תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

לכבוד:

זברקו חברה לבניין והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי סער אביזמר
דוא"ל: saar@rhshamaut.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות השמאים אפרים מרגלית ואדיר קניזו
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ,

# שומה מכרעת

**רחוב אחד העם 1, חדרה**

**גוש: 10036 חלקה: 582 (מס' ישן 200)**

## 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 תכניות וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה מס' 20220215/2.

## 2. מועדים

### 2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 18/12/1995 – 15 יום ממועד אישור תוכנית חד/1001
- ✓ 20/01/2006 – 15 יום ממועד אישור תוכנית חד/450/ח'
- ✓ 06/04/2007 – 15 יום ממועד אישור תוכנית חד/1212
- ✓ 26/05/2014 – 15 יום ממועד אישור תוכנית חד/2020
- ✓ 23/10/2019 – 15 יום ממועד אישור תוכנית 302-0583542
- ✓ 11/08/2024 – החלטת ועדה לאישור הקלות.

### 2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 22/10/2025 בנוכחות 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 4/3/2026 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: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 3. מסמכים שהוצגו בפני

### 3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובה לשומה נגדית שנערכה ע"י שמאי המשיבה מיום 29/09/2025.

### 3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

✓ שומה אחרת מאת המבקשת שנערכה ע"י השמאי סער אביזמר מיום 07/08/2025.

✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 12/06/2025 שנערכה ע"י השמאים אפרים מרגלית ואדיר קניזו.

✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית חדרה מיום 07/07/2025.

✓ מכתב החלטה לתוכנית בינוי/ פיתוח מספר בנ/1212יב מישיבת ועדה מקומית מס' 2023002 מיום 14/05/2023.

✓ נספח בינוי ופיתוח בנ'- 1212 יג.

✓ פרוטוקול החלטת ועדה מקומית מס' 2024006 מיום 11/08/2024.

✓ תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 20220215/2.

## 4. פרטי המקרקעין

| | |
|---|---|
| גוש: | 10036 |
| חלקה: | 582 (מס' חלקה קודם 200) |
| כתובת: | רח' אחד העם 1, מרכז העיר, חדרה |
| שטח החלקה הרשום: | 996 מ"ר |
| מהות הנכס: | חלקה בלתי מבונה הכלולה במסגרת תכנית חד/1212 בייעוד מע"ר מגורים |
| סוג המימוש: | היתר בניה |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחב אחד העם 1, מרכז העיר, בחדרה.

הנכס מהווה מגרש לבניה רוויה למגורים, הממוקם בפינת הרחובות אחד העם 1 ורמב"ם, בחלק המערבי של לב העיר חדרה. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים בתי מגורים מבניה רוויה, ותיקים למגורים, לצד מבנים המשמשים למסחר עירוני, מבני ציבור כדוגמת עיריית חדרה, מבנה בית המשפט, ביטוח לאומי, תחנה מרכזית וכן קרקעות בלתי מבונות.

בשכונה קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

### 5.2 תיאור החלקה והנכס

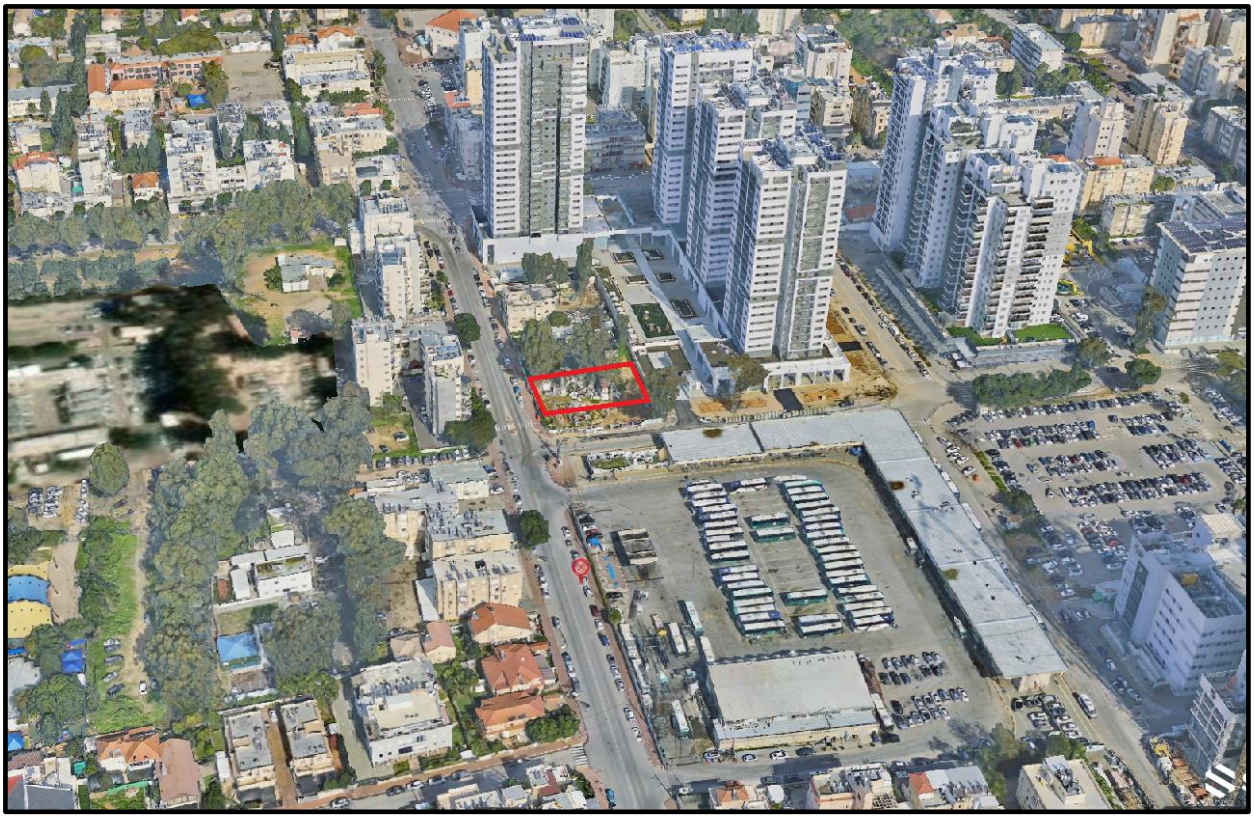
הנכס הנישום ידוע כחלקה 582 (מס' ישן 200) בגוש 10036, בשטח רשום 996 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית עם חזית דרומית לרח' אחד העם וחזית מערבית לרחוב רמב"ם.

החלקה גובלת ממזרח במתחם מגורים חדש ומצפון במגרשי מגורים ביעוד דומה לחלקה שבנדון.

מדרום לחלקה מעבר לכביש אחד העם מצויה התחנה המרכזית של חדרה.

בעת הביקור החלקה הקרקע היתה ריקה ופנויה על שאריות של חומרי בניין (צינורות/ עמודי תאורה ועוד).



מיקום החלקה ע"ג תצלום אויר מתוך אתר Simplex



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13/07/2025 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 582 בגוש 10036 ע"ש:

זברקו חברה לבניין והשקעות בע"מ (בשלמות)

שטח החלקה הרשום – 996 מ"ר

מספר ישן של החלקה 10036/200

## 7. מצב תכנוני

### 7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב הקודם (עד 28/02/1991):

| תוכניות בתוקף | שם התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| חד/765 | מע"ר (מ-18) | 12/07/1984 | 3075 |
| חד/947 | הוראות למרתפים | 02/12/1993 | 4172 |

7.1.1 חד/765

התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מרכז אזרחי.

התכליות והשימושים המותרים ביעוד מרכז אזרחי הינם:

א. כל השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור.

ב. תחנת אוטובוסים.

ג. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.

ד. מגורים, משרדים ומסחר.

זכויות הבניה הינן:

מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר

אחוזי בניה – 120%

מס' קומות – 5

תכסית – 35%

מס' יח"ד – 10 יח"ד לדונם

קו בניין – חזית 5 מ', צד 4 מ' ואחורי 6 מ'.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

משבצות תכנון –

בשטח התוכנית סומנו משבצות תכנון בהן הוראות מיחדות לתכנון משותף של מספר חלקות על מנת לאפשר התאמה לאופי התואם מרכז עירוני.

החלקה הנדונה מהווה חלק ממשבצת 40 הכוללת את חלקות 101,199,200,219,220 בגוש 10036 אשר ההוראות לגביה הן הכנת תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.

תוכנית פיתוח –

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

7.1.2 <u>חד/947</u>

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזור מגורים בבתי קומות:

1. ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתף (בהתאם לסעיף א' לאזור מגורים צ"ק) –
   - שטח בניה מקסימלי בהיקף 50 מ"ר ליח"ד כש"ש.
   - גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
   - שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן.
   - המרתף ייבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
2. ליח"ד שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר, השטח ייחשב כש"ש ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
3. שימושים מותרים –
   מחסן כללי משותף לדיירי הבית, חניה, חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית ומרחב מוגן.
4. לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. שטח מרתף לשימושים הנ"ל ייחשב כש"ש.
5. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין, אלא באישור הוועדה המקומית.
6. שטח המרתף ייחשב כש"ש ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו (למעט במקרה של חניה בקו 0 לפי סע' 5 לעיל).



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 7.2 מצב חדש

### 7.2.1 תוכניות מאושרת במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

| תוכניות בתוקף | שם התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| חד/1001 | שינוי הוראות בניה במרכז חדרה | 03/12/1995 | 4356 |
| חד/מק/1001ג' | שינוי לתכנית חד/1001 | 12/06/1997 | 4531 |
| חד/מק/450/ו' | הוראות מחסנים חניה וביתני אשפה | 01/12/1998 | 4706 |
| חד/450/ה' | שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים | 11/07/1999 | 4783 |
| חד/450/ח' | עיגול מס' יחידות דיור למגורים | 05/01/2006 | 5477 |
| חד/1212 | התחדשות עירונית – מתחם העירייה | 22/03/2007 | 5643 |
| חד/2020 | תוכנית מתאר | 11/05/2014 | 6798 |
| 302-0583542 | עדכון הוראות בניה במרחב חדרה | 25/9/2019 | 8452 |

### 7.2.2 חד/1001

התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד מרכז אזרחי.

מטרת התוכנית, בין היתר, הינה שינוי הוראות הבניה באזור מע"ר ובאזור מרכז אזרחי כדלקמן:

1. העלאת צפיפות.
2. הגדלת מספר הקומות.
3. שינוי פריסת אחוזי המסחר.
4. הגדלת אחוזי הבניה.

תכליות ושימושים ביעוד מרכז אזרחי:

א. כל השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור.

ב. מוסדות למנהל ציבורי ואזרחי.

ג. מגורים, משרדים ומסחר.

הוראות הבניה:

שטחים עיקריים –

| האזור | רוחב חזית מינ' | שטח מגרש מינ' | אחוזי בניה מקס' בקומה | מס' קומות מקס' | סה"כ שטחי בניה ב- % (1) | קווי בניין | | | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | חזית | צד | אחורי | |
| מרכז אזרחי | 20 | 1,000 מ"ר | 35% | 8 ק' ע"ע למגורים בלבד<br>7 ק' ללא מגורים<br>8 ק' ע"ע למבנה מעורב | 131%-141% | 5 | 4 | 6 | א. 12 יח"ד (למגורים) לדונם.<br>ב. אחוזי בניה למסחר (2) |
| (1) אחוזי בניה, באזור מרכז אזרחי | | | | | | | | | |
| בבניין למגורים בלבד – | | | מסחר בלבד – | | | בבניין מעורב למסחר ומגורים – | | | |



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

תאריך : 05/05/2026

מס תיק-פניה : 409-1586-2025

| האזור | רוחב חזית מינ' | שטח מגרש מינ' | אחוזי בניה מקס' בקומה | מס' קומות מקס' | סה"כ שטחי בניה ב- % (1) | קווי בניין | | | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | חזית | צד | אחורי | |
| 136% לבניין בגובה 5 ק' ע"ע. | | | | 131% לבניין בגובה 5 ק'. | | 136% לבניין בגובה 6 ק' + ק. עמודים. | | | |
| 138.5% לבניין בגובה 6 ק' ע"ע. | | | | 133.5% לבניין בגובה 6 ק'. | | 138.5% לבניין בגובה 7 ק'+ ק. עמודים. | | | |
| 141% לבניין בגובה 7 ק' ע"ע. | | | | 136% לבניין בגובה 7 ק'. | | 141% לבניין בגובה 8 ק' + ק. עמודים. | | | |
| (2) סה"כ אחוזי הבניה שיותרו בק"ק למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. . | | | | | | | | | |

שטחי שירות למגורים באזור מרכז אזרחי –

| מעל למפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
|---|---|
| קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.<br>בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה למבואה, חדר מדרגות, ח.עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח של 30 מ"ר.<br>בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.<br>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בין אם הינו בקומה ובין אם הינו בקומת עמודים.<br>חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים. | חניה עד ל-100% משטח המגרש.<br>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר שלא יוקם מעל מפלס הכניסה הקובעת.<br>מחסן כללי, ח.עגלות, חדרי מכונות, כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. |

שטחי שירות למסחר באזור מרכז אזרחי –

| מעל למפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
|---|---|
| מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א.<br>קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.<br>20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מבואה ומילוט.<br>20% נוספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (פסג') פנימי.<br>5% מהשטח העיקרי לאחסנה.<br>באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור. | 20% מהשטח הבנוי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל לכניסה הקובעת.<br>חניה עד 100% שטח המגרש ובאם נדרש 200% בחניון כפול.<br>בחניות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו מקום למכירה. |

הערה –

בין קומת המסחר למגורים תיבנה קומת עמודים מפולשת, שתהיה בבעלות דיירי דירות המגורים ותשמש לשטחי שירות בלבד.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

תוכנית פיתוח –

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

7.2.3 <u>חד/מק/1001ג'</u>

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות תכנית חד/1001 לגבי הוראות הבניה באזור מע"ר ובאזור מרכז אזרחי.
התכנית מבטלת את חובת דרוג הבניינים וקבעה זאת כאפשרות.

7.2.4 <u>חד/מק/450/ו'</u>

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

א. חניות – יותרו גגות הצללה ללא קירות ו/או חלונות בקווי בניין אחוריים וצדדים עד לקו אפס. גובה מירבי הינו 2.20 מ', שטח החניה יקבע ע"פ תוכניות ראשיות.
ב. מחסנים – יותרו מחסנים בתחום קווי בניין המותרים למבנה העיקרי או בקו בניין צידי ואחורי אפס, גובה מירבי 2.20 מ', שטח המחסן ע"פ התוכניות הראשיות, יותר מחסן אחד לכל יח"ד.
ג. ביתני אשפה – יותרו ביתני אשפה בתחום קווי בניין המותרים למבנה העיקרי או בקו בניין צידי ואחורי אפס, יותר ביתן אשפה בצמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, לא יותרו פתחים או חלונות בקו בניין אפס, גובה עד 2.20 מ', שטח הביתן יקבע ע"פ תוכניות ראשיות.

7.2.5 <u>חד/450/ה'</u>

מטרת התוכנית: שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.
התוכנית אינה משנה את ייעוד החלקה ו/או הזכויות בה באשר לשטחים העיקריים, אך קובעת שטחי שירות כדלקמן:

| מעל למפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
|---|---|
| קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.<br>בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.<br>בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. | חנייה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב' (5) בחד/947.<br>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| מעל למפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
|---|---|
| מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד.<br>יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליה מהקומה האחרונה בלבד.<br>מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות. | מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.<br>חדר מדרגות ומבואה – כמו בשטח קומת מגורים. |

7.2.6 <u>חד/מק/450/ח'</u>

במגרשים בהם על פי הוראות התכנית החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

7.2.7 <u>חד/1212</u>

מטרת התוכנית:

1. יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות בצד מגורים, מסחר ומשרדים.
2. קביעת ייעודי קרקע.
3. קביעת הוראות בניה לכל יעוד ומבנן.
4. קביעת עקרונות בינוי מחייבים והוראות עיצוב ארכיטקטוני לגבי התכנית ככלל ולגבי כל מבנן ומבנן.
5. תכנון מערכת הדרכים, ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח בשלבים.
7. קביעת הוראות בדבר הטלת הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה על בעלי הזכויות.
8. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
9. סימון מבנים להריסה.

התוכנית מסווגת את החלקה הנידונה כמגרש מס' 2305 בשטח 0.994 מ"ר 27 יח"ד ביעוד מע"ר מגורים.
עפ"י תשריט מבננים מסומנת החלקה הנישומה כמבנן 10 ביחד עם שצ"פ מדרום.
בהתאם לפרק הגדרות בהוראות התכנית נכתב כי במבננים 8-10 תידרש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית משותפת בהתאם לנספח הבינוי המחייב טרם מתן היתר בניה.
סעיף 13 (2) מגדיר "תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני" – תכנית שתוגש לכל מבנן ובהתאמה למבננים הגובלים ותכלול את הפרטים המפורטים בהוראות התכנית.
באזור מע"ר מגורים יותרו שימושים למגורים בלבד.
להלן טבלת הוראות הבניה במע"ר מגורים:



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| מס' מבנן | מס' מגרש | שטח מגרש | מס' קומות | | תכסית מרבית | שטח בניה מרבי בכל הקומות | | | קווי בניין | | מס' יח"ד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל כניסה קובעת | מתחת כניסה קובעת ושטח בניה במ"ר | | עיקרי | שירות (% משטח עיקרי) | | קדמי | צידי | |
| | | | | | | מעל כניסה קובעת | מתחת כניסה קובעת | מעל כניסה קובעת | | | |
| 10 | 2305 | 994 [1] | 9 | 2 ק' 1,764 מ"ר | 40% | 2,700 מ"ר | 10% | 25% | 10 מ' / 5 מ' עפ"י תשריט | 4 מ' - צפון 5 מ' - מזרח | 27 |

חניה –

תתאפשר חניה על הקרקע (תקן חניה 1.5 מקומות חניה ל-1 יח"ד).

תשריט התנועה המחייב של התכנית קובע תקן חניה של 1:15 ומסמן 15 מקומות חניה במרתף שכניסתו מרחוב רמב"ם.

תכנון ופיתוח –

הוטלה החובה לצפות את קירות החוץ וכן לדאוג לגינון בשטח של 20% משטח המגרש כמו גם מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' מעל לקומת החניה.

שלבי התכנון ונוהל הוצאת היתר בניה –

תנאי להוצאות היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם עפ"י ההנחיות שפורטו בסעיף 13 (2) לתוכנית ובהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך מס' 4), ועקרונות התכנון במחייבים.

למען הסר ספק, סטייה מהוראות תכנית זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) ו-2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7.2.8 חד/2020

מטרת התכנית בין היתר הינן ביסוסה של העיר כמרכז נפתי, יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש, הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית וכיוצ"ב.

החלקה הנדונה כלולה במתחם 01, תא שטח 302 באזור המסומן ביעוד "עירוני מעורב" מבלי שמשנה את הוראות תכנית חד/1212.

זכויות הבניה למתחם:

א. זכויות בניה בהתאם לתכנית חד/1001, חד/1212 ותוכניות נוספות מאושרות בשטח זה.

ב. זכויות הבניה בתאי שטח שגודלם מעל 3 ד' –

מגורים

עיקרי 245% משטח המגרש.

ש. שרות 40% מהשטח העיקרי.

צפיפות של 16 יח"ד לדונם נטו.

[1] 994 מ"ר לפי תקנון תוכנית, שטח לאחר רישום הינו 996 מ"ר.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| מסחר | |
|---|---|
| עיקרי | 50% משטח המגרש. |
| ש. שרות | 20% משטח המגרש. |
| ש. שרות מתחת לקרקע | 150% משטח המגרש. |

7.2.9 תוכנית 302-0583542 - עדכון הוראות בניה במרחב חדרה

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

בהוראות התוכנית, ביחס לבניה רוויה למגורים, נקבע בין היתר:

- מחסנים - יותרו שטחי מחסנים בשטח של 6-10 מ"ר בתנאי לכניסה נפרדת למחסן ושיוך של מחסן אחד לכל יח"ד.
- ביטול ההוראה בדבר חובת בניית קומת עמודים מפולשת.
- תותר תוספת של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת כשטח עיקרי, לצורך שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים (לא לשימוש כמגורים וללא אפשרות לניוד מקומת הלובי). התוספת היא באזורים לגביהם לא נקבעו זכויות כגון אלו בתכנית קודמת.
- שינוי לתכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים. בבנייה רוויה תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0 ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות. במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה, בתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- חדר יציאה לגג - תותר בניה בשטח של 15 מ"ר שירות או 40 מ"ר עיקרי הכולל גם את מהלך המדרגות ולא יותר מ- 40% משטח הגג. השטח הוא בנוסף לשטחי הבניה המותרים ורק כחלק מדירת המגורים שמתחת לגג. חדרי הגג של הדירות השונות, יוצמדו זה לזה.
- מבני מכירות זמניים, שטח המבנה עד 60 מ"ר (בנוסף לזכויות המותרות).

## 7.3 רישוי

7.3.1 היתר בניה מס' 679

בהתאם להיתר בניה מס' 679 מיום 06/02/1949 הותרה הקמת מבנה בשטח של 93.38 מ"ר.

7.3.2 היתר בניה מס' 20010317

בהתאם להיתר בניה מס' 20010317 מיום 29/11/2001 שניתן לבעלים הותרה הריסת מבנה מסוכן.

7.3.3 בקשה לאישור תוכנית בינוי בנ/1212יב

בישיבה מס' 2024006 מיום 11/8/2024 אושרה בתנאים תוכנית בינוי למבנן 10. מטרת התנאים לאישור היא לבצע תאום בסיסי בין המגרשים השכנים כפי שמחייבת התב"ע. התוכנית שתאושר תהיה תכנית אחת אחידה לשלושת המבננים.

7.3.4 בקשה להיתר בניה מס' 20220215/2

בקשה להיתר בניה מס' 20220215/2 אשר אושרה בתנאים בישיבה מס' 2024006 מיום 11/08/2024.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## מהות הבקשה

בניית מבנה מגורים בן 9 קומות ע"ע עם 27 יח"ד חניה עילית, חניה תת קרקעית וצובר גז.

תכנית להקמת נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק השקעות הון ובהתאם לסעיף 35/א לחוק.

## החלטת הוועדה

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בתקן חניה מ- 1.5:1 ל- 1:1 ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לאשר הן את הבקשה והן את ההקלות בהתבסס על המלצת הצוות המקצועי מהנימוקים הבאים:

- הקלה בתקן חניה מ- 1.5:1 ל- 1:1 הבקשה עומדת בתקן המותר בהתאם למדיניות העירייה באזור זה, קרי 1.3:1. ועל כן התקן המאושר על ידי חברי הוועדה ביחס להקלה המבוקשת הינו 1.3:1 בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

להלן טבלת השטחים בבקשה להיתר בניה:

| קומה | עיקרי | | | שירות | | | | | | | | אחר | | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | ממ"ד | סה"כ | ממ"ד רצפה | ממ"ד קירות | מעלית | מבואות וח. מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מע' טכ' ומ. שירות | חניה | אחסנה | סה"כ | מרפ' זיזית | מצללה | שטח בניה |
| מרתף | | | | | | | 29.71 | | 3.98 | 384.87 | | 418.56 | | | 418.56 |
| ק"ק | | | | | | 3.24 | 57.53 | 295.99 | 13.25 | | 18.60 | 388.61 | | | 388.61 |
| א | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ב | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ג | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ד | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ה | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ו | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ז | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ח | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| ט | 290.88 | 5.29 | 296.17 | 27 | 8.61 | 3.27 | 27.62 | | | | | 66.50 | 35.61 | | 362.67 |
| גג | | | | | | | 8.74 | | 27.29 | | | 36.03 | | 36.85 | 36.03 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| עילי | 2617.92 | 47.61 | 2665.53 | 243 | 77.49 | 32.67 | 314.85 | 295.99 | 40.54 | | 18.6 | 1023.14 | 320.49 | 36.85 | 3688.67 |
| תת"ק | | | | | | | 29.71 | | 3.98 | 384.87 | | 418.56 | | | 418.56 |
| סה"כ מבנה | 2617.92 | 47.61 | 2665.53 | 243 | 77.49 | 32.67 | 344.56 | 295.99 | 44.52 | 384.87 | 18.6 | 1441.7 | 320.49 | 36.85 | 4107.23 |

להלן תמהיל הדירות המוצע:



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| תמהיל דירות | | |
|---|---|---|
| קומה | 5 חד' | 4 חד' |
| א | 1 | 2 |
| ב | 1 | 2 |
| ג | 1 | 2 |
| ד | 1 | 2 |
| ה | 1 | 2 |
| ו | 1 | 2 |
| ז | 1 | 2 |
| ח | 1 | 2 |
| ט | 1 | 2 |
| סה"כ | 9 | 18 |
| | 27 | |

| ממוצע שטח עיקרי | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | 5 חד' מ"ר | 4 חד' מ"ר | 4 חד' מ"ר | סה"כ מ"ר | ממוצע מ"ר |
| א | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ב | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ג | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ד | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ה | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ו | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ז | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ח | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |
| ט | 108 | 97 | 89.5 | 294.5 | 98.2 |

## 8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה עקב אישורן של התוכניות המפורטות בגין בקשה להיתר בניה:

| תוכניות | מועד קובע | השבחה ע"פ שומת הוועדה | השבחה ע"פ שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| חד/1001 | 18/12/1995 | ₪ 124,809<br>₪ 130,735 (לאחר תיקון) | ₪ 182,122 |
| חד/1212 | 06/04/2007 | ₪ 786,375<br>₪ 758,019 (לאחר תיקון) | אין השבחה |
| 302-0583542 | 23/10/2019 | אין השבחה | אין השבחה |
| אישור הקלה | 11/08/2024 | אין השבחה | אין השבחה |

## 9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

### 9.1 סוגיות שאינן במחלוקת

קיימת הסכמה בין הצדדים באשר להיעדר השבחה בגין אישור תכניות חד/1001ג', חד/מק/450ו', חד/450ה', חד/450ח', וכן בגין אישור ההקלות.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 9.2 השבחה בגין תוכנית חד/1001 (מועד קובע 18/12/1995)

### 9.2.1 שמאי המשיבה

#### 9.2.1.1 מהות ההשבחה

תוכנית חד/1001 מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד מע"ר מגורים ומסחר, כאשר החלופה האופטימלית ביחס לחלקה שבנדון הינה באפשרויות ניצול בשיעור של 141% לבניין בן 8 קומות + קומת עמודים.
בבניין זה יותר שטח למסחר בתכסית 50% בקומת הקרקע.
בשים לב להוראות התכנית למימוש הזכויות יחד עם המגרשים הצמודים מצפון תובא בחשבון הפחתה בגין גורמי דחייה + מושע במקדם דחייה של 0.50.
היקף הניצול המסחרי בהתחשב בתכסית המותרת, במידות המגרש ובצורך בהקצאת שטחים לקומות העליונות יחושב בניצול משטח המגרש בהיקף של 35%.

#### 9.2.1.2 שטח המגרש

בהתייחס לטענות שמאי הבעלים ביחס לשטח המגרש הנשום במצב קודם 1,336 מ"ר במקום 1,300 מ"ר שנקבע בשומת הוועדה, מאחר ומדובר בעובדה המבוססת על טבלת השטחים של תכנית חד/765 בתגובת המשיבה בוצע תיקון בהתאם לשטח האמור בשומת המבקשת.

#### 9.2.1.3 מקדם הפחתה בגין דחייה

הובא בחשבון מקדם דחייה בשני מצבי התכנון בשיעור של 50%.
בהתייחס לטיעוני שמאי הבעלים, יובהר כי ביחס לתכנית חד/1001 (וחד/765 אשר לא בוטלה) נקבעה לכל שטחי המע"ר חלוקה למשבצות תכנון, כך שלכל אחת מהן נדרשת הכנת תכנית בינוי משותפת.
בשל קיומם של בניינים בנויים (חלקם בבניה רוויה) בבעלות שונה בכל אחד מהמבננים, לא מתאפשר קידום תכנון ומימוש בכלל שטחי המע"ר, מצב זה הצריך ואף חייב למעשה הכנת תכנית לשיפור המצב (במסגרת תכנית חד/1212) שאפשרה למעשה את מימוש הניצול במע"ר.
האמור לעיל תקף גם ביחס לחלקה נשוא השומה שנכללה במצב קודם (לפי חד/765) במשבצת תכנון מס' 40 הכוללת 5 חלקות שבחלקן בנויים מבנים כולל מבנה בבניה רוויה במועדים הקובעים.
לאור כל האמור לעיל, אין מקום לתקן את מקדמי הדחייה שנקבעו בשומת הוועדה.

#### 9.2.1.4 מקדם הפחתה בגין מיקום

בהתייחס לטענת שמאי הבעלים ביחס למקדם מיקום בסמוך לתחנה מרכזית, בשומת הוועדה נקבע שווי בסך של 250 $ לשימוש מגורים וזאת בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי בגבולות שבין 245 $/למ"ר ל- 350 $/ למ"ר כלומר ממוצע שווי למ"ר מבונה בשיעור של 258 $.
כאשר בשים לב למיקום הנכס הספציפי נבחר בזהירות המתבקשת השווי מהגבול התחתון בטווח.
לאור האמור לעיל, אין מקום להפעיל מקדם התאמה / הפחתה מהגבול התחתון של ערכי השווי.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.2.1.5 מסד נתונים וערכי שווי

להלן החלטות שמאים מכריעים למועד קובע 18/12/1995:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה למגורים מעל מסחר/ שווי קרקע ליח"ד |
|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | 10036/126 | הרצל פינת אחד העם | $ 280 |
| ניקי פרימו | 10036/271-272 | הרברט סמואל 52 | $ 245 |
| משה נדם | 10036/232 | הרברט סמואל פינת ששת הימים | $ 256 |
| אבישי זיו | 10036/110-112 | הרברט סמואל 50 | $ 250 |
| עאטף עאלם | 10034/172,385 | הנשיא ויצמן פינת תרנ"א | $ 350 |
| אריה אריאל | 10035/68 | סמ' מלחמת יום כיפורים | $ 350 |
| מוטי דיאמנט | 10037/422 | גורדון 4 | $ 270 |

שווי מ"ר מבונה בהתאמה למסד הנתונים המפורט לעיל הינו:

שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 250 $.

שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 350 $.

