

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 7.09.2011
תיק מס' : 126
מס' מינוי : 13284

לכבוד

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה"
ע"י השמאית: פנינה נוי
דוא"ל : noy-aaa@zahav.net.il

המבקשים :
יורשי ריינר
ע"י השמאי : רוני עמרן
דוא"ל roni@amran.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 281 בגוש 10037

רחוב אחד העם – חדרה

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלוקת בעניין אמודן גובה ההשבחה בגין אישור הקלה בתיק בנייה מס' 20090052 .

2. הצדדים :

המבקש :

שמאי המבקש : רוני עמרן
המבקש : יורשי ריינר ע"י עו"ד לסרי יעקב

המשיבה :

שמאית המשיבה : פנינה נוי
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה"

3. מועדים :

ביקור בנכס : נערך בתאריך 26.07.2011 ע"י הח"מ ומר זאהי אבו-ריא מהמשרד בנכחותו של שמאי המבקש ובהסכמת שמאית הועדה .

דיון : נערך בתאריך 25.07.2011 בנכחותם של שמאי הצדדים.

פרוטוקול : נשלח לצדדים בתאריך 27.07.2011 .

4. תאריך קובע : תאריך קובע לחישוב ההשבחה, הינו 24/05/2011 שהינו יום אישור ההקלה ע"י הוועדה המקומית .

5. מסמכים :

מטעם המבקש :

- שומה הוועדה המקומית אשר נערכה על ידי השמאית "פנינה נוי", מיום 14/02/2011, לרבות הודעת הוועדה המקומית בגין דרישת תשלום היטל השבחה מיום 23/02/2011 .
- השגה לעניין היטל השבחה שנערכה על ידי השמאי "רוני עמרן", מיום 02/06/2011 .
- נסח רישום .
- תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20090052 וצילום החלטת הוועדה.
- מכתב ממחלקת היטל השבחה מיום 21.12.2010 .

מטעם המשיבה :

צילום תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20090052.
תחשיב השבחה.
עסקאות ממידע נדל"ן.
תחשיב פנימי .

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

6. זיהוי הנכס :

גוש	-	10037
חלקה	-	281
שטח חלקה רשום	-	745 מ"ר
שטח חלקה נטו	-	700 מ"ר .
זכויות בנכס	-	בעלות .
מהות הנכס	-	חטיבת קרקע בנויה, יעודה מגורים ב', עליה קיים שני בתי מגורים ישנים .
כתובת	-	רחוב אחד העם - חדרה .

7. תאור הנכס והאזור :

החלקה ממוקמת בצד המזרחי של מרכז העיר חדרה, מערבית לשוק העירוני, אצטדיון כדור הרגל חדרה, בריכה עירונית, בית ספר אילן רמון, ולמאגר המים, צפונית לקומפלקס חינוך "תלמוד תורה – בית יעקב", דרומית מזרחית למגדל המים ההיסטורי, משרדי העירייה והמוזיאון.

לאורך צידה הצפוני של החלקה עובר רחוב אחד העם אשר מהווה עורק תחבורה מרכזי בשכונה, הכביש מתפצל מרחוב "תרנ"א" עובר לאורך צידה הצפוני של החלקה ומתחבר עם רחוב ז'בוטנסקי, מוביל לחלקה הנדונה ולחלקות / נכסים אחרים בסביבה.

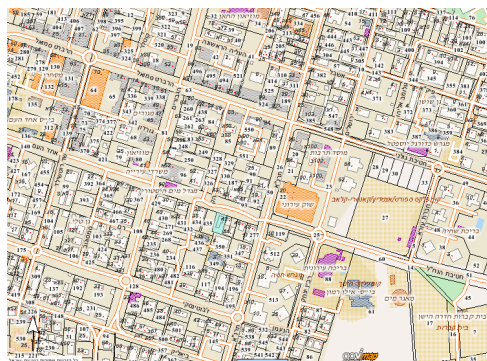
הסביבה בנויה בחלקה האחד ומאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות לצד בנייה רוויה, בניני מגורים בני 3-7 קומות, בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה יחסית אשר מצבה הפיזי תואם את גילה, בחלקה השני מאופיינת בחלקות/ מגרשים פנויים לא בנויים.

הפיתוח הסביבתי עירוני חלקי, וכולל בין היתר כביש מרובד שכבת אספלט ללא מדרכות, רמת התחזוקה של התשתיות הקיימות בינונית .

מערבית לחלקה נמצא בנין מגורים בן 7 קומות שנמצא במצב שלד, דרומית לחלקה בנין מגורים בן 3 קומות, מזרחית לחלקה נמצא בית מגורים צמוד קרקע מבנייה ותיקה .

בבנין ששני מצד מערבי קיים משרדים בקומת קרקע .

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בנויה בעלת צורה דימוייה למלבן, אורך חזית לכיוון רחוב אחד העם כ- 18.72 מטר, עומק החלקה כ- 36.95 מטר, סה"כ שטח החלקה נטו כ- 700 מ"ר, בתחום החלקה בנויים שני בתי מגורים, חד קומתיים, צמודי קרקע מבניה ותיקה לא מאוכלסת ונטושה, קירות חוץ בנויים בלוקים / או בטון, תקרת רעפים משופעת, מגדל מים חוסם את המשך הרחוב, אין מסחר בקטע זה, הכביש הינו כביש ללא מוצא .



בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009, נצרת 16000

טל: 04-6080217, פקס: 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

8. הזכויות בנכס :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הונפק באמצעות האינטרנט, עולה כי :
שטח החלקה הרשום 745 מ"ר
זכויות הבעלות רשומות ע"ש כדלקמן :

זכויות בנכס	בעלות
4/16	רינר חנה
3/16	רינר שלמה זלמן
3/16	רינר ברוריה צפורה
3/16	רינר יפה
3/16	רינר שמואל אליעזר

9. מצב תכנוני :

- **תכנית חד/18** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/5/1941.
יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו אזור מגורים ב'.
תכליות מותרות- בית מגורים דו משפחתי .
סל הזכויות המותר באזור מגורים ב' :
אחוז בנייה – 15% + 5% מבנה עזר .
מספר קומות – 2 קומות .
- **תכנית חד/891** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 21/11/1991, ילקוט פרסומים מספר 3945 .
יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – אזור מגורים ד' .

התכליות המותרות באזור מגורים ד' :

- א. מגורים .
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

סל הזכויות המותרות באזור מגורים ד' :

- שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר .
- רוחב חזית מינימאלי – 20 מטר .
- אחוז בנייה לקומה - 33.3% .
- סה"כ אחוז בנייה מותר -100% .
- מספר קומות מקסימאלי – 5 ע"ע .
- מספר יחידות דיור לדונם – 8 .

הערה – בכל מקרה בו מסומן בתשריט בניה בקיר משותף, תהיה זו חובה .

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

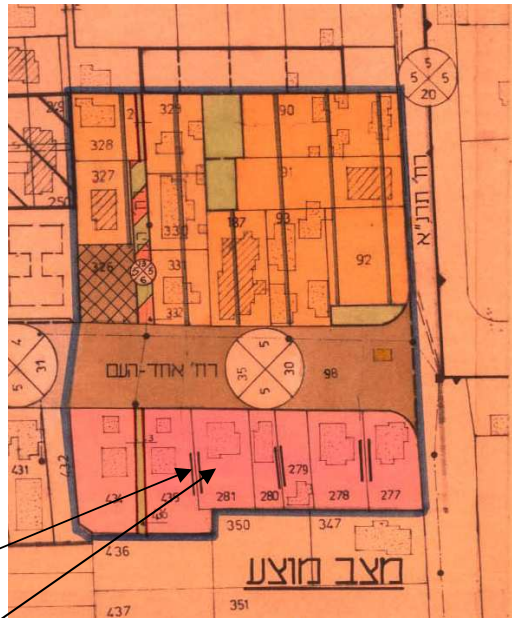
חישוב אחוזי בנייה :

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבנייה פרט לזכרים להלן :

קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חנייה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כללים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר חשמל ותחנת טרנספורמציה, חדר ומתקן קירור ומיזוג אוויר, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, ומחסן כללי לדיירים, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים קומת צנרת עד גובה 2 מטר מכלי מים, חדרי אחזקה ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים .
תותר הקמת מרתף שיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חנייה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונת .

גם במקרה זה לא יחושבו השטחים הנ"ל באחוזי הבנייה .

חלק מתשריט התוכנית :



סימון קיר משותף
החלקה

- תכנית חד/450 ב' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 18/06/1992, ילקוט פרסומים מספר 4018.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות בנייה למגרשים צרים .
במגרשים שרוחב חזיתם צר מ-15 מטר יהיה קו הבניין הצדדי 3 מטר .
במגרשים שרוחב חזיתם 15-20 מטר יהיה קו הבניין הצדדי 20% מרוחב החזית .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009, נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- **תכנית חד/947** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 2/12/1993, ילקוט פרסומים מספר 4172.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות בנייה למרתפים.

הוראות בנייה באזורי מגורים בבתי קומות :

- ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתף על פי ההוראות להלן :
 - א. שטח בנייה מקסימאלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
 - ב. שימושים מותרים : מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.
 - ג. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר.
 - ד. המרתף יבנה בקו הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
 - ה. כל בנייה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבנייה המותרים באזור.
- ליח"ד שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר. שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
- **שימושים מותרים :**
 - א. מחסן כללי משותף לדיירי הבית. מחסן זה יירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין.
 - ב. חנייה.
 - ג. חדרי מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית.
 - ד. מרחב מוגן.
- לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים. שטח מרתף לשימושים הנ"ל ייחשב כשטח שירות.
- המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין אלא אם לדעת הוועדה המקומית הוא הוא משתלב מבחינה אסטטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינת תכנונית לחניה, במקרה זה ניתן לאשרו בקו "0".
- היתר למרתף מעבר לקווי הבניין לא יינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני ועדת המשנה או רשות הרישוי, לפי העניין.
- שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיערו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו "0", שעור שטח המרתף עשוי להגיע עד ל-100% משטח המגרש.

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- **תכנית חד/450 ו'** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 1/12/1998, ילקוט פרסומים מספר 4706.

- הותר לבנות מבני חניה מקורים בגג בלבד, בקו בניין אחורי וצדדי 0 אפס .
- הותר לבנות מחסנים וביתני אשפה, בקוו בניין אחורי, וצדדי אפס, עד לגובה של 2.2 מטר.

- **תכנית חד/450 ה'** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 11/7/1999, ילקוט פרסומים מספר 4783.

מטרת התוכנית:

- שינוי הוראות בנייה באזורי מגורים א', ב'.
 - קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.
 -
- בהתאם להוראות התוכנית באזור מגורים ד' הותרו שטחי שירות כדלקמן:

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה .
- בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, חמעט מבואה, לשטחי שירות משותפים .
- בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה.
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .
- מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):
- בבניין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד.
- בבניין 12-24 יח"ד – 3 מ"ר ליח"ד .
- מעל 24 יח"ד – 2.5 מ"ר ליח"ד.
- הערות –
- לא תותר העברה משטח שירות לשטחים אחרים .
- שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר .
- יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות .

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. חניה עד לשטח 100% של המגרש היה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947 .
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת .
- מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת .
- חדר מדרגות ומבואה-כמו בשטח קומת העמודים.
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009, נצרת 16000

טל: 04-6080217, פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- **תכנית חד/1191** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 14/02/2002, ילקוט פרסומים מספר 5054.

מטרת התוכנית :

- שינוי ייעוד ממגורים ד' למע"ר- מגורים ומסחר (הקמת בניין מגורים עם קומה מסחרית במפלס הקרקע).
- איחוד וחלוקת השטח בהסכמת הבעלים.
- הרחבת דרך מאושרת.
- ביטול שביל ציבורי והקצאת שטח ציבורי פתוח במקומו.
- מתן הוראות לבנייה ופיתוח המגרש.

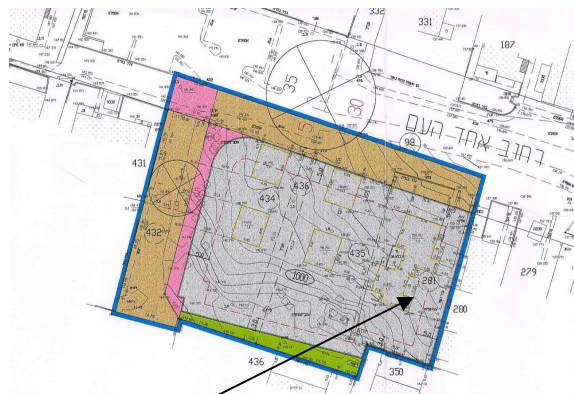
להלן טבלת זכויות הבנייה :

מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות	תכנית	שטחי שירות		שטח בנייה מרבי	קווי בניין	שטח מגרש בדונם	יעד שטח
			מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה				
32	עד 8 קומות ** ועד 3 קומות שירות	50%	בהתאם לתוכנית חד/450ה'	בהתאם לתוכנית חד/450ה'	30% לקומה ולא יותר מ- 171% בכל הקומות יחד.	מקו רחוב ומגבול צדדי – 5 מטר . מגבול אחורי – 6 מטר לקומות מגורים, 3 מטר למסחר, 0 מטר לחנייה תת קרקעית ולרמפות גישה לחניון.	2.48	מע"ר מגורים ומסחר

*מסחר, בשטח מרבי של 50% משטח המגרש, יותר בקומת הקרקע בלבד, למעט שטחי שירות שניתן למקמם בקומות מרתף ו/או בקומת שירות מעל קומת הכניסה .

*יותר 6 קומות (או 7 באם תבנה דירת קוטג') מעל קומת קרקע למסחר, כמו כן, יותרו עד 3 קומות לשטחי שירות מהן לפחות אחת מתחת לפני הקרקע .

*שטחי שירות מעל ומתחת הכניסה לבניין : בהתאם לתוכנית חד/450ה' .
קטע מהתוכנית



החלקה

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009, נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוכנית חלוקה :

תוכנית חד/1191 משנה יעוד החלקות הכללות בה חלקות 281, 432, 434,435, וחלקי חלקות 98,436 בגוש 10037, ממגורים ד' ושביל להולכי רגל למע"ר – אזור מגורים ומסחר ושטח ציבורי פתוח.

במצב החדש מתקבל מגרש מאוחד חדש שייעודו מע"ר- אזור מגורים ומסחר (מגרש 1000), התוכנית החדשה התקבלה בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה של השטח בהסכמת הבעלים .

להלן טבלת השטחים במצב קודם וחדש עפ"י תוכנית חד/1191 :

מצב מוצנע		מצב מאונער		האזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
-	-	67.95	2.63	אזור מגורים ד'
-	-	3.36	0.13	שביל הולכי רגל
64.04	2.48	-	-	מע"ר- מגורים ומסחר
3.35	0.13	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	2.07	0.08	בריכת מים ומתקנים הנדסיים
32.61	1.26	26.62	1.03	דרכים
100.00	3.87	100.00	3.87	סה"כ

הוועדה המקומית בישיבתה מספר 2004001 מיום 24/2/2004 אישרה תוכנית חלוקת משנה למגרש המאחד (מגרש 1000) בהתאם לתוכנית חד/1191, המגרש המאוחד פוצל לשלושה תת מגרשים, והחלקה הנדונה, חלקה 281 קיבלה מגרש 1001 ששטחו 700 מ"ר.

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10. בקשה להיתר בנייה :

הוולת"ב חדרה בישיבה מס' 20090052 מיום 24.5.10 אישרה בתנאים בקשה לבנית בית מגורים שיכיל :

בקומת הכניסה -	לובי , חדרי מדרגות , חדרי עזר , קומת עמודים מפולשת וחניות .
בקומות א' - ה' -	2 דירות בכל קומה
בקומה ו'	דירת פנטהאוז
על הגג -	חדרי עזר ומיכלי מים
על הגג העליון -	קולטי שמש
סה"כ -	11 יחידות דיור
סה"כ שטח -	1028.61 מ"ר + ק . עמודים 197.91 מ"ר .

הועדה דנה בבקשה הנ"ל :

בהקלה של 10% בקו בנין צדדי מזרחי .
הקלה בקו בנין צדדי מערבי אטום המגיע עד 2.70 מ' מגבול החלקה .
הקלה של 20% בקו בנין אחורי דרומי למרפסת .
בהקלה בהוספת 2 יח"ד עפ"י תקנת שבס ובתכנית שתוקנה עפ"י דרישות הועדה כדלקמן :

בוטלו המשרדים והמבנה הינו מגורים בלבד.
נשמר מרחק של 4.5 מ' בין המבנה המוצע ובין גבול חלקת המתנגד .
מוצעת גדר בלוקים בגובה 1.8 - 1.5 מ' בגבול החלקות .
רוב החניות מוקמו בחלקו המערבי של המבנה וזאת עמ"נ למזער הפרעה למתנגד .
וזאת עוד כתוצאה מתיקון התכנית בוטלה קומה אחת וכיום הבנין עומד על 8 קומות בלבד וללא מרפסות לכוון חלקת המתנגד .
לשאר טענות המתנגד בדבר כמות היחידות המוצעת משיבה הועדה , כי בחלקו היחסי של המבקש מותר 9 יח"ד - בגין הבקשה בוצע פרסום להקלה של 20% בתקנת שבס ומשכך מאשרת הועדה בתנאים 11 יח"ד .

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11. עמדות הצדדים :

סוגיה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
מצב תכנוני	<p>אין מחלוקת .</p> <p>תכנית חד/18</p> <p>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו אזור מגורים ב' .</p> <p>תכליות מותרות- בית מגורים דו משפחתי .</p> <p>סל הזכויות המותר באזור מגורים ב' :</p> <p>אחוז בנייה - 15% + 5% מבנה עזר .</p> <p>מספר קומות - 2 קומות .</p>	
	<p>אין מחלוקת</p> <p>תכנית חד/891 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 21/11/1991, ילקוט פרסומים מספר 3945 .</p> <p>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו - אזור מגורים ד' .</p> <p>סל הזכויות המותרות באזור מגורים ד' :</p> <p>שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר .</p> <p>רוחב חזית מינימאלי - 20 מטר .</p> <p>אחוז בנייה לקומה - 33.3% .</p> <p>סה"כ אחוז בנייה מותר -100% .</p> <p>מספר קומות מקסימאלי - 5 ע"ע .</p> <p>מספר יחידות דיור לדונם - 8 .</p> <p>הערה - בכל מקרה בו מסומן בתשריט בניה בקיר משותף, תהיה זו חובה .</p>	
	<p>תכנית חד/450 ב'</p> <p>בנייה במגרשים צרים שרוחב חזיתם קטן מ- 15 מטר , קוו בניין צדדי יהיה 3 מטר .</p>	<p>תכנית חד/450 ב'</p> <p>אין התייחסות .</p>
	<p>תכנית חד/947</p> <p>באזור מגורים בבתי קומות בהתאם להוראות הנ"ל</p> <p>- ליח"ד שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר. שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך .</p> <p>- המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין אלא אם לדעת הוועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינת תכנונית לחניה, במקרה זה ניתן לאשרו בקו "0" .</p> <p>היתר למרתף מעבר לקווי הבניין לא יינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני ועדת המשנה או רשות הרישוי, לפי העניין .</p>	<p>תכנית חד/947</p> <p>עפ"י התוכנית באזור מגורים בבתי קומות מותר :</p> <p>- מרתף למטרות חנייה עד גבולות החלקה 1005 משטח המגרש .</p> <p>- המרתף יכלול : מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד .</p> <p>- מחסן כללי משותף לדיירי הבית, חדרי מכונות הסקה ומרחב מוגן .</p> <p>- שטחי שירות עד 50% משטח קומה טיפוסית .</p>

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009 , נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס: 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

	<p>- שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיערו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו. במקרה של חניה בקו "0", שיעור שטח המרתף עשוי להגיע עד ל- 100% משטח המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;"><u>תכנית חד/מק/450/ו:</u></p> <p>מטרת התוכנית: - קביעת קווי בניין למחסנים, למבנה חנייה מקורה ולביתני אשפה עפ"י סעיף א' (א') (4). - קביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניו, מחסנים וביתני אשפה עפ"י 62 א' (א') (5) לחוק התכנון והבניה ..</p>	<p style="text-align: right;"><u>תכנית חד/מק/450/ו:</u></p> <p>הותר לבנות מבני חניה מקורים בגג בלבד, בקווי בניין אחורי וצדדי – אפס . הותר לבנות מחסנים וביתני אשפה, בקו בניין אחורי וצדדי אפס, עד לגובה של 2.20 מטר .</p>	
<p style="text-align: center;"><u>תכנית חד/450 ה'</u> אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 11/7/1999, ילקוט פרסומים מספר 4783.</p> <p style="text-align: center;"><u>בהתאם להוראות התוכנית באזור מגורים ד' הותרו שטחי שירות כדלקמן:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>מעל למפלס הכניסה הקובעת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה . - בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, כמעט מבואה, לשטחי שירות משותפים . - בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. - מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א . - מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבנין עד 12 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד. בבנין 12-24 יח"ד – 3 מ"ר ליח"ד . מעל 24 יח"ד – 2.5 מ"ר ליח"ד. הערות – - לא תותר העברה משטח שירות לשטחים אחרים . - שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר . - יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות . <p style="text-align: right;"><u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947 . - מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת . - מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת . - חדר מדרגות ומבואה-כמו בשטח קומת העמודים. - מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א . 		

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד. 50009, נצרת 16000

טל: 04-6080217, פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית חד/1191 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 14/02/2002, ילקוט פרסומים מספר 5054.
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות חד/891, ותוכנית חד/450 ה' בנוגע לשטחי שירות.

מטרת התוכנית :

- שינוי ייעוד ממגורים ד' ל מע"ר- מגורים ומסחר.
- איחוד וחלוקת השטח בהסכמת הבעלים .
- הרחבת דרך מאושרת .
- ביטול שביל ציבורי והקצאת שטח ציבורי פתוח במקומו.
- מתן הוראות לבנייה ופיתוח המגרש .

להלן טבלת זכויות הבנייה :

מספר יחידות דיור למגרש	מספר קומות	תכנית	שטחי שירות		שטח בנייה מרבי	קווי בניין	שטח מגרש בדונם	יעד שטח
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה				
32	עד 8 קומות ** ועד 3 קומות שירות	50%	בהתאם לתוכנית חד/450ה'	מעל למפלס הכניסה בהתאם לתוכנית חד/450ה'	30% לקומה ולא יותר מ-171% בכל הקומות יחד .	מקו רחוב ומגבול צדדי - 5 מטר . מגבול אחורי - 6 מטר לקומות מגורים, 3 מטר למסחר, 0 מטר לחנייה תת קרקעית ולרמפות גישה לחניון .	2.48	מע"ר מגורים ומסחר

*מסחר, בשטח מרבי של 50% משטח המגרש, יותר בקומת הקרקע בלבד, למעט שטחי שירות שניתן למקמם בקומות מרתף ו/או בקומת שירות מעל קומת הכניסה .

*יותר 6 קומות (או 7 באם תבנה דירת קוטג') מעל קומת קרקע למסחר, כמו כן, יותרו עד 3 קומות לשטחי שירות מהן לפחות אחת מתחת לפני הקרקע .

*שטחי שירות מעל ומתחת הכניסה לבניין : בהתאם לתכנית חד/450 ה'.

<p>הוועדה המקומית אישרה בישיבתה מספר 5 מתאריך 24/05/2010 בקשה מספר 20090052. הקלה בקוי בנין ותוספת שתי יחידות דיור . שטח בניה מוצע - 1028.61 מ"ר קומת עמודים - 197.91 מ"ר</p>	<p>הקלה בקוי בנין והקלה בתוספת 2 יחידות דיור עפ"י תקנת שבס .</p>	מצב חדש : הבקשה להיתר
<p>המקום נחות ואין פיתוח. אין בקוש למסחר קטע זה של רחוב אחד העם ללא גישה ישירה למרכז העיר .</p>	<p>נלקח בחשבון השבחה עבור מסחר בשומה קודמת. בבנין סמוך מצד מערב יש משרדים . קיימת תכנית מס' 934 א' - מוצעת המאפשרת פתיחת קטע זה של רח' אחד העם עם מרכז העיר.</p>	ביקוש למסחר

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד. 50009 , נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עקרונות ושיקולים	
	<p>מדובר על תיק של הקלה . מה ששולם לא רלוונטי התחשיב למסחר ומגורים לא רלוונטי . אין מקום להמרה .</p> <p>- הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה גבתה מבעלי הזכויות המקרקעין היטל השבחה בסך 205,777 ₪ (בשומה מוסכמת) המבוססת על חוות דעתה של השמאית גב' פנינה נוי מיום 1/10/2007, בגין תב"ע חד/891, חד/947, חד/450 ה', חד/1191 למימוש מלא עפ"י "הלכת פמיני".</p> <p>שמאית הוועדה בשומת ההשבחה הביאה בחשבון את עליית שוים של המקרקעין הנ"ל למלוא הזכויות בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין הכוללות בין היתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חנייה עד לשטח 100% משטח המגרש . 2. שטח מסחר 160 מ"ר בקומת קרקע (כולל 2 ממדים), ישנה תוכנית מקורית ל- 2 חנויות בנות 60 ו- 100 מ"ר כל אחת . 3. קומת משרדים בשטח של 110 מ"ר ב- 4 קומות . 4. 1 דירת "פנטהוז". <p>- בהתאם לתוכנית הבינו בת.ב.ע חד/1191 היו לזכויות הבנייה יתרונות כלכליים רבים כמו חניון משותף, מעליות משותפות, חדרי מדרגות משותפים וכו....</p> <p>- בהתאם לתוכנית החלוקה מיום 24/2/2004 ובהתאם לבנייה שנעשתה במגרש המערבי בקשו הבעלים לממש את זכויותיהם לבנייה בניצול מלא הזכויות ששולמו עליהם היטל השבחה בשל מגבלת השטח שנוצרה עקב פיצול המגרש , שלא בהתאם לתב"ע, נאלצו הבעלים לוותר על שטח למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>הולת"ב חדרה אישרה בניית 2 קומות משרדים +7 יח"ד , בשל התנגדות שכנים בוועדת ערר לקווי בניין ולמקומות חנייה המוצעים בתוכנית, נאלצו הבעלים לשנות את התוכנית ולבטל את קומת המשרדים .</p> <p>כדי למזער נזקים כלכליים בפרויקט הבינוי בחלקה ביקשו הבעלים לנצל את זכותם לתוספת 2 יח"ד עפ"י "תקנות שבס", וחוייבו בהיטל השבחה נוסף כאמור לעיל .</p> <p>באם נשום את שוויו של הנכס בתאם לזכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע. חד/1191 (לפני פיצול המגרשים, על תב"ע זה חד/1191 גבתה הוועדה המקומית היטל השבחה למלא הזכויות), ואת שוויו של הנכס בהתאם למימוש המבוקש (כולל "שבס") הרי נמצא ששוויו במצב קודם גבוה משוויו במצב המבוקש .</p> <p>לא נוכל להתעלם מן העובדה שכתוצאה מאישור תוכנית הפיצול בסטייה מהוראות התב"ע מצאו בעלי הזכויות עצמם חשופים להתנגדויות מצד הבעלים הגובלים אשר מנעו מהם ניצול מלא הזכויות, שעליהן שלמו היטל השבחה .</p>

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

	תחשיב
<p>ההשבחה בגין אישור תוכנית מספר 20090052 בהקלה לתאריך הקובע של השומה שהינו תאריך אישור ההקלה 24/05/2010 – 212,000 ₪ . לפי הפירוט שלהלן : שטח עיקרי לבניה : 1028 מ"ר עיקרי במידה ובונים 9 יח"ד בממוצע ליח"ד = 114 מ"ר במידה ובונים 11 יח"ד בממוצע ליח"ד = 93 מ"ר גודל דירה : $114 + 12 \text{ ממ"ד} + 6 \text{ מחסן} * 0.7 = 130 \text{ מ"ר} = 5 \text{ חד'}$ $93 + 12 \text{ ממ"ד} + 6 \text{ מחסן} * 0.7 = 109 \text{ מ"ר} = 4 \text{ חד'}$ מחירי מכירה : דירה בת 5 חדרים בשטח 130 מ"ר = 1,160,000 ₪ דירה בת 4 חדרים בשטח 109 מ"ר = 985,000 ₪ ניתוח בגישת החילוף (באלפי ₪) מחיר מכירה 1160 כולל מע"מ בניכוי מע"מ 160 לא כולל מע"מ 1000 בניכוי יזמות 200 יתרה 800 עלות בניה 520 יתר לקרקע $9 * 280 = 2,520$ ₪</p> <p>מחיר מכירה 985 כולל מע"מ בניכוי מע"מ 135 לא כולל מע"מ 850 בניכוי יזמות 170 יתרה 680 עלות בניה 436 יתר לקרקע $11 * 244 = 2684$ ₪</p> <p>השבחה 164 ₪</p> <p>החריגה מקו הבנין בכל הקומות -</p> <p>סה"כ שטח קיר אטום 288 מ"ר לפי 2000 ₪ /מ"ר מקדם קיר אטום 0.1 השבחה : $288 * 2000 * 0.1 = 57,600$ ₪</p> <p>סה"כ שטח בהקלה קו בנין אחורי דרומית 24 מ"ר לפי 2000 ₪ /מ"ר מקדם הקלה קו בנין 0.1 השבחה $4800 = 24 * 2000 * 0.1$ ₪ תוספת 2 דירות בהקלה לפי 250,000 ש"ח ליח"ד. מקדם תוספת יחידות דיור 0.3 , השבחה : $150,000 = 2 * 250,000 * 0.3$ ₪</p> <p style="text-align: right;">סה"כ השבחה : $57,600 + 4800 + 150,000 = 212,400$ היטל השבחה במעוגל = 106,200 ₪</p>	<p>- שווי הזכויות בנכס בהתאם לת.ב.ע חד/1191 (בהתאם להוראות התוכנית לפני פיצול המגרש) . שווי קודם :</p> <p>שטח מסחר של 160 מ"ר בקומת הקרקע (כולל 2 ממ"דים), ישנה תוכנית מקורית ל- 2 חנויות בנות 60 ו- 100 מ"ר כ"א: 560,000 ₪ = 3,500 ₪ X 160 מ"ר</p> <p>קומת משרדים בשטח של 220 מ"ר (כולל 2 ממ"דים): 440,000 ₪ = 2,000 ש"ח X 220 מ"ר</p> <p>8 דירות בשטח 110 מ"ר ב- 4 קומות : 2,000,000 ₪ = 250,000 ₪ X 8 דירות</p> <p style="text-align: right;"><u>1 דירת "פנטהוז":</u> 300,000 ₪ = 300,000 ₪ X 1 דירת פנטהוז'</p> <p>סה"כ - 3,300,000 ₪</p> <p>שווי חדש :</p> <p>- 2,500,000 ₪ = 250,000 ₪ X 10 יח"ד <u>300,000 ₪ = 300,000 ₪ X 1 פנטהוז'</u> סה"כ - 2,800,000 ₪</p> <p>בהתאם לאמור לעיל ובהתייחס לשומת הוועדה נראה לי סביר להעריך כי לא חלה כל השבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית מספר 20090052 בהקלה .</p>

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד. 50009 , נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<p>שווי מ"ר מבונה למגורים = 2000 ₪</p> <p>באחד העם 38 בגו"ח 10037/435 :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>תאריך</th> <th>קומה</th> <th>שטיח (מ"ר)</th> <th>חדרים</th> <th>מחרי (₪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.2.11</td> <td>1/8</td> <td>120</td> <td>5</td> <td>1,160,000</td> </tr> <tr> <td>21.2.11</td> <td>1/8</td> <td>110</td> <td>5</td> <td>1,165,000</td> </tr> <tr> <td>3.11.10</td> <td>2/8</td> <td>125</td> <td>5</td> <td>1,165,000</td> </tr> <tr> <td>27.1.11</td> <td>3/8</td> <td>125</td> <td>5</td> <td>1,185,000</td> </tr> <tr> <td>25.11.10</td> <td>4/8</td> <td>125</td> <td>5</td> <td>1,170,000</td> </tr> </tbody> </table>	תאריך	קומה	שטיח (מ"ר)	חדרים	מחרי (₪)	23.2.11	1/8	120	5	1,160,000	21.2.11	1/8	110	5	1,165,000	3.11.10	2/8	125	5	1,165,000	27.1.11	3/8	125	5	1,185,000	25.11.10	4/8	125	5	1,170,000	<p>מחירים</p> <p>שווי מ"ר מבונה מסחר = 3500 ₪</p> <p>שווי מ"ר מבונה מגורים = 2000 ₪</p> <p>שווי קרקע ליחידת דיור = 250,000 ₪</p> <p>שווי קרקע לפנטהאוז = 300,000 ₪</p>
תאריך	קומה	שטיח (מ"ר)	חדרים	מחרי (₪)																											
23.2.11	1/8	120	5	1,160,000																											
21.2.11	1/8	110	5	1,165,000																											
3.11.10	2/8	125	5	1,165,000																											
27.1.11	3/8	125	5	1,185,000																											
25.11.10	4/8	125	5	1,170,000																											

12. עקרונות :

א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה : במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה .

ב. גישת השוואה היא המועדפת בהערכת קרקע . גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת השוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד 50009 , נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס . 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. הכרעה ושיקולים :

א. מהות ההשבחה : לפי סעי' 1. א' לתוספת השלישית :

ההשבחה הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

מצב קודם תכנית בנין עיר מאושרת מס' 1191

מצב חדש - בקשה להיתר בניה מס' 20090052 :

ב. הקלה בקווי בנין :

בהתחשב בכך שהקלה בקו בנין צדדי 2.7 מ' במקום 5 מ' אך בקיר אטום .
קיים שיפור בתכנון אך מצד שני סגירה לכיוון אוויר .

בהתחשב בכך מקדם השבחה סביר = 0.05
בקו בנין אחורי מקדם השבחה = 0.1

השבחה בגן הקלה בקווי בנין :

$$\underline{16.8 \text{ מ"ר אקו'}} = (24 \text{ מ"ר} * 0.1) + (288 \text{ מ"ר} * 0.05)$$

ג. הקלה בגין תוספת שתי יחידות דיור :

במצב קודם בהתחשב במיקום הנכס בקטע שאין לו ביקוש למסחר וכן בהתחשב בצורך במקומות חניה יותר במסחר .

שווי מ"ר מבונה מסחר = שווי מ"ר מבונה מגורים

ולכן ההשבחה מתבטאת בהפיכת שטח שתי דירות משטח שולי לשטח גרעיני

שטח ממוצע לדירה במצב קודם = 114 מ"ר עיקרי

שטח שולי שהפך להיות לשטח יותר גרעיני = 186.8 מ"ר .

מקדם השבחה סביר = 0.20 (בהתחשב בגודל דירה קודם וחדש)

$$\underline{37.36 \text{ מ"ר אקו'}} = 186.8 \text{ מ"ר} * 0.20$$

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ד. מחירים :

עסקאות השוואה :

תאריך קובע הינו יום אישור ההקלה על ידי הוועדה המקומית שהינו 24/05/2011 .

מספר סידורי	תאריך עסקה	גוש/לחלקה	זכויות בנייה	שטח מועבר במ"ר	תמורה ב-\$	תמורה למ"ר קרקע ב-\$	תמורה למ"ר מבונה ב-\$	הערות
1	14/2/2010	10037/249	171%	2947	3,209,414	1,089	637	
2	27/01/2010	10037/383	171%	500	348,619	697	408	
3	23/8/2010	10037/371	166%	285	250,000	877	528	
4	28/7/2010	10037/403	171%	708	657,030	928	543	
5	03/11/2010	10037/84	171%	357	380,570	1,066	623	
6	03/11/2010	10037/84	171%	1,429	1,522,281	1,066	623	
7	16/12/2010	10037/201	171%	495	700,389	1,415	827	מדובר בחלקה בצורת משולש
כ- 598 \$ = כ- 2000 ש/מ"ר מבונה								בממוצע

בניתוח מחירי דירות של שמאית המשיבה :

	שווי דירה בשטח 120 מ"ר ללא מע"מ	=	1,000,000 ₪	
	בניכוי יזמות 20%	=	833,000 ₪	
	עלות בניה	-כ-	600,000 ₪	
	שווי קרקע	=	233,000 ₪	
	שווי למ"ר מבונה	=	1942 ₪	

מסקנה סופית :

שווי מ"ר מבונה קרקע למגורים = 2000 ₪

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד , ת.ד. 50009 , נצרת 16000

טל: 04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14. תחשיב ההשבחה :

א. בגין הקלה בקוי בנין :

$$16.8 \text{ מ"ר אקו' } * 2000 \text{ ₪} = 33,600 \text{ ₪}$$

ב. בגין תוספת שתי יחידות דיור :

$$37.36 \text{ מ"ר אקו' } * 2000 \text{ ₪} = 74,720 \text{ ₪}$$

$$\text{סה"כ} = \underline{108,320 \text{ ₪}}$$

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה החלה בגין אשור הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20090052 נאמד על ידי כדלקמן :

היטל השבחה = 50% בש"ח	השבחה בש"ח	תאריך אישור הקלה
₪ 54,160	₪ 108,320	24/05/2010

חל הצמדה כחוק .

16. שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים

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

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב