



הועדה המקומית לתכנון ובניה "זבולון"

תאריך: 28/06/2020

תאריך עברי: ו' בתמוז תש"ף

השבחה מספר: 591

ועדה

מספר שובר	מספר בקשה	מספר תיק בניין
	בקשה מקוונת ללא הקלות 20200039\1	11200047

סוג	שם	ת.ז.ח.פ.	כתובת	משלם
מבקש	אסתר הלפרט	067275081	15,112 105	
מבקש	משה הלפרט	051385987	15,112 105	

כתובת: כפר חסידים א'

רשות מקומית: מ.א. זבולון

גושים חלקות: גוש: 11135 חלקה: 6

תוכניות: זב/92 א

מסלול רישוי: תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי: מגורים

הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
5.9001	היטל השבחה לתוכנית	זב/92 א	18/03/2005	562.00	28/06/2020	696.55
696.55	סה"כ:					

לתשלום עד לתאריך: 15/07/2020

עורך הדרישה: ברק גבאי - מנהל רישוי ופיקוח

*על הסכום תתוסף ריבית מיום המימוש ועד ליום התשלום *

היטל השבחה לגבי הנכס הנדון נקבע על ידי שמאי הועדה והוטל מכוח הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

עליך לשלם את ההיטל לא יאוחר ממועד מימוש הזכות בנכס, שלגביו חל ההיטל וממועד זה ואילך חלות על ההיטל גם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית הפרשי הצמדה על תשלום חובה) תשי"מ 1980.

תשומת לבך מופנית להוראות סעיף 14 לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה כדלהלן:
(א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התוכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.

הודעה זו אינה מתייחסת לתוכניות קודמות ו/או אחרות ו/או לחובות היטל השבחה קודמים.
היטל השבחה ישולם באמצעות שובר תשלום בבנק הדואר ו/או במחלקת הגביה.

ט.ל.ח

בכבוד רב

הועדה לתכנון ובניה זבולון

דמבינסקי - שמאות מקרקעין

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 25.6.2020
מספרנו: 7668-6/2020

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"זבולון"
כפר המכבי
א.ג.נ.,

הנדון: שומת השבחה חלק מחלקה 6, בגוש 11135 כפר חסידים

שם: אסתר הלפרט.
מס' בקשה: 20200039/1.

מטרת השומה

נתבקשתי על ידכם לחוות את דעתי המקצועית בדבר גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, בגין אישור הקמת תוספת לבית מגורים, לפי תוכנית זב/92 א'.

ביקור במקום

נערך על ידי ביקור חיצוני בתאריך 25.6.2020.

תאור הנכס והסביבה

החלקה נדונה הינה בשטח רשום של 8,968 מ"ר.
החלקה נימצאת בחלק הצפוני של כפר חסידים, מצידו הדרומי של רחוב המייסדים.
בחזית החלקה ניצבים שני בנייני מגורים, ומדרום להם ניצבים מספר מבני משק בבניה קלה.
בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי עם חיבור לתשתיות עירוניות.

המצב התכנוני

המצב הקודם

על החלקה חלה תוכנית המתאר של כפר חסידים ג/45, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.1.1943. עפ"י תוכנית זו החלקה סווגה כאיזור חקלאי.
עפ"י תקנון התוכנית והנוהגים שהתגבשו במהלך השנים, בתחום החלקה ניתן להקים מבנה מגורים הכולל יחיד אחת ומבנים חקלאים בשטח כולל של עד 10% משטח החלקה.

המצב החדש

- בתאריך 25.10.1990 פורסמה למתן תוקף תוכנית זב/88, הקובעת תנאים להקמת בריכות שחיה במרחב התכנון של הועדה המקומית זבולון.
- על החלקה הנדונה חלה תכנית זב/92 א', אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.3.2005 (בי.פ. מס' 5375).
מטרת התוכנית הינה "לאפשר תוספת יחידות מגורים והגדלת שטח הבניה המותר למבני משק חקלאיים בנחלה".
בין עיקרי התוכנית נכללים: הגדרת שטחים למיקום מבני מגורים בנחלה והגדלת שטח הבניה המותר למבני משק בנחלה.
עפ"י תוכנית זו החלק החזיתי של החלקה בשטח של כ-3.051 דונם נכלל בתחום השטח המיועד למגורים בתחום הנחלה, ואילו יתרת שטח החלקה סווג כקרקע חקלאית.
תקנון התוכנית קובע כי איזור המגורים בנחלה יכלול את זכויות הבניה הבאות:

דמבינסקי - שמאות מקרקעין

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 25.6.2020
מספרנו: 7668-6/2020

- 2 -

1. שטח מגרש מנימלי	- 3 דונם.
2. מספר יחידות למגרש	- 3 יח"ד.
3. שטח הבניה המותר	- לא יעלה על 460 מ"ר שטחים למטרות עיקריות. חלוקת שטחי הבניה: שני בתים בשטח של עד 200 מ"ר כל אחד ודירה נוספת בשטח של 60 מ"ר כחלק מאחד הבתים. שטחי שירות - עד 45 מ"ר לכל יחידת דיור ששטחה עולה על 60 מ"ר ועד 25 מ"ר לדירה ששטחה עד 60 מ"ר.
4. גובה הבנין	- עד 2 קומות. 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטח, לא יותר מ-8.5 מ' עד שיא הגג, בגג רעפים ממפלס הדרך הגובלת. ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה מבנים יוגבה בהתאם.
5. מרווחים	- מרווח קדמי - 5 מ', מרווח צדדי - 3 מ', מרווח אחורי - 5 מ', מרווח לתעלת ניקוז - 5 מ', מרווח לשטח מעבר לקוי דלק - בהתאם לממצאי דו"ח סיכונים ולא פחות מ-5 מ' פרט למבנים קיימים. מרווח בין 2 בנינים - 8 מ', מרווח משביל הולכי רגל - 4 מ'.
6. מספר מבנים על מגרש	- לא יותר מ-2 מבני מגורים.

לענין מבני המשק בנחלה נקבע כי מבני משק יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וטבלת מרחקי ההצבה. שטח מבנה משק יקבע לגופה של הבקשה, בהתאם למכסה הקבועה במשרד החקלאות לגבי כל מבקש, באישור משרד החקלאות ובכפוף למפורט בהוראות תכנית זו. המבנים יהיו בקומה אחת ובגובה מירבי של 7.5 מ' מפני קרקע סופית. תכנית הקרקע תוגדר כסה"כ השטחים המקוריים הבנויים (שטחים עיקריים ושטחי שרות). שטח תכנית מבני משק בנחלה לא יעלה על 60% משטח המגרש החקלאי.

הבקשה להיתר בניה

לועדה המקומית הוגשה בקשה להקמת תוספת (כולל תוספת ממ"ד) לבית המגורים המזרחי בחלקה, כמפורט להלן:

מהות הבקשה

לבנות תוספת בניה של 15.66 מ"ר ליח"ד חד קומתית קיימת בשטח של 149.61 מ"ר. שטח עיקרי קיים 149.61 מ"ר, שטח שירות מוצע 15.66 מ"ר, סה"כ שטח יח"ד הכולל 165.27 מ"ר.

התאריך הקובע

המועדים הקובעים לשומה בגין אישור תוכנית הינם: 10.11.1990, ו- 18.3.2005 (חמישה עשר יום לאחר פירסום התוכניות החלות במצב התכנוני החדש למתן תוקף).

רחוב אגוז 48, ת.ד. 5620, קרית ביאליק 23156

טל/פקס 049533315, נייד 0544987425

dembinskimi@gmail.com

דמבינסקי - שמאות מקרקעין

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 25.6.2020
מספר: 7668-6/2020

-3-

גורמים ושיקולים בקביעת השומה

- בבואי לחוות את דעתי הבאתי בחשבון, בין השאר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- המצב התכנוני הקודם, והמצב התכנוני החדש.
 - הקרקע מוחזקת בצורה של חכירה לדורות מרמ"י.
 - הובא בחשבון כי זכויות החכירה שהוענקו על ידי מינהל מקרקעי ישראל, אפשרו מני אז הקמת 3 יחיד לבני משפחה אחת בתחום נחלה חקלאית.
 - נוהגי ועדה המקומית לאורך השנים באישור תוספות בניה בתחום נחלות במקום.
 - אישור תוכנית זב/92 א' יצר למעשה זמינות תכנונית לאפשרות הקמת יותר מבית מגורים אחד בתחום נחלה חקלאית.
 - שטח החלקה נטו, מיקומה ומאפייניה הטופוגרפיים.
 - שטח הבניה הקיים בהיתר ושטח הבניה המבוקש.
 - הובא בחשבון כי הבקשה להיתר אינה עושה שימוש בזכויות שנוספו בתוכנית זב/88.
 - מחירי שוק הנדל"ן בסביבה למועד אישור תוכנית זב/92 א' הכוללים, בין השאר, את הנתונים הבאים:
1. בתאריך 4.11.2002 נימכרו זכויות החכירה בחלקה 65 בגוש 11136 (רחוב נחל קדומים), תמורת \$ 145,000. שטח החלקה 1131, מ"ר וניצב עליה מבנה מלאכה ישן.
 2. בתאריך 15.12.2002 נימכרו זכויות החכירה בחלקה 105 בגוש 11140 (רחוב נחל קדומים), תמורת \$ 120,000. שטח החלקה 972, מ"ר וניצב עליה מבנה ישן ורעוע.
 3. בתאריך 28.8.2008 נימכרו זכויות החכירה בחלקה 102 בגוש 11140 (רחוב נחל קדומים), תמורת \$ 1,060,000. שטח החלקה 1007, מ"ר וניצב עליה בית מגורים ישן.
 4. בתאריך 16.6.2009 נימכרו זכויות החכירה בחלקה 41 בגוש 11128 (רחוב עליית הנוער), תמורת \$ 1,010,001. שטח החלקה 1079, מ"ר וניצב עליה בית מגורים ישן בן קומה אחת מעל לק.עמודים.
 5. בתאריך 28.3.2003 נימכרו זכויות החכירה במשק חקלאי הכולל את חלקה 2 בגוש 11143 תמורת \$ 335,000.
- י. במסגרת תחשיב השומה, הובאו בחשבון פסיקת השמאית המכריעה נאווה סירקיס מתאריך 14.7.2010 בחלקות סמוכות (11132/14,15), וכן שומות מוסכמות שנערכו במסגרת בקשות קודמות להיתר בתחום נחלות בכפר חסידים במהלך השנים 2005-2009.

תחשיב שומה

השבחה בגין הבקשה להיתר:

א. השבחה בגין אישור תוכנית זב/88:

הבקשה להיתר אינה עושה שימוש בזכויות הבניה שנוספו בתוכנית זו.

ג. השבחה בגין אישור תוכנית זב/92 א':

שווי במצב חדש:	קרקע למגורים (3.051 דונם)	\$ 285,000
	קרקע חקלאית (5.917 דונם)	\$ 28,000
		\$ 313,000
שווי במצב קודם		\$ 271,000
סה"כ השבחה		\$ 42,000
סה"כ השבחה בש"ח לתאריך הקובע (במעוגל)		₪ 181,020

ההשבחה למ"ר מבונה:

תוספות זכויות בניה ליחיד נוספות: (260 מ"ר + 70 מ"ר) X מקדם 1 =	330 מ"ר
תוספת זכויות בניה למבנים חקלאיים: 5,917 מ"ר X (10% - 60%) X מקדם 0.06 =	178 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוילנטי	508 מ"ר
ההשבחה למ"ר אקוילנטי:	
	₪ 181,020 = 356
	508 מ"ר

ההשבחה בגין ניצול זכויות על פי תוכנית זו: (165.27 מ"ר - 12.50 מ"ר¹) - 149.61 מ"ר² X 356 = 1,124 ₪

¹ שטח ממ"ד הפטור מהטל השבחה.

² שטח קיים בהיתר.

דמבינסקי - שמאות מקרקעין

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 25.6.2020
מספרנו: 7668-6/2020

-4-

ההשבחה


לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, בגין אישור הקמת התוספת כמפורט לעיל, הינה לתאריך הקובע 18.3.2005 – 1,124 ש"ח.

הטל ההשבחה

הטל ההשבחה מהווה מחצית משווי ההשבחה, והינו לתאריך הקובע 18.3.2005 – 562 ש"ח.

הכנתי דו"ח זה לפי מיטב ידיעתי ונסיוני.
אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.

בכבוד רב,


מיכאל דמבינסקי
שמאי מקרקעין

הערה:

את סכום ההטל יש להצמיד ליום התשלום לפי הקבוע בחוק.