

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

ה מ ש י ב ה	ה מ ב ק ש ת
הועדה המקומית חדרה	קרן מ.אחזקות (יזמות ובניה) בע"מ
שמאי מקרקעין - אריק בן שימול	שמאי מקרקעין - אהרן ויסבלום וקובי קלפון

שומה מכרעת לענין היטל השבחה  
חלקה 406 בגוש 10034  
רחוב הנשיא ויצמן 73,  
חדרה

# א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 6.10.2016, נתבקשתי לשמש שמאי מכריע לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין העברת זכויות.

## זיהוי הנכס

גוש:	10034
חלקה:	406
שטח רשום:	1,864 מ"ר
כתובת:	רחוב הנשיא ויצמן 73, חדרה

## דיון מקצועי

מועד הדיון:	15.12.2016
משתתפים:	אהרן ויסבלום, קובי קלפון, אריק בן שימול, כרמלה חורב, הח"מ

## ביקור בנכס

מועד:	23.1.2017
נוכחים:	כרמלה חורב, הח"מ

## המסמכים העיקריים שהוצגו

### מטעם המבקשת

- שומה אחרת של השמאים אהרן ויסבלום וקובי קלפון מיום 8.11.2016
- נסח רישום מיום 26.9.2016
- תגובה לפרוטוקול והשלמת מסמכים של השמאים אהרן ויסבלום וקובי קלפון מיום 13.3.2017
- לרבות וועדת ערר 8022/16 מיום 2.1.2017 ושומת שמאי המשיבה אריק בן שימול בגוש 10037/84 מיום 13.2.2017.

### מטעם המשיבה

- שומת השבחה של השמאי אריק בן שימול מיום 1.8.2016
- תגובת השמאי אריק בן שימול לשומה האחרת מיום 13.12.2016

# א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## תמצית תאור הסביבה והנכס

### הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בצידו הצפוני של רחוב הנשיא ויצמן בין רחוב הגיבורים במערב ורחוב תרנ"א במזרח, במרכז חדרה. הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה מעל קומת מסחר. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

### הקרקע

הקרקע מהווה את חלקה 406 בגוש 10034 ששטחה הרשום 1,864 מ"ר. לחלקה צורת האות ח' הפוכה ולה גישה גם מרחוב אבא אחימאיר, שהינו רחוב ללא מוצא המסתיים במגרש חניה. על החלקה היה בנוי בית מגורים ותיק בן 2 קומות בשימושי מסחר בקומת הקרקע. בעת ביקורי במקום נהרס הבנין והחלו עבודות הבניה להקמת מבנה חדש.

## זכויות קנין

### נסח רישום

בהתאם לנסח רישום אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 26.9.2016, החלקה הינה בבעלות אהרון אלכסנדר, בשלמות. רשומה זכות חכירה מיום 20.1.2016 ומיום 20.4.2016 על שם צמרת גני חדרה 1989 בע"מ.

### הערות

ביום 7.7.2016 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. ביום 31.10.2016 נרשמה זיקת הנאה לזכות מעבר להולכי רגל וברכב כמפורט בתשריט על פי פס"ד ת.א. 3/97 427 (לטובת גוש 10034 חלקה 404).

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## מצב תכנוני

### מצב קודם<sup>1</sup>

1. תוכנית חד/1001 ("שינוי הוראות בניה במרכז חדרה")  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4356 מיום 3.12.1995.  
על פי תוכנית זו יעוד הקרקע הינו מע"ר - מגורים ומסחר.

הוראות הבניה באזור מע"ר מגורים ומסחר (שטחים עיקריים)

שטח מגרש מינימאלי	אחוזי בניה מרביים בקומה	מספר קומות מקסימאלי	סה"כ שטח בניה ב- %	קווי בנין	הערות
1,000 מ"ר	30%	8 ק' ע"ע למגורים בלבד	161% -	חזית 5 מ'	א. 12 יח"ד למגורים לדונם
		7 ק' ללא מגורים	171%	צד 4 מ'	ב. אחוזי בניה למסחר 50% בקומת קרקע
		8 ק' + ק"ע למבנה מעורב	לפי פירוט להלן	אחורי 6 מ'	בתנאי של פתרון חניה

### הוראות הבניה בבנין למסחר בלבד

161.0% לבנין בן 5 קומות  
163.5% לבנין בן 6 קומות  
166.0% לבנין בן 7 קומות

### הוראות בניה בבנין מעורב למסחר ומגורים

166.0% לבנין בגובה 6 קומות + ק.עמודים  
168.5% לבנין בגובה 7 קומות + ק.עמודים  
171.0% לבנין בן 8 קומות + ק.עמודים

### הוראות מיוחדות לאזורים מסחריים

- בבנין מעורב למסחר ומגורים תהייה חובת בנית קומת עמודים בין מסחר ובין מגורים
- בבנין מעורב למסחר ו/או משרדים ומגורים תהיה חובת כניסה נפרדת למגורים
- סה"כ אחוזי הבניה שיתרו בקומת קרקע למסחר יהיה 50% וזאת בתנאי של פתרון בעיות התנועה והחניה. לא יתאפשר פתרון בצורת כופר חניה

<sup>1</sup> צויים התוכניות הרלוונטיות לשומה זו.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## שטחי שירות

### לדירות מגורים באזור מע"ר למגורים ומסחר:

#### מעל מפלס הכניסה הקובעת

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. עד 50% משטחה עבור מבואה, חדר מדרגות, חדר עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח של 30 מ"ר
- בקומות המגורים 40 מ"ר למבואה וחדר מדרגות ומרחב מוגן
- 6 מ"ר מחסן לדירה בקומה או בקומת העמודים
- חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת העמודים

#### מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- חניה 100% משטח המגרש
- מחסנים 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא יוקם מעל מפלס הקומה הקובעת
- מחסן כללי, חדר מכונות, חדר עגלות בתנאי לא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת

### שטחי מסחר באזור מע"ר למגורים ומסחר:

#### מעל מפלס הכניסה הקובעת

- מרחב מוגן
- קולונדולה או גגון בעומק 3 מ'
- 20% משטח עיקרי לחדרי מדרגות, מכונות, מעליות, מבואה ומילוט
- 20% נוספים מהשטח העיקרי במקרה של מעבר (פסג') פנימי
- 5% מהשטח העיקרי לאחסנה
- באזור משרדים יותר 3% מחסנים מהשטח העיקרי בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או מכירות לציבור

#### מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- 20% מהשטח הבנוי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל הכניסה הקובעת
- חניה עד 100% משטח המגרש ובאם נדרש 200% במקרה של חניון כפול
- בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור של 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום מכירה

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## 2. תוכנית חד/450 ה'

("שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים")  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4783 מיום 11.7.1999.  
התוכנית כוללת הוראות בדבר שטחי שירות בכל שטח העיר<sup>2</sup>.

בתוכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.  
בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

### שטחי שירות

#### לדירות מגורים באזור מע"ר למגורים ומסחר:

##### מעל מפלס הכניסה הקובעת

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים
- בקומות המגורים 40 מ"ר למבואה וחדר מדרגות ומרחב מוגן
- מבואה בקומת הכניסה (כולל חדר מדרגות): בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד, 12 - 24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד, מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד. שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ"ר
- יציאה לגג 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה העליונה בלבד
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות

##### מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- חניה 100% משטח המגרש
- מחסנים 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא יוקם מעל מפלס הקומה הקובעת
- מחסן כללי, חדר מכונות, חדר עגלות בתנאי לא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת
- מרחב מוגן

#### שטחי מסחר באזור מע"ר למגורים ומסחר:

##### מעל מפלס הכניסה הקובעת

- מרחב מוגן
- קולונדולה או גגון בעומק 3 מ'
- 3% מהשטח העיקרי חדרי מדרגות ומבואות
- 5% מהשטח העיקרי חדרי מכונות הסקה וקירור
- 2% מהשטח העיקרי חדרי אשפה וגז
- מעבר פנימי (פסג) בהתאם לקבוע בתקנות חישוב שטחים סעיף 9 (ד) 7

<sup>2</sup> תוכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תוכנית אחרת בתחומי חליתה, למעט במקרים שבהם נקבעו בתוכנית מאושרות או מופקדות שטחי שירות בשיעור הגדול מהשיעור שנקבע בתוכנית זו. תוכנית זו תוכל להוסיף שטחי שירות אך לא לגרוע.

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

- באזור משרדים יותר 3% מחסנים מהשטח העיקרי בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או מכירות לציבור
- 20% משטח עיקרי של יחידה – מחסנים לשטחי מסחר

## מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- 7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות לחדרי מכוונות וחדרים טכניים בתנאי של יוקמו מעל הכניסה הקובעת
- חניה עד 300% משטח המגרש
- סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית וכן שלא ישמשו לעבודה או מכירה לציבור

**3. תוכנית חד/מק/450 ח' ("עיגול מספר יחידות דיור למגורים")**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5477 מיום 5.1.2006.  
התוכנית כוללת הוראות בדבר תוספת יחידות דיור.

התוכנית קובעת לגבי אזורי מגורים למעט אזור מגורים א':  
במגרשים בהם מספר יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

## מצב חדש

### **תוכנית חד/2020 ("תוכנית מתאר חדרה")**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6798 מיום 11.5.2014.  
התוכנית אינה משנה תוכניות מאושרות קודמות ואינה משנה הוראות לגבי שטחים המסומנים ביעוד "עפ"י תוכנית מאושרת אחרת".

