# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין


28.03.2017
מספר מינוי: 1651-2016
מספרנו: 81 פרוטוקול

**לכבוד**
**המבקשת, זכריה לוי ובניו בע"מ**
**באמצעות השמאי**
**מר קובי קלפון**
בדוא"ל kobi@rea.co.il

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

א.ג.נ.,

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

## 1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר מס' 20150236 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מס' 2016003 מיום 21.02.2016.

## 2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 10036.

2.2 חלקה: 148.

2.3 מיקום: רחוב הילל יפה 12, חדרה.

2.4 שטח החלקה (הרשום): 1,231 מ"ר.

2.5 הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה מגורים חד קומתי ותיק (במועד הקובע), בביקור בנכס המגרש היה ריק מבניה.

2.6 זכויות משפטיות: בעלות.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול, מיום 11.09.2016.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, חברת זכריה לוי ובניו בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום, מיום 13.11.2016.

3.3 העתק מסמך מיום 22.12.2016 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 תכנית הגשה לבקשה להיתר מס' 20150236.

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

3.6 העתקי פרוטוקול ישיבת הוועדה המקומית והחלטותיה, בישיבתה מיום 21.02.2016 (ישיבה מס' 2014003) וישיבה מיום 20.12.2015.

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

3.8 העתק שובר לתשלום היטל השבחה מיום 19.09.2016, המופנה חברת זכריה לוי ובניו בע"מ, ע"ס 421,192.47 ₪.

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

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

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

3.12 העתק שומת השבחה מיום 28.07.2015, אשר נערכה ע"י מר גדי דגני (בקובעו כשמאי ועדה), בגוש 10037 חלקה 348, רחוב תרנ"א פינת רחוב הר מרון.

## 4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

4.1 המועד הקובע בחוות הדעת 21.02.2016, יום אישור הבקשה להיתר.

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

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

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

5.3 לאחר שנשלח לצדדים הפרוטוקול, קיבלתי הודעה במייל בתאריך 12.02.2017, עם העתק לשמאי המשיבה ולפיו ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, קיבלה החלטה

בנושאים הקשורים לענייננו וכי הם עשויים להשפיע על החלטתי. הודעתי לצדדים כי אני מאפשר קבלת ההחלטה ונתתי לשמאי המשיבה אפשרות להגיב על ההחלטה. בהמשך, בתאריך 23.02.2017, קיבלתי מייל נוסף משמאי המשיבה ולפיו, ברצונו להעביר שומה עדכנית של הוועדה חדרה מיום 13.02.2017, ממנה ניתן ללמוד כי אכן שמאי הוועדה הפנים וקיבל את החלטת וועדת הערר לפיה חד/2020 אינה מקנה זכויות בניה. בתאריך 12.03.2017, קיבלתי את תשובתו של שמאי המשיבה, בזו הלשון:

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

5.4 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 06.02.2017 ללא נוכחות הצדדים.

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

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

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

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

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

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

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

6.7 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

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

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

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

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

## 8. המצב התכנוני:

### 8.1 מצב קודם:

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

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

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

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

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

- התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/19.
- מטרת התכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומאיזור מגורים "ב" לשטח המיועד לגן ילדים (מבנה ציבור).
- כעולה מתשריט התכנית חלק בשטח כולל של 263.5[1] מ"ר בעורף החלקה, המיועד למגורים ולשטח ציבורי פתוח, משתנה לשטח לבנייני ציבור.
- עפ"י התשריט שטח זה הינו חלק משטח כולל בסך 2,348.80 מ"ר המשתנים באופן דומה (ממגורים ושטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור).
- מהוראות התכנית עולה כי מבנה הציבור הינו בשימוש לגן ילדים וכי זכויות הבניה הן 25% לקומה, בשתי קומות וסה"כ לא יעלה על 50%.
- עפ"י הוראות התכנית, השטחים המסומנים להפקעה, יופקעו וירשמו על ידי עיריית חדרה והיקף ההפקעה יחייב תשלום פיצויים לבעלים, גובה התשלום יקבע בהתאם להערכת שמאי מוסמך.

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

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

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

התכנית קובעת כי ,באזורי מגורים ג', ד' ומגורים מיוחד, בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה הנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטווין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת בגובה עד 2מ' ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.
תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבנייה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

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

- מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למגרשים צרים.

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

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

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

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

- מטרות התכנית קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(4) וקביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות מחסנים וביתני אשפה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים שאינם צמודי קרקע (א', א'1, ב',ב'1) יותר קו בניין קדמי לחניות בהתאם לקו הבניין הקדמי המותר למבנה העיקרי, כמו כן

יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקוי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. גובה מירבי פנימי: עד 2.2 מ'.

- באשר למחסנים ביחידות צמודות קרקע בכל אזורי המגורים, יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי בגובה עד 2.2 מ'. יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

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

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

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

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

- מטרת התכנית, בין השאר, תוספת יחידות דיור כמפורט בסעיף 9 להוראות התכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- עפ"י סעיף 9.3 המתייחס למס' יחידות דיור באזורי מגורים למעט אזור מגורים א', במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מספר יח"ד אינו שלם, אך מחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

אין בסעיף זה כדי לשנות מהוראות בניה אחרות של התכניות התקפות, לרבות אחוזי הבניה ותכסית הקרקע.

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

- להלן מטרות התכנית:

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

- עפ"י סעיף 1.6 העוסק ביחס בין התכנית ובין תכניות מאושרות קודמות מצוין כי התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטת בטבלה לעיל בסעיף זה, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט ביעוד "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
  במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מפורטות, שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכניות המפורטות, למעט תכניות שתכנית זו משנה כאמור לעיל.
- התכנית מבהירה כי האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט, כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.
- כמו כן, על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף.
- בהתאם להוראות הבינוי, בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2 לתכנית. בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

- עוד מצוין כי תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, עפ"י קריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4.1.2 ו- 5.א.4.1.2 ובתנאים הבאים:
בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת בין 7-6 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.
בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד ממוצעת יהיה: בבניה רוויה נמוכה 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה) ובבניה רוויה גבוהה 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד+12 מ"ר מרפסת מקורה)
- למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים, ומצא כי התכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים: בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה, תיבחן ההתאמה האורבנית של התכנית לסביבתה, הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים.
- בהתאם לסעיף 6.4.2 להוראות התכנית עולה כי, תקן חניה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת, אלא אם מוסד התכנון יקבע אחרת. החניה תהיה בתחום המגרש.

**<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:**

**תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:**

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

**תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007:**

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
- "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת

יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו"ר.

- וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו"ר.

**תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010:**

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
  ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

**תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012:**

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א
ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.
ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

## 9. <u>רישוי</u>:

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

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

9.2 <u>בקשה להיתר בניה מס' 20150236</u>:

- מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים בהיתר והקמת מבנה בן 6 קומות על עמודים כולל שלוש דירות גן עפ"י תמ"א 38, כולל מרתף עבור חניה המהוות סה"כ 23 יחידות דיור, תוספת 2.5 קומות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 כולל 3 דירות גן + שב"ס 30% כולל מחסנים ושטחי שירות.
- החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה 2016003 מיום 21.02.2016, לאשר את התכנית בכפוף להקלות הבאות:

- הקלה בדבר תוספת 2.5 קומות נוספות עפ"י תמ"א 38 המהוות 10 יח"ד ותוספת שטחי בניה.
- הקלה של 2.1 מ' בקו בניין צדדי צפוני ודרומי עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקוי בניין צדדיים למרפסות המגיע עד 2 מ' עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין אחורי עד 5 מ' עפ"י תמ"א 38.
- תוספת 3 דירות גן עפ"י תמ"א 38.
- **הקלה בניוד משטח עיקרי מתב"ע לתמ"א לקומה האחרונה, הפנטהאוז.**
- **הקלה של 30% בהוספת יחידות דיור עפ"י תקנת "שבס".**
- **הקלה של 15% בתכסית הקרקע המותרת.**
- **הקלה של 6% נוספים לשטח הרצפה הכולל**
- **הקלה בדבר ניוד שטח עיקרי לשטח שירות למחסנים.**

– להלן טבלת השטחים מתכנית ההגשה :

| השימושים העיקריים (מ"ר) – בנין – 1 + בנין – 2 מבנה דירות מוצע: מוצע דירות שטח עיקרי | מוצע ניוד שטח עיקרי למחסנים | שימוש מוצע | סה"כ שטח קיים | סה"כ מ"ר | סה"כ % משטח המגרש | הקומה והמפלס בבניין ** | תכלקי שרות (מ"ר) – ב – בנין – 1 + בנין – 2 מבנה דירות מוצע: מ.מ.ד בדירות ובמסחר | מבואות וחדרי מדרגות | מחסנים מחסנים ל 20 דירות | | ק-עמודים פתוחה בבנין | מכונות מעאבות א שרות | מחסן משותף | חדר בלוני גז | מדרגות לגג | מרתף לחניה | סה"כ מ"ר | סה"כ % משטח המגרש | ג – סה"כ הבניין מ"ר | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | --- | ---% | | | | | | | | | | | | | ---% | | ---% |
| | | | | | ---% | מרתף | | 44.69 | | | 125.40 | | | | | 1060.91 | 1231.00 | 100. % | 1231.00 | 100. % |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 307.42 | | | | 307.42 | 24.97% | קרקע | 36 | 79.51 | | | | | | | | | 115.51 | 9.38% | 422.93 | 34.36% |
| 191.25 | 31.22 | | | 222.47 | 18.07% | קומה 1 | 24 | 84.71 | 120.00 | | | 47.07 | | | | | 275.78 | 22.40% | 498.25 | 40.48% |
| 379.07 | | | | 379.07 | 30.79% | קומה 2 | 48 | 84.71 | | | | | | | | | 132.71 | 10.78% | 511.78 | 41.57% |
| 379.07 | | | | 379.07 | 30.79% | קומה 3 | 48 | 84.71 | | | | | | | | | 132.71 | 10.78% | 511.78 | 41.57% |
| 379.07 | | | | 379.07 | 30.79% | קומה 4 | 48 | 84.71 | | | | | | | | | 132.71 | 10.78% | 511.78 | 41.57% |
| 379.07 | | | | 379.07 | 30.79% | קומה 5 | 48 | 84.71 | | | | | | | | | 132.71 | 10.78% | 511.78 | 41.57% |
| 235.31 | | | | 235.31 | 19.12% | קומה 6 פנטאוז | 24 | 49.79 | | | | | | | | | 73.79 | 5.99% | 309.10 | 25.11% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | קומה גג | | | | | | | | | 29.47 | | 29.47 | 2.39 % | 29.47 | 2.39 % |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2250.26 | 31.22 | | | 2281.48 | 185.34% | סה"כ | 276 | 597.53 | 120.00 | | 125.40 | 47.07 | | | 29.47 | 1060.91 | 2256.38 | 183.30% | 4537.86 | 268.63.% |

## 10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

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

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור בקשה להיתר מס׳ 20150236 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מס׳ 2016003 מיום 21.02.2016.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

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

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.7 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס״ד, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק, החלטת ועדת ערר ועוד.

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

## 11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</u>:

### 11.1 <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע״י שמאי הצדדים</u>:

| | | שמאי המשיבה | | שמאי המבקשת | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **מועד קובע** | **השבחה ב-₪** | **היטל השבחה ב-₪** | **השבחה ב-₪** | **היטל השבחה ב-₪** |
| בקשה 20150236 | 21.02.2016 | 837,290 | 418,645 | 147,000 | 73,500 |

**11.2 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

<u>ערכי שווי קרקע</u>:

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

צרף טבלה ובה פירוט פסיקות שמאים מכריעים לתכנית חד/2020 או בסמוך לאחר המועד הנ"ל, מהן סבור שיש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי, שלא יעלה על 2,300 ₪ ושווי קרקע ליח"ד בשטח 110 מ"ר בסך של 253,000 ₪.

- להלן הטבלה שצרף לחוות הדעת:

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

<u>מקדם צורה</u>:

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

מקדם הצורה הראוי, למגרש הנישום למועד קובע זה, עומד על 0.7 על הצד הזהיר.

- **בהתאם לערכי השווי המצוינים בסעיף הקודם מתקבל שווי קרקע ליח"ד של 177,000 ₪ במעוגל ושווי מ"ר מבונה עיקרי של 1,600 ₪ במעוגל.**

<u>להלן התייחסות פרטנית לארבעת סעיפי ההשבחה משומת המשיבה</u>:

<u>השבחה בגין הקלה מתכסית</u>:

- שמאי המשיבה חישב את השטחים החורגים מהתכסית, ומצא כי אלו מגיעים לסך של 876.95 מ"ר אשר מהווים לטענתו, שטח חורג אקו' של 140.31 מ"ר כדלקמן:

<u>להלן תחשיב שטח אקוויוולנטי בחריגה בשומת הוועדה</u>:

876.95 מ"ר * 0.8 [מקדם משוקלל לשטח עיקרי ושירות] * 0.2 [מקדם תכסית] = 140.31 מ"ר אקו'.

- בתחשיב זה נפלו מס' טעויות:
  - שמאי המשיבה לא הפחית שטח של 25 מ"ר הניתן לכל יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ואשר פטור מהיטל השבחה. מדובר ב- 3 יח"ד בקומה (פריסה סבירה במצב מאושר), ולכן יש להפחית 75 מ"ר לכל קומה.
  - בקומות התמ"א, אין לחשב חריגה מתכסית כלל. בהוראות התמ"א אין מגבלת תכסית מלבד ההוראה שהיקף קומות התמ"א לא יחרוג משטח קומה טיפוסית בפרויקט.
  - לחילופין, יש להפחית 75 מ"ר בחישוב היקף החריגה בקומות הללו כנ"ל.
  - בקומה האחרונה אין מקום לחשב מחצית מהתכסית. התכסית היא אותה תכסית לכל הבניין, ובכל מקרה תוספת השטחים לקומה האחרונה מחושבים בנפרד בסעיף של ניוד שטחים מתב"ע לתמ"א[2] כך שאין מקום לכפל חיוב.
  - שמאי המשיבה יחס בתחשיבו מקדם משוקלל לשטח עיקרי ושירות 0.8, אולם החריגה בקומה טיפוסית היא של כ- 10 מ"ר עיקרי מתוך חריגה כוללת של כ- 142 מ"ר, כלומר כ-93% מהשטח החורג הוא שטחי שירות.
- בהקשר זה מפנה לשומת המימוש של שמאי המשיבה בה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה לתכנית חד/450ה מקדם 0.1-0.2 לשטחי השירות. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם משוקלל שלא יעלה על 0.2[3]. להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

| קומה | שטח עיקרי | שטחי שירות | סה"כ בקומה | סה"כ באחוזים | שטחים לא מקורים | סה"כ תכסית מבוקשת | תכסית מותרת לפי תב"ע | תכסית נוספת לפי תמ"א | סה"כ תכסית מותרת | תכסית בחריגה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -1 | 0 | 1,231.00 | 1,231.00 | 100.00% | 0 | 1,231.00 | | | | |
| ק"ק | 307.42 | 115.51 | 422.93 | 34.36% | 0 | 422.93 | 369.30 | 75.00 | 444.30 | 0.00 |
| א | 222.47 | 275.78 | 498.25 | 40.48% | 0 | 498.25 | 369.30 | 75.00 | 444.30 | 53.95 |
| ב | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.30 | 75.00 | 444.30 | 67.48 |
| ג | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.30 | 75.00 | 444.30 | 67.48 |
| ד | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | | | לפי קומה טיפוסית | 0.00 |
| ה | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | | | לפי קומה טיפוסית | 0.00 |
| ו | 235.31 | 73.79 | 309.10 | 25.11% | 0 | 309.10 | | | לפי קומה טיפוסית | 0.00 |
| גג | 0 | 29.47 | 29.47 | 2.39% | | | | | | |
| סה"כ | 2281.48 | 2,256.39 | 4,537.87 | | 0 | | | | | 188.91 |

188.91 מ"ר * 0.2 [מקדם משוקלל בין שטח עיקרי לש"ש] * 0.2 [מקדם תכסית] * 1,600 ₪ = **12,000 ₪ במעוגל**.

[2] בחוות הדעת כתב מתמ"א לתב"ע.

[3] 7% מקדם 1 +93% מקדם 0.15= 0.2 במעוגל

<u>השבחה בגין תוספת שב"ס</u>:

- שמאי המשיבה חישב השבחה בגין תוספת 3 יח"ד בהקלה, אולם תוספת זו אינה משביחה, מאחר שעבור כל יח"ד שנוספה בעת אישור ההקלה נדרשת התקנת מקום חניה תת קרקעית. את העלות הכרוכה ביישום ההשבחה בגין התקנת מקומות חניה במרתף יש לקזז מההשבחה.
- מפנה למספר שומות מכרעות, שנעשו במרכז העיר חדרה מהן עולה כי העלות הבלתי מכוסה לכל מקום חניה במרתף נע בין 55,000 ₪ ל- 70,000 ₪.

להלן הטבלה שצרף בחוות דעתו:

| השמאי המכריע | גוש | חלקה | תאריך השומה | העלות הבלתי מכוסה |
|---|---|---|---|---|
| מוטי דיאמנט | 10036 | 110, 113-114 | 26.09.16 | ₪ 55,000 |
| אבישי זיו | 10036 | 48 | 28.10.15 | ₪ 70,000 |
| ניקי פרימו | 10036 | 121 | 23.11.14 | ₪ 62,700 |
| ממוצע | | | | **₪ 62,567** |

- אשר על כן, סבור כי יש להפחית סך של 3 X 62,600 ₪ = 188,000 ₪ מסך ההשבחה, עלות זו מקזזת את ההשבחה, ככל שנוצרה ע"י הוספת יח"ד, ולכן לא נוצרה השבחה בגין סעיף זה.

<u>תוספת שטח עיקרי</u>:

- שמאי המשיבה חישב השבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 73.86 מ"ר. לטענתו יש לתקן את תחשיב שמאי המשיבה באופן הבא: יש לחשב את ההשבחה ע"ב הכפלת שטח זה ב- 1,600 ₪ ומכאן שההשבחה 118,000 ₪ במעוגל.
- לטענתו, מאחר ותכנית חד/2020 לא הוסיפה שטחי בניה (כפי שטען בחוות דעתו בגין המכר), הרי שיש מקום לגבות השבחה בגין תוספת זו.

לעומת זאת, במידה ותתקבל טענתו של שמאי המשיבה, בחוות הדעת בגין המכר, כי תכנית חד/2020 הוסיפה שטחי בניה לכדי 110 מ"ר x 11 יח"ד וביקש לגבות היטל השבחה כמעט מלא (למעט דחיה של 3 שנים, מקדם 0.84), אזי אין מקום לגבות שוב בגין אותם שטחים.

- במעמד הדיון, ציין כי תוספת זו חויבה באופן מלא במסגרת ההקלה, ובנוסף בוצע חיוב על ההקלה בתכסית, ומכאן ששולם על כל מ"ר יותר מ- 100% משוויו.

<u>השבחה בגין ניוד שטחים מקומות התב"ע[4] לקומה האחרונה</u>:

- ההשבחה בגין ניוד זכויות מקומה רגילה לקומה האחרונה צריכה להיות נמוכה מהנטען על ידי שמאי המשיבה, וזאת מהטעמים הבאים:

יש לקחת בחשבון כי כל מ"ר מנויד יוצר הפסד של 1 מ"ר מרפסת. כמו כן מציין כי, שמאי ועדה אחרים, נוהגים לייחס לניוד שטחים לקומת הגג מקדם 0.2. מפנה לחוות דעת של שמאי הועדה, מר גדי דגני, לנכס בגוש 10037 חלקה 348 מיום 28.04.2015, בה נקט במקדם זה.

- לפיכך מחשב את ההשבחה כדלקמן: 53.21 מ"ר X0.2X 1,600 ₪ = 17,000 ₪ במעוגל.

**11.3 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

<u>ערכי שווי קרקע</u>:

- הציג מספר עסקאות השוואה כדלקמן:

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

- סבור כי לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה למיקום ולמועד, שווי קרקע ליח"ד מוערך בגבולות הסך של 350,000 ₪ ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר.
- במעמד הדיון ובמסמך התגובה הפנה לסעיף 11(א) ו- 11(ב) לתמ"א 38/2, לפיו שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכניות המפורטות החלות על המקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית. כלומר, ברגע שמדובר בהריסת מבנה, הזכויות הן זכויות התב"ע ולאחריהן תוספת זכויות תמ"א 38. יחד עם זאת כל זכויות בניה הנוספות מתכנית

[4] בחוות הדעת כתב מקומות התמ"א.

מאוחרת לתמ"א או מכח הקלה אינן באות במניין השטחים המותרים ולכן יש לחייב בגינן. בעניין זה הפנה במסמך התגובה לפסיקת בית המשפט בר"מ 2886/14, **הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (להלן: "**פס"ד הילדה גוזלן**") ואף ציטט ממנה.

- עוד ציין כי ככלל, ביצע את התחשיבים על הצד הזהיר. זאת ועוד, במסמך התגובה מיום 22.12.2016 ביקש להדגיש כי השומה נערכה רק לשטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר ולא עפ"י פרסומי ההקלות הנ"ל.
- להלן תחשיבי ההשבחה (שטחים + שווי) להקלות כפי שהציג בחוות הדעת:

<u>השבחה בגין הקלה מתכסית</u>:

- מאחר ועפי התכנית המפורטת החלה עולה כי התכסית הינה 30% בלבד, סך השטח הנכלל בהקלה זו 876.95 מ"ר כדלקמן:

**<u>רצ"ב סיכום השטחים הנכללים בהקלה</u>**:

| קומה | שטח עיקרי | שטחי שירות | סה"כ בקומה | סה"כ באחוזים | שטחים לא מקורים | סה"כ תכסית מבוקשת | תכסית מותרת | תכסית בתוספת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1- | 0 | 1,231.00 | 1,231.00 | 100.00% | 0 | 1,231.00 | | |
| ק"ק | 307.42 | 115.51 | 422.93 | 34.36% | 0 | 422.93 | 369.3 | 53.63 |
| א | 222.47 | 275.78 | 498.25 | 40.48% | 0 | 498.25 | 369.3 | 128.95 |
| ב | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.3 | 142.48 |
| ג | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.3 | 142.48 |
| ד | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.3 | 142.48 |
| ה | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 41.57% | 0 | 511.78 | 369.3 | 142.48 |
| ו | 235.31 | 73.79 | 309.10 | 25.11% | 0 | 309.10 | 184.65 | 124.45 |
| גג | 0 | 29.47 | 29.47 | 2.39% | | | | |
| סה"כ | 2281.48 | 2,256.39 | 4,537.87 | | 0 | | | 876.95 |

**<u>הקלה בתכסית</u>**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח נכלל | 876.95 |
| סה"כ שטח אקוו לחיוב | 140.31 |
| שווי למ"ר אקוו | ₪3,182 |
| סה"כ השבחה | ₪446,473 |

- במעמד הדיון ציין כי, ההקלה בתכסית אפשרה תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעבר לתמ"א 38/2 ולכן חייב על כל הקומות לפי מקדם תכסית 0.2 ולא מקדם מלא.
- במסמך התגובה ציין כאמור כי, כל זכויות בניה הנוספות מתכנית מאוחרת לתמ"א או מכח הקלה, אינן באות במניין השטחים המותרים ולכן יש לחייב בגינן. כמו כן היפנה לפס"ד הילדה גוזלן.

- עוד ציין כי אמנם התמ"א מאפשרת הוספת שטח של 25 מ"ר ליח"ד, אך אין בכל הוראות התמ"א סעיף המאפשר הגדלה זו מעבר לתכסית המותרת עפ"י התב"ע. אי לכך יש לחשב את החריגה מכל שטח החורג מהתכסית המותרת עפ"י התב"ע, 369.3 מ"ר. עוד מבהיר כי, מדובר בהריסה ובניה מחדש ולכן אין צורך להיצמד לבינוי הקיים והאילוץ בהרחבת הקומות בחריגה מתכסית מותרת, אלא קיימת גמישות לביצוע הבינוי כולל התוספת בתכסית המאושרת.
- שמאי המשיבה התייחס לטענתו של שמאי המבקשת בסוגיית המקדם המשוקלל, שיש לייחס לשטחים החורגים במסגרת ההקלה בתכסית, וציין כי אינו מקבל את ההפרדה המלאכותית בין שטחי השירות לשטחים העיקריים, ולכן המקדם בו נקט, 0.8, הינו לכלל השטחים ומשקף את ההפחתה לשטחי השירות.

<u>השבחה בגין תוספת יח"ד-שב"ס</u>:

**<u>הקלה לתוספת יח"ד - שבס</u>**

| | |
|---|---|
| סה"כ יח"ד בהקלה | 3 |
| שווי קרקע ליח"ד | ₪350,000 |
| מקדם השבחה (זמינות מחד/2020) | 0.1 |
| סה"כ השבחה | ₪105,000 |

- במעמד הדיון ציין כי, הביא בחשבון מקדם 0.1 משווי הקרקע ליח"ד ולא מקדם 0.25 -0.3, כפי שמקובל בשומות מכרעות, זאת מאחר וזיכה בגין תכנית חד/2020. מקדם זה ניתן בגין ביטול שוליות השטחים כתוצאה מאישור הקלת "שבס" והוא נמוך מהמקובל.
- בהתייחס לטענות שמאי המבקשת, לפיהן לא הביא בחשבון הפחתה עבור העלויות העודפות להקמת חניה תת קרקעית, ציין כי אכן לא הביא הפחתה זו בחשבון, אלא שהפחתה זו מוערכת בכ- 30,000 ₪, כאשר יש להביא בחשבון את תרומת דירות הגן שנוצלו במקום מימוש החניה בחצר.
- התוספת הנובעת מההקלה, מאפשרת קבלת זכויות בניה נוספות ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת ודחיה של 3 שנים, כפי שקבע בחוות דעתו בגין המכר, ולכן סבור שאישור ההקלה תורם לפחות כפי שקבע בחוות הדעת.

תוספת שטח עיקרי:

**הקלה בתוספת שטחים עיקריים**

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ שטח נכלל (1,231) | 6% | 73.86 |

**תוספת שטח עיקרי**

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ שטח נכלל | 6% | 73.86 |
| שווי למ"ר אקוו | | ₪3,182 |
| סה"כ השבחה | | ₪235,023 |

- טוען כי את התוספת בשיעור 6% היה ניתן להכניס בתכסית הקיימת.

השבחה בגין ניוד שטחים מתב"ע לתמ"א:

- מדובר בניוד שטחים מקומה טיפוסית לקומת הגג, הנהנית מצפיפות נמוכה יותר (2 דירות בקומת הגג, במקום 4 בקומה טיפוסית) וכן ממרפסת גג נרחבת.
- המקדם 0.3, משקף את הפער בין דירה טיפוסית לדירת גג, זאת בהתאם למקדמים מקובלים למקדם דירת גג של עד 1.5 מדירה בקומה טיפוסית.
- לאחר התוספת מתקבל כי שטחה העיקרי של כל דירת גג 117.5 מ"ר, שטח המשקף דירת גג ראויה, לכן מקדם 0.3 על אף שוליות השטחים הינו בגדר הסביר.
- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

**ניוד שטחים מתב"ע לתמ"א**

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי בקומה טיפוסית | 511.78 |
| שטח עיקרי מותר בקומה אחרונה | 255.89 |
| שטח עיקרי מבוקש בקומה אחרונה | 309.1 |
| סה"כ שטח נכלל בהקלה | 53.21 |
| מקדם השבחה מקומת ממוצעת לקומה עליונה | 0.3 |
| סה"כ שטח אקוו | 15.963 |
| שווי למ"ר | ₪3,182 |
| סה"כ ההשבחה | ₪50,794 |

**11.4 <u>הכרעה</u>:**

<u>ערכי שווי קרקע ליח"ד/ שווי מ"ר מבונה אקו'</u>:

- עיינתי בשומות המכרעות ובעסקאות ההשוואה אשר הציגו שמאי הצדדים. מהשומות המכרעות, שנעשו לנכסים בגושים 10036, 10034, 10037, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו', שנקבע למועד הקובע לתכנית חד/2020 (26.05.2014) או למועד אישור הקלות כשבשומתו של מר ארז כהן בגו"ח 10037/348 (מועד קובע 02.11.2014), נע בגבולות שבין 2,000 ₪ - 2,400 ₪ למ"ר מבונה אקו'. שומתו המכרעת של מר אבישי זיו ברחוב גיבורים 81 בחדרה, עסקה בהשבחה כתוצאה ממכר שנעשה בחלקה בתאריך 10.03.2015 במגרש בשטח נטו של 523 מ"ר עם מבנה חד קומתי וותיק במחיר של 2,100,000 ₪. מעסקה זו מתקבל כי שווי יח"ד כ- 300,000 ₪. בחנתי גם שלוש עסקאות השוואה, שתיים בגוש 10037/444, ולפיהן נמכרו מלוא הזכויות בחלקה במחיר של 3,600,000 ₪, בתאריך 18.11.2015, ועסקה נוספת בגוש 10037 חלקה 479, ברחוב גיבורים 34 חדרה, בה נמכרו מלוא הזכויות במחיר של 3,650,000 ₪, בתאריך 01.12.2015. מעסקאות ההשוואה ומניתוח התוצאות בשומות המכרעות, הנני מקבל כי שווי קרקע בסביבה ליח"ד בשטח של 110 מ"ר הוא 350,000 ₪, כפי שטען לו שמאי המשיבה.

<u>מקדם צורה</u>:

- בחוות דעתי שנערכה לנכס הנדון בגין מימוש בדרך של מכר, הרחבתי בסוגיית הבעייתיות הקיימת בחלקה נדונה, בהיותה צרה וארוכה. צורת החלקה אינה מאפשרת בניה רוויה עם חזית לרחוב הילל יפה, ומחייבת בניה טורית. בניה שכזו אף מבוקשת הלכה למעשה בתכנית ההגשה. אני סבור כי מגבלה זו מפחיתה משווי המגרש, ביחס למגרש רגולארי בו הייתה אפשרות לבניית יח"ד עם חזית יפה לרחוב הלל יפה. במקרה שבנדון אני מעריך את שיעור ההפחתה בכ-10%.
- **לפיכך, שווי קרקע ליח"ד במקרה הספציפי שלפנינו הינו 315,000 ₪. משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 2,860 ₪ המגלם שטח ממ"ד ומרפסת מקורה, לפיכך שווי מ"ר מבונה דירתי אקו' כ- 2,485 ₪. ערכים אלו יובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.**

<u>הקלה של 6% נוספים לשטח הרצפה הכולל</u>:

- שמאי הצדדים אינן חלוקים כי השטח הנוסף במסגרת הקלה זו מסתכם ב- 73.86 מ"ר. השטח מהווה תוספת שטח עיקרי, המתאפשר במסגרת התכסית המאושרת (30%). לצורך הבהרה לאחר תוספת 6% סה"כ זכויות הבניה הם בשיעור של 76% בניה המהווים שטח בניה של 935.56 מ"ר. מאחר והתכסית המקסימלית המותרת הינה 30%, מתקבל כי שטח קומות ב' ו- ג' הינו 283.13 מ"ר כ"א. לכן תוספת השטח של

73.86 יכולה להבנות בקומות ב' ו- ג' ללא חריגה מהתכסית. שמאי המבקשת טוען, כי מדובר בכפל חיוב עבור שטח זה, שכן מחושבת בנפרד השבחה בגין הקלה בתכסית. מאחר וכאמור, תוספת השטח בשיעור 6% שניתנה בהקלה זו, לא הצריכה חריגה מהתכסית, הרי שאין קשר בין שתי ההקלות ויש לחשבן בנפרד.

קומות ב' ו-ג' הינן קומות טיפוסיות, לכן מובא בחשבון כי חלוקת תוספת השטח הינה בין 2 הקומות באופן שווה, דהיינו 3% * 1,231 מ"ר = 36.93 מ"ר לקומה[5]. מדובר בתוספת שטח עיקרי לפי מקדם אקו' 1, לפיכך מחושבת ההשבחה כדלקמן:

**73.86 מ"ר X 2,485 ₪ = 183,542 ₪ (במעוגל), היטל ההשבחה: 91,771 ₪.**

<u>הקלה של 15% בתכסית הקרקע המותרת</u>:

- תכסית הקרקע המותרת עפ"י התב"ע 30% שהינם 369.3 מ"ר. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי התכסית רלבנטית לכל קומות הבניין וכי חישוב ההשבחה לקומת הפנטהאוז, אינה יכולה להעשות ביחס לחישוב מחצית מהתכסית, מה גם שבכל מקרה השטח, שנבנה בקומת הפנטהאוז נדון במסגרת הקלת ניוד השטחים לקומה זו. שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיביו כי שטח תכסית לקומה 369.3 מ"ר בלבד וכי כל מה שחורג משטח זה בתכסית, יש לשלם היטל השבחה. שמאי המבקשת ביקש להוסיף לשטח התכסית המותרת את תוספת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38, 25 מ"ר ליח"ד, סה"כ 75 מ"ר לקומה. שמאי המשיבה טוען כי תוספת זו, ככל שהיא חורגת מהתכסית המותרת עפ"י התב"ע, יש להביאה בחשבון כשטח חורג לכל דבר ועניין ולגבות עבורה היטל השבחה.

אני סבור כי שמאי המשיבה טועה בעניין זה. ראשית דבר, יש להניח הנחת יסוד לפיה ככלל, סביר להניח כי כל יזם יבקש לנצל את מלוא הבינוי בתכסית מאושרת מבחינת ניצול מקסימלי של התכסית. תחת הנחה זו, ברור הוא כי תוספת 25 מ"ר ליח"ד מכח התמ"א, הגם שמדובר בהריסה ובניה, תחרוג מהתכסית המותרת.

יתרה מזאת, בהוראות התמ"א, בסעיף 11.1.4א' (הרחבת קומות קיימות בבניין), מצוין כי אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, "***תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור***" (מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15), בסעיף 14.א.ב, נקבע כי גם במקרה של הריסה ובינוי מחדש "***הוראות סעיפים 11,15 ו 16, לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש***". מכאן כי, תמ"א 38 מאשרת חריגה מקווי בניין לצורך תוספת הבינוי, קל וחומר שמאפשרת חריגה מתכסית לצורך זה.

[5] נתון זה ישמש בעת חישוב ההשבחה הנובעת מההקלה של 15% בתכסית הקרקע.

- מעיון בתכנית ההגשה, בקומה טיפוסית (קומות 2-5) 4 יח"ד. על כן במסגרת תמ"א 38, מתאפשרת תוספת של 100 מ"ר בקומה. בהתאם להסבר בסעיף הקודם מתקבל כי שטח קומה טיפוסית ברמה התכנונית 283.13 מ"ר + 36.93 מ"ר = 320.06 מ"ר להם יש להוסיף 100 מ"ר בגין בניית 25 מ"ר ממ"ד ומרפסת ליח"ד (סה"כ 420.06 מ"ר).
יחד עם זאת התכסית הגדולה ביותר המתקבלת בבניין, ברמה התכנונית, הינה בקומת הקרקע, בה כאמור מנוצלת התכסית עד תום (30%) ונבנים בה 3 יח"ד (תוספת 75 מ"ר בגין התמ"א). מאחר ומדובר בהקלה של חריגה מתכסית, יובא בחשבון הערך הגבוה יותר. במקרה זה 369.3 מ"ר + 75 מ"ר = 444.3 מ"ר.
בסעיף 11.1.2ד' להוראות תמ"א 38, נקבע כי "***הקמת קומה או קומות נוספות על פי האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין***". לפיכך צודק שמאי המבקשת בטענתו, כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הדירות שבקומות אשר נבנו עפ"י הוראות תמ"א 38. מכאן, שאני מקבל את התחשיב לשטח עליו יש לחייב את היטל ההשבחה, כפי שהציג שמאי המבקשת, להלן תחשיב השטחים בהתאם לבקשה להיתר:

| קומה | שטח עיקרי מבוקש במ"ר | שטח שירות מבוקש במ"ר | סה"כ תכסית מבוקשת במ"ר | תכסית לחישוב החריגה, במ"ר | תכסית בחריגה במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| -1 | 0 | 1,231 | 1,231.00 | | |
| קרקע | 307.42 | 115.51 | 422.93 | 444.3 | -21.37 |
| א | 222.47 | 275.78 | 498.25 | 444.3 | 53.95 |
| ב | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 444.3 | 67.48 |
| ג | 379.07 | 132.71 | 511.78 | 444.3 | 67.48 |
| ד | 379.07 | 132.71 | 511.78 | לפי קומה טיפוסית | |
| ה | 379.07 | 132.71 | 511.78 | לפי קומה טיפוסית | |
| ו | 235.31 | 73.79 | 309.10 | לפי קומה טיפוסית | |
| גג | 0 | 29.47 | 29.47 | | |
| | | | | **סה"כ שטח חורג במ"ר** | **188.91** |

- שמאי הצדדים חלוקים בדבר המקדם המשוקלל לשטחים החורגים. מאידך מסכימים כי המקדם לתכסית הינו 0.2. בשומת המכר הובא בחשבון כי באחוזי הבניה המותרים בחלקה (1,231 מ"ר * 70% = 861 מ"ר), ניתן לבנות 7 יח"ד בשטח 123 מ"ר עיקרי כל אחת, שטח זה תואם את הוראות חד/2020. המשמעות היא כי שטח הבניה מיוחס לשטח העיקרי ולא לשטח בניה ברוטו, הכולל מרכיבים נוספים דוגמת חדר המדרגות, מבואת הכניסה וכיו"ב. בסעיף ההקלה לתוספת 6% הובא בחשבון שטח הרצפה שהוסף כשטח עיקרי (מקדם 1). מכאן ששטח בניה כולל ההקלה 1,231 מ"ר * 76% = 935.56 מ"ר, מיוחס לשטח העיקרי ביחה"ד.
- מטבלת השטחים בבקשה להיתר עולה כי בקומת הקרקע המהווה תוספת בניה מכח תמ"א 38 (סגירת קומת עמודים מפולשת לדירות גן), מבוקשת בניה בשטח של 307.42 מ"ר עיקרי. מאחר והבקשה בהתאם לתמ"א 38, לא ניתן לחשב בגינן השבחה. לפיכך יש לבחון את ההשבחה בקומות א-ג בלבד. מעיון בטבלת השטחים, המתייחס לקומות

א'-ג' עולה כי, מבוקשת בניה בשטח עיקרי של 222.47 מ"ר בקומה א', בעוד שעפ"י התכסית המותרת היא 369.3 מ"ר (1,231 מ"ר * 30% תכסית) בלבד. מכאן, שבקומה זו לא הייתה חריגה בשטח עיקרי מהתכסית. בקומות ב' ו- ג' התבקשה בניה בשטח עיקרי של 379.07 מ"ר בכל קומה. לכן, בקומות אלה קיימת חריגה בשטח עיקרי בשטח של 369.3 מ"ר - 379.07מ"ר = 9.77 מ"ר בכל קומה, ובשתי קומות סה"כ 19.54 מ"ר (ובאחוזים 19.54/188.91 = 0.1034. לכן יתרת השטח החורג 19.54 מ"ר – 188.91 מ"ר = 169.37 מ"ר (באחוזים 10.34% - 100% = 89.66%), המהווים שטחי שירות. המקדם המשוקלל לשטחים החורגים הינו 0.2827[6].

- להלן ההשבחה להקלה של 15% בתכסית הקרקע המותרת:

**188.91 מ"ר חורג X 0.2827 מקדם משוקלל X 0.2 מקדם תכסית X 2,485 ₪ = 26,542 ₪ (במעוגל), היטל ההשבחה: 13,271 ₪.**

<u>הקלה של 30% בהוספת יחידות דיור עפ"י תקנת "שבס":</u>

- ההקלה הקנתה אפשרות לבינוי 3 יח"ד. לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה הנובעת מהקלה זו מסתכמת בשני רכיבים מרכזיים: א. ביטול השוליות במצב הקודם. ב. ביטול הדחיה להכנת תכנית מפורטת שהתבקש בחד/2020. שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה שנקבעה על ידי שמאי המשיבה מתקזזת אל מול עלות עודפת של חניה תת קרקעית לדירות הללו.
- בעיון בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת עולה כי, מדובר בנכסים באזור מגורים ומסחר בהם במצב הקודם חלה חובה להתקין את כל מקומות החניה עפ"י התקן במרתפים ואילו במצב החדש נקבע כי, מקומות החניה יהיו תת קרקעיים ועיליים. בעניינו נקבע בהוראות תכנית חד/2020 כי מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה, שיהיה תקף לאותה עת, מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. בהתאם לתקן החניה, בתקנות תכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, שהיה בתוקף ביום הדיון בבקשה להיתר, עולה כי לכל דירת מגורים עד לשטח של 120 מ"ר תותקן חניה אחת לכל דירה, ולדירה מעל 120 מ"ר, מקום חניה לכל 3/4 דירה. בעיון בבקשה להיתר עולה כי מקומות החניה הותקנו הן בקומה הכניסה (125.4 מ"ר) והן בקומת המרתף (1,060.91 מ"ר), סה"כ מקום חניה וחצי לכל יח"ד. מכאן, שלא ניתן לייחס בהכרח עלות עודפת דווקא לבניית 3 יח"ד הללו.
- בהתייחס לטענה כי, הקלת שבס איינה את הצורך בהכנת תוכנית פרוגרמטית בהתאם לתכנית חד/2020, איני מוצא לנכון לקבוע כי חלה השבחה מעצם הזמינות, מפני שהקלת שבס הייתה ניתנת למימוש גם לפני אישור תכנית חד/2020 וגם לאחר אישור

[6] 10.34% שטח עיקרי מקדם 1, 89.66% שטחי שירות מקדם 0.2.

התכנית. לכן ההשבחה ככל וחלה היא למרכיב ביטול השוליות בלבד, ולא למרכיב ביטול הדחיה הנדרשת להכנת תכנית מפורטת כעולה מהוראות חד/2020.

- להלן תחשיב ההשבחה להקלה של 30% בהוספת יחידות דיור עפ"י תקנת "שבס".
**315,000 ₪ (שווי קרקע ליח"ד מותאם לנכס) X 0.2 (ביטול שוליות) = 63,000 ₪, היטל ההשבחה: 31,500 ₪.**

<u>הקלה בניוד משטח עיקרי מתב"ע לתמ"א לקומה האחרונה, הפנטהאוז</u>:

- הצדדים מסכימים כי סך השטח לחישוב ההשבחה מסתכם ב-53.21 מ"ר אך חלוקים בסוגיית מקדם ההשבחה. שמאי המבקשת טוען כי המקדם הראוי 0.2, ומסתמך על חוות דעת של שמאי הועדה המקומית, מר גדי דגני, שנערכה לנכס בגו"ח 10037/348. שמאי המשיבה טוען כי המקדם הראוי 0.3, בהינתן כי מקדם ראוי לדירת גג ביחס לדירה טיפוסית הינו עד 1.5.
- עיינתי בתכנית ההגשה, בתשריט ופירוט השטחים של דירות הפנטהאוז ומרפסות הגג שלהן. אני סבור כי לאור שטח דירות הגג המבוקשות, לאחר הניוד, ולאור שטח מרפסות הגג הנותר לאחר הניוד, מקדם 0.3, ישקף נכונה את ההבדל בין דירה טיפוסית בבניין לדירת גג, תוך שהוא מגלם את הפסד שטח מרפסת הגג.
- להלן תחשיב ההשבחה להקלה בניוד משטח עיקרי מתב"ע לתמ"א לקומה האחרונה:
**53.21 מ"ר X 0.3 X 2,485 ₪ = 39,668 ₪ (במעוגל), היטל ההשבחה: 19,834 ₪.**

**12. <u>השומה</u>:**

לאור האמור לעיל להלן אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר מס' 20150236 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מס' 2016003 מיום 21.02.2016 (המועד הקובע).

| ההקלה | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
|---|---|---|
| הקלה של 6% נוספים לשטח הרצפה הכולל | 183,542 | 91,771 |
| הקלה של 15% בתכסית הקרקע המותרת | 26,542 | 13,271 |
| הקלה של 30% בהוספת יחידות דיור עפ"י תקנת "שבס" | 63,000 | 31,500 |
| הקלה בניוד בשטח עיקרי מתב"ע לתמ"א לקומה האחרונה | 39,668 | 19,834 |
| **סה"כ השבחה והיטל השבחה ב-** ₪ | **312,752** | **156,376** |

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

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

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

**בברכה,**
**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**