9.2.1.6 תחשיב השבחה (לאחר תיקון שטח החלקה)

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח לחישוב הזכויות | 1,336 מ"ר | | | | |
| זכויות הבניה | תכסית 35% למסחר + 4 קומות מגורים בצפיפות של 10 יח"ד/ דונם | | | | |
| מהות | שטח לניצול | שוו מ"ר מבונה | מקדם | שווי ב- $ | שווי ב- ₪ |
| שטח למסחר חזיתי | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 | ₪ 510,456 |
| מגורים | 1,135.6 | $ 250 | 1 | $ 283,900 | ₪ 885,484 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | ₪ 1,395,940 |

| מצב חדש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח לחישוב הזכויות | 1,336 מ"ר | | | | |
| זכויות הבניה | מסחר בק"ק + 8 קומות וסה"כ 141% בצפיפות של 12 יח"ד/ דונם | | | | |
| מהות | שטח לניצול | שוו מ"ר מבונה | מקדם | שווי ב- $ | שווי ב- ₪ |
| שטח למסחר חזיתי | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 | ₪ 510,456 |
| אחסנה למסחר | 23.38 | $ 350 | 0.5 | $ 4,092 | ₪ 12,761 |
| שטח מגורים | 1,416.16 | $ 250 | 1 | $ 354,040 | ₪ 1,104,251 |
| מחסנים למגורים | 96 | $ 250 | 0.4 | $ 9,600 | ₪ 29,942 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | ₪ 1,657,410 |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| תחשיב ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 1,657,410 |
| שווי מצב קודם | ₪ 1,395,940 |
| השבחה | ₪ 261,470 |
| דחייה למימוש הזכויות כולל גורם מושע | 0.50 |
| סה"כ ההשבחה | ₪ 130,735 |

9.2.2 שמאי המבקשת

9.2.2.1 מהות ההשבחה

בהתאם להוראות תוכנית חד/1001, שטח הקרקע הינו 1,336 מ"ר נטו ביעוד מרכז אזרחי וזכויות הבניה הן עד 141% עיקרי למגורים ומסחר ב-8 קומות.

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי אפשרות הבינוי והניצול הן של כ- 35% עיקרי למסחר.

9.2.2.2 שטח המגרש

שטח המגרש הינו 1,336 מ"ר ביעוד למרכז אזרחי ו-267 מ"ר ביעוד דרך (להפקעה) וזאת עפ"י נספח טבלת השטחים של התב"ע.

9.2.2.3 מקדם הפחתה בגין דחייה

הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.78 המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%.

מקדם הדחייה/ מושע שהובא בחשבון בשומת הוועדה לתוכנית חד/1001, בשיעור של 50%, משקף הפחתה גדולה מידי.

9.2.2.4 הפחתה בגין מיקום

מיקום החלקה בפינת הרחובות אחד העם 1 ורמב"ם בשוליים המזרחיים של לב המע"ר בחדרה. בסמיכות לנכס מדרום, מתחם התחנה המרכזית הישנה, אשר היווה לאורך השנים מוקד עירוני סואן המושך פעילות מסחרית מחד, אך משפיע מאד לרעה על רמות הביקוש למגורים מאידך.

בהתחשב במיקום החלקה בסמיכות מיידית לתחנה המרכזית, ובפרט נוכח היותה ממוקמת מולה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי למגורים, המשקף את הפגיעה ברמות הביקוש והאטרקטיביות למגורים בסביבה בשיעור 0.9.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.2.2.5 מסד נתונים וערכי שווי

אין מחלוקת עם ערכי השווי העומדים בבסיס שומת הוועדה המבוססת על ההכרעות הבאות:

| שמאי מכריע | גו"ח | שווי מר"מ מסחר | שווי מר"מ מגורים | הערות |
|---|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | 10037/400 | $ 353 | $ 250 | נקבע 77,975 ₪/יח"ד בהתחשב בדירות בשטח ממוצע כ-100 מ"ר |
| יצחק ברמן | 10036/126 | | $ 242 | נקבע 34,500 $/יח"ד בהתחשב בדירות בשטח ממוצע כ-142 מ"ר |
| ניקי פרימו | 10036/271-272 | | $ 245 | |
| משה נדם | 10036/232 | $ 400 | $ 256 | |
| אבישי זיו | 10036/110,113,114 | לא מצוין | $ 250 | |
| עאטף עאלם | 10034/172,385 | לא מצוין | $ 350 | |
| עאטף עאלם | 10035/68 | לא מצוין | לא מצוין | |
| מוטי דיאמנט | 10037/422 | לא מצוין | $ 270 | |

בהתחשב במיקום החלקה בסמיכות מיידית לתחנה המרכזית, ובפרט נוכח היותה ממוקמת מולה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי למגורים.

לאור האמור לעיל, ערכי השווי לבסיס התחשיב:

שווי מ"ר מבונה למסחר $ 350

שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים $ 225 = $ 250 X 0.9 (התאמה לסמיכות לתחנה מרכזית)

9.2.2.6 תחשיב השבחה

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ"ר |
| מס' יח"ד (10 יח"ד/ לדונם) | | | | | 13 |
| אחוזי בניה | | | | | 120% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| מסחר | 35% | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 |
| יתרה למגורים | 85% | 1,136 | $ 225 | 1 | $ 255,510 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | $ 420,520 |

הערה – שטח עיקרי של יח"ד בממוצע הינו 87.4 מ"ר.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| מצב חדש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ"ר |
| מס' יח"ד (12 יח"ד/ לדונם) | | | | | 16 |
| אחוזי בניה | | | | | 141% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| מסחר | 35% | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 |
| אחסנה מסחר | 5% | 23 | $ 350 | 0.5 | $ 4,092 |
| למגורים | 106% | 1,416 | $ 225 | 1 | $ 318,636 |
| אחסנה | 6 מ"ר ליח"ד | 96 | $ 225 | 0.4 | $ 8,656 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | $ 495,044 |

הערה – שטח עיקרי של יח"ד בממוצע הינו 88.3 מ"ר.

| חישוב ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | $ 495,044 |
| שווי מצב קודם | $ 420,520 |
| סה"כ השבחה | $ 74,524 |
| מקדם דחייה (5 שנים ; 5%) | 0.78 |
| השבחה בהתחשב בדחייה | $ 58,391 |
| השבחה ב- ₪ (לפי שע"ח יציג למועד הקובע 3.119) | ₪ 182,122 |

9.2.3 <u>הכרעה</u>

9.2.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין מהות ההשבחה וזכויות הבניה ב-2 מצבי התכנון.

מצב קודם לפי חד/765 – 120% ← 35% מסחר + 4 קומות מגורים (85%)

מצב חדש לפי חד/1001 – עד 141% ← 35% מסחר + 4 קומות מגורים (106%)

9.2.3.2 <u>שטח המגרש</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים בעניין שטח המגרש.

9.2.3.3 <u>מקדם הפחתה בגין דחייה</u>

ביחס לתכנית חד/1001 אין מחלוקת בין הצדדים כי בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון דחייה.

המחלוקת הינה על מקדם שיעור הדחייה, בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה של 0.5 (משקף דחייה של 12 שנים, לפי 6%), שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה של 0.78 (המשקף דחייה של 5 שנים לפי 5%).



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

בהתאם להוראות התוכניות מדובר בדחייה הנובעת מהצורך בהכנת תכנית בינוי משותפת לכל החלקות המצויות במשבצת התכנון אשר מן הסתם בבעלות שונה. דרישה זו, ניתנה במסגרת תוכנית חד/765 ולא שונתה במסגרת תכנית חד/1001. על כן, גם במצב החדש יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגין הכנת תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.

א. <u>בדיקת היתרי בניה</u>

לצורך בחינת נושא הדחייה ניסיתי לבחון מה עלה בגורלן של בקשות להיתר בנין שהוגשו לאחר אישורה של תוכנית חד/765 אשר קבעה כי יש להכין תוכנית בינוי למשבצות תכנון. עיינתי בתיקי בניין עיר של חלקות המצויות במשבצות שונות (באופן אקראי) אשר דורשות תוכנית בינוי מפורטת הכוללת בינוי בחנתי את מס' החלקות בכל משבצת התכנון ואת מספר הבעלים השונים באותה המשבצת ולהלן הממצאים:

**<u>משבצת תכנון מס' 30, גוש: 10037 חלקות: 84, 260 261, 262, 263, 266, 267, 438</u>**

מס' חלקות - 8

למתחם זה הוכנה תוכנית מפורטת חד/1038 אשר בין מטרותיה, הכנת תוכנית מפורטת בתחום התכנית בהתאם להוראות תכנית חד/1001, איחוד חלקות בבעלות אחת מס' 261, 262, 263, ו-267, סימון מבנים להריסה. התוכנית הוגשה לוועדה המקומית ב- 7/1994 ואושרה ב- 7/1996.

<u>חלקות 261, 262, 263, 267</u>

נכון לשנת 1993 עמד מבנה חד משפחתי חד קומתי אשר נבנה בתחילת שנות ה- 50.

ביום 6/12/1995 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להקמה בית מגורים משולב במסחר סה"כ 16 יח"ד. הוועדה דנה בתיק ביום 11/2/1996 והחליטה להשהות את הדיון עד לקבלת החלטת הוועדה המחוזית בנושא תב"ע חד/1038 שנמצאת בבדיקה.

ביום 7/8/1996 אושרה בקשה להקמת מרתף שישמש לחניה.

ביום 23/2/1997 התקבל היתר בניה להקמת בית מגורים משולב במסחר.

=== > משך זמן עד לקבלת היתר מיום הכנת התוכנית המפורטת כ- 2.5 שנים.

**<u>משבצת תכנון מס' 13, גוש: 10036 חלקות: 179, 180, 181, 262, 263</u>**

מס' חלקות - 5

<u>חלקה 179</u>

נכון למועד הקובע על החלקה עמד מבנה דו קומתי מסחרי הכולל חנות בקומת הקרקע ובקומה א אשר נבנה לפני שנות ה- 50.

ב- 9/1993 הוגשה בקשה ראשונה להקמה מבנה מסחר ומגורים בן 6 קומות מעל קרקע מסחרית אשר כלל לא נכנסה לדיון בוועדה.

ב- 6/1994 הוגשה בקשה שניה להקמת מבנה מסחר + משרדים + מגורים בן 6 קומות מעל קרקע מסחרית. הבקשה נדונה והוחלט לדחותה מהטעם כי הבקשה לא תואמת תכנית בניין ערים ו"על



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

המבקשים להכין תכנית מפורטת במשבצת תכנון מס' 13 ולאחר אישורה כחוק ניתן יהיה לדון בבקשה".

ב- 4/1996 הוגשה בקשה נוספת להקמת מבנה מסחר + משרדים + מגורים בן 6 קומות מעל קרקע מסחרית. בבקשה זו מופיעה מפה מצבית הכוללת את כל החלקות במשבצת 13 והעמדת המבנים הקיים עליהם וכן טבלת כל בעלי הזכויות במשבצת לחתימה (8 במספר מתוכם עיריית חדרה והמבקשים). היתר בניה לבקשה זו ניתן ב- 2/1997.

=== > משך זמן כ- 3.5 שנים.

**<u>משבצת תכנון מס' 29, גוש: 10037 חלקות: 343, 339, 341, 342</u>**

מס' חלקות - 4

<u>חלקה 342</u>

נכון למועד הקובע על החלקה עמד מבנה חד משפחתי חד קומתי אשר נבנה בשנות ה- 50.

ביום 6/3/1994 דנה הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה להקמת מבנה מגורים משולב במסחר מעל קומת מרתף + קרקע מסחרית + 4 קומות מגורים. הוועדה החליטה להשהות את הדיון בתכנית הבינוי במשבצת התכנון עד לקבלת חו"ד של אדריכל התוכנית.

ביום 17/10/1994 התקבל היתר בניה. אציין כי בבקשה להיתר בניה במפה המצבית מופיעים כל החלקות שבמשבצת והבינוי הקיים עליהם.

עוד אציין כי למשבצת זו אושרה תוכנית מפורטת מס חד/765/יד ביום 23/4/1992 – עובדה המייתרת את הדרישה להכנת תוכנית בינוי משותפת בהתאם לוועדה המקומית. התוכנית התקבלה במחוזית ביום 26/6/1998 ואושרה ביום 23/4/1992.

=== > משך זמן להכנת תוכנית מפורטת כ- 4 שנים.

**<u>משבצת תכנון מס' 32, גוש: 10037 חלקות: 86-89</u>**

מס' חלקות - 4

<u>חלקה 88</u>

נכון למועד הקובע על החלקה עמד מבנה חד משפחתי חד קומתי אשר נבנה בשנות ה- 50.

ביום 30/3/1995 דנה הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה להקמת מבנה מגורים הכולל 13 יח"ד. הוועדה החליטה לדחות את הבקשה בשל הנימוק: התוכנית אינה תואמת את תוכנית משבצת מס' 32 (תוכנית בינוי האזור).

ביום 28/9/1995 התקבל היתר בניה. אציין כי בבקשה להיתר בניה במפה המצבית מופיעות כל החלקות שבמשבצת והבינוי הקיים עליהן.

=== > משך זמן כ- 0.5 שנים.

**<u>סיכום ע"פ בדיקה אקראית של היתרי בניה</u>**

משך זמן הדחייה נע בין 0.5 – 4 שנים.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

ב. <u>שומות מכריעות</u>

כמו כן סקרתי הכרעות שמאים בנושא משך תקופת הדחייה לכתונית הנידונה ולהלן הממצאים:

- ✓ בשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם בעניין גו"ח 10036/180 נקבע מקדם דחייה בשיעור 0.84 (3 שנים, 6%) הדחייה שהובאה הינה בהתחשב בשטח מגרש קטן יחסית הדורש הקלה.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי משה נדם בעניין גו"ח 11035/69 נקבע מקדם דחייה בשיעור 0.84 (3 שנים, 6%) הדחייה שהובאה הינה לצורך הכנת תוכנית בינוי ואיחוד החלקה עם חלקות סמוכות, לפי הוראות חד/765 במשבצת 36 הבניה הינה עפ"י תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם בעניין גו"ח 11035/108 נקבע מקדם דחייה בשיעור 0.747 (5 שנים, 6%) הדחייה שהובאה הינה לצורך אישור הקלה או הכנת תוכנית בינוי או בגין בינוי קיים, לפי הוראות חד/765 במשבצת 36 הבניה הינה עפ"י תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בעניין גו"ח 10037/300 נקבע מקדם דחייה בשיעור 0.442 (14 שנים, 6%) הדחייה שהובאה עד לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים בחלקה. לפי הוראות חד/765 במשבצת 6 הבניה הינה עפ"י תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בעניין גו"ח 10036/110,113,114 נקבע מקדם דחייה בשיעור 0.84 (3 שנים, 6%) הדחייה שהובאה עד לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים בחלקה. לפי הוראות חד/765 במשבצת 18 הבניה הינה עפ"י תוכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית.

ג. <u>לסיכום</u>

נראה כי דחייה של 3.5 שנים הינה תקופה הסבירה להכנת תוכנית משותפת (בינוי/מפורטת). במקרים בהם נקבע משך דחייה ארוך יותר, זאת בשל בינוי קיים בחלקה אשר טרם סיים את חייו הכלכליים.

במשבצת הנידונה 5 חלקות, על החלקה הנישומה נכון למועד הקובע היה קיים מבנה חד משפחתי אשר נבנה בשנת 1949. ולכן סיים את החיים הכלכליים.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

להלן תיאור הבינוי הקיים והבעלויות ליתרת החלקות במשבצת:

| | חלקה 101 | חלקה 219 | חלקה 200 | חלקה 199 | חלקה 220 |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר בעלים[2] | 4 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| מצב בינוי קיים | בית פרטי | בית מגורים משותף בן 4 יח"ד[3] | בית פרטי | בית פרטי דו קומתי | מבנה חד משפחתי בחזית ומבנה נוסף בעורף |
| שנת בניה | 1946 | לא נמצא תיעוד היתרים למבנה | 1949 | 1975 | לא נמצא תיעוד היתרים למבנה. |

לאור הבינוי הקיים ומספר הבעלים, מצאתי לנכון כי במקרה הנדון בו נדרשת תוכנית בינוי במשותף ל - 5 חלקות (12 בעלי זכויות), מקדם הדחייה הסביר הינו 0.747 (5 שנים ; 6%).

9.2.3.4 <u>מקדם הפחתה בגין מיקום</u>

הנכס המדובר נמצא ממש מול התחנה המרכזית של חדרה, אזור שבו יש תנועה כבדה של אוטובוסים כמעט לאורך כל היום. המשמעות היא רעש מתמשך, זיהום אוויר ותנאי סביבה פחות נעימים למגורים.
נתוני ההשוואה אשר נלקחו משומות מכריעות בסביבה, נמצאים גם הם במרכז העיר, על צירים ראשיים ובאזורים מעורבים (מסחר, מבני ציבור ומגורים). כלומר – מבחינת מיקום כללי יש דמיון.
אבל יש הבדל: נכס שנמצא במרכז עיר רגיל (מע"ר) נהנה מסביבה עירונית פעילה עם חנויות, משרדים ומגורים – לעומת זאת, נכס שממוקם ממש מול תחנה מרכזית סובל ממטרדים ייחודיים כמו רעש, זיהום ותנועת אוטובוסים אינטנסיבית – וזה פוגע באטרקטיביות שלו למגורים.
לאור זאת אני מקבלת את עמדת השמאי באופן חלקי, וקובעת הפחתה ביחס לשווי מגורים המצוי במע"ר באמצעות מקדם התאמה של 0.95.

[2] נכון למועד הקובע - ע"פ נסח טאבו היסטורי

[3] ע"פ הנצפה במקום



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.2.3.5 מסד נתונים וערכי שווי

א. שווי מ"ר מבונה למגורים

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי לבסיס התחשיב בסך 250 $, עיקר המחלוקת הינה לעניין הצורך בהפחתה בגין מיקום הנכס הנישום מול התחנה המרכזית.

בחנתי הכרעות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים מעל מסחר, כלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| אבישי זיו | 10036/100,113-114 | ששת הימים | $ 250 |
| ניקי פרימו | 10036/271-272 | הרברט סמואל 52 | $ 245 |
| משה נדם | 10036/232 | הרברט סמואל/ששת הימים | $ 256 |
| עאטף עאלם | 10036/183 | הרברט סמואל 55 | $ 245 |
| עאטף עאלם | 10036/180 | הרצל 22 | $ 250 |
| אבישי זיו | 10036/270 | הרברט סמואל 50 | $ 250 |
| משה נדם | 10035/69 | הנשיא ויצמן 35 | $ 250 |
| עאטף עאלם | 10035/108 | הנשיא ויצמן 41,43 | $ 250 |
| מוטי דיאמנט | 10037/400 | הנשיא 74 | $ 250 |
| אוולין דודזון שמאמה | 10037/199-200 | העלייה הראשונה 5 | $ 250 |
| שווי מ"ר מבונה בממוצע | | | $ 250 |

← שווי מ"ר מבונה לחלקה הנישומה בהתחשב במיקומה מול התחנה המרכזית –

250 X 0.95 = 238 ₪.

ב. שווי מ"ר מבונה למסחר

אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה מסחר הינו 350 $ (בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים).

9.2.3.6 תחשיב השבחה

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ"ר |
| מס' יח"ד (10 יח"ד/ לדונם) | | | | | 13 |
| אחוזי בניה | | | | | 120% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| מסחר | 35% | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 |
| יתרה למגורים | 85% | 1,136 | $ 238 | 1 | $ 270,273 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | $ 433,993 |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

| מצב חדש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ״ר |
| מס׳ יח״ד (12 יח״ד/ לדונם) | | | | | 16 |
| אחוזי בניה | | | | | 141% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ״ר | מקדם | סה״כ |
| מסחר | 35% | 468 | $ 350 | 1 | $ 163,660 |
| אחסנה מסחר | 5% | 23 | $ 350 | 0.5 | $ 4,092 |
| למגורים | 106% | 1,416 | $ 238 | 1 | $ 337,046 |
| אחסנה | 6 מ״ר ליח״ד | 96 | $ 238 | 0.4 | $ 9,157 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | | $ 513,955 |

| חישוב ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | $ 513,955 |
| שווי מצב קודם | $ 433,993 |
| סה״כ השבחה | $ 80,022 |
| מקדם דחייה (5 שנים, 6%) | 0.747 |
| השבחה בהתחשב בדחייה | $ 59,797 |
| השבחה ב- ₪ (לפי שע״ח יציג למועד הקובע 3.119) | ₪ 186,508 |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

## 9.3 השבחה בגין תוכנית חד/1212 (מועד קובע 06/04/2007)

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

מצב קודם

תוכנית חד/1001 מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מרכז אזרחי בשטח של 1,300 מ״ר עם אפשרויות ניצול של 16 יח״ד למגורים בשטח ממוצע ליח״ד של 86 מ״ר בבינוי של 8 קומות למגורים מעל קומת מסחר בשטח של כ-455 מ״ר.

כאשר הניצול במצב זה כרוך באישור תכנית משותפת עם חלקות 101, 199, 219, 220.

מצב חדש

התוכנית המוצעת חד/1212 מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד מע״ר מגורים בשטח של 996 מ״ר עם אפשרויות ניצול בהיקף של 2,700 מ״ר עיקרי ל-27 יח״ד דהיינו שטח עיקרי ממוצע ליח״ד בשטח 100 מ״ר בבינוי של 9 קומות.

הניצול במצב זה הינו זמין וללא קשר כלשהו למגרשים הסמוכים מצפון במתחם.

9.3.1.2 מקדם הפחתה בגין דחייה

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 60% (דהיינו הפחתה של 40%).

מענה לשומה האחרת:

עפ״י המצב התכנוני המוצע – חד/1212 משנת 2007, בשונה מטיעוני הבעלים, כוללת למעשה בינוי מחייב כאשר בהתאמה לאמור לדרישה להכנת תכנית עיצוב משותפת למבננים 10-8 משמעות זניחה בלבד נוכח העובדה כי אין בה כדי לשנות את הבינוי שנקבע, באופן שהתבטל הצורך לתכנון משותף בהסכמה של כלל בעלי החלקות הסמוכות שכאמור לכל אחד מהם אינטרס שונה.

עובדה זאת משקפת את הגדלת תקופת הדחייה הנדרשת במצב הקודם כנגזרת משווי המצב החדש המוסכם על ידי הצדדים.

קביעת תקופת הדחייה במצב הקודם (ביחס למצב החדש) במקדם הפחתה בשיעור של 40% המשקף, אף על הצד הזהיר, את מצב הבינוי והבעלויות הקיים בחלקה.

בנוסף יוער כי טענת שמאי הבעלים ביחס למשקלו של הסעיף בנושא סטייה ניכרת מהוראות התכנית הקיים בתכנית חד/1212 מתעלמת מהעובדה כי תכנית זו ביטלה למעשה את הדחייה שהייתה קיימת במצב התכנוני הקודם כאשר קביעת הוראות בינוי מחייבות כבר בהוראות התב״ע הינה מקובלת ובאופן שאינו מקבל ביטוי כלשהו בשווי השוק.

לאור כל האמור לעיל, אין מקום לתקן את מקדמי הדחייה שנקבעו בשומת הוועדה.

9.3.1.3 מקדם הפחתה בגין מיקום

בהתייחס לטענת שמאי הבעלים ביחס למקדם מיקום בסמוך לתחנה מרכזית: בעניין השווי המוצע לתכנית חד/1212 מוסכם ע״י הצדדים שווי קרקע ליח״ד בסך 77,000 ₪ כאשר שווי זה מבוסס על עסקת מכר בסמוך למועד הקובע בחלקה 220 הסמוכה מצפון.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

שמאי הבעלים טוען כי יש להפעיל מקדם התאמה/ הפחתה למיקום בשיעור של 0.9 וזאת נוכח מיקום החלקה הנישומה הכוללת חזית דרומית לתחנה המרכזית.

לעניין זה יובהר כי לעמדת המשיבה, ההפחתה בגין מיקום החלקה הנישומה מתקזזת עם העובדה שחלקה 220 נשוא עסקת ההשוואה נערכה במגרש צר וארוך הכולל חזית צרה מערבית לרחוב רמב"ם, המגרש נכלל כחלק ממבנן מס' 9 (יחד עם חלקה 199) לרבות מגבלות גישה, תכנון וכיוב'.

וזאת בניגוד לנכס הנדון הממוקם בקרן רחובות במבנן עצמאי ובמידות סטנדרטיות המאפשרות תכנון אופטימלי, כמו כן יש לשים לב כי לפי תכנית חד/1212 סווג מדרום לחלקה בחזית לרחוב אחד העם שצ"פ המפריד בין המגרש לרחוב ולמעשה מקזז את אלמנט "ההפרעה" ככל שקיימת מהתחנה המרכזית ו/או כביש אחד העם.

9.3.1.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

א. שווי במצב חדש –

שווי קרקע ליח"ד במצב זה נקבעה בהתאמה לעסקת השוואה ישירה בחלקה הסמוכה 220 מתאריך 29/10/2008 שנקשרה לפי שווי קרקע ליח"ד בסך של 77,000 ₪.

ב. שווי במצב קודם –

שווי קרקע ליח"ד במצב תכנוני זה נקבעה בהתאמה לשווי יח"ד במצב המוצע ובהתאמות כדלהלן:

77,000 ₪ שווי קרקע במצב מוצע X 0.90 התאמה מעל ק' מסחר X 86/100 התאמה לשטח = 60,000 ₪ קרקע ליח"ד

ג. שווי מסחר –

בהכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 10036/110,113-114 נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 2,500 ₪.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.3.1.5 <u>תחשיב השבחה (לאחר תיקון שטח המגרש)</u>

עפ"י תכנית חד/1001 במצב קודם מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מרכז אזרחי בשטח של 1,336 מ"ר עם אפשרויות ניצול של 16 יח"ד למגורים בשטח ממוצע ליח"ד של 88 מ"ר בבינוי של 8 קומות למגורים מעל קומת מסחר בשטח כ-467 מ"ר.

כאשר הניצול במצב זה כרוך באישור תכנית משותפת עם חלקות 101, 199, 219, 220.

← שווי קרקע ליח"ד במצב תכנוני זה נקבע בהתאמה לשווי יח"ד במצב המוצע ובהתאמות כדלהלן:

77,000 ₪ שווי קרקע במצב מוצע X 0.90 התאמה מעל ק' מסחר X 88/100 התאמה לשטח = 60,985 ₪ קרקע ליח"ד

תחשיב בהתאם לתיקון שטח:

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מס' יח"ד / שטח | שווי קרקע ליח"ד / שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
| מגורים | 16 | 60,985 ₪ ליח"ד | 975,760 ₪ |
| מסחר | 467 מ"ר X 1.05 (ש"ש) | 2,500 ₪ / מ"ר מבונה | 1,225,875 ₪ |
| סיכום שווי מצב קודם | | | 2,201,635 ₪ |
| שווי מצב קודם כולל גורם המושע בשיעור של 60% (בשל בינוי משותף עם 4 חלקות) | | | 1,320,981 ₪ |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מס' יח"ד | שווי קרקע ליח"ד | סה"כ |
| מגורים | 27 | 77,000 ₪ ליח"ד | 2,079,000 ₪ |
| שווי מצב חדש | | | 2,079,000 ₪ |

| תחשיב ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | 2,079,000 ₪ |
| שווי מצב קודם | 1,320,981 ₪ |
| סה"כ השבחה | 758,019 ₪ |



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

תאריך : 05/05/2026

מס תיק-פניה : 409-1586-2025

9.3.2 שמאי המבקשת

9.3.2.1 מהות ההשבחה

בהתאם להוראות תוכנית חד/1212, שטח הקרקע הינו 996 מ״ר נטו ביעוד מגורים וזכויות הבניה הן 2,700 מ״ר עיקרי ו-27 יח״ד ללא מסחר.

9.3.2.2 מקדם דחייה

בתחשיב שמאי הוועדה לתכנית חד/1212, הובא בחשבון מקדם דחייה בגין אישור תכנית בינוי, רק למצב התכנוני הקודם (גם במקרה זה בשיעור גבוה מאוד של 60%).

לעמדת המבקשת, בשני מצבי התכנון נדרשת הכנה של תכנית בינוי משותפת עם החלקות הסמוכות. לעניין זה נטען כי יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר במצב התכנוני החדש, זאת לאור הוראת סטייה ניכרת, שהופיעה לראשונה רק בתכנית חד/1212.

במצב הקודם - הובא בחשבון כי עפ״י הוראות תכנית חד/765 (שלא השתנו לעניין זה בתכנית חד/1001), המגרש נכלל במסגרת משבצת תכנון להכנת תכנית בינוי משותפת באישור הוועדה המקומית, הכוללת את חלקות מס׳ 101, 199, 200, 219 ו-220, הוראה זו של התב״ע לא כוללת הוראה כי סטייה מהסעיף מהווה סטייה ניכרת.

לאור זאת בתחשיב ההשבחה במצב הקודם הובא בחשבון מקדם התאמה לדחייה קצרה יותר ביחס למצב החדש בשל היעדר הוראות סטייה ניכרת בשיעור 1.1.

לעומת זאת, עפ״י הוראות תכנית חד/1212, המגרש מהווה את מבנן 10, לגביו קיימת הוראה להכנת תכנית בינוי משותפת עם מבננים 8 ו-9 הסמוכים, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

במהלך הדיון בין הצדדים נטען בין היתר כי, אכן בתוכנית חד/1212 כפי שציינו שמאי הוועדה, קיים נספח בינוי מחייב, אבל מעיון בנספח חזיתות וחתכים נמצא כי אינו כולל את מבננים 8 עד 10.

ולכן כפי הנראה נקבעה ההוראה הזאת של תוכנית בינוי עיצוב אדריכלי ספציפית למבננים ש-8 עד 10.

על כן יש לכל הפחות להביא בחשבון דחייה באותו שיעור לשני מצבי התכנון.

9.3.2.3 מקדם הפחתה בגין מיקום

יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום מול התחנה המרכזית - 0.9.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.3.2.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

התייחסות לשומת הוועדה:

- בשומת הוועדה המקומית צוינה עסקת השוואה ישירה (ממערכת מידע נדל"ן):
בתאריך 29/10/2008, נמכרה חלקה 220 הסמוכה (חלק ממבנן 9) בסכום של 620,000 ₪.
החלקה מיועדת לבניה של 8 יח"ד ומשקפת שווי של כ- 77,500 ₪/יח"ד.
לאור העובדה כי מדובר בעסקה עם מאפיינים דומים מבחינה תכנונית, לרבות הוראות התכנית לעניין אישור תכנית בינוי משותפת עם החלקה שבנדון, ניתן להניח כי מחיר העסקה מגלם כבר את מרכיב הדחייה, בגין הוראות תב"ע חד/1212 לעניין הצורך בהכנת תכנית בינוי משותפת, לרבות הוראת סטייה ניכרת.
- בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 10036/110,113,114 נקבע שווי קרקע ליח"ד בשטח של 115 מ"ר בסך 81,301 ₪ (ללא חניה תת קרקעית כלל). גם בחלקות שם נדרשה תכנית בינוי משותפת.
בשומה זו נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 2,500 ₪ [4].
- לאור הנתונים לעיל, נראה כי גם למועד זה לא קיימת מחלוקת עם שמאי המשיבה, למעט הצורך במקדם הפחתה לשווי למגורים.

לאור האמור לעיל, ערכי השווי לבסיס התחשיב:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר מבונה למסחר | 2,500 ₪ |
| שווי קרקע ליח"ד (מצב חדש) בשטח 100 מ"ר | 77,000 ₪ |
| בהתאמה למ"ר מבונה עיקרי | 770 ₪ |
| בהתאמה למיקום (מול תחנה מרכזית) | 693 ₪ = 770 ₪ X 0.9 (מקדם מיקום) |

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון במצב קודם מקדם שווי בשיעור 0.95 למגורים מעל מסחר.

[4] שם לא הופעל מקדם דחי"ה לאור העובדה כי החלקות הוערכו כמקשה אחת של אותם בעלים.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.3.2.5 תחשיב השבחה

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ"ר |
| מס' יח"ד (12 יח"ד/ לדונם) | | | | | 16 |
| אחוזי בניה | | | | | 141% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| מסחר | 35% | 468 | ₪ 2,500 | 1 | ₪ 1,169,000 |
| אחסנה מסחר | 5% | 23 | ₪ 2,500 | 0.5 | ₪ 29,225 |
| למגורים | 106% | 1,416 | ₪ 693 | 0.95 | ₪ 932,329 |
| אחסנה | 6 מ"ר ליח"ד | 96 | ₪ 693 | 0.4 | ₪ 26,661 |
| שווי מצב קודם | | | | | ₪ 2,157,215 |
| סה"כ שווי מצב קודם (בהתאמה לדחייה קצרה יותר בשל היעדר הוראות סטייה ניכרת) | | | | 1.1 | ₪ 2,372,937 |

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | 996 מ"ר |
| מס' יח"ד | | | | 27 |
| שטח עיקרי | | | | 2,700 מ"ר |
| שימוש | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| שטח עיקרי למגורים | 2,700 | ₪ 693 | 1 | ₪ 1,871,100 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | ₪ 1,871,100 |

| חישוב ההשבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 1,871,100 |
| שווי מצב קודם | ₪ 2,372,937 |
| סה"כ השבחה/ ירידת ערך | ₪ 501,837 - |



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 מהות ההשבחה

במצב קודם לפי חד/1001 ניתן היה לבנות על המגרש בשטח של 1,336 מ״ר עד 141% ← 35% מסחר + 4 קומות מגורים (106%).

במצב חדש לפי חד/1212 ← שטח הקרקע ירד ל- 996 מ״ר נטו ביעוד מע״ר מגורים וזכויות הבניה הוגדלו ל- 2,700 מ״ר עיקרי ו-27 יח״ד למגורים בלבד ללא מסחר.

אציין כי המימוש בהיתר הינו עבור 2,665.53 מ״ר עיקרי כאשר שני הצדדים הביאו בחשבון מימוש מלא 2,700 מ״ר.

9.3.3.2 מקדם הפחתה בגין דחייה

קיימת מחלוקת עקרונית ביחס למקדמי הדחייה שיש להפעיל ב – 2 מצבי התכנון.

להלן מקדמי הדחייה שנקבעו בשומות הצדדים:

| תוכנית | שמאי המשיבה | שמאי המבקשת |
|---|---|---|
| מצב קודם (חד/1001 + חד 765) | 0.6 | 1.1 |
| מצב חדש (חד/1212) | 1 | 1 |

ביחס למצב החדש שמאי המשיבה סבור כי יש לראות בתוכנית חד/1212 שינוי מהותי שמבטל את הדחייה שהייתה קיימת במצב הקודם. לדבריו, בתוכניות הקודמות נדרשה הכנת תכנית בינוי משותפת לכלל החלקות במשבצת התכנון, כאשר ריבוי הבעלים והמבנים הקיימים יצרו בפועל חסם שמנע מימוש זכויות לאורך זמן. לטענתו התוכנית החדשה נועדה לפתור חסם זה באמצעות קביעת בינוי מחייב כבר במסגרת התב״ע, באופן שמייתר את הצורך בתיאום ובהסכמות בין בעלי הזכויות. בהקשר זה נטען כי גם אם קיימת דרישה פורמלית להכנת תכנית עיצוב, הרי שמדובר בדרישה שולית שאינה משפיעה על עצם היכולת לממש, שכן עיקר הבינוי כבר הוגדר. עוד נטען כי קביעת ״סטייה ניכרת״ אינה יוצרת דחייה אלא להפך – מחזקת את הוודאות התכנונית ומונעת עיכובים הנובעים מניסיונות לשנות את התכנון. בהתאם לכך, עמדת המשיבה היא כי במצב הקודם התקיימה דחייה מהותית שיש להביאה בחשבון, ואילו במצב החדש אין הצדקה להחלת מקדם דחייה כלל.

מנגד, שמאי המבקשת טוען כי גם במצב החדש לא חל שיפור אמיתי בזמינות, שכן עדיין נדרשת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כתנאי להיתר. לדבריו, ביחס למבנים 8–10 אין בפועל נספח בינוי מספק, ולכן הדרישה נותרת מהותית וממשיכה לעכב את המימוש. יתרה מכך, התוכנית החדשה מחמירה את המצב בכך שהיא קובעת כי סטייה מהוראות הבינוי מהווה ״סטייה ניכרת״, באופן שמצמצם מאוד את האפשרות לקבל הקלות. לשיטתו, המשמעות היא הקשחת המצב התכנוני ולא שיפורו, ולכן לכל הפחות יש להשאיר את מקדם הדחייה כפי שהיה במצב הקודם ואף ניתן להצדיק הגדלתו. הוא מחזק טענה זו גם בהתבוננות בפועל בשטח, שם המתחם הרלוונטי לא מומש לאורך שנים, וכן בטענה עקרונית כי התוכנית נכפתה על הבעלים ואף פגעה בשווי, כך שמנגנון הדחייה בשומת הוועדה יוצר השבחה מלאכותית.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

להלן הכרעתי בנושא.

**אין מחלוקת כי במצב הקודם ע"פ תוכניות חד/765 ו- חד/1001 נדרשה תוכנית בינוי משותפת ל- 5 חלקות (101, 219, 220, 199, 200), המחלוקת הינה באשר למצב החדש חד/1212.**

**אחת ממטרות התוכנית חד/1212 הינה:**

"קביעת עקרונות בינוי מחייבים והוראות עיצוב ארכיטקטוני לגבי התכנית ככל ולגבי כל מבנן ומבנן".

**סעיף 14.1 לתקנון מציין כי:**

"תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם ע"פ ההנחיות שפורטו בסעיף 13 (2) לעיל ובהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך 4), ועקרונות התכנון המחייבים. למען הסר ספק, סטייה מהוראות תכנית זו תהיה סטיה נכרת ע"פ סעיף 1(10) ו- 2(19) בתקנון התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002."

**בהתאם לסעיף 13 (2) תוכנית הבינוי למבננים המבוקשים תכלול את הפרטים הבאים:**

(א) אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי המחייב (מסמך מס' 4) ועקרונות הבינוי המחייבים.

(ב) מפלס הכניסה הקובעת לבנין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.

(ג) חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולאריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון אחיד של המבנה.

(ד) פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי, גמר וגוונים. (ה) קביעת הגישה לחניה ושידוך החניה בכל מגרש בניה.

(ו) פרטי פיתוח ותכנון של השטחים הפתוחים, הגינות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים.

(ז) עיצוב קולונדה מסחרית כולל: חתכי העמודים, המרווח ביניהם, חומרי הגמר, השילוט, תאורה וכו', כמפורט בנספח מס' 5.

(ח) שילוב פסלים ויצירות אמנות בתחומי מגרשי הבניה ושטחי הציבור.

(ט) עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזית המבנים, מפלס תקרת החניון מחוץ לקו הבנין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, גומחות לארונות סעף, פתחי איוורור וחלקה דואר.

(י) התכנית לכל מבנה שתאושר ע"י הועדה המקומית, תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים שבמבנן אחד ותכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 לפחות, עם פרטים בקנ"מ מתאימים.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

ובסיפא של סעיף 13 (2) מצוין כי:

"במבננים 8-10 תידרש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני משותפת טרם מתן היתר בניה".

כלומר את תוכנית הבינוי הנדרשת למבננים 8-10 יש לערוך בהתאם להוראות אלה ובהתאם לנספח הבינוי 4 שהיא מחייבת וסטייה ממנו מהווה סטייה נכרת.

למעשה תוכנית חד/1212 בהתייחס לחלקה הנישומה לא יצרה שינוי ביחס למצב הקודם, עדיין נדרש שיתוף פעולה עם בעלי החלקות במבננים 8 ו- 9, עדיין תידרש תוכנית בינוי בנוסף למוצג בנספח הבינוי 4. תוכנית חד/1212 מנחה באופן מוגדר יותר מה היא מצפה לראות בנספח הבינוי ומציגה את אופן העמדת המבנים.

**לאור זאת הנני סבורה כי ביחס למצב הקודם אין שינוי במקדם הדחייה.**

חיזוק לעמדתי זו הנני מוצאת בתיעוד הנתונים בתיקי בניין של החלקות שבמשבצת לפי הפירוט הבא:

<u>חלקות 101 + 219</u>

- ✓ ביום 7/10/2010 הוגשה בקשה להריסת הבינוי הקיים.
- ✓ ביום 19/1/2011 הוגשה בקשה להקמת מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל 37 יח"ד.
- ✓ ביום 12/4/2011 הוועדה מחליטה להשהות את הדיון עד לאישור תוכנית בינוי למתחם הנדרש בתוכנית חד/1212 לרבות ביצוע איחוד חלקות.
- ✓ ביום 4/10/2011 דנה הוועדה בהתנגדויות שהוגשו והחליטה בין היתר כי "תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר לאיחוד חלקות".
- ✓ ביום 21/2/2012 דנה הוועדה שוב בבקשה להיתר וקובעת בין היתר כי בבדיקה הנדסית לבקשה להיתר המוצעת בחלקה 220, נמצא כי קיימת חובת ביצוע איחוד חלקות.
- ✓ ביום 16/10/2012 הוגשה בקשה להריסת הבינוי הקיים ובניית מרתף בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.
- ✓ ביום 20/3/2013 הוועדה מחליטה להשהות את הדיון בבקשה עד להסדרת התב"ע הנקודית שהוגשה למתחם והתאמת הבקשה המוצעת לתכנית הנ"ל.
- ✓ ביום 7/7/2013 הוגשה בקשה לבניית 2 בנייני מגורים במסגרת תמ"א 38 בניין אחד בעל 10 קומות ו- 17 יח"ד ובניין שני בן 11 קומות ו- 40 יח"ד ומרתף חניה משותף.
- ✓ ביום 18/11/2013 הוועדה מחליטה להשהות את הדיון בין היתר מהנימוק להגיש תוכנית לאיחוד החלקות ולהגיש תוכנית בינוי למבנה המוצע.
- ✓ ביום 10/6/2014 הוועדה דנה בתיקון הבקשה להיתר ומחליטת להשהות את הדיון בין היתר תחת הנימוקים: "טרם הסתיים הטיפול בתצ"ר לאיחוד החלקות" "על המבקשים לטפל בתכנית בינוי למבננים 8, 9, 10 לרבות פתרון כולל למרתפי החניות ע"פ הוראות התב"ע".
- ✓ ביום 4/11/2014 הוועדה דנה בבקשה להיתר ומחליטת להשהות את הדיון בין היתר תחת הנימוקים: "איחוד החלקות שהוגש לוועדה לא אושר, על המבקשים להמשיך ולטפל בנושא". "הבקשה המתוקנת שהוגשה לוועדה לא הוחתמה ע"י הבעלים הרשומים ואינם מודעים אליה". "להראות תוכנית העמדה התואמת לתכנית הבינוי הכוללת גם את חלקה 199, כמו כן יש להראות חזיתות וחתכים של חלקה זו".



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

- ✓ ביום 29/11/2022 הוגשה בקשה חדשה ע"י יזם חדש להריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים במסגרת תמ"א 38 הכולל 43 יח"ד בבניין 1 בן 10 קומות.

<u>חלקה 200 – החלקה הנישומה</u>

- ✓ ביום 29/1/1949 הוגשה בקשה להקמת בית חד משפחתי.
- ✓ ביום 81/11/2001 אושרה בקשה להריסת הבינוי הקיים - מבנה מסוכן.
- ✓ ביום 6/12/2023 התקיים דיון שדן בבקשה לאישור תוכנית **בינוי** של חלקות 101, 219, 220. חברי הוועדה מחליטים לאשר את תוכנית הבינוי בתנאים.
- ✓ ביום 2/5/2024 התקיים דיון בוועדה ערר על החלטת הוועדה המקומית לאשר את תוכנית הבינוי והוחלט כי הוועדה המקומית תמשיך את הטיפול בבקשות ותדון בבקשה להיתר.
- ✓ ביום 11/8/2024 אושרה **תוכנית בינוי** לחלקה 200 למגרש 10. בהתאם להחלטת הוועדה: "מטרת התנאים לאישור, בין היתר, היא לבצע תיאום בסיסי בין המגרשים השכנים כפי שמחייבת התב"ע. התוכנית שתאושר תהיה תוכנית אחת אחידה לשלושת המבננים."
- ✓ ביום 11/8/2024 אושרה הבקשה להיתר בניה.

**לסיכום** - גם לאחר אישורה של תוכנית חד/1212 הוועדה דרשה תוכנית בינוי משותפת למבננים 10-8 אשר תואמת את נספח הבינוי 4, ומכאן כי נספח הבינוי 4 אינו מחליף את הדרישה להגשת נספח בינוי מאוחד עם חלקות 101, 219, 220, 119. לכן אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי תוכנית חד/1212 מבטלת את הדחייה.

במקביל אני גם דוחה את טענת שמאי המבקשת כי הדרישה לנספח בינוי בתוכנית חד/1212 אף מעכבת יותר ביחס למצב הקודם בשל ההוראה כי סטייה ממנה מהווה סטייה נכרת, וזאת כיוון שבכל מקרה קיימת חובת הכנת נספח הבינוי בשני מצבי התכנון.

9.3.3.3 <u>מקדם הפחתה בגין מיקום</u>

שמאי המבקשת טוען כי יש לתת הפחתה של 10% ב- 2 מצבי התכנון בשל היות החלקה מול התחנה המרכזית, בעוד שעסקת ההשוואה (חלקה 220) רחוקה יותר מהתחנה המרכזית.

הנכס הנישום מצוי מול התחנה המרכזית בעוד שבין עסקת ההשוואה לתחנה המרכזית מפרידות 3 חלקות מגורים המהוות כמחסום חלקי לרעש ולזיהום. אולם לעסקת ההשוואה פגם תכנוני בשל צורתה כצרה וארוכה ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי הנ"ל מקזז את ההפחתה.

אולם אציין כי בעוד שבמצב הקודם החלקה הנישומה מצויה מול תחנה מרכזית, הרי שבמצב החדש בהתאם לתשריט חד/1212, התחנה המרכזית מתבטלת ובמקומה שונה יעודה למגורים, מסחר, ומבנה ציבור.

לכן יש מקום בסוגיה זו להבחין בין 2 מצבי התכנון - פגם זה קיים במלואו במצב הקודם אולם במצב החדש פגם זה קיים בתקופה המעבר עד למימוש הזכויות של מבנן 5 במצב החדש.

לפיכך, מצאתי לנכון לקבוע במצב קודם מקדם הפחתה למיקום בשיעור 0.95 ביחס למצב החדש.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

9.3.3.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

א. שווי למגורים –

שני הצדדים מתבססים על עסקת השוואה בגו"ח 10036/220 מיום 29/10/2008, לפיה נמכרה החלקה המיועדת להקמת 8 יח"ד בתמורה ל-620,000 ₪, דהיינו שווי קרקע ליח"ד בסך של 77,500 ₪ ליח"ד בשטח של 100 מ"ר עיקרי ושווי מ"ר מבונה בסך 775 ₪.

העסקה נערכה לאחר המועד הקובע (06/04/2007) ולכן היא משקפת את השווי במצב החדש בהתאם להוראות תוכנית חד/1212.

ביחס לשווי מגורים מצב קודם יובא בחשבון מקדם שווי מופחת בשיעור 0.90 למגורים מעל מסחר.

ב. שווי למסחר –

אני מקבלת את הסכמת הצדדים באשר לשווי מ"ר עיקרי מסחר בסך 2,500 ₪.

9.3.3.5 <u>תחשיב השבחה</u>

| מצב קודם | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | | 1,336 מ"ר |
| מס' יח"ד (12 יח"ד/ לדונם) | | | | | 16 |
| אחוזי בניה | | | | | 141% |
| שימוש | זכויות | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| מסחר | 35% | 468 | 2,500 ₪ | 1 | 1,169,000 ₪ |
| אחסנה מסחר | 5% | 23 | 2,500 ₪ | 0.5 | 29,225 ₪ |
| למגורים | 106% | 1,416 | 775 ₪ | 0.9 | 987,772 ₪ |
| אחסנה | 6 מ"ר ליח"ד | 96 | 775 ₪ | 0.4 | 29,820 ₪ |
| שווי מצב קודם | | | | | 2,215,816 ₪ |
| הפחתה בגין מיקום | | | | | 0.95 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | 2,105,025 ₪ |

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | 996 מ"ר |
| מס' יח"ד | | | | 27 |
| שטח עיקרי לפי תב"ע | | | | 2,700 מ"ר |
| שימוש | שטח | שווי למ"ר | מקדם | סה"כ |
| שטח עיקרי למגורים מבוקש | 2,665.53 מ"ר | 775 ₪ | 1 | 2,065,786 ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | 2,065,786 ₪ |

| סה"כ השבחה | אין השבחה |
|---|---|



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

**9.4 <u>השבחה בגין תוכנית חד/2020 (מועד קובע 26/05/2014)</u>**

9.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה סעיף 4 (5א) לתוספת השלישית ועמדת היועמ"ש (עו"ד ארז קמיניץ) מיום 05/11/2018 במקרה שבנדון הכולל מימוש עפ"י תכנית מפורטת מאוחרת לתכנית חד/2020 יש לחשב את ההשבחה בדרך שיטת המקפצה, דהיינו, ההשבחה תחושב בהתאם להפרשי השווי בין הניצול התכנוני המוצע עפ"י תכנית 302-0583542 (05/10/2019) לבין הניצול התכנוני התקף קודם אישורה של תכנית חד/2020 (וזאת בהתאמה לתכנית חד/1212).

9.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

אין התייחסות.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

אני מסכימה עם שמאי המשיבה.

**9.5 <u>השבחה בגין תוכנית 302-0583542 (מועד קובע 23/10/2019)</u>**

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית הרחיבה את אפשרויות הניצול ביחס לתוספת שטחי מחסנים מ- 6 מ"ר ליח"ד ל- 8-10 מ"ר ליח"ד, תוספת מועדון דיירים, הקמת מרתפים עד לקו בניין אחורי וצידי 0.

בשים לב למימוש המבוקש שאינו כולל מחסנים כלל ← לא קיימת חבות נוספת בשומה זו למימוש בהיתר.

9.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

לגבי היעדר השבחה מכוח תכנית "התיקונים" מס' 302-0583542, הרי כי לעומת שמאי המשיבה, אני סבור כי התכנית לא מהווה תכנית משביחה גם במימוש מלא. ברור מהוראות התב"ע המפורשות כי למעט הגדלת שטחי השירות, יתר הוראות התכנית לא יחולו על המגרשים הכלולים בתחום תכנית חד/1212. כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר, בשל מגבלות התכסית, לא ניתן לממש זכויות אלו, כך שהתכנית אינה משביחה.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

בבקשה להיתר בניה לא מוצעים מחסנים לבניה וגם לא מועדן דיירים. לאור זאת במימוש החלקי אין מקום לחייב בגין תוכנית זו.

באשר למימוש המלא - סה"כ שטח המחסנים שמותרים לבניה ע"פ תוכנית זו הינו 8 X 27 = 216 מ"ר, כאשר מתוכם 162 מ"ר ניתן היה לבנות במצב הקודם. ניצול שטחים אלו בקומת הכניסה לבניין מאלץ לוותר על החניות בקומה זו ולבנותן בקומת המרתף, דבר אשר מאיין את התועלת הכלכלית לבניית המחסנים.

כנ"ל לגבי מועדון הדיירים.



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

תאריך: 05/05/2026

מס תיק-פניה: 409-1586-2025

**9.6 <u>השבחה בגין אישור הקלה (מועד קובע 11/08/2024)</u>**

9.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בשים לב להחלטת הוועדה כי אישור ההקלה תואם מדיניות עדכנית בסביבה, ובהתחשב כי כלל מקומות החניה שהותרו בנספח התנועה המחייב בתת הקרקע (15 מ"ח) ממומשות בתת הקרקע ← לעמדת המשיבה לא קיימת חבות בגין אישור ההקלה.

9.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בהקלה במס' החניות לא "נחסכו" שטחי בניה תת קרקעיים שכן מס' החניות התת קרקעיות עפ"י נספח החניה של התכנית נותר זהה.

9.6.3 <u>הכרעה</u>

אני מקבלת את עמדות הצדדים כי בגין ההקלה שניתנה לא נוצרה השבחה.

## 10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון עבור התוכניות שהוצגו בגין מימוש בדרך של היתר בניה:

| תוכנית | המועד הקובע | השבחה למועד הקובע | היטל השבחה למועד הקובע |
|---|---|---|---|
| חד/1001 | 18/12/1995 | ₪ 186,508 | ₪ 93,254 |
| חד/1212 | 06/04/2007 | אין השבחה | |
| 302-0583542 | 23/10/2019 | אין השבחה | |
| אישור הקלה | 11/08/2024 | אין השבחה | |

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



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