התוכנית קובעת, בין היתר, לגבי הנכס הנדון:

- יעוד: עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
- ז.ב. למגורים: תוכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה, ועפ"י קרטיריונים המפורטים בתוכנית, ובכפוף לתנאים הבאים:
- בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.
- גודל יח"ד: בכל תוכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד הממוצעת יהיה 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה). מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שטח ממוצע קטן יותר.
- תנאים: למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקרטיריונים המפורטים להלן ומצא כי התוכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:
- א. התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.
- ב. התאמה אורבנית בין התוכנית לסביבתה (לרבות: בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה,

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

מרווחים ותכסית).  
ג. הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים וכך שלא יפחתו מ- 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.  
ד. שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2 (הוראות להתחדשות עירונית).  
ז.ב.מסחר ו/או משרדים:  
יותר רק ב- 2 קומות הראשונות בחזיית המסחרית, בשטח מסחר ומשרדים:  
תכסית קומה אופיינית למבנה ולפי התכסית המותרת, תוך הבדלת שטח למבואת כניסה למבנה המגורים ושאר הפונקציות הנדרשות למגורים בקומות הראשונות. שימושים אלו יותרו כחלק מזכויות הבניה המותרות.  
מוסד התכנון רשאי לשקול האם לאשר תוכנית מפורטת הכוללת שימושים אלו.  
לכל תוכנית מפורטת למסחר תצורף פרוגרמה שבה יהיו שטחי מסחר לפי מפתח שבין 0.5 - 2.0 מ"ר לנפש. התוכנית תבחן בהתאם להצדקה הפרוגרמטית התכנונית.

## התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית חד/2020: 26.5.2014

## תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

### עמדת שמאי המבקשת

#### ערכי שווי

מקובלת קביעת שמאי המשיבה כי שווי הקרקע הינו 300,000 ₪ ליח"ד.

#### מהות ההשבחה

נטענו מספר טענות, כמפורט להלן:

#### א. פס"ד אליק רון והילדה גוזלן

תוספת יח"ד על פי תוכנית חד/2020 כרוכה באישור תוכנית מפורטת אשר אין וודאות לגביה האם תאושר. על פי פס"ד אליק רון (רע"א 3002/12) ופס"ד גוזלן והילדה (בר"מ 866/14), לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית המעניקה זכויות אשר בכדי לנצלן נדרש אישור הקלה או תוכנית מפורטת. מדובר בשאלה משפטית הנתונה לשיקול דעת שמאי<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> מפס"ד אליק רון עולה כי קביעת מועד התרחשות אירוע המס תלויה בסוג אירוע המס: כאשר האירוע הראשון מהווה אחד משלושת אירועי מס (אישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג) והאירוע השני אינו כזה, אז יש לראות את המועד הקובע באירוע הראשון. כאשר האירוע הראשון מעניק "זכויות מותנות" אשר יתקבלו רק בהתקיים אירוע מס נוסף, הרי שאז המועד הקובע יהיה האירוע השני. פס"ד גוזלן והילדה מרחיב ומשלים את פס"ד אליק רון.



# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## ב. תוכנית חד/2020 אינה מוסיפה שטחי בניה

במצב הקודם נקבעה צפיפות לפי יח"ד לדונם ואחוזי בניה כוללים למגורים ומסחר בסך 171%, דהיינו ניצול זכויות בניה ביעוד אחד יבוא על חשבון ניצול זכויות בניה ביעוד השני. תוכנית חד/2020 משנה את הצפיפות ל- 16 יח"ד לדונם ללא תוספת זכויות בניה. אולם משיטת החישוב של שמאי המשיבה עולה כי קיימת גם תוספת שטחים כפי שעולה מהטבלה הבאה:

שטח מגרש	שיטת שמאי המבקשת	שיטת שמאי המשיבה
שטח מגרש	1,864 מ"ר	1,864 מ"ר
אחוזי בניה כוללים	171%	לא רלוונטי
בניה למסחר	30%	30%
שטח עיקרי למסחר	559.2 מ"ר	559.2 מ"ר
בניה למגורים	141%	שטח המגרש 16 x יח"ד x 110 מ"ר ליח"ד
שטח עיקרי למגורים	2,628 מ"ר	3,300 מ"ר
מספר יח"ד	12.88 <sup>4</sup>	16.00
מס' יח"ד	24	30
סה"כ שטח מבונה	3,187 מ"ר	3,859 מ"ר
שיעור הבניה הכולל	171%	207%

תוספת זכויות בניה בנוסף לתוספת יח"ד אינה תואמת את סעיף 4.1 לתוכנית חד/2020 על פיו במקומות שמוגדרים ביעוד על פי תוכניות מאושרות חלות ההוראות המופיעות בתוכניות שבתוקף והן אינן משתנות מכוח תוכנית חד/2020. כמו כן בסעיף 4.1.2 ג' העוסק בבניית שטחי מסחר נקבע כי "שימושים אלו יותרו כחלק מזכויות הבניה המותרות".

הוכחה נוספת ניתן למצוא בעקרונות התכנון לגבי מתחם 1 - מע"ר<sup>5</sup>. במתחם זה במגרשים הקטנים מ- 3 דונם, זכויות הבניה הינן בהתאם לחד/1001 דהיינו 171% ובצפיפות של 16 יח"ד. לעומת זאת במגרשים הגדולים מ- 3 דונם, יוגדלו זכויות הבניה ל- 245% ובצפיפות של 16 יח"ד לדונם. מכאן כי בחלקה הנדונה בה היעוד הינו על פי תוכניות תקפות, אחוזי הבניה נותרו 171%.

השמאים מפנים לשומות מכריעות של השמאי מנחם מלוכנא (גו"ח 10049/378) והשמאי אבישי זיו (גו"ח 10036/260) אשר קבעו כי תוכנית חד/2020 אינה מקנה אחוזי בניה נוספים. עוד מפנים השמאים להחלטת ועדת ערר 8022/16 מיום 2.1.2017 (שהתפרסמה לאחר הדיון המקצועי והגשת החומר על ידי הצדדים) לפיה יש לקבוע את ההשבחה הנגזרת רק באפשרות להגדלת מספר יח"ד.

<sup>4</sup> הצפיפות היא 16 יח"ד אבל קיימת מגבלת מינימום לגודל דירה של 110 מ"ר.  
<sup>5</sup> הערת הח"מ: הנכס הנדון אינו כלול במתחם מספר 1.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

סיכום:

אין לחשב השבחה בגין תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית חד/2020.

## ג. דרישת חניה

תוכנית חד/2020 הוסיפה בנכס הנדון 2 יח"ד<sup>6</sup> מחד ומאיך קבעה (בסעיף 4.1.2 א - 5) "הבטחת שטחים פתוחים ומגוונים במגרשים, כך שלא יפחתו מ- 20% והבטחת ניקוז, משמר נגר". הוצגה טבלת השוואה בין מצב קודם ומצב חדש בהתייחס למקומות החניה הנדרשים:

חד/1001 (מצב קודם)	חד/2020 (מצב חדש)	
2,628.24 מ"ר	2,628.24 מ"ר	שטח למגורים 141%
559.00 מ"ר	559.00 מ"ר	שטח למסחר 30%
אין	372.80 מ"ר	שטח גיבון 20%
1,304.80 מ"ר	932.00 מ"ר	שטח חצר
1,204.80 מ"ר	832.00 מ"ר	שטח חצר בהפחתת לובי
22	24	מספר יח"ד
41 (19 למסחר + 22 למגורים)	43 (19 למסחר + 24 למגורים)	מספר מקומות חניה נדרש
44	29	מקומות חניה אפשרי בחצר
אין צורך	14	מקומות חניה תת קרקעי

מכאן כי לאור הוראותיה של תוכנית חד/2020 לא ניתן לנצל חלק מיח"ד הקיימות וקל וחומר את יח"ד הנוספות ללא התקנת מרתפי חניה.

## קביעת העלות הבלתי מכוסה של מקומות חניה במרתף

הוצגו שומות מכריעות במרכז חדרה, לענין עלות בלתי מכוסה למקום חניה במרתף, כדלהלן:

גו"ח	עלות בלתי מכוסה	שמאי מכריע
10036/110,113-114	₪ 55,000	מוטי דיאמנט
10036/48	₪ 70,000	אבישי זיו
10036/121	₪ 62,700	ניקי פרימו

מסקנה:

העלות הבלתי מכוסה הינה 62,600 ₪ אותה יש להפחית מההשבחה.

<sup>6</sup>  $1,864 \text{ מ"ר קרקע} \times 141\% = 2,628.24 \text{ מ"ר} / 110 \text{ מ"ר ליח"ד} = 23.89 \text{ מ"ר}$

# א ר י א ל

## כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

**ד. מקדמי הפחתה ראויים בגין חוסר הוודאות לאישור תוכנית מפורטת**  
תוספת זכויות הבניה כרוכה באישור הועדה המקומית לאחר שזו עורכת בדיקה פרוגרמטית.  
להלן דוגמאות לבדיקות פרוגרמטיות באזורים אחרים בחדרה:

- בתאריך 25.2.2014 אושרה על ידי ועדת המשנה בדיקה פרוגרמטית שבחנה את היצע השטחים הציבוריים, התשתיות וכו', ביחס לתוכנית חד/1240 וקבעה כי ניתן להוסיף בשכונה עוד 85 יח"ד.
- בתאריך 6.10.2014 נתקבלה החלטה על ידי ועדת המשנה בנוגע לתוספת צפיפות בשכונת הפארק בחדרה לפיה הצפיפות תעמוד על 20% לכל היותר.

צוינו קביעות של שמאים מכריעים לענין מקדמי חוסר הוודאות בהתכנות של תוכנית מפורטת:

גו"ח	כתובת	מקדם	שמאי מכריע
10038/193	מנחם בגין	0.25 אם לא נערכה בדיקה פרוגרמטית טרם התוכנית 0.50 אם כן נערכה בדיקה פרוגרמטית	אייל יצחקי
10035/68	הנשיא ויצמן	0.50 לסיכון (לא נטענה בפני השמאי המכריע הטענה לגבי הצורך בבדיקה פרוגרמטית)	עאטף עאלם
10403/104 מגרש 2016 לפי חד/1200	שכונת הפארק	תוצאות הבדיקה הפרוגרמטית מונעות מימוש לפי חד/2020 לכן אין חבות בהיטל השבחה	אמנון נזרי

לסיכום:

עד היום לא בוצעה בדיקה פרוגרמטית באזור מרכז העיר ולכן גם אם יוכרע שתוכנית חד/2020 משביחה, הרי שיש לחשב מקדם סיכון של 0.25 לכל היותר.

### גישה חלופית לעמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה חישב דחיה רק לגבי יח"ד הנוספות. אולם בהתחשב כי התוכנית איננה מוסיפה קומות, תוספת יח"ד משנה מהותית את תכנון המבנה כולו ועל כן יש לחשב דחיה לפרויקט כולו. דחיה של 3 שנים לפרויקט כולו מאיין את ההשבחה, גם לשיטת שמאי המשיבה. תימוכין לגישה זו ניתן למצוא בשומת שמאי הועדה המקומית חדרה, אפרים מרגלית, (גו"ח 10036/377) אשר חישב דחיה לפרויקט כולו ולכן הגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה מכוח תוכנית חד/2020.

### **ה. מימוש מיטבי**

במועד הקובע היה הבנוי בחלקה הנדונה נכס מניב שכלל 708.44 מ"ר מסחר וחנויות בקומת הקרקע ו- 887.30 מ"ר משרדים ששימשו כמכללה בקומה א' ובסה"כ 1,595.74 מ"ר. ככלל, הועדה המקומית אינה נוהגת לגבות היטל השבחה בגין תוכנית חד/2020 עבור מגרשים מבונים ואכן הועדה המקומית הנפיקה לבעלי הזכויות אישור לטאבו לפיו אין חבות בהיטל השבחה. אולם ביום 10.8.2016, לאחר שהחלקה נמכרה ומשנוכחה הועדה המקומית לראות שהיזם הרוכש מבקש להרוס את המבנה הבנוי החלקה, חזרה בה הועדה המקומית והוציאה חיוב לגבי השבחה לתוכנית חד/2020. אלא שהועדה המקומית לא לקחה בחשבון כי אלמלא תמ"א 38 אכן הנכס לא היה נהרס עוד עשרות שנים. השימוש המיטבי בנכס ללא אישור תמ"א 38 (שלא היה ידוע במועד הקובע ואין להתחשב בו) הוא השארת המבנה

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

המסחרי כפי שהוא. במקרה וטענת השמאים כי לא נוצרה השבחה לא תתקבל, הרי שיש לדחות את ההשבחה לפחות ב- 20 שנה, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

## תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

מגורים	1,864 מ"ר x 141%	2,628 מ"ר
מסחר	1,864 מ"ר x 30%	559 מ"ר
שטח לובי מגורים <sup>7</sup>		100 מ"ר
שטח חצר		1,204 מ"ר
מספר יח"ד	לפי 12 יח"ד לדונם	22 יח"ד
שטח דירה ממוצעת		119 מ"ר
מספר מקומות חניה <sup>8</sup>	22 מגורים + 19 מסחר + 2 תפעולי	43 מקומות חניה
שווי מרכיב מסחר	559 מ"ר x 10,000 ₪ למ"ר מבונה	5,592,000 ₪
שווי מרכיב מגורים	2,628 מ"ר x 2,727 ₪	<u>7,167,927 ₪</u>
יתרה לקרקע		12,759,927 ₪

מצב חדש:

מגורים	1,864 מ"ר x 141%	2,628 מ"ר
מסחר	1,864 מ"ר x 30%	559 מ"ר
שטח לובי מגורים <sup>9</sup>		100 מ"ר
שטח חצר לגינון		373 מ"ר
שטח חצר		832 מ"ר
מספר יח"ד <sup>10</sup>		24 יח"ד
שטח דירה ממוצעת		110 מ"ר
מספר מקומות חניה <sup>11</sup>	24 מגורים + 19 מסחר + 2 תפעולי	45 מקומות חניה
מקומות חניה אפשרי בחצר		29 מקומות חניה
מקומות חניה תת קרקעי		14 מקומות חניה
שווי מרכיב מסחר	559 מ"ר x 10,000 ₪ למ"ר מבונה	5,592,000 ₪
שווי מרכיב מגורים	2,628 מ"ר x 2,727 ₪	7,167,927 ₪
עלות חניה תת קרקעית	14 מקומות חניה x 62,600 ₪	<u>858,872 (-) ₪</u>
יתרה לקרקע		11,901,055 ₪

מסקנה:

לא נוצרה השבחה.

<sup>7</sup> על חשבון שטח החצר.

<sup>8</sup> מספר מקומות החניה האפשריים בחצר הינו 44 ועל כן כל מקומות החניה ימוקמו בחצר.

<sup>9</sup> על חשבון שטח החצר.

<sup>10</sup> הצפיפות היא 16 יח"ד לדונם אולם קיימת מגבלת מינימום לגודל דירה של 110 מ"ר. לכן מספר יח"ד נקבע לפי חלוקת שטח המגורים ב- 110 מ"ר.

<sup>11</sup> מספר מקומות החניה האפשריים החצר הינו 44 ועל כן כל מקומות החניה ימוקמו בחצר.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## עמדת שמאי המשיבה

### ערכי שווי

הוצגו הנתונים הבאים:

מס'	תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	זכויות בניה	תמורה	שווי קרקע ליח"ד
1	סוף 2014	10032/115/1	4,800	108 יח"ד + 1,545 מ"ר עיקרי למסחר	30,000,000 ₪	230,000 ₪ <sup>12</sup>
2	19.1.2014	10402/247	12,000	120 יח"ד	30,800,000 ₪	257,000 ₪ <sup>13</sup>
3	24.12.2013	10034/316 הנשיא ויצמן 65 עורפי	534		1,600,000 ₪	266,000 ₪
4	10.3.2015	10037/300 הגיבורים 81	523 + מבנה חד קומתי		2,100,000 ₪ <sup>14</sup>	300,000 ₪

לאור הנתונים שלעיל ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע, נקבע שווי הקרקע לפי 300,000 ₪ ליח"ד בשטח של 110 מ"ר עיקרי. לאחר הפחתת עלויות עודפות לחניון תת קרקעי בסך 30,000 ₪ שווי הקרקע הינו 270,000 ₪ ליח"ד.

### מהות ההשבחה

הגדלת הצפיפות בחלקה מ- 12 יח"ד ל- 16 יח"ד לדונם דהיינו במגרש הנדון מ- 22 יח"ד ל- 30 יח"ד.

### תחשיב ההשבחה

צפיפות מותרת על פי תוכנית חד/1001	22 יח"ד
צפיפות מותרת על פי תוכנית חד/2020	<u>30 יח"ד</u>
סה"כ תוספת יח"ד	8 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	<u>270,000 ₪</u>
סה"כ	2,160,000 ₪
מקדם דחיה עד לאישור תוכנית מפורטת	0.85 (i = 6%, n = 3)
מקדם סיכון / אי וודאות	<u>0.85</u>
ההשבחה	1,480,862 ₪

<sup>12</sup> בנטרול החלק המסחרי מתקבל סך 25,000,000 ₪ לחלק המגורים. שווי קרקע ליח"ד מגלם בניית חניה בקומת מרתף.

<sup>13</sup> ללא פיתוח.

<sup>14</sup> המגרש ביעוד מע"ר, צפיפות 16 יח"ד לדונם במסגרת תוכנית חד/2020 והצורך בהכנת תוכנית מפורטת.

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## תגובה לטיעוני שמאי המבקשת

### א. פס"ד אליק רון והילדה גוזלן

פסקי דין אלו אינם רלוונטיים היות ובמקרה הנדון אושרה תוכנית מתאר הקובעת בין היתר הוראות והנחיות להכנת תוכנית מפורטת תוך ציון קיבולת הבניה והצפיפות המותרת.

### ב. תוכנית חד/2020 איננה מוסיפה שטחי בניה

התוכנית מאפשרת הכנת תוכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה ויח"ד בהתאם להנחיות החלות בתוכנית. כתימוכין, השמאי הפנה לסעיפים שונים בתוכנית כדלהלן:

"עיקרי תפישת התכנון..."

הגדרה מחודשת של תחום המע"ר".

"2.2 עיקרי הוראות התוכנית..."

5. קביעת מסגרת שטחי הבניה וזכויות הבניה באזורים קיימים וחדשים".

"4.1.2 א' הוראות בינו..."

בכל תוכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינו באזור".

עוד מציין השמאי הכרעות של שמאים מכריעים שהתוכנית מוסיפה זכויות בניה:

- עאטף עאלם (גו"ח 10035/110)
- עאטף עאלם (גו"ח 10035/108)
- מוטי דיאמנט (גו"ח 10008/215)
- ארז כהן (גו"ח 10034/144) כמצוטט: "...התוכנית הפוטנציאלית מגדילה את זכויות הבניה לשטח עיקרי בחלקה מ- 1,806 מ"ר (מסחר ומגורים) לכדי 1,291 מ"ר. תוספת זו כפופה לאישור תוכנית ולהליך של התנגדויות אך היא תואמת את המגמה התכנונית המותווית בתוכנית המתאר..."

### ג. דרישת חניה

אין מחלוקת עם שמאי המבקשת לגבי תקן החניה שחושב על ידם. לענין סעיף 4.1.2 (5) ג' בהוראות תוכנית חד/2020 הקובע כי "הבטחת שטחים פתוחים ומגוונים במגרשים וכך שלא יפחתו מ- 20% והבטחת ניקוז משמר נגר", ניתן להקים מקומות חניה עיליים הבנויים מחומרים המאפשרים את חלחול מי הגשמים. בנוסף, למוסד התכנון שיקול דעת בכפוף להמצאת הפתרון הנדרש ולכן בעת עריכת התוכנית המפורטת אז ניתן יהיה להציג פתרון משולב לחניה בשטח מגוון או לאשר הסרת המגבלה. שומת השמאי המכריע אריה אריאל שהוזכרה על ידי שמאי המבקשת הינה לנכס באזור התעשייה בו קיימות הוראות בתוכנית מפורטת אשר קבעו את הנחיות גינון. בשומת שושי שרביט (גו"ח 10014/21-23) באזור התעשייה הביאה בחשבון דחיה במקדם 0.89 בגין מגבלת הגינון ועד לקבלת הקלה להקטנת שטח הגינון.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

להלן תחשיב מקומות חניה בחלקה במצב החדש:  
מסחר: 19 מקומות חניה + 1 תפעולית (אין שינוי מהמצב הקודם)  
מגורים: 30 מקומות חניה  
סה"כ: 49 מקומות חניה x 25 מ"ר + 60 מ"ר לחניה תפעולית = 1,285 מ"ר  
שטח חצר: 1,864 מ"ר - 559.2 מ"ר (תכסית מותרת 30%) = 1,305 מ"ר  
מסקנה:  
אין מניעה בהקמת כל מקומות החניה הנדרשים כחניה עילית.

ד. מקדמי הפחתה ראויים בגין חוסר הוודאות לאישור תוכנית מפורטת  
צוינו שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם דחיה	הערה
מוטי דיאמנט	10008/215	0.89 (2 שנים, 6%)	
ארז כהן	10034/144	0.89 (1.5 שנים, 8%)	השמאי המכריע הפעיל את מקדם הדחיה רק למרכיב ההשבחה ולא על מלוא הזכויות

## ה. מימוש מיטבי

אין מניעה לנצל את 30 יח"ד במצב החדש בבניה של 8 קומות + קומת עמודים (4 יח"ד בקומה טיפוסית x 7 קומות + 2 דירות בקומה השמינית).  
לאחר אישור תוכנית המתאר וקביעת מסגרת זכויות ומגבלות בניה, התקופה לאישור תוכנית וקבלת הסכמה עקרונית מהועדה המקומית לתכנון המוצע הינו זמן קצר יחסית (כ- 12 חודשים) ולכן ההליך יכול להיעשות במקביל להוצאת היתר בניה.  
שומת אפרים מרגלית אליה מפנים שמאי המבקשת נערכה בתחום מתחם 1 (מע"ר) ולכן איננה רלוונטית למקרה שלפנינו.

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## הכרעה

### תוספת זכויות בניה פוטנציאלית

קיימת הסכמה בין הצדדים שתוכנית חד/2020 מגדילה את הצפיפות מ-12 יח"ד ל-16 יח"ד לדונם. המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים הינה לחישוב מספר יח"ד הנוספות בחלקה הנדונה. על פי חישוביו של שמאי המשיבה ניתן בחלקה הנדונה, ששטחה 1.864 דונם, לבנות 30 יח"ד (16 יח"ד x 1.864 דונם). לעומתו שמאי המבקשת סבורים כי תוכנית חד/2020 אינה מוסיפה זכויות בניה ועל כן לאור מגבלת שטח של כל יח"ד לפי 110 מ"ר ממוצע, מתקבל כי סה"כ יח"ד במצב החדש יסתכם ב-24 דהיינו תוספת של 2 יח"ד בהשוואה למצב הקודם<sup>15</sup>.

הוראות תוכנית חד/2020 אכן ניתנות לפרשנויות שונות. מחד סעיף 4.1.2.3 (ו) קובע כי תותר תוספת של 4 יח"ד לדונם ומאיך סעיף 4.1.2.4 (ג) קובע כי שטחה של כל יח"ד בבניה רוויה הינו 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה). על כן ניתן מחד לחשב את סה"כ זכויות הבניה במצב העתידי כמכפלה של מספר יח"ד ב-110 מ"ר כפי שחישב שמאי המשיבה ומאיך להסיק שאחוזי הבניה נותרו ללא שינוי ועל כן מספר יח"ד במסגרת אחוזי הבניה הקיימים יהיה כנגזרת של השטח הממוצע (110 מ"ר) כפי שחישבו שמאי המבקשים.

מחלוקת זו הוכרעה בהחלטת ועדת ערר 8022/16 מיום 2.1.2017 לענין גו"ח 10034/144 ברחוב הנשיא ויצמן 85 בחדרה, בה נקבע כמצוטט להלן:

"לטעמנו, יש לפרש את הוראות התוכנית כמתירות תוספת של יח"ד עד לצפיפות של 16 יח"ד לדונם, אולם לא נקבעו בתוכנית הוראות הפותחות פתח ויוצרות "פוטנציאל" לתוספת זכויות. הדברים עולים מהוראות התוכנית הן ביחס ליעוד בו מצוי המגרש הן ביחס ליעוד מע"ר באופן המאבחן את ההוראות הרלוונטיות לענייננו".

מאחר והחלטת ועדת הערר הוצגה בפני על ידי שמאי המבקשת לאחר מועד הדיון, ניתנה למשיבה זכות תגובה אשר לא נענתה. השומה המכרעת תיערך בהתאם להחלטת ועדת הערר שלעיל.

מקובל עלי תחשיב שמאי המבקשת כי במצב החדש ניתן לבנות 24 יח"ד, דהיינו תוספת של 2 יח"ד לכלל החלקה במסגרת אחוזי הבניה הקיימים בשיעור של 171% ובניכוי 30% למסחר (סה"כ 141% למגורים).

<sup>15</sup> אופן החישוב: 1.864 דונם x 171% - 1.864 דונם x 30% לקומת המסחר = 2,628 מ"ר. 2,628 מ"ר / 110 = 24 יח"ד.



# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610

## מהות ההשבחה

במצב הקודם ניתן היה להקים 22 יח"ד בשטח עיקרי של 119.4 מ"ר ליח"ד (1,864 מ"ר x 141% / 22 יח"ד). במצב החדש ניתן להקים 24 יח"ד בשטח עיקרי של 109.51 מ"ר ליח"ד (1,864 מ"ר x 141% / 24 יח"ד). לפיכך ההשבחה מיוחסת להפיכתם של שטחים שוליים במצב הקודם לשטחים גרעיניים במצב החדש.

מקדמי שוליות:

עד 100 מ"ר - 1.00  
מעל 100 מ"ר - 0.85

## מקדמי הפחתה ראויים בגין חוסר הוודאות לאישור תוכנית מפורטת

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי בסביבת החלקה הנדונה לא קיימת תוכנית פרוגרמטית ועל כן כדי ליישם את הוראות חד/2020 יהיה צורך רק בהכנת תוכנית מפורטת נקודתית להוספת יח"ד. שמאי המבקשת סבורים שיש להביא בחשבון מקדם דחיה עד לאישורה של התוכנית המפורטת שיופעל על כל זכויות הבניה, הן הקיימות והן הנוספות, בעוד ששמאי המשיבה סבור שיש להפעיל את מקדם הדחיה רק על זכויות הבניה הפוטנציאליות הנוספות. מקובל עלי שאין מקום להפעיל מקדם דחיה לזכויות הבניה הקיימות ויתרה מכך, סבורני שהזמן שיידרש להכנת תוכנית מפורטת לתוספת 2 יח"ד מכוח הפוטנציאל הנובע מתוכנית חד/2020, יהיה בטווח זמן קצר יחסית. על כן סביר שבמהלך הבקשה להיתר בניה לפי מימוש זכויות הבניה הקיימות, ייערך במקביל הליך להכנת תוכנית מפורטת לתוספת יח"ד אשר יתאשר במהלך הבניה הקיימת אשר תכלול כבר את תוספת יח"ד. על כן אין מקום בהפעלת מקדם דחיה. מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון את רמת אי הוודאות לאישורה של תוכנית מפורטת ולהיטל השבחה הצפוי במקדם 0.85.

## תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

22 יח"ד x (100 מ"ר x 1.0 שוליות + 19.4 מ"ר x 0.85 שוליות) = 2,562 מ"ר

מצב חדש:

22 יח"ד x (100 מ"ר x 1.0 שוליות + 9.5 מ"ר x 0.85 שוליות) = 2,378 מ"ר

2 יח"ד x (100 מ"ר x 1.0 שוליות + 9.5 מ"ר x 0.85 שוליות) x 0.85 (אי זמינות) = 184 מ"ר  
סה"כ 2,562 מ"ר

מסקנה:

לא נוצרה השבחה.

שמאי המבקשת העלו טיעונים נוספים לחיזוק טענתם המרכזית לעניין עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית והמימוש המיטבי של הבינוי הקיים. משניתנה הכרעת לעיל שהתוכנית איננה משביחה, הרי שהדין בסוגיות אלה, כמו גם לענין ערכי השווי מתייתר.

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

3.4.2017  
מס' מינוי: 1586-2016  
סימוכין: 734/1610


## ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס בנדון הינה כמפורט:

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התוכנית
	לא נוצרה השבחה	26.05.2014	חד/2020

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.  
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל  
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין