ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

16 יולי 2026
מספר מינוי 187-2026
מספרנו 350

לכבוד
המבקשת:
חב' היי פרופיט פ.א.נ.ד בע"מ
באמצעות השמאי שלומי כהן
דוא"ל: shlomi@oysc.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות השמאי גדי דגני
דוא"ל: office@degani-beny.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 29 חלקה 116 בגוש 10036

רח' הילל יפה 11, חדרה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תת החלקה שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר הזכויות בנכס בהתאם להסכם מיום 30.6.2025.

2. מועדים

- המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע[1]
302-0260810	27/02/2016

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 1.7.2026.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים[2] ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 28.4.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 8.12.2025 + שובר תשלום מיום 10.12.2025.

---

[1] התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12.2.2016.
[2] את המשיבה ייצגו במעמד הדיון השמאית שיר בני והשמאי אור רשף (לצורך נוחות התיאור יכונו יחדיו – "**שמאי המשיבה**"). את המבקשת ייצגו במעמד הדיון השמאי שלומי כהן והשמאית אפרת כרמיאל (לצורך נוחות התיאור יכונו יחדיו – "**שמאי המבקשת**").

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת המבקשת מיום 12.2.2026.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת, מיום 29.3.2026.
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון מיום 28.4.2026.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 29.6.2025.
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 30.6.2026.
- מסמכי הבית המשותף לגבי החלקה שבנדון.
- הנחיות לתכנון חניה לחודש 3/2025 – משרד התחבורה (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון של הנכס הנדון, המפורסם במרשתת.
- מסמכי רישוי לגבי היתרים שניתנו בגו"ח 10035/378 ובגו"ח 10049/377 (הועברו לאחר הדיון מאת שמאי המשיבה ולבקשת הח"מ).
- התייחסות שמאי המבקשת במייל מיום 25.5.2026, למסמכים שהועברו לאחר הדיון מאת שמאי המשיבה.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	10036
חלקה:	116
שטח רשום (חלקה):	1,624 מ"ר
תת חלקה:	29
שטח תת החלקה (מ"ר):	76.23 (רשום)
מהות הנכס:	שטח המשמש כמשרד, המצוי בקומה ה' (מעל ק"ק) בבניין לתעסוקה ומסחר
כתובת עירונית:	רח' הלל יפה 11, חדרה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא לב שכונת "מרכז העיר" במרכז העיר חדרה. החלקה שבנדון ממוקמת ברביע הצפון מערבי של מפגש הרחובות הלל יפה ואחד העם.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-10 קומות מעל קומת עמודים, לצד בנייני מגורים חדשים, ובין היתר רבי קומות. בחלק ממבני המגורים בסביבה קיימת חזית מסחרית. כן מצויים בסביבת הנכס בנייני תעסוקה וכן מבני ציבור שונים ובין היתר בניין עיריית חדרה ובנין בית המשפט השלום. בהמשכו של רח' אחד העם ממערב לנכס, ממוקם מתחם התחנה המרכזית ובהמשך ממערב קיים מתחם ציבורי עתיר שטח הכולל בין היתר, בית ספר, גן ילדים, בית כנסת ותחנת משטרה. הסביבה מאופיינת בתנועה ערה.

רח' הלל יפה משתרע בין רח' ויצמן מצפון לבין רח' ביאליק מדרום. בסביבת הנכס הרחוב דו סטרי. לאורך הרחוב מפרצי חניה במקביל למדרכה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רח' אחד העם משתרע בין רח' יצחק רבין ממזרח לבין רח' רמב"ם ממערב. בסביבת הנכס הרחוב דו סטרי. לא קיימת חניה לאורך הרחוב בסביבת הנכס.

החניה בסביבה מוסדרת חלקית בתחומי המגרשים וכן בשני שטחי חניה ציבוריים בתשלום המצויים במתחם עיריית חדרה ובית המשפט.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 116 בגוש 10036 בשטח רשום של 1,624 מ"ר, בעלת צורה ריבועית בקירוב, עם חזית מזרחית באורך של כ – 42 מ' הפונה לרח' הלל יפה, וחזית דרומית באורך של כ – 40 מ' הפונה לרח' אחד העם.

בחלקה ניצב בנין תעסוקה אשר היתר להקמתו ניתן בשנת 2011 והיתר לתוספת שתי קומות ניתן בשנת 2013. הבניין בן 9 קומות משרדים/תעסוקה/מרפאות מעל לקומת קרקע הכוללת חזית מסחרית הממוקמת בצידו המזרחי והדרומי של המבנה, ומבואת כניסה הממוקמת במרווח הצפוני, ומעל 3 קומות מרתפי חניה הכוללות חניון ציבורי בתשלום.

הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חוץ – לוחות אבן. בבניין 4 מעליות נוסעים. בהתאם למסמכי הרישוי, הבניין בשטח עילי כולל של 6,663 מ"ר מעל מרתפים בשטח של 4,367 מ"ר. הכניסה לחניון הינה מעורף המבנה הסמוך, דרך חלקות גובלות ממערב (222-221 בגוש 10036), בשטח לגביו רשומה זכות מעבר.

מושא השומה מהווה יחידה המשמשת כמשרד, המצויה בפינה הצפון מזרחית של הקומה החמישית מעל קומת הקרקע, הידועה כתת חלקה 29. היחידה בשטח רשום של 76.23 מ"ר. ליחידה צמודים בצמידות משותפת, המבואה וחדרי שירותים המצויים בקומה זו.

היחידה כוללת חלל מרכזי, 5 חדרי משרד ומטבחון. רכיבי הגמר כוללים בין היתר: בכניסה – דלת ממוגנת; ריצוף לוחות פרקט; קירות מטויחים וצבועים; תקרה מונמכת הכוללת גופי תאורה שקועים; חלונות זכוכיות במסגרות אלומיניום; מזוג אוויר; מערכת לגילוי וכיבוי אש כולל מתזים וכו'.

ככלל, רמת פרטי הגמר ומצבו הפיסי של מושא השומה, טובים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה</u>

תכנית **חד/מק/1413/ב,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6565, מיום 19.3.2013.

תכנית מפורטת המשתרעת על שטח של 5,511 מ"ר, לרבות על כל שטח חלקה 116 שבנדון, שמטרתה איחוד חלקות 221 – 222 למגרש אחד (מס' 402) והעברת 465 מ"ר עיקרי ו – 116 מ"ר שטחי שירות ממגרש זה למגרש מס' 401.

בתשריט התכנית סומנו בתחום חלקה 116 שבנדון, מגרש מס' 401 ביעוד "מסחר ומשרדים" בשטח של 1,120 מ"ר, כאשר בחזית החלקה לרח' אחד העם, סומנה רצועה ביעוד "שטח ציבורי פתוח", המהווה חלק ממגרש מס' 201. יובהר, כי מגרש 401 טרם נרשם בספרי המקרקעין כיחידת רישום עצמאית (חלקה).

<u>להלן עיקרי הוראות הבניה במגרש 401</u>:

- שטח מגרש מינימלי/מירבי: 1,120 מ"ר
- שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,345 מ"ר; שירות – 1,336 מ"ר
- שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 4,380 מ"ר
- תכסית: 77%
- גובה מבנה: 35.8 מ'
- מספר קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת; 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

<u>הוראות נוספות</u>:

- שימושים במגרשים למסחר ומשרדים: משרדים; מסחר בעל אופי המצריך שטחים מצומצמים ולא חנויות עתירות שטח, לא יותר ממכר מזון אלא בתי קפה ומסעדות בלבד; ניתן יהיה בתכנית שתוגש לוועדה המקומית להסב שטחי משרדים ליחידת מגורים (בתנאים).
- שימושים בשצ"פ, בין היתר: גינון; חניה תת"ק שתבוצע ע"י היזם כחלק מהחניה הנדרשת במגרשו; תשתיות; גגון הבולט מהבניין המסחרי.
- חניה: שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה; החניה תהיה בתחומי המגרש ומתחת לשצ"פ הגובל; יבוצע רישום בעלות משותפת בחניה התת קרקעית מתחת לשצ"פ (כמפורט בהוראות התכנית).
- הפקעות ורישום - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם להוראות החוק. באזור המיועד לשצ"פ עם חניון תת"ק המסומן בתשריט, מפלס החניה עד פני תקרת החניון יירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרשים. שטח השצ"פ מעל לתקרת החניון יירשם ע"ש עיריית חדרה.

תכנית **חד/2020,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6798, מיום 11.5.2014.

התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה, המשתרעת על שטח של 50,591 ד' ומטרותיה, בין היתר: ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי; יצירת מסגרת תכנונית לעיר לקיבולת בניה של 185,000 נפש ואף מעבר לכך, תוך התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים; הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה; קידום פיתוח המע"ר, חיזוקו וגיבושו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית מוגדרת כתכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם למסמכי התכנית כלולה החלקה שבנדון במתחם תכנון 01 – "מע"ר", וכחלק מתא שטח 302.

בס' 6.18.1 ה' להוראות התכנית, נקבע בין היתר, כי על מנת לעודד התחדשות ופיתוח במע"ר, במגרשים בשטח של 3 דונם ומעלה ניתן יהיה להגדיל בתכניות מפורטות את אחוזי הבניה מ – 171% (ע"פ תכנית חד/1001) ל – 245% ובצפיפות של 16 יח"ד לדונם נטו. יובהר, כי התכנית לא כוללת הוראה בדבר הגדלת זכויות הבניה במגרשים קטנים מ – 3 דונם.

תכנית **302-0260810**, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7197, מיום 1.2.2016[3].

התכנית חלה על שטח של 3,090 מ"ר, ולגבי מגרשים 402-401 ו – 201 שסומנו בתכנית חד/מק/1413/ב. מטרת התכנית הינה "הוספת שימוש למרפאה" ביעוד מסחר ומשרדים. בין היתר נקבע בתכנית כי ביעוד מסחר ומשרדים יותרו כל השימושים המותרים שנקבעו בתכנית המאושרת חד/מק/1413/ב, בתוספת מרפאות.

בהתאם לטבלת זכויות הבניה בס' 5 להוראות התכנית, לא חל שינוי בזכויות הבניה במגרש 401, ביחס לתכנית חד/מק/1413/ב.

בס' 6.1 להוראות התכנית – "תנאים למתן היתרי בניה", נקבע בין היתר, כי תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה, וכי יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב.

תכנית **302-0402529**, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7594, מיום 28.9.2017.

התכנית חלה על שטח של 3,090 מ"ר, ולגבי מגרשים 402-401 ו – 201 שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב. מטרת התכנית הינה "תוספת שטח לתעסוקה ביעוד מסחר ומשרדים".

במסגרת התכנית נקבעו זכויות בניה במגרש 401 כדלקמן:

- שטח מגרש כללי: 1,120 מ"ר
- שטח בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,569 מ"ר; שירות – 1,336 מ"ר
- שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 4,380 מ"ר
- תכסית: 77%
- גובה מבנה: 35.8 מ';
- מספר קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת; 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

<u>הוראות נוספות, בין היתר</u>:

<u>בינוי</u>

- על התכנית יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכניות חד/מק/1413/ב ו – 302-0260810.

[3] פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12.2.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- כל שאר הוראות תכניות חד/מק/1413/ב ו – 302-0260810, ממשיכות לחול.

<u>תנאים להיתר</u>

- תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה.
- יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב.

<u>תנאי למתן היתר לאכלוס</u>

הוכחת קיום החניות הנדרשות בפועל.

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים לשומה, אשר אותרו בתיק הבניין המקוון של החלקה שבנדון, המצוי באתר עיריית חדרה:

- היתר בניה מס' 20110052 ותכנית ההיתר הנלווית לו, אשר ניתן ביום 23.2.2011, שמהותו: "***הקמת בניין משרדים שיכיל 3 מרתפי חנייה. בקומת הקרקע – חנויות, ממ"ק, חדרי אשפה, מעליות, לובי כניסה וחדרי מדרגות. בקומות א'-ז' – משרדים וממ"ק. על הגג – ח. מדרגות, מיכלי מים ומערכות אחרות***".
- היתר בניה מס' 20130064 ותכנית ההיתר הנלווית לו, אשר ניתן ביום 24.3.2013, שמהותו: "***מותר – בניין משולב במסחר ומשרדים – תכנית שינויים" תוספת 2 קומות משרדים – קומות ח' ו- ט'".***

אותר טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון) מיום 28.8.2013, בו צוין כי הבניין נבנה לפי היתרים 20130064 ו – 20110052.

להלן ריכוז שטח הבניה (קיימים ומוצעים) כפי שעולים מתכנית ההיתר:

קומה	עיקרי	שירות	ס"ה
-3		1,281.7	1,281.7
-2		1,547.6	1,547.6
-1		1,538.6	1,538.6
קרקע	624.1	162.1	786.2
1	503.6	144.7	648.2
2	514.1	136.4	650.5
3	514.1	136.4	650.5
4	514.1	136.4	650.5
5	514.1	136.4	650.5
6	514.1	136.4	650.5
7	514.1	136.4	650.5
8	563.6	87.0	650.5
9	562.7	78.3	640.9
קומת גג		34.7	34.7
ס"ה עילי	5,338.5	1,325.1	**6,663.6**
ס"ה תת"ק	-	4,367.9	**4,367.9**
ס"ה כולל			**11,031.5**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29.6.2025, עולים לגבי תת חלקה 29, חלקה 116 בגוש 10036, בין היתר הפרטים הבאים:

- שטח החלקה: 1,624 מ"ר.
- שטח תת חלקה 29: 76.23 מ"ר
- הצמדה: לובי קומתי ושירותים קומתיים, בצמידות משותפת עם תתי חלקה 34-26, בשטח של 112.7 מ"ר
- בעלויות: ע"ש היי פרופיט פ.א.נ.ד בע"מ - בשלמות

9.2 מסמכי בית במשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף הכוללים צו רישום, תשריט ותקנון, עולה בין היתר, כי אין התייחסות לניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה.

9.3 הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 30.6.2025 לגבי משרד בשטח רשום של 76.23 מ"ר, בקומה חמישית בבניין ברח' הלל יפה 11, הרשום כתת חלקה 29 בחלקה 29 וחלקה 116, בגוש 100036, לרבות לובי ושירותים קומתיים הרשומים כהצמדה משותפת.

התמורה – 1,535,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מיסים ותשלומים יחולו כחוק.

10. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
302-0260810	27/02/2016	32,677 ₪	אין השבחה

שמאי המשיבה ציין כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא 16.2.2024, וזאת ככל הנראה מאחר שמועד פרסום התכנית ברשומות הוא 1.2.2016. יחד עם זאת וכמצוין לעיל, התכנית פורסמה בעיתונות ביום 12.2.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[4] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון נבחנית ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0260810 למועד תחילתה.

בהקשר זה יוער, כי כשנה לאחר אישור תכנית 302-0260810 אושרה תכנית 302-0402529, אשר הוסיפה זכויות בניה במגרש 401 בו מצוי מושא השומה. באשר לתכנית זו ציין שמאי המשיבה בסעיף העקרונות הגורמים והשיקולים בשומתו, כי "***לאור הממכר המהווה תת חלקה 29 שהנה משרד בקומה 5, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו***".

לאור היקף הזכויות הנוספות לשטח עיקרי בתכנית, והחלק ברכוש המשותף השייך למושא השומה, וכן נוכח הבינוי הקיים בחלקה, ולאור כך שאין מחלוקת בין הצדדים בנושא, יובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישור תכנית זו ביחס למושא השומה.

ג. מיקום הנכס בשכונת במרכז העיר חדרה, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר, לצד שימושים ציבוריים שונים.

ד. מאפייני החלקה שבנדון והמבנה בו מצוי השטח מושא השומה, לרבות מועד הקמתו, מספר הקומות, שטחי הבניה, קיומם של מרתפי חניה, ומצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה במועד הסיור.

ה. מאפייני השטח מושא השומה לרבות שטחו, מיקומו בבניין בקומה ה' מעל לקומת הקרקע, ומאפייניו הפיסיים כפי שנצפו במועד הסיור במקום.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי במועד הקובע.

---

[4] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום ומאפייניו, מצב הרישוי, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה וזהות התכנית המשביחה. כן אין מחלוקת על כך שעקב אישור תכנית 302-0402529 ותכנית חד/2020 לא חלה השבחה בנכס הנדון. לאחר בחינת המסמכים שעמדו בפני, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושאים לעיל.

טרם הדיון ביחס למושא השומה אציין, כי ביום 14.7.2024 נערכה ע"י הח"מ שומה מכרעת במסגרת מינוי 2879-2023 (מפורסם במרשתת), לגבי תתי חלקה 7-11 בחלקה 116 שבנדון, המהווים שטחים בקומה א' בבניין הנדון, וזאת לגבי ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0260810, הנדונה גם בשומה המכרעת דכאן (להלן – "**השומה המכרעת הקודמת**").

<u>להלן תיאור המחלוקות במקרה הנדון, כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה:</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת מהרחבת אפשרויות הניצול, וזאת בשל תוספת שימוש למרפאה בשטח מושא השומה, לעומת מצב תכנוני קודם.

  תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת מכרעת של השמאי איל יצחקי, בגו"ח 9901/6, בה נדרש השמאי המכריע להשבחה עקב בקשה לשימוש חורג ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, לתקופה של 5 שנים. השמאי יצחקי קבע כי הגמשת השימושים בנכס ביעוד משרדים, מאפשרת הרחבת קהל השוכרים הפוטנציאליים וכפועל יוצא מקטינה את הסיכון בנכס. את הקיטון בסיכון ניתן לכמת באמצעות תחשיב המתבסס על הפרשי התפוסה בקומות משרדים "רגילות" לבין התפוסה בקומות משרדים לגביהן הוגמשו השימושים.

  השמאי הפנה לשומה מכרעת נוספת של דוד טיגרמן, לגבי גו"ח 10036/122,124 ברח' הילל יפה 20 חדרה. בשומה זו נדרש השמאי המכריע להשבחה עקב הוספת שימושים לבית אבות. שמאי המשיבה ציטט מדברי השמאי טיגרמן כדלקמן: "***עצם תוספת השימוש לבית האבות מהווה השבחה מסוימת בגין גמישות השימושים, שהיא למעשה אופציה לבעל הזכויות, המוערכת על ידי בכ – 5% משווי הזכויות כמגרש הכולל שימוש למסחר ובית אבות. לראייה אף שאפשרות זו נחותה ביחס לשימושי מגורים, בחר הבעלים לבנות במקרקעין שבנדון בית אבות***".

- אופן חישוב ההשבחה ושיעורה – על בסיס הנ"ל כימת שמאי המשיבה את ההשבחה בנכס כבנוי בשיעור של 3%, הנובעת מהקטנת הסיכון בשל הגמשת השימושים והשיפור באפשרות להשכרת השטחים.

  השמאי ציין כי ניתן אמנם לחשב את ההשבחה ע"פ התרומה לשווי הקרקע, אם כי לאור הפסיקה[5] יש לחשב את ההשבחה במקרה הנדון לגבי שווי המקרקעין, המהווים נכס בנוי.

  השמאי ציין כי הוא סבור שהשומה המכרעת הקודמת שנערכה ע"י הח"מ הנה שגוייה, כך שלא הובאה בחשבון.

- ערכי שווי – השמאי אמד את ההשבחה על בסיס תוספת לדמי השכירות הראויים בשיעור של 3%. לצורך אומדן דמי השכירות הציג השמאי את הנתונים הבאים:

  - נתונים מחוזי שכירות שלוקטו מתוך שומה מייעצת של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 10036/122,124, המתייחסים לשטחים בבניין המצוי בחלקה 116 שבנדון:

---

[5] החלטה בערר 8036/11 חיפה, מיום 25.11.2013, בעניין אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון (גו"ח 10195/3 מגרש 2).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מועד החוזה	מיקום	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)	דמ"ש חודשי	דמ"ש חודשי למ"ר
15/11/2014	גו"ח 10036/116	180	₪11,700	₪65.0
22/06/2014		121	₪7,865	₪65.0
03/04/2014		78	₪4,500	₪57.7
09/03/2014		200	₪12,250	₪61.3
01/01/2013		62.4	₪3,744	₪60.0

- בהתאם להסכם שכירות (לא הוצג) משנת 2018, הושכר לעיריית חדרה שטח לשימוש משרדים ברח' הרברט סמואל 63 בבניין "הפיאצה", בשטח של 1,280 מ"ר, לתקופה של 7 שנים (בתוספת 3 תק' אופציה בנות שנה כ"א), לפי דמ"ש בסך של 54.5 ₪/מ"ר בגמר מלא.

- בהתאם להסכם שכירות (לא הוצג) משנת 2016, הושכר שטח של 100 מ"ר לשימוש משרדים ברח' רמב"ם 29, בבניין ותיק הכולל שימושים מעורבים הנחות ממושא השומה, לתקופה של שנתיים (בתוספת אופציה לשנתיים נוספות), לפי דמ"ש בסך של 4,000 ₪/חודש + חניה לפי 800 ₪/חודש, ודמי ניהול בסך של 250 ₪ לחודש.

השמאי ציין כי ע"פ הנ"ל מתקבלים דמ"ש של 42.5 ₪/מ"ר לחודש, וכי לאור זאת שלא חל שינוי בין השנים 2014-2016 בביקוש בשוק השכירות למשרדים, הרי שדמה"ש החודשיים הראויים הם בסך של 60 ₪/מ"ר ברוטו למשרדים.

- נתוני היצע למשרדים מהמתחם הנדון לשנת 2020:

משרד בשטח של 67 מ"ר בקומה 7 הוצע להשכרה בתמורה לסך של 4,000 ₪/חודש, משקף דמ"ש מבוקשים בסך של 60 ₪/מ"ר.

משרד בשטח של 50 מ"ר בקומה 4 הוצע להשכרה בתמורה לסך של 3,000 ₪/חודש, משקף דמ"ש מבוקשים של 60 ₪/מ"ר.

משרד בשטח של 70 מ"ר בקומה 8 הוצע להשכרה לפי דמ"ש בסך של 55 ₪/מ"ר, לא כולל דמ"נ בסך של 12 ₪/מ"ר.

- קליניקה בשטח של 14 מ"ר במתחם משותף למרפאות פרטיות, הכוללת חדר המתנה משותף ושירותי קבלה, מוצע להשכרה בתמורה ל – 6,000 ₪/חודש.

על בסיס הנתונים לעיל אמד השמאי את דמי השכירות הראויים בנכס הנדון בסך של 60 ₪/מ"ר.

- שיעור היוון להכנסות מדמי שכירות – השמאי הציג את נתוני הפרסום של השמאי הממשלתי לגבי שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה לשנת 2016, לפיהם שיעור ההיוון לנכסי משרדים עמד על 7.8%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	שטח (מ"ר)	שיעור	ס"ה
דמ"ש למ"ר משרדים			₪60
דמ"ש חודשים בנכס	118		₪7,080
דמ"ש שנתיים			₪84,960
השבחה נומינלית בדמה"ש		3%	₪2,548.8
ההשבחה - הנ"ל בהיוון לצמיתות		**7.8%**	**₪32,677**
היטל ההשבחה			₪16,338

הערת הח"מ: השמאי ביסס את התחשיב שערך ע"פ שטח של 118 מ"ר. השמאי ציין כי שטח זה הנו ע"פ חוזה המכר (הגם שבהסכם המכר עילת המימוש הנוכחי, מצוין כי הממכר הוא משרד בשטח רשום של 76.23 מ"ר).

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה - לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה עקב אישור תכנית 302-0260810.

השמאי הפנה לשומה המכרעת הקודמת של הח"מ, בה נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית, וטען כי אותו מקרה הינו זהה באופן מוחלט למקרה הנדון. השמאי ציין כי אינו חולק על תחשיב ההשבחה הגולמית כפי שנערך בשומת המשיבה (המפורט לעיל), אם כי כפי החלטת הח"מ בשומה המכרעת הקודמת, הרחבת השימושים במשרדים למרפאה, דורשת התאמה למספר מקומות החניה.

השמאי הציג חישוב של מספר החניות בשני מצבי התכנון בהתאם לתקן החניה שהיה תקף במועד אישור תכנית 302-0260810 [תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון) התשמ"ג – 1983]. להלן התחשיב שהוצג:

מצב קודם	
שטח תת חלקה (בהתאם לנסח ולהסכם המכר) (מ"ר)	76.23
תקן החניה למשרדים במועד הקובע	1-40
מספר חניות נדרש במצב הקודם לשימוש משרדים	2
מצב חדש	
שטח תת חלקה (בהתאם לנסח ולהסכם המכר) (מ"ר)	76.23
מספר חדרים במרפאה (לפי 25 מ"ר בהתאם לשומה המכרעת הקודמת)	3.05
מספר חניות למרפאה שכונתית לפי מקום חניה אחד לכל 1/2 חדר בהתאם לתקן	7
מספר חניות למרפאה איזורית לפי מקום חניה אחד לכל 1/3 חדר בהתאם לתקן	10

מחישוב מספר החניות הנדרשות, הן בשימוש למשרדים והן בשימוש למרפאה, טען השמאי כי במצב החדש לאור אישור השימוש למרפאה, נדרשים 5-8 מקומות חניה נוספים. בבניין הנדון קיים מספר מקומות חניה התואם במדויק לתקן למסחר ומשרדים במועד הקובע, כך שאין מקומות חניה עודפים מעל לתקן.

ביחס לסוגיית תוספת מקומות חניה בבניין הנדון, ציטט השמאי מהשומה המכרעת הקודמת, את דברי הח"מ, כדלקמן:

" בהתחשב בכמות מקומות החניה הנוספים הנדרשים ע"פ התקן אשר חל במועד הקובע, והעובדה כי המדובר במבנה קיים הכולל היצע מוגבל של מקומות חניה התואם במדויק לתקן למסחר ומשרדים במועד הקובע, ללא מקומות חניה עודפים מעל לתקן, ובהתחשב במאפיינים הפיסיים של קומות המרתף הקיימות כעולה ממסמכי הרישוי וכפי שנצפו בעת הסיור, לרבות תכסית הבניה בהן, אני מוצא קושי ממשי בעמידה של המבקשת בתנאי להיתר אשר נקבע בס' 6.1.1 להוראות התכנית, כך שלא ברור כיצד ניתן היה לממש את השימוש הנוסף למרפאות בשטח מושא השומה, במועד הקובע, מלכתחילה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אבהיר, כי ככל ששינוי השימוש למרפאה היה כרוך בהגדלה פיסית של המרתף הקיים, קרי ביצוע של תוספת בניה בשטח המרתף התחתון במפלס 3-, תחת הבניין הקיים, או לחילופין הצבת 15 מכפילי חניה על גבי מקומות חניה קיימים באחת הקומות במרתף (על מנת להוסיף 15 מקומות חניה במרתף), מרביתם בשטחים שאינם שייכים קניינית למבקשת, הרי שלאור גובה ההשבחה הגולמית כפי שחושבה לעיל, ובהתחשב בעלויות להסדרת החניה הנוספת כאמור, אין בתוספת השימוש למרפאות שנקבעה בתכנית כדי להשביח את שווי המקרקעין".

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי אינו מסכים עם החלטת הח"מ, כי לאור תקן החניה הישן שהיה תקף במועד אישור התכנית, לא ניתן היה להוסיף שימושים למרפאה, וזאת מהסיבות להלן:

- הועדה המחוזית והועדה המקומית לא היו מקדמים תכנית שאין לה תחולה. התכנית מוסיפה שימוש מרפאות לתא שטח מוגדר ובנוי. היה ידוע כי בטווח זמן מידי בסמוך לאישור התכנית, יאושר תקן חניה, ואכן טווח הזמן שבין אישור התכנית המשביחה 302-0260810 לבין אישור התקן משנת 2016 הינו 4 חודשים בלבד, כך שברור כי בתקופה זו השוק ראה לנגד עיניו את מספר החניות הנדרש עפ"י התקן החדש, וכי התכנית אושרה ע"י הועדה המחוזית על סמך האפשרות שניתן יהיה לממש אותה.

- תקן החניה עליו הסתמך הח"מ משנת 1983, הינו תקן מיושן שאינו תואם בפועל למצב התחבורה בשנת 2016. תקן זה לא מתייחס למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) שהתפתחו מאוד בשנים אלו, ולא מתייחס למרחק ביניהם לבין הנכס עצמו (אין חלוקה לאזורים עפ"י קרבה למתע"ן). לראיה משרד התחבורה ערך לאורך טווח זמן זה, מספר רב של דיונים ומסמכים, כאשר הבולט בהם הינו מסמך הנחיות לתכנון חניה פרק ב' – תקני חניה, של משרד התחבורה, מחודש 3/2005 (צורף כנספח לתגובת המשיבה). לדברי השמאי, מסמך מפורט זה נערך לצורך שינוי תקן חניה והתאמתו לתקופה דאז, ובין היתר על מנת לתת ביטוי לתחבורה הציבורית ולהגברת השימוש בה.

  השמאי הציג תגזיר מהמסמך המפרט את תקן החניה שצוין במסמך, המשקף את השינוי ביחס לתקן משנת 1983, ביחס לכמות מקומות החניה הנדרשים למרפאות.

- השמאי הציג תגזיר של הוראות ס' 6.1 בתכנית 302-0260810, וטען כי בהתאם לאמור בו, תנאי להוצאת היתר הנו הסדרי חניה כנדרש ע"פ התקן ע"י אגף הדרכים בעירייה. השמאי הפנה לשני היתרי בניה שניתנו ברחבי העיר בסמוך למועד הקובע, המלמדים לעמדתו ביחס למספר מקומות החניה שהוסדרו למרפאות.

  השמאי הפנה להיתר שניתן בגו"ח 10049/377 ל"כללית מרכז מקצועי דגני", מיום 29.11.2015, בו השטח למרפאות הוא 4,031 מ"ר ומספר מקומות החניה הוא 114.76, כך שהשטח (תקן) לכל מקום חניה הוא 35.125 מ"ר.

  כן הפנה השמאי להיתר שניתן בגו"ח 10038/378 ל"כללית סמייל", מיום 9.7.2009, בו השטח למרפאות הוא 1,223 מ"ר ומספר מקומות החניה הוא 24.4, כך שהשטח (תקן) לכל מקום חניה הוא 50.123 מ"ר. השמאי הציג תגזיר מתוך תכנית ההיתר, של טבלת מאזן החניה.

לאור הנ"ל טען השמאי כי ניתן לראות שבעת מועד אישור התכנית, הועדה המקומית נהגה לאשר תקן חניה עפ"י מדיניות הועדה ולא עפ"י תקן החניה הארצי משנת 1983, כך שהתקן למרפאות במועד אישור התכנית תואם את התקן החדש משנת 2016 למרפאות, אשר מהווה בממוצע מקום חניה 1 לכל 40 מ"ר, כך שלמעשה לא חל כל שינוי בהסדרת מקומות החניה עם אישור התכנית שבנדון.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי הפנה בשנית לשומה המכרעת הקודמת והבהיר כי שומתו מתבססת עליה, שכן המדובר במקרה דומה, כאשר ציין כי אין מחלוקת לעניין ההשבחה הגולמית, אלא לעניין החניה בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדת השמאי, ההשבחה מחוברת למועד קובע, ובמועד זה התקן שהיה קיים והיה המחייב הוא התקן לשנת 1983. תקן אחר ככל שאושר לאחר מכן ולא משנה מתי, אינו רלוונטי, לא מחייב, ולא גובר על התקן התקף במועד הקובע.

ביחס למסמך של משרד התחבורה, ציטט השמאי מתגובת המשיבה, כי נכתב בה "מיועד לשינוי תקן החנייה", מה שמעיד לדבריו שהמסמך לא מחייב ולא שינה את תקן החנייה, אלא הוא רק חלק מהשתלשלות אירועים. המדובר בדיונים ומסמכים שהכינו לאורך השנים כדי לשנות בעתיד את התקן, אבל במועד הקובע התקן עדיין לא שונה. לכן המסמך לא רלוונטי ולא גובר על התקן הקיים.

לגבי הטענה בדבר מדיניות המשיבה, לפיה הוועדה אישרה תקן אחר. השמאי טען כי מדיניות לא גוברת על תקן החנייה. מדיניות יכולה להשתנות גם בהתאם לבעלי התפקידים בעירייה, כגון המהנדס, אדריכל.

לגבי היתרי הבניה שצוינו בתגובת המשיבה, נטען כי הוצגו שני היתרים מתוך עיר שלמה, כך שאי אפשר להתבסס עליהם כמעידים על נוהג או משהו מחייב. היתרי הבנייה לא יכולים להצביע על משהו מחייב כמו תקן, אלא רק על איזשהו נוהג.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה במעמד הדיון (ר' להלן), טען שמאי המבקשת כי באתר הוועדה המקומית מפורסמת מדיניות העוסקת בחניה, אבל לא קיים תקן. בכל מקרה זה לא מה שהיה מאושר במועד הקובע ולא ידוע למה התוכנית הפנתה, והאם מדובר על תקן חניה, או שנדרש להסדיר תחילה תוכנית תנועה לחנייה.

לשאלת הח"מ במעמד הדיון, האם הוגש ערר ע"י המשיבה לגבי השומה המכרעת הקודמת, ציין שמאי המבקשת, כי לא הוגש ערר וכי שומת המבקשת דכאן מבוססת על ההחלטה הקודמת, שכן המדובר במקרה זהה באופן מוחלט למקרה הנדון. נטען כי אין לעשות איפה ואיפה בין שני מקרים, הייתה החלטה ולא הוגש ערר ולכן יש להיצמד להחלטה הקיימת, ולא ניתן בהליך הנדון לערער על המקרה הקודם.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

הוראות התוכנית קובעות בפירוש שהחנייה תהיה על פי תקן של אגף הדרכים בעירייה. לוועדה המקומית יש את הזכות והיא עושה את זה לעיתים קרובות מאוד בכל הארץ, לשנות את תקן החנייה כפי שהיא רואה לנכון בכל מיני אזורים. ההוראה הזאת נכתבה בכדי לאפשר את התוכנית הזאת.

ללא אישור תקן החניה לתוכנית אין קיום. לכן וכמו שעשתה המשיבה במקרים רבים נוספים אשר שניים מהם פורטו בתגובת המשיבה, היא קבעה את תקן החנייה לפי משרדים.

כל המהות של התכנית היא להוסיף את השימוש למרפאות, ואם לא ניתן לממש אותה הוועדה המחוזית וגם הוועדה המקומית לא היו מאשרות את התוכנית באופן זה.

כן נטען כי סמיכות המועדים שבין אישור התקן החדש לבין האישור של התוכנית, מעידה על מה שחשבו בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית, שהחניה למרפאות תהיה בהתאם לתקן החדש. לכן גם נכתב בהוראות התוכנית שהתקן יהיה לפי החלטת העירייה.

המשיבה יכולה לשנות את התקן לחומרה או להקל, ולכן המצב בו ישנם מסמכים רבים המעידים על כך שבכל הארץ התקן צפוי להשתנות, מחזק את הטענה שניתן היה גם במועד הקובע לשנות את השימוש למרפאות. השמאי ציין כי בבניין הנדון פועלות הרבה מרפאות שאושרו לאורך השנים מכוח התוכנית, גם בסמוך למועד הקובע, ושתי הדוגמאות שבאחת מהן מצוין במפורש מאזן החניה, מלמדות שאישרו מרפאות בעיר חדרה בתקן שונה. השמאי ציין כי אמנם כתוב משרדים בטבלת מאזן החניה, אולם מדובר במרפאות.

לשאלת הח"מ במעמד הדיון, האם הוגש ערר ע"י המשיבה לגבי השומה המכרעת הקודמת, ציין שמאי המשיבה כי התקבל ייעוץ והייתה החלטה לא להגיש ערר, אולם אין להסיק מכך שהוא חושב שההחלטה בשומה המכרעת הייתה נכונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי הרבה פעמים שמאים מכריעים מתקנים או משנים החלטות שלהם לאחר שמוצגים בפניהם נתונים חדשים.

<u>הכרעה</u>

ביום 14.7.2024 נערכה ע"י הח"מ שומה מכרעת בחלקה שבנדון, אשר כפי שטען שמאי המבקשת, נערכה לגבי מקרה זהה למקרה הנדון.

בתמצית – השומה המכרעת הקודמת נערכה בעקבות מכר של שטחים לתעסוקה בקומה א' בבניין הנדון. בשומה זו נדונה ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0260810 בלבד, כבעניינו.

באותו הליך נדונו מחלוקות שונות ובמסגרתה נקבע ע"י הח"מ, בין היתר, כי השימוש למרפאות לא היה כלול בשימושים המותרים בחלקה שבנדון במצב הקודם, וכי שימוש זה הותר לראשונה בתכנית 302-0260810 (כעמדת המשיבה). כן נקבע כי הרחבת השימוש למרפאות מפחיתה את ההסתברות שהנכס יהיה פנוי ובלתי מניב, ולפיכך נקבע כי הרחבת השימוש למרפאות כשלעצמה, יוצרת השבחה, אם כי גולמית, שכן יש לבחון את סוגיית החניה.

בעניינו, שמאי המבקשת אימץ את גישת הח"מ ולא חלק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, אם כי טען כי המדובר בהשבחה גולמית המתאיינת נוכח הצורך בהסדרת חניה נוספת לשימוש מרפאה, הכרוכה בעלות כספית הגבוהה מההשבחה הגולמית, וזאת כפי שנקבע ע"י הח"מ בשומה המכרעת הקודמת.

לאור כך, הרי שהמחלוקת בין הצדדים בעניינו נוגעת אך ורק לסוגיית החניה, ולשאלה האם שינוי השימוש ממשרדים למרפאה במועד הקובע, הצריך הסדרת פתרון עבור חניה נוספת מעבר לזו שהייתה קיימת במבנה, בהתאם לתקן החניה אשר חל ביחס לשימוש החדש למרפאה.

בטרם אדון לגופה של סוגייה זו, אציין כי דומה ששמאי המשיבה (כמו גם שמאי המבקשת), אינו חולק על מסקנת הח"מ כפי שהתקבלה בשומה המכרעת הקודמת, כי ככל שתידרש חניה נוספת, הרי שנוכח מאפייני המבנה הקיים וגובה סכום ההשבחה, עלות הסדרת החניה מאיינת את ההשבחה (הגולמית).

בעניין זה ועל מנת להבהיר את נושא עלות הסדרת החניה במקרה הנדון, אצטט את החלטתי הקודמת בנושא, כפי שצוטטה ע"י שמאי המבקשת בשומתו, אשר סבורני כי מתאימה למקרה הנדון:

"... ***בהתחשב בכמות מקומות החניה הנוספים הנדרשים ע"פ התקן אשר חל במועד הקובע, והעובדה כי המדובר במבנה קיים הכולל היצע מוגבל של מקומות חניה <u>התואם במדויק לתקן למסחר ומשרדים במועד הקובע</u>, ללא מקומות חניה עודפים מעל לתקן, ובהתחשב במאפיינים הפיסיים של קומות המרתף הקיימות כעולה ממסמכי הרישוי וכפי שנצפו בעת הסיור, לרבות תכסית הבניה בהן, אני מוצא קושי ממשי בעמידה של המבקשת בתנאי להיתר אשר נקבע בס' 6.1.1 להוראות התכנית, כך שלא ברור כיצד ניתן היה לממש את השימוש הנוסף למרפאות בשטח מושא השומה, במועד הקובע, מלכתחילה.***

אבהיר, כי ככל ששינוי השימוש למרפאה היה כרוך בהגדלה פיסית של המרתף הקיים, קרי ביצוע של תוספת בניה בשטח המרתף התחתון במפלס -3, תחת הבניין הקיים, או לחילופין הצבת 15 מכפילי חניה על גבי מקומות חניה קיימים באחת הקומות במרתף (על מנת להוסיף 15 מקומות חניה במרתף), מרביתם בשטחים שאינם שייכים קניינית למבקשת, הרי שלאור גובה ההשבחה הגולמית כפי שחושבה לעיל, ובהתחשב בעלויות להסדרת החניה הנוספת כאמור, אין בתוספת השימוש למרפאות שנקבעה בתכנית כדי להשביח את שווי המקרקעין".

בעניינו, ההשבחה בשומת המשיבה נקבעה על סך של כ – 33 אש"ח, כך שגם במקרה הנדון, במצב בו למבקשת לא צמודים קניינית שטחים במרתף, הרי שעלות הסדרת חניה נוספת, ככל תידרש, מאיינת את ההשבחה.

<u>ולגופה של סוגיית תקן החניה:</u>

בס' 6.1.1 להוראות תכנית 302-0260810, אשר אושרה בשנת 2016, 3 שנים לאחר סיום הקמת הבניין, נקבע כי "***תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן ע"י אגף הדרכים בעירייה***".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדת שמאי המשיבה, סעיף זה מקנה למשיבה זכות לקבוע תקן חניה אחר מהתקן אשר היה תקף במועד הקובע, כך שאין להיצמד לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשמ"ג – 1983 (להלן – "**תקן החניה הארצי הקודם**"). שמאי המשיבה אף הציג כראיה שתי דוגמאות במסגרתן המשיבה אישרה תקן חניה למרפאות נמוך מזה הנדרש ע"פ התקן הארצי הקודם. מנגד טען שמאי המבקשת, כי במועד הקובע התקן אשר היה קיים הוא התקן הארצי הקודם, והוא המכתיב את מספר מקומות החניה הנדרש.

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת על כך שביחס לאומדן השווי בהיטל השבחה, מורה הפסיקה[6] מפורשות כי יש להיצמד למועד קובע מסוים, שכן יש לבחון את ההתעשרות נכון למצב שהיה קיים ביום אישור התכנית.

בענייננו, בעת אישור התכנית, טרם אושר התיקון לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשע"ו – 2016 (להלן – "**תקן החניה הארצי החדש**"), אשר כאמור קודם וגובש משך שנים רבות. במועד זה היה בתוקף תקן החניה הארצי הקודם, אשר משך שנים שימש כבסיס לקביעת מקומות החניה הנדרשים ברחבי המדינה. משכך, קיים ספק רב ביחס לכך שעסקה בנכס במועד הקובע, הייתה מושפעת מתוספת השימוש למרפאה, שכן ניתן להניח שקונה סביר היה מביא בחשבון את התקן הארצי הקודם אשר היה תקף במועד הקובע מזה שנים, ולא את התקן החדש אשר טרם אושר.

כאמור, ההליך הנדון מתקיים לאחר הכרעתי הקודמת בנושא, בה לא קיבלתי את עמדת המשיבה. יחד עם זאת, גם בהליך דכאן שמאי המשיבה לא הציג בפני החלטה קונקרטית מאושרת של המשיבה ביחס לתקן החניה ברחבי העיר חדרה, המפחיתה את דרישת החניה למרפאות טרם המועד הקובע, ביחס לתקן הקודם. אני ער לכך שמזה שנים רבות ואף טרם המועד הקובע, קודמו ע"י המדינה מהלכים לשינוי תקני החניה והפחתת מקומות החניה במרכזי הערים, על מנת להפחית את עומסי התנועה שיוצרים כלי הרכב הפרטיים, וזאת תוך תכנון של אמצעי תחבורה ציבוריים חלופיים. אולם סבורני כי מהלכים אלה קיבלו ביטוי בתקן החניה הארצי החדש. רוצה לומר, כי המסמכים שהופצו במהלך השנים, כמו גם המסמך שנערך ע"י משרד התחבורה בשנת 2005, אשר הועבר מאת שמאי המשיבה, עשויים להעיד על הלך הרוח התכנוני באותה העת, אך אינם מהווים מסמכים סטטוטוריים מחייבים.

בס' 6.1.1 להוראות התכנית, נקבע כי תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה. לפיכך ולהבנתי, כתנאי להיתר על המשיבה לקבוע הסדר חניה כנדרש ע"פ התקן התקף, וכי הגוף האמון על כך הוא אגף הדרכים בעירייה, אם כי סבורני שאין משמעות הסעיף הנ"ל כי הוא מקנה לאגף הדרכים בעירייה גמישות ביחס לתקן החניה, המאפשרת לו לקבוע במבנה הנדון תקן חניה אחר מהתקן התקף הנדרש.

שמאי המשיבה הציג שתי דוגמאות המעידות לעמדתו, כי המשיבה התירה טרם אישור תכנית 302-0260810, תקן חניה למרפאות שלא ע"פ התקן הארצי הקודם, אלא ע"פ תקן דומה לזה שהיה קיים לגבי משרדים.

בחנתי את תכניות ההיתר של שתי הדוגמאות שהועברו מאת שמאי המשיבה. ביחס לתכנית ההיתר בגו"ח 10035/378, המדובר בבקשה להיתר משנת 2009 לשינויים בבניין קיים הכולל בין היתר, שטחי משרדים ומרפאות (כפי המצוין ע"ג תשריטי הקומות). במאזן החניה בתכנית זו נקבע תקן חניה למשרדים לפי מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר, הגם שכאמור, בחלקים מהמבנה קיימות מרפאות. ביחס לתכנית ההיתר הנוספת לגבי גו"ח 10049/377-378, לא מצאתי בתכנית ההיתר את טבלת מאזן החניה ממנה ניתן ללמוד על תקן החניה שיושם במימוש זה.

בעניין הדוגמאות הנ"ל, הרי שגם אם המדובר במקרים בהם המשיבה התירה תקן חניה למרפאות אחר מזה הקבוע בתקן החניה הארצי הקודם, הרי שאין בהצגת שתי הדוגמאות בדבר הוכחת נוהג של המשיבה. לא למותר לציין שבטבלת מאזן החניה שהוצגה לגבי גו"ח 10035/378, דומה שהמשיבה יישמה את תקן החניה הארצי הקודם (אם כי למשרדים).

---

[6] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי במתחם הנדון קיימים שימושים למרפאות – לא התקבל מידע מהמשיבה ביחס למועדים בהם החלו השימושים הנ"ל. אבהיר כי ערב אישור התכנית השימוש למרפאות לא נכלל בשימושים המותרים, שכן לו היה נכלל, הרי שמלכתחילה לא הייתה דרישה להיטל השבחה בעד תכנית 302-0260810. לפיכך ייתכן והמדובר בשימושים למרפאות שאושרו לאחר אישור תקן החניה הארצי המעודכן, אשר איפשר את השינוי למרפאות, ללא הוספת מקומות חניה.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי אין זה סביר שהוועדה המקומית והוועדה המחוזית היו מקדמות תכנית נקודתית במתחם הנדון, שהנו מתחם בנוי, אשר מלכתחילה לא תוכל להתממש בשל תקן החניה הארצי הקיים. אכן לכאורה קיים קושי בטענה לפיה התכנית מלכתחילה אינה ברת יישום. יחד עם זאת, טענה זו נכונה במועד הקובע ועד לשינוי הצפוי של תקן החניה. רוצה לומר, כי אכן בעת אישור התכנית לא ניתן היה לממש את השינוי למרפאות במבנה הנדון, שכן כאמור לא ניתן היה להוסיף מקומות חניה חדשים כפי שנדרשו ע"פ התקן הקודם. יחד עם זאת, ייתכן כי הן הוועדה המקומית והן הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, צפו פני עתיד, כך שעם אישור תקן החניה המעודכן והפחתת מספר מקומות החניה הנדרשים למרפאות, ניתן יהיה לאשר שינוי שימושים ע"פ התכנית.

אחדד כי אמנם המשמעות של יישום תקן החניה הקודם, הנה כי במועד הקובע, אכן אין אפשרות לממש את התכנית כך שבעניינו המשמעות היא כי לא חלה השבחה במועד הקובע עקב אישור התכנית. יחד עם זאת, אין הדבר מצביע על כך שמההיבט התכנוני, המדובר בתכנית שלא ניתן יהיה לממשה כלל, שכן כאמור, עם הפחתת התקן והסרת הדרישה לתוספת מקומות חניה, ניתן לממשה.

לאור האמור לעיל ובדגש על כך שבהתאם לפסיקה יש להיצמד למועד הקובע, ונוכח העובדה שלא מצאתי בתכנית 302-0260810 הוראה המאפשרת סטייה מהוראות תקן החניה הארצי אשר היה תקף במועד הקובע, ובהינתן כי במקרה הנדון נדרשה לכל הפחות תוספת של 5 מקומות חניה (במרפאה שכונתית), הרי שהסדרת מקומות אלה מאיינת את ההשבחה הגולמית.

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין מושא השומה, עקב אישור תכנית 302-2260810, למועד הקובע – 27.2.2016.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il