	858,500	2/4	1950
56	21/2/2018		30	300,000	2/2	1950
57	21/2/2018		30	300,000	2/2	1950
58	21/12/2018	רוטשילד 32	35	435,000	1/3	1950
59	16/10/2018	רוטשילד 17	28	307,000	1/3	1960

ב) להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים למקרקעין עם מאפיינים דומים :

שמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד הכרעה	מועד הקובע	ייעוד	שווי מ"ר אקוו' (₪)	הערה
מוטי דיאמנט	10036	272	הרברט סמואל 50-54	2/6/2019	1/11/2018	משרדים ברוויה	1,500	עיקרי
גיל הרצברג	10037	24	ויצמן 72	20/2/2020	5/3/2018	משרדים	2,200	עיקרי

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "מול הים" הסמוך עולה כי שטחי משרדים משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 60 ₪/ למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 20% דמי ניהול 13 ₪/למ"ר.
בשיחה עם הגורם המשווק במרכז המסחרי "שערי העיר" הסמוך עולה כי שטחי משרדים משווקים תמורת דמי שכירות של כ- 55-60 ₪/למ"ר ברמת מעטפת, שיעור העמסה 15%.

ג) להלן נתוני היצע למכר שטחי משרדים ברחבי העיר :

מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות
מרכז העיר	20	350,000	17,500	חדש
מרכז העיר	277	4,100,000	14,801	כולל שוכר ל – 10 שנים
מרכז העיר	65	850,000	13,077	חדש
הרברט סמואל	85	495,726	5,832	משופץ
הרברט סמואל 29	70	650,000	9,286	משופץ + חניה
הגיבורים 59	165	1,485,000	9,000	
ארלוזורוב 1	286	3,146,000	11,000	חדש
ויצמן	72	800,000	11,111	משופץ
שערי העיר	80	740,000	9,250	חדש
הרברט סמואל 39	40	450,000	11,250	משופץ
אחד העם 9	58	725,000	12,500	חדש

ד) להלן נתוני היצע לשכירות שטחי משרדים ברחבי העיר :

מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות
אחד העם 34	50	2,800	56	
הגיבורים	160	7,000	44	
רוטשילד	30	1,750	58	משופץ
הרצל	30	2,100	70	משופץ
הרברט סמואל	14	1,000	71	
הרברט סמואל 51	43	2,500	58	
אחד העם 7	43	3,010	70	חדש
הרצל 58	40	1,200	30	
אחד העם 9	67	4,000	60	חדש
אחד העם 9	40	2,800	70	חדש
אחד העם 5	70	3,850	55	חדש
הרברט סמואל	24	1,500	63	ותיק
הגיבורים	150	8,250	55	ותיק

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ה) היוון הכנסות:

בהתאם למפורט לעיל, דמי השכירות הראויים, בהתאמה למיקום הנכס ומאפייני הבינוי, נקבעו ל- 65 ₪/מ"ר ברוטו. בחשבון השווי נלקח בחשבון שיעור היוון של 7.5% עקב אי ודאות השוררת בשוק הנדל"ן לתעסוקה על רקע משבר הקורונה.

מהות		ערכים
דמי שכירות לחודש		65 ₪
דמי שכירות שנתיים	12 חודשים	780 ₪
שיעור היוון	7.3%	
היוון לצמיתות		10,685 ₪

בהתאם לנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי ברוטו מוערך על ידי בכ- 11,000 ₪.

ו) חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מהות		ערכים
שווי מ"ר בנוי		11,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.25	8,800 ₪
עלויות בניה		(6,500 ₪)
שווי מ"ר מבונה, ברוטו		2,300 ₪

ז) לסיכום

בהתאם למפורט לעיל ולאחר התאמה למיקום ביחס למרכז העיר, וכן לאי ודאות באשר לעתיד המשרדים, שווי מ"ר מבונה, ברוטו, למשרדים – 2,000 ₪.

9.6.2 שמאית המבקש

9.6.2.1 שווי מ"ר בנוי מצב קודם

בשומת ההשבחה נקבע שווי מ"ר בנוי לפי עסקאות לדירות מגורים חדשות יחסית תוך ביצוע התאמות, זאת במטרה לכאורה לשקף שווי למ"ר בנוי ללא פוטנציאל של זכויות בניה שאינן מנוצלות. בשומת ההשבחה נערכו התאמות רבות ללא נימוק וביניהם מקדם 0.7 "לעלויות התאמה, דחיה וכיוצ"ב."

עפ"י מתודולוגיית התחשיב עפ"י השומה המכרעת של גב' לילך בן פורת לנכסים במתחם התכנית, נקבע כי השפעת התכנית על מחירי הנדל"ן בשכונת אלי כהן נכון לשנים (2018 – 2016 בטרם הפקדתה של התכנית) הינה בשיעור של 5% בלבד אשר נוטרלו מעסקאות ההשוואה.

שווי הנכס במצב הקודם נקבע בהתאם לעקרונות השומה המכרעת לפיה שווי למ"ר בנוי במצב הקודם לדירה בשטח 59 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית, המשקף שטח של 55.90 מ"ר) הינו 16,000 ₪/מ"ר בנוי ו- 3,500 ₪ לזכויות בניה בלתי מנוצלות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

9.6.2.2 דמי שכירות ראויים

ערכי השווי ומתודולוגיית התחשיב נקבעו בהתאם לשומה המכרעת מיום 03.08.2023 שנערכה ע"י גב' לילך בן פורת.

תקופת הדחיה המובאת בחשבון הינה בהתאם לאמור בסעיף קודם.

9.6.2.3 ערכי שווי ופרמטרים נוספים

שומת ההשבחה נערכה ברובה בהתאם לעקרונות השומה המכרעת שנערכה ע"י גב' לילך בן פורת.

ערכי השווי ופרמטרים נוספים המשקפים ערכים חופפים, נמצאו סבירות ומקובלים עלי.

להלן הערכים המובאים בחשבון בתחשיב ההשבחה כמפורט מטה:

מהות	ערכים
שווי למ"ר בנוי במצב קודם	₪ 16,000
שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם	₪ 3,500
תשלום שכר דירה בתקופת הביניים	₪ 38
שווי מ"ר מבונה למגורים בתוכנית החדשה	₪ 3,750
שווי מ"ר מבונה משרדים	₪ 2,000
עלויות הריסה	₪ 350
עלות בניה מבני ציבור למ"ר	₪ 6,000
פיתוח שצ"פ למ"ר	₪ 600
שמירה על עץ בוגר	₪ 120,000
החלק היחסי במצב החדש	0.5%
שטח עיקרי למגורים	103,910 מ"ר
שטח ממ"דים (סה"כ כ- 1,027 יח"ד)	12,234 מ"ר
סה"כ שטח למגורים	116,234 מ"ר
סה"כ שטחי מסחר	1,997 מ"ר
סה"כ שטחי משרדים	1,777 מ"ר
סה"כ שטחי מבני ציבור	220 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

9.6.3 <u>הכרעה</u>

המחלוקת בתיק זה מתמקדת באומדן השווי למ״ר בנוי מצב קודם בלבד:

- ✓ שמאית המשיבה – 16,200 ₪/מ״ר מגלם זכויות בניה.
- ✓ שמאית המבקש - 16,000 ₪/מ״ר ללא זכויות בניה וזאת בהתאם להכרעותיי הקודמות.

באשר למצב חדש, אין מחלקות ומוסכמים על הצדדים האומדנים כפי שנקבעו ע״י בהכרעותיי הקודמות[9]:

- ✓ שווי מ״ר מבונה למגורים לפי 3,750 ₪.
- ✓ שווי מ״ר מבונה למסחר לפי 5,000 ₪.
- ✓ שווי מ״ר מבונה למשרדים לפי 2,000 ₪.

ביום 18/6/2024 אישרה ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה הסכם פשרה שהוגש ע״י הוועדה המקומית ו- 6 בעלים שונים במתחם ביום 30/5/2024 לפיו:

> ״על פי אותו הסדר, העסקאות המאוחרות למועד הקובע שנכללו במסד הנתונים של עסקאות ההשוואה ממתחם שבטי ישראל שבשומה המכרעת יוצאו מן הטבלה, כך שהעסקאות מהימים 9/11/2021 ו- 2/2/2022 לא יהוו עוד חלק ממסד הנתונים כאמור. בהתאם, שווי המצב הקודם למ״ר בנוי בדירות בשטח ברוטו של 50 מ״א יועמד על סכום של 16,735 ₪/מ״ר בנוי ובדירות בשטח ברוטו של 59 מ״ר שווי המצב הקודם למ״ר יועמד על סכום של 15,658 ₪. עוד הובהר כי האמור מתייחס לשווי מ״ר בנוי אליו יתווספו שווי זכויות בניה שנקבעו בשומה המכרעת.״

לאור הסכם הפשרה, הנני מוצאת לנכון להיצמד לאומדנים אלו לצורך תחשיב ההשבחה וקובעת כי השווי של 1 מ״ר בנוי ללא זכויות בניה לפי הנקבע בהסכם:

- ✓ עבור דירה בשטח של 50 מ״ר לפי 16,735 ₪
- ✓ עבור דירה בשטח של 59 מ״ר לפי 15,658 ₪

[9] שומות מכריעות בגו״ח 10572/371, 10572/303, 10572/309, 10572/373

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

9.7 תחשיב ההשבחה

9.7.1 שמאית המשיבה

9.7.1.1 שווי מצב קודם

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח הדירה ברוטו	59 מ״ר
שווי מ״ר בנוי (מצב קודם)	₪ 16,200
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 955,800

9.7.1.2 שווי מצב חדש

מצב חדש					
מהות	מ״ר / אחוז	שטח במ״ר	מקדם שימוש	שווי מ״ר מבונה ₪	סה״כ שווי ₪
סה״כ שטח עיקרי מגורים במגרשים המוקצים		103,910			
מס יח״ד		1,027			
שטחי ממ״דים	12	12,324			
סה״כ שטח עיקרי מגורים כולל ממ״ד		16,234		₪ 3,750	435,877,500
מרפסות (מגולם בשווי למר״מ)		15,660			
שטחי מסחר		1,997		5,000	9,985,000
שטחי משרדים		1,777		2,000	3,554,000
סה״כ שווי המתחם במצב חדש (לפני הפחתות)					449,416,500
הפחתות :					
עלויות הריסה		11,984		(350 ₪)	-(4,194,348)
שטח מבני ציבור (רמת מעטפת)		220	100%	(6,000)	-(1,320,000)
עלויות שמירה על עצים בוגרים	26		92.48%	(120,000)	-(2,885,376)
פיתוח שצ״פ (מגרש 204)		15,397	92.48	(600)	-(8,543,487)
סה״כ ההפחתות					(16,943,211)
סה״כ שווי מצב חדש (לאחר הפחתות)					432,473,289
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית	10	6%		0.558	241,490,826
שווי מצב חדש לפי החלק היחסי של הנכס על פי השטח הבנוי		59		0.50	1,207,454

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

מצב חדש					
מהות	מ"ר / אחוז	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
היוון דמי השכירות בתקופת הדחייה (3 שנים)	0.558	₪ 38	4%	26,904	41,690
סה"כ שווי מצב חדש					1,249,144

9.7.1.3 השבחה

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,249,144
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 955,800
השבחה	₪ 293,344

הערות:

(*) עלויות שמירה על עצים בוגרים נלקחו ממסמך "נהלים בעבודת פקיד היערות בשלב התכנון לשמירה על עצים בוגרים" שהופק מאתר האינטרנט של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(**) סך השטחים הבנויים בחלקות המשתתפות בהקצאה ביחד עם הנכס הנדון הוא 11,100 מ"ר.

9.7.2 שמאית המבקש

9.7.2.1 שווי מצב קודם

שווי המצב קודם					
מהות	שטח רשום	שטח	שווי למ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח בנוי	55.90 מ"ר	59 מ"ר	₪ 16,000	1	₪ 944,000
יתרת זכויות בניה		55 מ"ר	₪ 3,500	0.7	₪ 134,750
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 1,080,000

9.7.2.2 שווי מצב חדש

מגרש	יעוד	מס יח"ד	שטח מסחר	שטח משרדים	שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"ד	סה"כ שטח אקו'
404	מסחר		220				
601	מגורים ד	53			5,390	636	6,026
602	מגורים ד	53			5,390	636	6,026
603	מגורים ד	53			5,390	636	6,026
604	מגורים ד	53			5,390	636	6,026
606	מגורים ד	121			12,250	1,452	13,702
607	מגורים ד	128			12,950	1,536	14,486
608	מגורים ד	128			12,950	1,526	14,486

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

מגרש	יעוד	מס יח"ד	שטח מסחר	שטח משרדים	שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"ד	סה"כ שטח אקו'
609	מגורים ד	67			6,800	804	7,604
610	מגורים ד	67			6,800	804	7,604
901	מגורים ומסחר	304	1,777	1,777	30,600	3,648	34,248
סה"כ		1027	1,997	1,777	103,910	12,324	116,234
שווי			₪ 5,000	₪ 2,000			3,750
סה"כ			₪ 9,985,000	₪ 3,554,000			₪ 435,877,500
סה"כ שווי כולל של הפרויקט (לפי הפחתות)							₪ 449,416,538

מהות ההפחתות						
מהות	שטח	כמות	מחיר למ"ר/יח"ד	שיעור יחסי	מקדם דחייה	סה"כ
עלויות הריסה פינוי ומחזור	11,984		₪ 350			₪ 4,194,400
שטח למבני ציבור	220		₪ 6,000			₪ 1,320,000
עלות שמירה עצים בוגרים		26	₪ 120,000	92.48%		₪ 2,885,276
פיתוח שצ"פ	15,397		₪ 600	92.48%		₪ 8,543,487
סה"כ הפחתות						₪ 16,943,263
שווי כולל בניכוי הפחתות						₪ 432,473,275
מקדם דחייה (12 שנים 16%)					0.49697	₪ 214,925,968
חלק יחסי ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון					0.50%	₪ 1,070,000
דמי שכירות	שנים	דמ"ש/מ"ר	שיעור היוון	מקדם דמ"ש	מקדח דחייה	
היוון שווי השימוש בדירה	3	₪ 38	4%		0.49697	₪ 37,000
שווי מצב חדש						₪ 1,107,000

9.7.2.3 <u>השבחה</u>

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,107,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,080,000
השבחה	₪ 27,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 28/6/2024

מס תיק-פניה : 303-649-2024

9.7.3 הכרעה

9.7.3.1 שווי מצב קודם

בהתאם להסכם פשרה תחשיב השווי נקבע לפי 15,658 ₪/מ״ר בנוי.

שווי המצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ
שטח הדירה ברוטו	59 מ״ר	1	15,658 ₪	923,822 ₪
יתרת ז״ב (עד 114 מ״ר)	55	0.7	3,500 ₪/מ״ר	134,750 ₪
סה״כ שווי מצב קודם (במעוגל)				1,058,572 ₪

9.7.3.2 שווי מצב חדש

שווי מצב חדש							
מגרש	יעוד	מס׳ יח״ד	שטח מסחר במ״ר	תעסוקה במ״ר	שטח מגורים עיקרי במ״ר	שטח ממ״ד במ״ר	סה״כ שטח אקו׳
404	מסחר		220				
601	מגורים ד׳	53			5,390	636	6,026
602	מגורים ד׳	53			5,390	636	6,026
603	מגורים ד׳	53			5,390	636	6,026
604	מגורים ד׳	53			5,390	636	6,026
606	מגורים ד׳	121			12,250	1,452	13,702
607	מגורים ד׳	128			12,950	1,536	14,486
608	מגורים ד׳	128			12,950	1,536	14,486
609	מגורים ד׳	67			6,800	804	7,604
610	מגורים ד׳	67			6,800	804	7,604
901	מגורים ומסחר	304	1,777	1,777	30,600	3,648	34,248
סה״כ		1,027	1,997	1.777	103,910	12,324	116,234
שווי מ״ר מבונה			5,000 ₪	2,000 ₪			3,750 ₪
סה״כ שווי			9,985,000 ₪	3,554,000 ₪			435,877,500 ₪
סה״כ שווי הפרויקט (לפני הפחתות)							449,416,500 ₪

הפחתות כלליות לפרויקט						
מהות	שטח	כמות	מחיר למ״ר/יחידה	שיעור יחסי	מקדם דחייה	סה״כ
עלויות הריסה פינוי ומחזור	11,984		(350 ₪)			(4,194,400 ₪)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 28/6/2024

מס תיק-פניה: 303-649-2024

הפחתות כלליות לפרויקט						
שטח למבני ציבור	220		(₪ 6,000)			(₪ 1,320,000)
עלות שמירת עצים בוגרים		26	(₪ 120,000)	92.48%		(₪ 2,885,376)
פיתוח שצ"פ	15,397		(₪ 600)	92.48%		(₪ 8,543,487)
סה"כ הפחתות						₪ 16,943,263

סה"כ מצ"ב חדש לאחר הפחתות						₪ 432,473,237
מקדם דחייה משוקלל למימוש התוכנית	10	6%			0.558395	₪ 241,490,796
שווי מצב חדש לפי החלק היחסי בטבלת האיזון				0.50%		₪ 1,207,454
היוון שווי השימוש בדירה בתקופת הבניה	3	38	4%	26,904	0.558395	₪ 41,690
סה"כ שווי חדש (במעוגל)						₪ 1,249,144

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,249,144
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,058,572
השבחה	₪ 190,572

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין תוכנית 302-0555813 לצורך מכר:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
302-0555813	28/11/2020	₪ 190,572	₪ 95,286

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il