אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

03 בספטמבר 2025
מספרנו: 30/1184
מספר בקשה: 1081-2025

המבקשת:
חב' גשם בוטיק בע"מ
ע"י אורי סהראי, שמאי מקרקעין
Orsahary8@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
ע"י רז דידי, שמאי מקרקעין
Razdi@haifa.muni.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב הירקון 11, חיפה

גוש 10766 חלקה 8 (בשלמות)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של הבקשה להיתר ולאור תיקון 3א' לתמ"א/38.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 06/03/2025 שנערכה ע"י השמאי רז דידי, ובתגובתו מיום 06/07/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 05/06/2025 שנערכה ע"י השמאי אורי סהראי על כל נספחיה.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תוכנית מס' תמ"א/3/38/א' הינו 10/07/2023[1].
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 24/08/2025.
3. בהסכמת הצדדים נתקיים ביום 09/07/2025 דיון באמצעות יישומון הZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

[1] מועד החלטת ועדה מיום 10/07/2023.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	10766.
חלקה	:	8.
שטח החלקה הרשום	:	897 מ״ר.
כתובת הנכס	:	רחוב הירקון 11, חיפה.
תיאור הנכס	:	מגרש בו יוקם מבנה חדש בן 6.5 קומות הכולל 16 יח״ד.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 03/06/2025 עולים הפרטים הבאים:

גו״ח:	10766/8.
שטח רשום:	897 מ״ר.
בעלויות:	בעלים פרטיים שונים.
חכירות:	קיימת הערת חכירה על החלק של שפירא נורית ושפירא נורית עדנה לטובת שפירא נורית (החלק בזכויות 1/2) ושפירא נורית עדנה (החלק בזכויות 1/2). בנוסף קיימת חכירה לטובת עיריית חיפה על 11 מ״ר לדרך.
משכנתאות:	על הנכס משכנתאות לטובת לווים שונים.
הערות:	קיימת הערה לפי סעיף 126 לטובת אלד פסגות בע״מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הירקון 11, חיפה.

הנכס ממוקם במרכז העיר חיפה, דרומית לשכונות כרמליה ומרכז הכרמל, מערבית לשכונת נעמ״ת וצפונית לשכונת אחוזה.

רח׳ הירקון הינו רחוב צר חד סיטרי. הגישה לרחוב הינה מרחוב המעבורת ממזרח ורחוב קדרון ממערב.

האזור בו ממוקם הנכס מאופיין בבניה רוויה למגורים, במבנים וותיקים לצד בניינים אשר חודשו במסגרת התחדשות עירונית. בסביבה קיימים מבני ציבור שונים.

הנכס הנדון מהווה את חלקה 8 גוש 10766 ששטחה הרשום הינו 897 מ״ר. בחזית החלקה סומנה הפקעה לדרך בשטח של 11 מ״ר. במסגרת תמ״א 38 הריסה ובניה, מוצע במגרש בניין מגורים בן 6.5 קומות מעל קומת מרתף (מתקני חניה) הכולל 16 יח״ד.

נכון למועד הביקור בנכס, המבנה בשלבי גמר שונים. נראה כי חלק מהדירות מאוכלסות.

בסביבת הנכס הפיתוח העירוני מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית חפ/229:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 422 מיום 15/02/1934. עפ"י התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד אזור מגורים A בו נקבעו זכויות בנייה כדלהלן:

זכויות בנייה עד שטח דונם	-	20% בתנאי שק. הקרקע תושלם לפני 1/7/39 וכן תנאים נוספים.
זכויות בנייה בשטח 1,000-2,000	-	15%
זכויות בנייה בשטח 2,000-3,000	-	12.5%
זכויות בנייה בשטח מעל 3,000	-	10%
קומות	-	2 קומות (עד 2.5 קומות כולל מרתפים).
קווי בניין	-	חזית – 4 מ'/ צדדי – 4 מ' / אחורי – 6.5 מ'.

7.1.2. <u>תוכנית חפ/718/א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1554 מיום 25/09/1969.

מטרת התוכנית הינה שמירה על האופי העירוני למחצה של אזור מגורים א' ובמיוחד על נוף הר הכרמל.

הגבלות בניה הנוגעות לכל אזור מגורים "א":

א. גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ב. מותר להקים שני בנינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ- 8 מטרים ובתנאי כשני הבניינים יהיו שווים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול שבהם לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבניה המותר באותה חלקה. ובהתאם לכך מותר לחלק כל חלקה לשתי חלקות משנה ולרשום אותן כחלקות נפרדות בבעלות נפרדת, ובלבד:

1. שרשום החלוקה לא יבוצע אלא על פי היתר מתאים מאת הועדה המקומית אשר יינתן רק לאחר מתן תעודת שימוש לשני הבניינים האמורים.
2. שלכל חלקת משנה תינתן גישה ישירה ומתאימה לדרך ציבורית.

ג. כל האמור לעיל לא יפגע בשטח הבניה הכללי המותר.

7.1.3. <u>תוכנית חפ/229/ד':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2262 מיום 14/10/1976.

מטרת התוכנית הינה לאשר חנייה בצד המדרכה, מוצע שלא תהיה דרך לכלי רכב יותר צרה מ-13 מ' כדי שתכלול 2 נתיבי נסיעה, 2 מדרכות ונתיב חניה.

7.1.4. <u>תוכנית חפ/229/ה':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3021 מיום 02/02/1984. התוכנית קובעת אחוזי בניה ברוטו המותרים באזורים מאושרים לבניה.

התוכנית מתירה ביעוד מגורים א' זכויות בנייה בשיעור של 60% ברוטו. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, **<u>פרט</u>** לנזכרים להלן (אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית מאושרת החלה על המקום):

א. השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותר עפ"י תוכנית החלה על המקום.

ב. סטווין.

ג. מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

ד. שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: חדר הסקה ומחסן כלי גינה (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר).

ה. מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד, הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחיד שבבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מי.

ו. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גישות ויציאות), בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קווי הבניין הקבועים בתוכנית המאושרת על השטח וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ז. קומת צנרת עד גובה 1.8 מי בבית רב קומות.

ח. ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים.

ט. מרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים בבניינים בהם קיימים כל התנאים הבאים:

1. שיפוע הקרקע הינו לא פחות מ- 20%.
2. הבניין צמוד ככל האפשר לקרקע ודרוג מרפסותיו מקביל לשפוע הקרקע.
3. הבניין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש.
4. שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.
5. במרווחי הבניינים תישאר קרקע טבעית שתגונן ותינטע.

י. בדירות בנות למעלה ממפלס אחד לא יכללו בשטח הבנייה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים, אולם יילקחו בחשבון בשטח הבנייה כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדריכה, כמדרגות ופודסטים.

יא. שטח חדר מדרגות יציאה לגג, במקרים שהועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר בשום נקודה, ושתקרתו היא בשיפוע מקביל לשפוע מהלך המדרגות.

יב. שטח הגג. יג. פיר מעלית.

7.1.5. <u>תוכנית חפ/229/י:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3484 מיום 17/09/1987. מטרת התוכנית היא תיקון אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

בין היתר נקבע בתוכנית כי השטחים שאינם כלולים בזכויות הבניה הינם כדלקמן:

מחסן – שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

חניה – מספר החניות ייקבע עפ"י התקן התקף במועד מתן היתר הבניה ולא יעלה על שטח של 25 מ"ר.

מדרגות – 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר, 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה וכן שטח חדר מדרגות בקומת העמודים.

מרתף – מרתף משותף לכלל הדיירים בבניין שיכיל לפחות 4 דירות, שטחו של המרתף לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.2 מ'.

עליית גג – התוכנית מאפשרת הקמת עליית גג בתנאים.

7.1.6. <u>חפ/1840:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 26/11/1987. התכנית מתירה הקמת בריכת שחייה בשטח מינימלי של 10 מ"ר ועד 100 מ"ר.

7.1.7. <u>תוכנית חפ/229/י/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4201 מיום 14/03/1994.

התוכנית מתירה הקמת גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר/ליח"ד או עשירית משטח הדירה (הנמוך מבניהם) מעבר לזכויות הבנייה המותרות בתוכניות בנין עיר קודמות.

7.1.8. <u>תוכנית חפ/1400/יב:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4402 מיום 21/04/1996.

מטרת התוכנית היא לקבוע הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

תיוותר קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים.

התוכנית מתירה הקמת חניונים תת- קרקעיים.

7.1.9. <u>תוכנית חפ/מק/1400/תט:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4536 מיום 26/06/1997.

מטרת התוכנית היא קביעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה, אשר יאפשרו אספקת חשמל אמינה, עפ"י הצרכים הנדרשים.

7.1.10. <u>תוכנית חפ/מק/1400/יב/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4626 מיום 08/03/1998.

התוכנית מהווה תוכנית משלימה לתיקון הוראות שנקבעו בתוכנית חפ/1400/יב.

מטרת התוכנית היא לקבוע הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

7.1.11. <u>תוכנית חפ/מק/1400/גב:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4896 מיום 26/06/2000. מטרת התוכנית היא לקבוע את גובה הבניינים בעיר (במטרים) מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

7.1.12. <u>תוכנית חפ/מק/229/י/2:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5232 מיום 27/10/2003. מטרת התוכנית היא שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות.

7.1.13. <u>תוכנית חפ/מק/1400/יב/4:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5293 מיום 29/04/2004. התוכנית מתירה הקמת גגונים מעל פתח הכניסה הראשית לבניין או דירה בעלת כניסה נפרדת.

7.1.14. <u>תוכנית חפ/מק/1400/פמ:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5501 מיום 28/02/2006. מטרת התוכנית היא לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.

7.1.15. <u>תוכנית חפ/229/י/5:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6388 מיום 07/03/2012.

<u>מטרות התוכנית</u>:

1. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל-"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
2. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
3. תוספת שטח בניה למרתפים.

4. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

<u>שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות</u>:

1. בבניינים נמוכים שטח שירות לא יעלה על 45 מ"ר/ליח"ד. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות לא יעלה על 60 מ"ר/ליח"ד.
2. שטח השירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר/למ"ח כולל רמפות גישה ומעברים.
3. שטח שירות בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על קונטור המבנה.
4. שטח מרתף פרטי לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.
5. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר/ ליח"ד (מעבר לשטחים עיקריים מאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד.

<u>מבואה</u>: שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר/ליח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 120 מ"ר. למרות זאת, ניתן לאשר מבואה בשטח של עד 20 מ"ר במבנה של 4-3 יח"ד.

<u>מחסנים דירתיים</u>: יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תוכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תוכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.
   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.2. <u>תוכנית חפ/2000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8137 מיום 05/03/2019.

<u>מטרות התוכנית:</u>

1. פיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל. העצמה וביסוס מעמדה הכלכלי - חברתי של העיר באמצעות פיתוח אזורי תעסוקה לסוגיהם, הקמתם וחידושם של מבני ציבור, מוסדות, מוקדי השכלה גבוהה ורפואה, וכן באמצעות התייחסות למפרץ חיפה כמתחם מרכזי המקשר בין חלקי המטרופולין.
2. פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי בעיר התחתית. חיזוקו כמרכז תעסוקה, תיירות, תרבות, מסחר, פנאי ומגורים, הכולל חזית ים עירונית, המשלב גם פעילות נמלית ותעשייתית, אשר להן משקל רב בפיתוח שטחי התעסוקה במפרץ חיפה.
3. עידוד תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות, במרקמים הקיימים ובמתחמים המתפנים, תוך שילוב התכנון והאמצעים התואמים את קווי המדיניות הלאומיים והמקומיים והתכניות התומכות בתהליכים אלו, והעלאת רמת הרווחה ואיכות המגורים והמרחב הציבורי בכל חלקי העיר.
4. שימור התבנית הייחודית והערכים העירוניים הייחודיים של חיפה ושילובם בפיתוח העיר. שימור ומתן ביטוי לאופי המקום על מגוון המבנים והמתחמים לשימור הקיימים, חטיבות הנוף, לרבות חוף הים, נחל הקישון וגדותיו, ואדיות טבעיים, תצפיות נוף, חורשות וכדומה, וחשיפתם לכלל תושבי העיר ומבקריה.
5. קביעת מדיניות פיתוח מאוזנת באמצעות עמידה בקריטריונים סביבתיים גבוהים ושיפור איכות הסביבה בעיר, בדגש על הוראות בעניין מקורות סיכון.
6. התאמת מערך התשתיות לצרכים העתידיים של העיר, המטרופולין והמדינה, תוך מיצוי מיטבי של משאב הקרקע ופיתוח מושכל בר-קיימא.
7. קביעת פארקים מטרופולינים, עירוניים ורובעיים, ושטחים פתוחים וכן הנחיות בדבר המרחב הציבורי, רצף השטחים הפתוחים ויחסם לשטח הבנוי וטיילת החוף.
8. קביעת הנחיות בדבר גובה בניה באזורי העיר השונים.
9. פיתוח מערך התחבורה, באופן התומך בפיתוח העירוני ומשתלב בנוף. מתן העדפה לתחבורה הציבורית ופיתוח מערך דרכים לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים.

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית ולכן, לא נדונה בשומה זו.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 2256/47 מיום 17/04/1957:</u>

רישיון להקמת מקלט.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' ד/2256/57 מיום 16/08/1960:</u>

רישיון לתוספת קומה ב'.

7.3.3. <u>היתר בניה מס' 2256/57/5 מיום 05/02/2007:</u>

תוספת שיפורי מיגון ופרגולת עץ תוך הריסה הבניה קיימת במרפסת גג.

להלן שטחי הבנייה מתשריט בקשה להיתר:

קומה	שטח כולל מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה"כ
קרקע חלקית	78.04		**78.04**
א'	188.3		**188.3**
ב'	188.3		**188.3**
ג'	133.13		**133.13**
סה"כ	**587.77**	**12**	**575.77**

7.3.4. <u>היתר בנייה מס' 47225610 מיום 07/05/2019:</u>

הקמת בנין מגורים הכולל 16 יח"ד בבינוי של 6.5 קומות מגורים מעל קומת חניה תת"ק הבולטת למרווח הקידמי. הריסת בניין קיים בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד ולאור תמ"א 38/3 א'.

7.3.5. <u>היתר בנייה מס' 47225613:</u>

תוכנית שינויים להיתר מס' 47225610 עבור מבנה בן 16 יח"ד ו- 6.5 קומות מגורים מעל חניה בכפוף לתמ"א 38/3/א' - שינוי במערך המרתפים, שינוי קל במפלס המבנה, שינויים פנימיים ללא שינוי מס' יח"ד, תוספת שטח עיקרי שינוי במרפסות ותוספת מרפסת.

הבקשה אושרה בישיבה מיום 10/07/2023.

<u>להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר בניה</u>:

קומה	מטרות עיקריות									
	מוצע- בהיתר הקודם ממ"ד שטח רצפה	מוצע - בהיתר הקודם ממ"ד קירות	מוצע - בהיתר הקודם מרתף	מוצע - בהיתר הקודם הורדה	מוצע - בהיתר הקודם שטח מרוצף	מוצע - בהיתר הקודם מבואות וחדרי מדרגות	מרפסת- בהיתר הקודם מגורים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר	סה"כ שטח עיקרי מוצע ושירות
-1										0.00
0			75.62					75.62	165.70	241.32
1	9.00	3.50		8.07		4.22	7.49	32.28	221.34	253.62
2								0.00	261.04	261.04
3								0.00	264.11	264.11
4					23.54			23.54	219.04	242.58
5					10.78			10.78	124.64	135.42
גג								0.00	0.00	0.00
מעל הקרקע	**9.00**	**3.50**	**75.62**	**8.07**	**34.32**	**4.22**	**7.49**	**142.22**	**1,255.87**	**1,398.09**
מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
סה"כ במבנה	**9.00**	**3.50**	**75.62**	**8.07**	**34.32**	**4.22**	**7.49**	**142.22**	**1,255.87**	**1,398.09**

מטרות שירות									
ממ"ד שטח רצפה - מוצע (בהיתר מרתף)	ממ"ד קירות - מוצע (בהיתר מרתף)	מעלית (בהיתר חדר מדרגות)	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע (בהיתר מרתף)	מבואות וחדרי מדרגות- מוצע (בהיתר מגורים)	מע' טכניות- מוצע	מרתף- מוצע	מרתף- מוצע (בהיתר אחסנה)	חניה- מוצע	אחסנה - מוצע
		0.19			10.68	9.78	50.13	0.22	4.30
9.00	3.50		1.65	2.08					
9.00	**3.50**	**0.00**	**1.65**	**2.08**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
0.00	**0.00**	**0.19**	**0.00**	**0.00**	**10.68**	**9.78**	**50.13**	**0.22**	**4.30**
9.00	**3.50**	**0.19**	**1.65**	**2.08**	**10.68**	**9.78**	**50.13**	**0.22**	**4.30**

סה"כ מוצע לבנייה	מטרות שירות									
	סה"כ שירות מוצע+ קיים בהיתר	סה"כ שירות בהיתר	חניה- קיים בהיתר	חניה שירות- קיים בהיתר	מבואות ומדרגות- קיים בהיתר	מעלית- קיים בהיתר	ממ"ד קירות- קיים היתר	ממ"ד שטח רצפה - קיים בהיתר	סה"כ שירות מוצע	אחסנה- מוצע (בהיתר מבואות וחדרי מדרגות)
523.90	**523.90**	447.64	83.33	298.27	62.52	3.52			76.26	0.96
327.63	**86.31**	70.08			45.08		7.00	18.00	16.23	
334.32	**80.70**	80.70			43.20		10.50	27.00	0.00	
335.16	**74.12**	74.12			36.62		10.50	27.00	0.00	
335.16	**71.05**	71.05			33.55		10.50	27.00	0.00	
324.33	**81.75**	81.75			44.25		10.50	27.00	0.00	
167.35	**31.93**	31.93			19.43		3.50	9.00	0.00	
5.51	**5.51**	5.51			5.51				0.00	
1,829.46	**431.37**	**415.14**	**0.00**	**0.00**	**227.64**	**0.00**	**52.50**	**135.00**	**16.23**	**0.00**
523.90	**523.90**	**447.64**	**83.33**	**298.27**	**62.52**	**3.52**	**0.00**	**0.00**	**76.26**	**0.96**
2,353.36	**955.27**	**862.78**	**83.33**	**298.27**	**290.16**	**3.52**	**52.50**	**135.00**	**92.49**	**0.96**

אחר									
הורדה- קיים בהיתר	שטח מרוצף - קיים בהיתר	מרפסת זיזית- קיים בהיתר	הורדה- מוצע (בהיתר מגורים)	הורדה- מוצע (בהיתר מבואות וחדרי מדרגות)	הורדה- מוצע	שטח מרוצף - מוצע (בהיתר מגורים)	שטח מרוצף - מוצע (בהיתר מרפסות זיזית)	שטח מרוצף - מוצע	מרפסת זיזית- מוצע
2.89			6.1	0.17					
2.89		24.36		0.17					14.03
2.89		39.94		0.17					
2.89		39.94		0.17					
2.89	3.4	21.42		0.17	0.5		7.91		22.26
2.89	80.67			0.17		17		63.69	14.19
7.82									
25.16	**84.07**	**125.66**	**6.10**	**1.02**	**0.50**	**17.00**	**7.91**	**63.69**	**50.48**
0.00	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
25.16	**84.07**	**125.66**	**6.10**	**1.02**	**0.50**	**17.00**	**7.91**	**63.69**	**50.48**

סה"כ קיים בהיתר		
עיקרי	**שירות**	**סה"כ**
	498.92	498.92
173.88	160.02	333.9
228.83	97.59	326.42
261.04	74.29	335.33
264.11	71.22	335.33
219.04	81.92	300.96
141.64	32.1	173.74
	5.51	5.51
1,288.54	**522.65**	**1,811.19**
0.00	**498.92**	**498.92**
1,288.54	**1,021.57**	**2,310.11**

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת בשטח של 142.2 מ״ר מעבר לתוספת זכויות הפטורות מכוח תמ״א/38. בנוסף, הובא בחשבון זיכוי בגין ביטול 35.96 מ״ר עיקרי בקומת המרתף לפי מקדם 0.5.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪ וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בנכס הנדון.

<u>לעניין ההשבחה</u>: לשיטת המשיבה, עפ״י הוראות תמ״א 38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות הפטורות מתשלום היטל השבחה. לשיטתה, תמ״א 38 מאפשרת תוספת קומה בתשלום מופחת (רבע מההשבחה). בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי הבקשה להיתר כוללת תוספת שטחים מעבר ל - 2.5 קומות הפטורות ולכן, חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תמ״א 3/38/א׳ דהיינו בשיעור של 25% מההשבחה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה</u>:

שטח עיקרי מוצע	שטח	מקדם	שטח אקו׳
ק״ק- זיכוי מרתף בהיתר הקודם	35.96	0.5	17.98
קרקע	39.66	1	39.66
ראשונה	32.28	1	32.28
רביעית	23.54	1	23.54
חמישית	10.78	1	10.78
סה״כ	142.22		124.24
שווי מ״ר מבונה			14,000 ₪
השבחה			**1,739,360** ₪

<u>חלוקת ההשבחה</u>:

תת״ח	החלק ברכוש המשותף	השבחה בש״ח
1	0.08	144,947 ₪
2	0.08	144,947 ₪
3	0.1	181,183 ₪
4	0.19	326,130 ₪
5	0.1	181,183 ₪
6	0.19	326,130 ₪
10	0.1	181,183 ₪
11	0.15	253,657 ₪
סה״כ		**1,739,360** ₪

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת נקבע כי סל זכויות הבנייה הפטור מתשלום היטל השבחה גבוה מסך זכויות הבנייה המוצעות בבקשה להיתר בניה. לפיכך, לשיטתו לא חלה השבחה בגין המימוש הנדון. לחלופין, נבחנה על ידו השבחה לחילופין אולם, גם עפ"י חלופה זו מתקבל על ידו כי לא חלה השבחה.

<u>לעניין סל זכויות הבנייה</u>: בהתאם לחוו"ד מחלקת התכנון בעיריית חיפה נקבע כי סל זכויות הבנייה הפטור מתשלום היטל השבחה הינו 1,400 מ"ר[2] בעוד שבבקשה הנדונה מוצעים 1,398 מ"ר עיקרי בלבד. הואיל ולא נוספו שטחי בניה מעבר למותר מכוח תב"ע ותמ"א הרי שלשיטתו, לא חלה השבחה.

עוד נטען על ידו במהלך הדיון המקצועי: *"... פרוטוקול של ההיתר המקורי משנת 2017 ולפיו, מבוקש אישור הבקשה לבניית בניין חדש תוך הריסת בניין בן 4 קומות בכפוף לתמ"א 38/3. בסעיף 5 צויין כי יש יתרת שטחי בניה מכוח תמ"א 38/ תיקון 3. עוד צויינו שם שטחי הבניה המותרים. בנוסף, בעמוד 87 לאותו פרוטוקול צויין ע"י נציג הועדה כי סך השטח המותר מכוח תמ"א 38 הינו 1,396 מ"ר וכי מבוקשים ירק' 1,252 מ"ר (עוד צויין שיש יתרה של כ – 144 מ"ר). מכאן, שהועדה בעצמה קבעה כי השטח המותר עולה על המבוקש בכ – 144 מ"ר. עוד צויין בפרוטוקול כי קיימות בבניין 4 קומות ולכן, הותרה תוספת של 3.5 קומות מעבר ל – 4 קומות הקיימות."*

לחלופין, ככל ועמדתו לא תתקבל, נבחנה על ידו השבחה בחלופה נוספת כדלקמן:

<u>בחינת השינויים הפנימיים</u>: לטענת שמאי המבקשת, הבקשה להיתר הנדונה מהווה תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים ולכן, לא חלה השבחה.

בקומת הקרקע (בהיתר בנייה הקודם קומת מרתף) מוצע ביטול של 2 גרמי מדרגות פנימיים עבור 2 דירות (דופלקס) תוך שינוי סיווג קומת המרתף לשטח עיקרי. לשיטתו, השימוש בפועל נותר שטח דירתי ובבקשה להיתר הנדונה מוצעים שינויים פנימיים מינוריים. סך השטח במצב החדש הינו 75.62 מ"ר עיקרי.

בקומה א' מוצעת הסבת שטח הסלון למרפסת (המסווגת כעיקרי), הסבת חדר הממ"ד לחדר רחצה וביטול מדרגות פנים לטובת שטח עיקרי. בנוסף, מוצע הרחבת שטח עיקרי ע"ח מבואות משותפות.

בקומה הרביעית מוצע שינוי סיוג של 23.54 מ"ר ממרפסת לשטח עיקרי.

בשומה החמישית מוצע שינוי סיוג של 10.78 מ"ר ממרפסת לשטח עיקרי.

בהתאם לכך, אין תוספת שטחי בנייה ולכן, לא חלה השבחה.

<u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>: בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על עסקאות מכר בפרויקט הנדון.

בבחינת העסקאות מתקבל על ידו שווי מתואם של 28,800 ₪/מ"ר בנוי. בחלוץ מע"מ (17%), יזמות (25%) ועלות בניה של 10,500 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי של 9,170 ₪/מ"ר מבונה.

---

[2] 215 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת * (4 קומות בהיתר + 2.5 קומות מכוח התמ"א)= 1,400 מ"ר.

בנוסף, ולצורכי בקרה נבחן על ידו השווי באמצעות שומות מכריעות.

לעניין הרווח היזמי - בשומת המבקשת הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25% וזאת כמקובל בפרויקטים של תמ"א 38. לעניין זה הפנה לשומת השמאי יפה בגו"ח 10910/92.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת</u>:

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קרקע	מצב קודם - שטח דירתי סיווג מרתף	95.87	-1	-95.87
	מצב חדש - שטח דירתי סיווג מרתף	75.62	1	75.62
ראשונה	מרפסת סיווג עיקרי	7.49	0.3	2.247
	הפסד שטח סלון עיקרי	7.49	-1	-7.49
	שטח מוצע ע"ח מבואה משותפת	4.22	1	4.22
	מגורים בהיתר הורדה	8.07	0	0
	ממ"ד	12.5	0	0
רביעית	שטח מוצע ע"ח מרפסת	23.54	1	23.54
	הפסד מרפסת	23.54	-0.5	-11.77
חמישית	שטח מוצע ע"ח מרפסת	10.78	1	10.78
	הפסד מרפסת	10.78	-0.5	-5.39
שטח אקו'				-4.113
שווי מ"ר מבונה				₪ 10,000
השבחה בש"ח				**לא חלה השבחה**

8.3. <u>תגובת המשיבה</u>:

<u>רישוי מצב קודם</u>: בנכס הנדון קיימת שומה וועדה קודמת מיום 23/06/2017 שנערכה בגין היתר בנייה מס' 10-2257-47. בבקשה הנ"ל מוצעות 16 יח"ד בשטח כולל של 1,252 מ"ר עיקרי.

בשומה הנ"ל נבחנה ההשבחה עבור תוכנית חפ/229/י/5 בלבד. כתימוכין לעמדת המשיבה בשומה הנ"ל, הוצגה על ידי שמאי המשיבה תכתובת בין היועצת המשפטית לשמאי העירייה ניר גראואר ולפיה לא מבוקשות זכויות בנייה מכוח תיקון 3 א'. לכן, יש לבטל את חיוב ההשבחה מכוח תיקון 3א' לתמ"א (בגין שומה מיום 03/04/2019) ולחייב רק בגין תוכנית חפ/229/י/5.

<u>לעניין סל זכויות הבנייה</u>: לשיטת שמאי המשיבה, סל זכויות הבנייה מורכב מ - 2 'תזרימי זכויות' לרבות חלוקה לקומות כדלקמן:

זכויות בנייה מכוח תב"ע לפי 60% משטח המגרש ברוטו, דהיינו **538.2 מ"ר** בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים (897 מ"ר/*60%).

זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/3א': 215.33 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת * 3.5 קומות= 753.6 מ"ר + 8 יח"ד* 13 מ"ר= 104 מ"ר ובסה"כ **857.65 מ"ר.**

בהתאם לכך, מתקבל על ידו סל זכויות של 1,395.85 מ"ר. לעניין זה יצויין כי בבקשה להיתר הנדונה מוצעים 1,398.09 מ"ר עיקרי וכי דרישת הועדה המקומית הינה לצמצם 2.2 מ"ר שהתבקשו בהקלה.

<u>הוראות התמ"א 38</u>: לשיטת המשיבה, בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(א') לתוספת השלישית לחוק התו"ב, על חלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בהתאם לשטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל - 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה בשיעור של 25%.

בהתאם לאמור לעיל, מכוח לתמ"א 38 ותיקון 3 א' הותרו 3.5 קומות * קומה מורחבת בשטח של 215.33 מ"ר +13 מ"ר/יח"ד * 8 יח"ד. זאת ועוד, השטח הנוסף מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מחויב בתשלום היטל השבחה.

בהיתר הקודם הותרו 1,251.75 מ"ר עיקרי ובבקשה להיתר הנדונה מוצעים 1,395.85 מ"ר עיקרי ובכפוף להוראות התמ"א. בבקשה הנדונה לא מוצעים שטחים נוספים מכוח הקלה, דהיינו ה- 144 מ"ר הנוספים הינם מכוח תיקון 3 א' ובגינם חלה חובת תשלום היטל השבחה.

<u>לעניין הבקשה להיתר</u>: לשיטת שמאי המבקשת, הבקשה להיתר אינה מוסיפה שטחים חדשים.

שמאי המשיבה חולקת על עמדת המבקשת. בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר הנדונה, בנכס הנדון מוצעת תוספת של 142.22 מ"ר עיקרי. כ"כ, בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית, בנכס הנדון מוצעת תוספת של 146.35 מ"ר עיקרי.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי הבקשה להיתר הנדונה מוסיפה שטחים עיקריים וכי לא מדובר בתוכנית שינויים בלבד כנטען ע"י המבקשת.

<u>לעניין מקדם שווי מרתף</u>: בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שווי למרתף הזהה לשטח עיקרי. שמאי המשיבה חולק על עמדת שמאי המבקשת. לשיטתו, קיימת שונות בין גובה קומה טיפוסית לבין

קומת המרתף, פתחי האוורור וכדומה. כ"כ, בהתאם להוראות התוכנית סיווג קומת המרתף (עיקרי או שירות) יהיה בהתאם לשימוש הנקבע בבקשה להיתר.

לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי מקדם השווי הראוי הינו 0.5 וזאת בהתאם לשומות מכריעות. עוד צויין על ידו כי בשומה הוועדה הקודמת בנכס הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5.

<u>לעניין שטח המרפסות</u>: בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר הנדונה עולה כי קיימים 125.66 מ"ר מרפסות ו- 25.16 מ"ר להורדה. בנוסף, מוצעים 50.46 מ"ר מרפסות. לפיכך, אין לשיטת שמאי המשיבה לקבל את עמדת המבקשת ולפיה לא מוצעים שטחים נוספים.

<u>מקדם שווי למרפסת גג</u>: לטענת שמאי המשיבה, דירת הפנטהאוז הינה הדירה היקרה ביותר בפרוייקט. לשיטתו, המשמעות הינה כי תוספת של מ"ר עיקרי בדירה זו הינה בשווי גבוה מדירה בקומה טיפוסית. כראיה, דירת הפנטהאוז בפרויקט זה נמכרה בתמורה ל- 5,900,000 ₪. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי מקדם השווי לשטח עיקרי בדירת פנטהאוז הינו 1.3 וזאת, בהתבסס על העסקה בנכס ושומות מכריעות.

בניתוח עסקאות המכר בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת של 0.25 וזאת, על הצד הזהיר. כראיה, הפנה לשומות מכריעות.

<u>לעניין עלות בניה</u>: בהתאם למחירון דקל 12/2022, עלות ישירה הינה 5,460 ₪/מ"ר פלדלת. בהינתן עלויות עקיפות של 25% והעמסת שטחי שירות של 30% מתקבלת עלות של 8,872 ₪/מ"ר. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות של 9,500 ₪/מ"ר בנוי וזאת על הצד הזהיר. כראיה, הפנה לשומות מכריעות ובהן מתקבל בממוצע עלות של 9,000 ₪/מ"ר בנוי.

עוד נטען על ידו כי עלות הקמה באזור חיפה נמוכה מהעלות הנקובה במחירון דקל בשיעור של 10%. לביסוס עמדתו מפנה לשומות מכריעות.

<u>לעניין שיעור היזמות</u>: שמאי המשיבה חולק על הרווח היזמי אשר נקבע בשומת המבקש.

בהתאם לעדכון תקן 21 מיום 01/06/2022 עולה כי הרווח היזמי לפרויקטים בתכנית התחדשות עירונית בתל אביב הינו 14%, בגוש דן 16% ובאזורים אחרים 17%. בנוסף, בהתאם לסעיף 21.1 לתקן נקבע כי לשמאי שיעור הסטייה הכולל לא יעלה על 2% מתחת לערכים המפורטים לעיל או 3% מעל הערכי המפורטים לעיל. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לתקן שיעור הרווח היזמי הינו בטווח של 15% - 20%.

בנוסף, שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות ולפיהן שיעור הרווח היזמי הממוצע הינו 18%.

<u>לעניין עסקאות ההשוואה</u>: בשומת המבקשת נבחנו ערכי השווי בהתבסס על עסקאות השוואה מנכסים שונים בהן נקבע שווי של 21,656 ₪ - 33,679 ₪/מ"ר. לשיטת שמאי המשיבה, קיימת סטייה של כ- 50% בין הערכים ולכן הוא סבור כי עסקאות ההשוואה אינן קונקרטיות.

עוד נטען על ידו כי עסקאות ההשוואה מהנכס הנדון עדיפות על פני נתוני השוואה מנכסים אחרים. לעניין זה הודגש על ידו כי עסקאות ההשוואה בנכס נותחו על ידו באמצעות השטחים המפורטים בבקשה להיתר בניה ולכן, רמת דיוקם גבוהה.

<u>מבחן סבירות</u>: בשומת המבקשת נקבע שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה.

לשיטת שמאי המשיבה, ערכי השווי בשומת המבקשת אינם בתחום הסביר. לביסוס עמדתו מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי שדה לנכס בגו״ח 10766/69 ובה נקבע שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע 08/04/2019. בנוסף, בשומת ארז כהן לנכס בגו״ח נקבע שווי של 10,200 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע 04/09/2017. בהתאמה למועד הקובע בשיעור של 3% לשנה (בהתאם לעמדת המבקשת) מתקבל שווי הגבוה מעמדת המבקשת.

לאור האמור לעיל, הרי שלשיטתו שווי של 14,000 ₪/מ״ר מבונה הינו בתחום הסביר.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תמ״א 38/3/א׳	10/07/2023	₪ 1,739,360	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

7. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
8. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

9. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 (א').
10. מיקום הנכס ברחוב הירקון 11, בעיר חיפה.
11. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית תמ"א/3/38/א' הינו 10/07/2023[3].

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המצב התכנוני.
2. המועדים הקובעים.

[3] בהתאם להחלטת ועדה מיום 10/07/2023.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>זכויות הבנייה ומהות ההשבחה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בבקשה הנדונה מוצעת תוספת של 142 מ״ר עיקרי מכוח תיקון 3 א׳ לתמ״א 38. לכן, חלה חבות בתשלום היטל השבחה בשיעור של 25% מסך ההשבחה.

לטענת שמאי המבקשת, בנכס הנדון סל זכויות בנייה הפטור מתשלום היטל השבחה הינו בשטח של 1,400 מ״ר בעוד שבבקשה להיתר הנדונה מוצעים 1,398 מ״ר עיקרי. לשיטתו, לא נוספו שטחים מעבר לסל הזכויות המותר ולכן לא חלה השבחה. לעניין זה מפנה לפרוטוקול מחלקת התכנון בעיריית חיפה.

<u>הכרעה</u>:

<u>זכויות בניה מכוח תוכניות בניין עיר</u>:

במצב הקודם, חלה על הנכס תוכנית חפ/229/ה׳ המתירה בניה בשיעור של 60% משטח החלקה ברוטו, המשקף 538.2 מ״ר (897 מ״ר* 60%). השטחים הנ״ל אינם כוללים את שטח קומת עמודים, מקלט לפי דרישות הג״א, מחסנים דירתיים, חניה ועוד וזאת, כמפורט בסעיף 7.1.4 דלעיל.

בנוסף, בהתאם להוראות תוכנית חפ/229/י/5 הותרה תוספת של עד 45 מ״ר עיקרי/ליח״ד (מעבר לשטחים עיקריים מאושרים) הניתנים לניצול בעליית הגג בלבד. בניכוי מדרגות בשטח של 5 מ״ר/יח״ד ובבינוי של 2 יח״ד מתקבלת תוספת עליית גג בשטח של 80 מ״ר.

יחד עם זאת, מעיון בשומת הוועדה המקומית בנכס מיום 24/06/2017 בנוגע לתוכנית חפ/229/י/5 עולה כי במימוש הקודם לא מומשה הבניה בעליות גג ומכאן שמדובר בשטח שלא שולם בגינו היטל השבחה. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחי עליית הגג במצב קודם.

<u>שטח חדר מדרגות לניוד</u>: בשומת הועדה הקודמת בנכס, מיום 24/06/2017 חושבה ההשבחה בגין תוכנית חפ/229/י/5. בבחינת ההשבחה, הובאו בחשבון מדרגות בשטח של 24 מ״ר שהוסבו משטח שירות לשטח עיקרי. בבחינת הוראות תוכנית זו, אין הוראה מפורשת בדבר ניוד שטחי שירות לשטחים עיקריים יחד עם זאת, ולאור שומת הועדה הקודמת בנכס ולאור עיקרון רציפות המס, הובאה בחשבון בשומה זו תוספת של 24 מ״ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי מכוח תוכניות מאושרות הותרו במצב הקודם זכויות בניה בשיעור של 60%, (538.2 מ״ר) בתוספת ניוד מחדר המדרגות לשטח עיקרי של 24 מ״ר ובסה״כ 562.2 מ״ר אקו׳.

בנוסף מעיון בתיק הבניין, עולה כי במצב הקודם היתר בניה להקמת בניין מגורים בשטחים הבאים:

קומה	שטח כולל מרפסות מקורות	חדר מדרגות	סה״כ
קרקע חלקית	78.04		**78.04**
א׳	188.3		**188.3**
ב׳	188.3		**188.3**
ג׳	133.13		**133.13**
סה״כ	**587.77**	**12**	**575.77**

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי בנויים בהיתר שטחי בנייה העולים על זכויות הבנייה המותרות מכוח תוכניות מאושרות. אולם, לאור העובדה כי המימוש המיטבי לכאורה והמוצע בפועל הינו הריסת הקיים הרי שבשומה זו הובאו בחשבון זכויות בנייה מכוח תוכניות מאושרות בלבד.

<u>סיכום סל זכויות הבנייה במצב הקודם מכוח תב"ע:</u>

בחישוב סל הזכויות מכוח תוכניות מאושרות הובאו בחשבון במצב קודם זכויות בניה בשיעור של 60%, (538.2 מ"ר) בתוספת ניוד מחדר המדרגות לשטח עיקרי של 24 מ"ר **ובסה"כ 562.2 מ"ר אקו'.**

<u>זכויות הפטורות מכוח תמ"א 38:</u>

מטרתו העיקרית של תיקון 3א' לתמ"א 38 הינה לקבוע באופן ברור מהו היקף הזכויות המירבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שהן בנוסף לזכויות מכוח תוכניות מפורטות החלות בנכס.

סעיף 14א(א) לתיקון קובע בנפרד את סל הזכויות המירבי שהועדה המקומית רשאית להתיר מכוח התמ"א במסלול הריסה.

במקרה הנדון, מדובר בבניין הכולל 3 קומות וקומת קרקע חלקית (בשטח הנמוך מ - 50% מקומה טיפוסית) שהוצעו להריסה. לפיכך, קומת הקרקע לא הובאה במניין הקומות. עוד יודגש כי בהתאם לתכנית חפ/718/א' נקבע בינוי של 3 קומות מעל קומה מפולשת.

לאור תמ"א 38 על שינוייה, תותר תוספת של 3.5 קומות כך שבסה"כ מתקבל בניין בן 6.5 קומות (7 קומות). תוספת זו כוללת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 וקומה שלישית מכוח תמ"א 38 תיקון 3/א.

כאמור בסעיף 7.3.3 ובהתאם לפירוט שטחי הבנייה בתשריט ההיתר לבניין המקורי, קיימת בבניין המיעוד להריסה קומה טיפוסית בשטח של 188.3 מ"ר לרבות מרפסות מקורות. יחד עם זאת, בפרוטוקול החלטת ועדה מיום 10/07/2023 צויינה קומה טיפוסית קיימת בשטח של 189.33 מ"ר. על הצד הזהיר, הובאה בחשבון בשומה זו קומה טיפוסית בשטח הגבוה דהיינו 189.33 מ"ר.

בחישוב הזכויות הפטורות מכוח התמ"א במסלול הריסה מתקבל סל זכויות המבוסס על הרכיבים הבאים:

א. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (לפי ס' 14א(א)(1).

ב. תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. לעניין זה, שטח הקומה הטיפוסית המורחבת הינו השטח הקיים בקומה טיפוסית בבניין הקיים לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות ובלקונים ובתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד (לפי ס' 14א(א)(2)).

תוספת השטחים הנ"ל כוללת הן את שטחי השירות והן את השטחים העיקריים. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים נקבעה ע"י הומ"ק בעת ההחלטה בבקשה להיתר.

בשומה זו חושבה ההשבחה ביחס לשטחים עיקריים בלבד ולכן, לא הובאו בחשבון קיזוז שטחי שירות מסל הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38.

<u>להלן סך שטחי הבניה המותרים מכוח תמ"א 38 לאור הבינוי הקיים:</u>

שטח קומה טיפוסית נטו בבניין הקיים:	189.33 מ״ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (189.33 + 2 יח״ד*13 מ״ר)	215.33 מ״ר
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (פטורות):	**538.325 מ״ר**[4]
הרחבה של 8 יח״ד קיימות בהיתר (8 יח״ד * 13 מ״ר):	**104 מ״ר**
סה״כ תוספת מכוח תמ״א 38:	**642.325 מ״ר**

לאור האמור, הובא בחשבון סל זכויות מכח תמ״א 38 בשטח של 642.325 מ״ר.

לסיכום,

החישוב הנ״ל נועד לבחון את סך השטח המותר מכוח תוכניות בניין עיר ותמ״א 38 שלכאורה מהווה את המצב הקודם. יחד עם זאת, במקרה הנדון, קיים היתר בניה נוסף כמפורט להלן (להלן: 'היתר ביניים'). לפיכך, במקרה הנדון, תיבחן ההשבחה באמצעות הפרש שטחי הבניה בין 'היתר הביניים' ובין הבקשה המוצעת להיתר בתיק הנדון.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי במצב הקודם, הוענקו זכויות בניה בשטח של 562.2 מ״ר מכוח תב״ע וכן, 642.325 מ״ר מכוח תמ״א 38 ובסה״כ 1,204.53 מ״ר עיקרי. אולם, מכוח היתר בנייה קודם בנכס הותרו שטחי בניה של 1,251.74 מ״ר. לפיכך, הובאו בחשבון שטחי בניה הגבוהים מבניהם ובמקרה הנדון 1,251.74 מ״ר.

<u>השטח לחיוב מכוח תיקון 3 א':</u>

עפ״י הבקשה להיתר בנייה, מוצע בניין מגורים חדש בשטח עיקרי של 1,398.09 מ״ר.

כאמור לעיל, במקרה הנדון קיים 'היתר ביניים' מס' 47225610 מיום 07/05/2019 ולפיו אושרה הקמת בניין מגורים חדש הכולל 16 יח״ד בשטח של 1,251.74 מ״ר עיקרי + שטחי שירות (ראו פירוט בסעיף 7.3.4 דלעיל).

בהתאם לכך, מתקבלת יתרה לחיוב בין הבקשה המוצעת להיתר הביניים בשטח של 146.35 מ״ר עיקרי.

<u>הערת החו״מ</u>: בהתאם לשטחים המפורטים לעיל, עולה כי קיים פער בין היתר הביניים (1,251.74 מ״ר) ובין סך השטח המותר במצב קודם (1,204.53 מ״ר). לעניין זה, הוצגה בפני תכתובת מיילים משנת 2019 ולפיה חושבה ההשבחה במימוש הקודם בגין תוכנית חפ/229/י/5 בלבד ולא מכוח תיקון 3/א'. כאמור, מדובר בהיתר בניה ולכן, במצב הקודם הובא בחשבון השטח הגדול יותר ובהתאם להיתר הביניים.

לאור האמור לעיל, יש לבחון את ההשבחה לכאורה באמצעות ההפרש בין שטחי הבניה עפ״י היתר הביניים (1,251.74 מ״ר) ובין שטחי הבניה בהתאם לבקשה המוצעת (1,398.09 מ״ר). בהערת אגב יוער כי לאור העובדה שבמקרה הנדון קיים היתר בניה לפיו נוצלו גם הזכויות הפטורות מתשלום היטל השבחה, הרי שהנקבע בפס״ד בעניין 'קבוצת הירדן' אינו רלוונטי למקרה הנדון.

[4] 2.5 קומות * 215.33 מ״ר קומה טיפוסית מורחבת.

<u>התייחסות כללית לעמדת המבקשת</u>:

<u>לעניין סך זכויות הבנייה הפתורות מתשלום היטל השבחה</u>:

בשומת המבקשת נטען כי סך זכויות הבנייה הפטורות מתשלום היטל השבחה הינן כ - 1,400 מ״ר בעוד שבבקשה להיתר הנדונה מבוקשים 1,398.09 מ״ר עיקרי. לפיכך, לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות הבנייה. לעניין זה שמאי המבקשת מפנה לפרוטוקול הועדה המקומית מיום 20/03/2017.

בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית בישיבה מס׳ 72 מיום 20/03/2017 נקבע כי השטחים המוצעים בבקשה דהיינו 1,395.85 מ״ר מהווים את סך שטחי הבניה המותרים מכוח תב״ע + תמ״א 38 וכן, מכוח תיקון 3 א׳. כנ״ל, ביחס לפרוטוקול הועדה המקומית בישיבה מס׳ 97 מיום 10/07/2023.

המשמעות היא, שבבקשה הקודמת נוצלו כל השטחים מכוח התב״ע ומכוח תמ״א 38 הפטורים מתשלום היטל השבחה. אלא, שהבקשה שבנדון כוללת שטחי בניה מכוח תיקון 3/א׳ לתמ״א אשר בגינה קיימת חבות בהיטל השבחה.

בהערת אגב יוער כי בהתאם לוועדה המקומית סך השטח המותר מכוח התב״ע+ תמ״א 38 + תיקון 3/א׳ הינו 1,395.85 מ״ר. יחד עם זאת, הואיל ובבקשה הנדונה מוצעים 1,398.09 מ״ר, הוחלט בישיבת הועדה לצמצם 2.24 מ״ר מהשטחים המוצעים בבקשה להיתר. אומנם, לא הוצגה בפני בקשה להיתר מעודכנת אולם בשל החלטת הועדה לצמצם את שטחי הבניה עד לשטח המותר, הרי שבשומה זו הובאו בחשבון במצב חדש השטח המותר בלבד ובסה״כ 1,395.85 מ״ר בלבד.

בהתאם לאמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. השטח המוצע אושר מכוח תיקון 3/א׳ בלבד ולכן, יש לחייב בהיטל השבחה בגין יתרת השטח ובשיעור של 25%.

<u>לעניין מספר הקומות הקיימות</u>:

לשיטת שמאי המבקשת, בנכס הנדון קיימות 4 קומות למגורים ולכן מכוח תמ״א 38 הותרה תוספת של 3.5 קומות.

כאמור לעיל, הבניין הקיים הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית בשטח של כ - 78 מ״ר המהווה שיעור הקטן מ- 50% משטח קומה טיפוסית ולכן, אינה יכולה לבוא במניין הקומות במצב הקודם. עוד יודגש כי בהתאם לתוכנית חפ/718/א׳ נקבע בינוי של 3 קומות מעל קומה מפולשת. לאור האמור לעיל, לא קיבתי את עמדת המבקשת.

<u>לסיכום:</u>

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח עיקרי של 144.11 מ״ר מכוח תיקון 3א׳ וכן, בגין תוספת שטחים והכל כמפורט בסעיף 10.2 דלהלן.

10.2. <u>שטחים לחיוב:</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין תוספת בשטח של 142.22 מ״ר עיקרי בקיזוז 35.96 מ״ר בקומת המרתף.

לטענת שמאי המבקשת, הבקשה להיתר הנדונה מהווה תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים ולכן, לא חלה השבחה. לחלופין, נבחנה על ידו ההשבחה בהתאם לשטחי הבנייה המוצעים בקיזוז שטחי הבנייה המותרים במצב הקודם ובהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 8.2 דלעיל.

<u>הכרעה</u>:

הבקשה הנדונה מהווה תוכנית שינויים להיתר בנייה מס׳ 47225610 המתירה בין היתר שינוי בקומת המרתפים, תוספת שטחים עיקריים ושטחי מרפסות וזאת, ללא שינוי מספר יח״ד. לאור זאת וכמפורט בסעיף 10.1 דלעיל, קיימת יתרת שטח לחיוב ולכן, חלה השבחה.

כאמור לעיל, בשומה זו חושבה ההשבחה באמצעות הפרש שטחי הבניה בין היתר הביניים ובין הבקשה המוצעת להיתר.

<u>מצב קודם</u>: בהתאם ל׳היתר ביניים׳ מס׳ 47225610 מיום 07/05/2019 הותרה בנייה כדלקמן:

1,251.74 מ״ר עיקרי, 208.27 מ״ר ממ״דים (שירות), 312.67 מ״ר מרפסות (154.99 מרפסות ו- 157.68 מ״ר מרפסת גג), 129.38 מ״ר אחסנה, 95.87 מ״ר מרתף (ש״ש, הצמוד לדירות בקומת הקרקע), ו- 281.43 מ״ר חניה מקורה. בנוסף, הותרו שטחי שרות משותפים כגון חדר מדרגות, מעברים וכו׳.

<u>מצב חדש</u>: בהתאם לבקשה להיתר החדשה שטחי הבניה (קיים + מוצע) הינם כדלקמן:

1,398.09 מ״ר עיקרי, 200 מ״ר ממ״דים, 348.81 מ״ר מרפסות (173.26 מרפסות ו- 175.55 מ״ר מרפסת גג), 88.59 מ״ר אחסנה, 59.91 מ״ר מרתף (חלק מדירת מגורים) ו- 298.27 מ״ר חניה (מתקני חניה). בנוסף, הותרו שטחי שרות משותפים כגון חדר מדרגות, מעברים וכו׳.

<u>שטחים עיקריים</u>: בטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, קיימים פערי מדידה בין השטחים המפורטים בהיתר בנייה מס׳ 47225610 לבין השטחים (הקיימים) בבקשה הנדונה. לדוגמא בהיתר בנייה מס׳ 47225610 הותרו 1,251.74 מ״ר עיקרי בעוד שבטבלת השטחים לבקשה הנדונה מצויין כי קיימים בהיתר 1,255.87 מ״ר. לאור העובדה כי במדרגת השבחה הקודמת נבחנה ההשבחה בהתאם לשטחים המפורטים בהיתר בנייה 47225610, הרי שבשומה זו הובאו בחשבון שטחי בנייה בהתאם להיתר בניה מס׳ 47225610 ולא בהתאם למופיע בבקשה החדשה כשטח קיים.

<u>ממ״דים</u>: המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בנייה. לפיכך, הובא בחשבון בהתאם לחוק והפסיקה כי שטחי הממ״דים פטורים מתשלום היטל השבחה.

<u>לעניין שטחי השרות המשתפים וחניות</u>: בהתאם לנתוני השווי המפורטים בסעיף 10.4 דלהלן, הובא בחשבון כי השטחים הנ״ל מגולמים בערכי השווי. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחי חניה ושטחים משותפים.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב חדש שטחי הבנייה כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>: 1,251.74 מ"ר עיקרי, 208.27 מ"ר ממ"דים, 154.99 מרפסות, 157.68 מ"ר מרפסת גג, 129.38 מ"ר אחסנה ו - 95.87 מ"ר מרתף (ש"ש, הצמוד לדירות בקומת הקרקע).

<u>מצב חדש</u>: 1,395.85 מ"ר עיקרי (בקיזוז 2.24 מ"ר), 200 מ"ר ממ"דים, 59.91 מ"ר מרתף (ש"ש, הצמוד לדירה בקומת הקרקע) 173.26 מרפסות, 175.55 מ"ר מרפסת גג ו - 88.59 מ"ר אחסנה.

10.3. <u>מקדמי שווי אקו':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי של 1 ומקדם שווי למרתף של 0.5.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: מקדם שווי 1 לשטח עיקרי ומרתף וכן, מקדם 0.3/05 למרפסות. בנוסף, הובא בחשבון פטור מתשלום היטל השבחה לממ"דים.

<u>הכרעה</u>:

לאחר שעיינתי בשומות הצדדים ובשומות מכריעות כמפורט להלן, הובאו בחשבון בשומה זו מקדמי שווי אקו' כדלקמן:

<u>מקדם שווי לממ"דים</u>: המימוש המוצע הינו בדרך של בקשה להיתר היתר בנייה. לפיכך, הובא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"דים. לעניין זה יודגש כי כלל הממ"דים מסווגים כשטח שירות.

<u>מקדם שווי למרתף (מרתף פרטי המסווג כשטח שירות)</u>: בשומת הוועדה הקודמת בגין 'היתר הביניים' הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 לשטחי המרתף. לאור העובדה כי שטח המרתף מהווה שטח שירות הצמוד לדירת מגורים ולאור שומה קודמת ועקרון רציפות המס, החלטתי לאמצו.

<u>מקדם שווי לאחסנה</u>: בשומת הוועדה הקודמת בגין 'היתר הביניים' הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 עבור אחסנה. מדובר במקדם בתחום הסביר. לאור זאת ולאור עקרון רציפות המס החלטתי לאמצו.

<u>מקדם שווי למרפסת שמש</u>: לצורך קביעת מקדם ראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיקום	מקדם מרפסת שמש
יגאל יוסף	10827/47	חיפה	0.25
שושי שפירא	12721/30	חיפה	0.4
יהודה פלד	6663/269	הרצליה	0.5
ארז כהן	6532/122	הרצליה	0.5
אריה אריאל	6531/57	הרצליה	0.25
ניקו פרימו	6531/201	הרצליה	0.25
יעקב פז	9041/33	נתניה	0.5
עומר סרחאן	21176/1	כרמיאל	0.35
עומר סרחאן	21176/1	כרמיאל	0.35
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	כרמיאל	0.35
אבישי זיו	19045/86,41,38	כרמיאל	0.35
אבישי זיו	19045/40,45,92	כרמיאל	0.35
שושי שפירא	6426/460	כפר סבא	0.4

אבישי זיו	6426/600	כפר סבא	0.4
דוד טיגרמן	6426/1084	כפר סבא	0.3
יהודה פלד	6430/166	כפר סבא	0.5
יעקב פז	6441/105	כפר סבא	0.5
יעקב פז	6431/307	כפר סבא	0.5

עפ"י הטבלה הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסת של 0.4. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון בניתוח השווי האקו' מקדם שווי למרפסת שמש של 0.4.

<u>מקדם שווי למרפסת גג</u>:

לצורך קביעת מקדם ראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	מיקום	מקדם שווי מרפסת גג
רינת וויס רביב	6921/32	תל אביב	0.25
ארז כהן	6496/137	ק. אונו	0.2
שושי שרביט שפירא	6108/89	תל אביב	0.3
שושי שרביט שפירא	6418/357	רמת השרון	0.2
בועז קוט	6581/374	רעננה	0.3
יעקב פז	10036/443	חדרה	0.25
אוולין דודזון שמאמה	10037/494	חדרה	0.3
משה נדם	10036/232	חדרה	0.2
	10038/19	חדרה	0.25
בועז קוט	10037/178	חדרה	0.2
נורית ג'רבי	10009/248	חדרה	0.2
אליהו כהן	5931/107	לוד	0.3

עפ"י הטבלה הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסת גג של 0.25. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון בניתוח השווי האקו' מקדם מרפסת גג של 0.25.

10.4. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 14,000 ₪/מ״ר מבונה לעומת 10,000 ₪/מ״ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת השווי הראוי, עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה לדירות מגורים בנכס הנדון</u>:

תאריך	מספר דירה	קומה	חדרים	שטח דירה	מרפסת	חצר/מר פסת גג	מחסן	תמורה בש״ח	מתואם למועד הקובע[5]	שווי למ״ר אקו׳
25/12/2024	2	0	4	99		157	5.5	3,600,000	3,243,243	23,183
01/02/2023	16	4	4	151		175.55	5.5	5,900,000	5,900,000	30,020
11/10/2022	14	4	4	113	18		5.5	3,280,000	3,483,360	28,570
30/06/2022	7	2	4	98	12		5.5	2,625,000	2,954,963	28,282

<u>הערת הח״מ</u>: שטחי המרפסות הינם בהתאם להיתרי הבנייה הסרוקים באתר העירייה. הובאו בחשבון מחסנים בשטח ממוצע לכל יח״ד (88 מ״ר/16 יח״ד).

בניתוח השווי אקו׳ הובאו בחשבון מקדמי שווי בהתאם למפורט בסעיף 10.3 דלעיל דהיינו: מקדם 0.4 למרפסת, מקדם 0.3 לאחסנה ומקדם 0.25 לחצר/מרפסת גג. מניתוח עסקאות ההשוואה הנ״ל מתקבל שווי בגבולות של 27,500 ₪/למ״ר בנוי אקו׳.

<u>עלות בנייה למ״ר</u> – עפ״י מחירון דקל מאי 2023 מתקבלת עלות בניה בסיסית ישירה למבני מגורים של 5,720 ₪/למ״ר, עלות של 1,800 ₪/מ״ר למרפסות ועלות של 2,700 ₪/מ״ר לחניון ת״ק. בנוסף, הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20% וגילום שטחי שירות בשיעור של 20%.

<u>להלן ניתוח עלות בניה למ״ר אקו׳ לעסקאות הנ״ל (ללא דירות מיוחדות כגון גן/גג׳)</u>:

מהות	שטח	עלות
דירתי- ממוצע	106	603,460
מרפסות- ממוצע	15	27,242
מחסן	5.5	31,460
חנייה	15	40,500
סה״כ		**702,662**
בתוספת עקיפות		1.2
גילום ש״ש		1.2
סה״כ עלות במעוגל		1,000,000
עלות למ״ר מבונה במעוגל		**9,500**

<u>הערה</u>: בשומה זו נבחנה עלות ממוצעת לבניית דירת מגורים רגילה ללא דירת גן ו/או פנטהאוז. כ״כ, הובא בחשבון כי דירת מגורים רגילה כוללת חניה אחת בלבד. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בנייה של 9,500 ₪/מ״ר אקו׳ לעסקאות הנ״ל.

[5] בהתאם למדד המחירים לדירות מגורים במחוז חיפה.

שיעור הרווח היזמי: שמאי הצדדים חלוקים בעניין שיעור הרווח היזמי הראוי. בשומת המשיבה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% בעוד שבשומת המבקשת הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%.

בהתאם למסמך השמאי הממשלתי בעניין רווח היזמי המזערי בתוכנית פינוי בינוי מיום 13/06/2022 נקבע כי שיעור הרווח היזמי המזערי הינו כדלקמן:

בתל אביב יפו- 14%.

בגוש דן- 16%.

באזורים אחרים 17%.

עוד נקבע כי לשמאי שיקול דעת לשיעור הסטייה אשר לא יעלה על 2% מתחת לערכים המפורטים לעיל או 3% מעל הערכי המפורטים לעיל. בהתאם לאמור לעיל, מתקבל שיעור רווח יזמי בטווח של 15% - 20%.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ונמצא כי רווח יזמי בשיעור של 18% הינו בתחום הסביר.

בניתוח השווי ובניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה (9,500 ₪/למ"ר), מתקבל שווי במעוגל בסך של 10,430 ₪/למ"ר מבונה.

עסקאות השוואה לדירות מגורים בגוש הנדון:

כתובת	גו"ח	תאריך	חדרים	שטח במ"ר	מחסן	מרפסת שמש/גג במ"ר	שטח אקו'	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר אקו'
מרגלית 24	10766/69/3	01/06/2023	4	95	6.7	14	102.61	2,950,000	28,750
הירקון 18	10766/52/4	11/05/2023	4	100	6.2	7	104.66	2,350,000	22,454
מרגלית 24	10766/69/5	09/02/2023	4	96	0	14	101.6	2,940,000	28,937

בהתאם לעסקאות ההשוואה הנ"ל מתקבל שווי בגבולות של 26,700 ₪/למ"ר בנוי אקו'. בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה (9,500 ₪/למ"ר), מתקבל שווי של כ- 9,840 ₪/למ"ר מבונה.

שומה מכרעת:

- בשומת השמאית שלו לנכס בגו"ח 10774/76, נקבע שווי של 10,000 ₪/למ"ר מבונה למועד 15/11/2020. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 13,200 ₪/מ"ר מבונה.

להלן סיכום הנתונים:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
עסקאות בנכס הנדון	10,430	0.5	**5,214**
שומה מכרעת	13,200	0.25	**3,300**
עסקאות נוספות	9,840	0.25	**2,460**
שווי משוקלל במעוגל			**11,000**

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,251.74	1	1251.74
שטח ממ"דים	208.27	0	0
שטח מרפסות	154.99	0.4	61.996
מרפסת גג	157.68	0.25	39.42
אחסנה	129.38	0.3	38.814
מרתף ש"ש (חלק מדירות מגורים)	95.87	0.5	47.935
סה"כ מצב קודם			**1,439.91**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי- בהתאם לסך השטחים העיקריים המותרים	1395.85	1	1395.85
שטח ממ"דים	200.00	0	0
שטח מרפסות	173.26	0.4	69.304
מרפסת גג	175.55	0.25	43.8875
אחסנה	88.59	0.3	26.577
מרתף ש"ש (חלק מדירות מגורים)	59.91	0.5	29.955
סה"כ מצב חדש			**1,565.57**
השבחה			
תוספת שטח אקו'			**125.67**
שווי מ"ר מבונה			**11,000** ₪
השבחה בש"ח במעוגל			**1,382,350** ₪

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח (25%)
תיקון 3א' לתמ"א 38	10/07/2023	₪ 1,382,350	₪ 345,588

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

אופן חלוקת ההשבחה בין בעלי הזכויות:

בעלים	חלק בנכס	ההשבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
גונן אילה	7.292%	100,796	25,199
שפירא נורית	9.375%	129,595	32,399
אפלבאום אמיר	8.333%	115,196	28,799
רענן רבקה	18.750%	259,191	64,798
פדות אילה	7.292%	100,796	25,199
שיטרית ארז	5.208%	71,997	17,999
שיטרית שימרית	5.208%	71,997	17,999
לנדמן מרדכי עמוס	5.208%	71,997	17,999
גרנות אלדד	5.208%	71,997	17,999
חי אדלר שלומית	10.417%	143,995	35,999
אלון ורד	4.167%	57,598	14,399
אלון צבי יצחק	4.167%	57,598	14,399
שפירא נורית עדנה	9.375%	129,595	32,399
סה"כ	**100.000%**	**1,382,350**	**345,588**

הערה: ביום 04/02/2024 נערך צו לביטול בית משותף. יחד ם זאת ולשם ייעול ההליך, חושב ההיטל היחסי בהתאם להעתק הרישום מפנקס הזכויות מיום 03/06/2025.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה