גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

26 בפברואר 2014

תיק מס': 17314

לכבוד

קבוצת בניה משותפת הירקון 14	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
ע"י דותן דרעי - שמאי מקרקעין	ע"י ערך דור און - שמאי מקרקעין
dn99@017.net.il	doron@bezeqint.net

בענין קבוצת בניה משותפת הירקון 14 נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' הירקון 14, חיפה

<u>חלקה 54 בגוש 10766</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 11.12.2013 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19.2.2014

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי דותן דרעי מיום 8.10.2013.
- נסח רישום מקרקעין.
- הסכם מכר.
- היתר מס' 37402702.
- מסמך התייחסות לפרוטוקול דיון מיום 17.12.2013.
- מסמך תוספת והרחבה לפרוטוקול.
- גרמושקה משכונת בת גלים.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי ערך דור און מיום 11.7.2013.
- מסמך תגובה 4.11.2013.
- תשריטים.
- הסכם מכר.
- שומות מכרעות שונות.
- תגובה לתגובת שמאי המבקשים מיום 22.12.2013.
- ערר מס' 8051/13 + 8052/13.
- שומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר לחלקה 3 בגוש 12479.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 10766

חלקה: 54

שטח: 853 מ"ר

שטח נטו: 835 מ"ר

כתובת: רח' הירקון 14, שכונת שמבור חיפה

סוג הנכס: מגרש לבניה רוויה למגורים

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש לבניה הממוקם ברח' הירקון 14 בשכונת שמבור בחיפה.

הנכס ידוע גם כחלקה 54 בגוש 10766 ששטחה הרשום הינו 853 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעות 835 מ"ר.

לחלקה צורת טרפז עם חזית מזרחית באורך 35 מ' לרח' הירקון ועומקה כ - 27 מ'. למגרש טופוגרפיה מדרונית עם שיפוע ממזרח למערב. מהחלקה נשקף נוף חלקי לים.

שכונת שמבור הינה שכונה ותיקה ומבוקשת למגורים הממוקמת על רכס הכרמל, מדרום לשכונת כרמליה ומרכז הכרמל, השכונה מאופיינת בבניה רוויה למגורים של מבנים בני 3-4 קומות ותיקים לצד חדשים הבנויים בבניה מדורגת (בעיקר המבנים החדשים).

רח' הירקון ממוקם ממערב ובמקביל לשדרות מוריה, הינו רח' שקט למגורים.

על המגרש נמצא פרויקט בניה למגורים בשלבי בניה, בעת הביקור בנכס החלו במגרש עבודות פיתוח.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **חפ/229**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 422 מיום 15.2.1934 כלולה החלקה באזור מגורים A (אזור מעון סוג א').
הגובה על חלקות אשר שפוען הממוצע אינו עולה על אחד לעשרה – לא יותר משתי קומות.
הגובה על חלקות אשר שפוען הממוצע עולה על אחד לעשרה – לא יותר משתי קומות וחצי לרבות המרתפים.

אחוזי בניה:

שטח המגרש	אחוז הבניה
1,000- 2,000 מ"ר	15%
2,000 – 3,000 מ"ר	12½ %
3,000 מ"ר ומעלה	10%

הערות לזכויות הבניה:
לשום מרתף לא יהא שטח של קומה שיעלה על 50% משטח קומת הקרקע.
המרתף יחשב לקומה לצורך טבלת האזורים הזאת.
בתנאי שהמבקשים אשר הגישו את בקשותיהם לבנין לפני תאריך כניסתם לתקפם של הגבלות האחוזים הנ"ל יורשו לבנות על שטח בנין של 20% בתנאי שקומת הקרקע תושלם לפני האחד ביולי 1939.

אין לבנות כל בנינים חיצוניים בתוך השטח הפתוח של כל מגרש, חוץ מחדרי שרות.
אשר לא יתפסו שטח יותר גדול מהאחוזים הבאים משטח הבנין שמותר לבנות עליו:
5% באזור מעון א'
7% באזורי מעון ב'
10% באזורי מעון ג'

להלן פרוט השימושים באזור מעון א':

- בתי דירה נפרדים ובניני שכון
- קלובים פרטיים לאספות ולשעשועים
- בנינים צבוריים
- בתי תפילה: מסגדים בתי כנסיות, כנסיות
- מוסדות חנוך: בתי ספר, גני ילדים, בתי נכות, תערוכות אמנותיות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- חקלאות, גננות, משתלות, בתי ירק
- גנים, ככרי משחקים, בנינים לשעשועים
- משרדים של בעלי מקצוע או אמנים
- תעשיות ביתיות המגבלות לבני משפחה אחת באותו בית מבלי להשתמש במכונות המונעות בכח.
- גרג'ים פרטיים שאפשר להכניס לתוכם לא יותר משתי מכוניות.
- בתי חולים, בתי סנטוריון, בתי הבראה, מוסדות צדקה.
- בתי מלון ואעסניות (פנסיונים).
- בתי דירה מחוברים לגמרי שהוקמו על לא פחות משני מגרשים.
- חדרי שרות עזר, רגילים או הקשורים בשמוש כמפורט דלעיל.
- חנויות ומסעדות על מקומות מאושרים ע"י השלטונות המקומיים.

- עפ"י תכנית **חפ/136**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 615 מיום 30.7.1936 כלולה החלקה ב**אזור מגורים א**.
בחזית - המרחק המינימלי בין קווי הבנין, יהיו עפ"י המופיע בתשריט אולם לא פחות מ- 20 מ'.
קו הבנין לחזית לא יהיה פחות מ- 8 מ'. קווי בנין צידיים יהיו לא פחות מ- 4 מ', קו בנין אחורי מחצית מגובה הבנין אך לא פחות מ- 6.5 מ'.
גודל מגרש מינימלי- לא פחות מ- 1,000 מ"ר.

  אחוזי בניה- 20% משטח החלקה.

  גובה הבנינים –
  לא יותר משתי קומות כולל מרתף בחלקה שטוחה.
  לא יותר משתיים וחצי קומות כולל מרתף בחלקה עם ממוצע שיפוע של 1/10. שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.

  תותר בניה של בנין אחד על החלקה.

- עפ"י תכנית **חפ/424**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 867 מיום 23.2.1939, כלולה החלקה באזור **מגורים א'**.
הוראות התכנית ביחס לחלקה הנדונה ללא שינוי.

- עפ"י תכנית **חפ/718א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1554 מיום 25.9.1969 כלולה החלקה באזור **מגורים א'**.
גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מותר להקים שני בנינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבנינים לא יהיה פחות מ- 8 מ' ובתנאי ששני הבנינים 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.

- עפ"י תכנית **חפ/229ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2262 מיום 14.10.1976, הוגדר רוחב מדרכות.

- עפ"י תכנית **חפ/229/ה**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3021 מיום 2.2.1984 נקבעו זכויות הבניה באזורים השונים.

שטח הבניה המותר יחושב באחוזים מתוך שטח מגרש, שנוצר כתוצאה מתכנית בנין עיר מאושרת, אלא אם נאמר אחרת בתקנות תכנית מאושרת.

זכויות הבניה באזור מגורים א' הינם 60% (ברוטו) לעומת 42% המאושרים.
בשטחים אשר בהם תכנית המתאר המופקדת חפ/1400 קבעה אחוזי בניה נמוכים מן המותרים לפי תכניות מאושרות, יהיו אחוזי הבניה כפי שנקבעו בחפ/1400 כפי שהופקדה.
בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.
ב. סטווין.
ג. מקלט מינימלי לפי תקנות הג"א.
ד. שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד (חדר הסקה ומחסן כלי גינה בשטח 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 יחידת דיור שבבנין ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.
ו. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 ברוטו לכל מקום חניה נדרש בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה.
ז. קומת צנרת עד גובה 1.80 מ' בבית רב קומות.
ח. ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השרותים.
ט. מרפסות גג בלתי מקורות בבנינים מדורגים בבנינים בהם קיימים כל התנאים הבאים: שפוע הקרקע הנו לא פחות מ- 20%, הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ודרוג מרפסותיו מקביל לשפוע הקרקע. הבנין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש, שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה, במרווחי הבנינים תשאר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.

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

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

יב. שטח הגג.

יג. פיר מעליות.

- עפ"י תכנית **חפ/229 י'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 3484 מיום 17.9.1987 תוקן אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת עמודים (בתנאים המפורטים בתכנית)

ב. מקלט מינימלי אחד לבנין, או לחילופין מקלט זעיר לכל דירה בקומה תחתונה בבנין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.

ג. שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות, בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד. כולל חדר הסקה, חדר מכונות מעלית.

ד. מחסן כלים לגינה ולאחזקת הבית.

ה. מחסן אחד לדירה שיהיה צמוד לדירה מבחינת רישום בגובה 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ו. חניה מקורה ששטחה לא יעלה על השטח המינימלי הדרוש למקום ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד.

ז. חלל לצנרת עד גובה 2 מ' מרצפה לתקרה בבנין רב קומות בלבד.

ח. ארובה או פיר בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבנין.

ט. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתן מצויים דירה או שרותי דירה בבנינים מדורגים (בתנאים המפורטים בתכנית).

י. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בנין שגגותיהם אינם במפלס אחד.

יא. 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.

8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.

שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד שאינן כלולות בשטחי הבניה וכיוצ"ב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יב. שטח חדר מדרגות יציאה לגג.
יג. שטח מדרגות חוץ בלתי מקורות.
יד. שטח גג.
טו. פיר מעלית.
טז. שטח מגדל בטחון מינימלי הנדרש לפי תקנות הג"א ומדרגות מילוט.
יז. שטח חדר מדרגות מחוזק הנדרש לפי תקנות הג"א.
יח. שטח עליית גג או חלק ממנה או יציע בתחומה (בתנאים המפורטים בתכנית).
יט. שטח חצר פנימית בלתי מקורה הנמצאת על הקרקע.
כ. בליטות דקורטיביות או פונקציונליות עד 60 ס"מ בכיוון אופקי לפי רשימה שתאושר על ידי הועדה המקומית.
כא. שטח גזוזטראות פתוחות מ- 2 עברים שגובהו אינו פחות מ- 5.2 מ' ושטחו אינו עולה על 1.6 מ"ר.
כב. חדר במרתף שאינו כלול במנין הקומות (בבנין בן 4 דירות ומעלה, משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית של הבנין בלבד, שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר בבניה ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר וכיוצ"ב).
כג. סטוין במקום שנקבע בתכנית.

- עפ"י תכנית **חפ/229/י/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 4201 מיום 14.3.1994, שונה אופן חישוב שטח הבניה בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב – 1992.
אכסדרה (לובי) – תותר בשטח קומת עמודים סגירת חלל לצורך אכסדרה (לובי), שיכלל במנין שטחי השירות. שטח האכסדרה יהיה בשעור של 2.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר (הקטן מביניהם) בתנאים המפורטים בתכנית.
גזוזטרה – שטח גזוזטרה שלא יבוא במנין השטח המותר לבניה, לא יעלה על 8 מ"ר, או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן מביניהם) בתנאים המפורטים בתכנית.

  אי קרוי הגזוזטרה יהווה דרישה ארכיטקטונית. התקנת סוכך (מרקיזה) מתקפל לא תחשב כקירוי לצורך הוראה זו ותותר התקנת סוככים (מרקיזות) מעל גזוזטראות בתנאי שיהיו אחידים לכל הגזוזטראות בבנין.

- עפ"י תכנית **מק/1400/יב/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 4626 מיום 8.3.1998, נקבעו הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **מק/1400/גב,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 4896 מיום 26.6.2000, נקבע גובה הבנינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

  - גובה הבנין המותר יהיה מכפלה של מספר הקומות המותר בגובה קומה מלא ממוצע של 3 מ'.

  - גובה הבנין מוגדר כמרחק האנכי המדוד מתחתית קומת מגורים או העמודים התחתונה בבנין, ועד לפני התקרה האופקית של הקומה העליונה של הבנין, לא כולל תוספות המפורטות בתכנית.

  בנוסף יותרו:
  מסד בגובה מירבי של 1.8 מ' ובמגרשים משופעים תותר הגבהת המסד.
  בחלל המסד ניתן להתקין שטחי שירות כגון מחסנים, חניה וכד'. שימוש בחלל זה ניתן לאשר בנוסף למספר הקומות המותר בבנין בדרך הקבועה בחוק.
  גג ומבני גג – עליית גג, ומבנה יציאה של מדרגות עפ"י תכנית חפ/229י והשלמותיה.
  מבנה חדר מכונות מעלית בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', ומתקני גג טכניים ואנטנות בגובה מקסימלי של 6 מ'.

  גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.50 מ' וגובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3 מ', גובה פנים קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

- עפ"י תכנית **מק/229/י/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 5232 מיום 27.10.2003, נקבעו כללי עיצוב הגזוזטראות.
  - הגזוזטרה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב – 1992 סע' 4 (ח).
  - הגזוזטרה תהיה זיזית.
  - הגזוזטרה תהיה פתוחה לפחות משני עברים, ולפחות במחצית היקפה.

- עפ"י תכנית **מק/1400/יב/4**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 5293 מיום 29.4.2004, נקבעו כללי עיצוב לגגונים.
  תותר הבלטת גגונים מקירות הבנין בתנאים המפורטים בתכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **חפ/229/ה/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 5384 מיום 29.3.2005, נקבעה תוספת זכויות בניה למגרש בין דרכים.
מגרש בין דרכים מוגדר כמגרש הגובל לאורך שתיים או יותר מצלעותיו עם דרכים מאושרות.
במגרש בין דרכים הנמצא באחד מאזורי המגורים, שבהן זכויות הבניה נגזרות מתכנית חפ/229, והמיועד לבתי דירות מגורים או לבנין ציבורי, יהיה שטח הבניה העיקרי המותר גדול בעשירית משטח הבניה העיקרי הנקוב בתכנית המאושרת החלה במקום.

- עפ"י תכנית **מק/1400/פמ,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 5501 מיום 28.2.2006 שונו הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.
תותר התקנת פרגולות בבניני מגורים בכפוף לתנאים הכלולים בתכנית זו.
פרגולות בחצר – שטח פרגולה בחצר משותפת לא יעלה על 10% מהשטח הפנוי של החצר או על 30 מ"ר הגדול מביניהם. שטח פרגולה בחצר פרטית לא יעלה על 20 מ"ר.
פרגולה במרפסת או גג – תותר התקנת פרגולה במרפסת בלתי מקורה או גג שטוח בתנאי שההיטל האופקי שלה אינו עולה על 20 מ"ר, לא תותר התקנת פרגולה על גזוזטרה (מרפסת זיזית) ולא יותר שילובה בגג רעפים.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **חפ/229/י/5,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 6388 מיום 7.3.2012 שונו הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבניני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
ניתן עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
אושרה תוספת שטח בניה למרתפים.
ואושרה תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

ניצול השטח העיקרי ושטחי השירות המותרים על פי תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבניה החלות על הקרקע מתוקף תכניות מאושרות כגון: ההוראות לגבי מרווחים, תכסית, גובה וכו' ובכפוף למצב התכנוני המאושר על פי כל דין.
לא יותר ניצול שטח עיקרי ושירות עפ"י תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה למצב התכנוני על פי תכניות מאושרות.
בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית זו לשטח שרות ולשטח עיקרי, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה (אם התכנית המאושרת שחלה בשטח הופקדה עד ה – 1.8.1989) תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה ולא יותר מ – 5% בתוספת שתי קומות או יותר. בכפוף להליך של הקלה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לא ניתן יהיה להפוך שטחים אשר אושרו ונבנו כשטחים עיקריים לשטחי שרות על פי תכנית זו, למעט שטח מרחבים מוגנים במסגרת שיפור מיגון.
חישוב שטחי הבניה יעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
בבנינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר, בבנינים גבוהים ורבי קומות שטחי השרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השרות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים. בנוסף לשטח זה ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

- שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים.
- שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבנין.
- שטח עיקרי או שרות המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.
- תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג.

כמו כן נקבעו הוראות מפורטות לכל אחד משימושי השירות:

- חניה מקורה – יחושב כשטח שרות, מספר מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת או לפי תקן ארצי תקף. בתנאים מסוימים ניתן לאשר תוספת מקומות חניה.
- מבואה – מהווה כניסה ראשית לבנין או לאגף. המבואה תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי. שטח המבואה לא יעלה על 4 מ"ר לכל יח"ד בכל מקרה שטח המבואה לא יעלה על 120 מ"ר. ניתן לאשר מבואה של עד 20 מ"ר במבנה של 3-4 יח"ד בתנאי שהמבואה משרתת את כל יחידות הדיור במבנה.
- מחסנים דירתיים – יותר מחסן אחד לדירה כשטח שרות בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד.
- מחסן משותף – שטח מחסן משותף בבית משותף יחושב כשטח שרות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יפחת מ – 3 יח"ד. סה"כ שטח המחסן המשותף בבנין לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר.
- גגונים - שטח מקורה בגגון בכניסה לבנין או לאגף יחושב כשטח שרות בכפוף לתקנות הארציות לחישוב שטחים.
- גזוזטרה – יחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
- מרתף - יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שנקבע בהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- מרתף בבתים משותפים – יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבנין בלבד.
- עליות גג כתוספת שטח עיקרי נקבעו הוראות עיצוב שונות.

היתרי בניה

- בתאריך 9.4.2013 התקבל היתר בניה מס' 37402702 להקמת בנין מגורים חדש 6 יח"ד והריסת בנין קיים.
- בתאריך 20.11.2013 התקבל היתר בניה מס' 37402703 תכנית שינויים להקמת מבנה מגורים בן 5 יח"ד.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין רשומה חלקה 54 בגוש 10766 בבעלות:

ליפשיץ דורון - 40/100

ליפשיץ אייל - 40/100

קדושים שמואל - 20/100

רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה לתקופה של 999 שנים על שטח בגודל 18 מ"ר.

רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת: כהן רוני, נתיב שי, נתיב מיה, נתיב ירון, נתיב מיכל, גרומן יצחק, גרומן איריס, בוקוב שי, גילפז דורי וגילפז אורית – בשלמות.

רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות על כל הבעלים. (עבור הרוכשים).

<u>חוזה מכר</u>

ביום 30.7.2012 נמכרו הזכויות בנכס הנדון תמורת 7,270,000 ₪. היטל ההשבחה יחול על הקונים.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור תכנית חפ/229/י/5 לתאריך קובע 22.3.2012.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
חפ/229/י/5	1,050,000 ₪	273,000 ₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית חפ/229/י/5</u>**

עמדת שמאי המשיבה

מדובר במימוש מלא במכר של הזכויות בחלקה.

ההשבחה בגין אישור תוכנית חפ/229/י/5 נובעת מהפרמטרים הבאים:

- ניתן להרחיב את עליית הגג בהתאם להוראות המצב החדש.
- במצב הקודם שטח הבניה הפטור בעליית הגג הסתכם בכ – 20 מ"ר, במצב החדש שטח הפטור הינו כ – 45 מ"ר ונלקח בחשבון כי במצב הקודם ניתן זיכוי של 8 מ"ר לחדר מדרגות דירתי, כך שהתוספת לעליית הגג מסתכמת בכ – 17 מ"ר לדירה בקומה העליונה.
- הגדלת שטח המחסן הדירתי מ – 6 מ"ר ל – 8 מ"ר.
- במצב הקודם שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים למעט שטח פטור של כ – 12 מ"ר. במצב החדש כל שטח חדר המדרגות מהווה שטח שירות כך שלשטח העיקרי נוספו כ – 36 מ"ר במקרה של מבנה בן ארבע קומות.
- מעיון בתשריט ההיתר עולה כי לשתי הדירות בקומת הקרקע גישה חיצונית והלובי של חדר המדרגות ממוקם בקומה ב'. ממדידה גרפית עולה כי שטח חדר המדרגות הינו כ – 55 מ"ר. במצב הקודם התקבל זיכוי של 12 מ"ר כך ששטח של 43 מ"ר חושב על חשבון השטח העיקרי. במצב החדש נוספו 43 מ"ר עיקרי.
- במצב החדש ניתן לבנות שטח מרתף פרטי לדירה בקומת הקרקע בהיקף של 60 מ"ר לדירה.

ביחס לטענותיו של שמאי המבקש התייחס שמאי המשיבה כדלקמן:

א. תוקף תקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב – 1992 – איננו רלבנטי לשווי המצב הקודם.
אישור התקנות לא יצרו ציפייה סבירה, בחיפה קיימות תוכניות בנין עיר המתייחסות לשטחי שירות, וקיימות החלטות ועדה לכן אופן חישוב שטחי השירות בחיפה ידוע ונהיר.
שמאי המבקשים לא הוכיח את אותה ציפייה סבירה ולכן יש להתעלם מטיעון זה.

ב. מגבלות תכנון – במצב הקודם היו מגבלות תכנון ולכן תכנית חפ/229/י/5 משביחה.
ניתן לבנות 551 מ"ר עיקרי ובנוסף 91 מ"ר בהקלה ובסה"כ 641 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מדובר במגרש סטנדרטי מבחינת הנתונים הפיזיים שלו בחיפה, תכנית חפ/229/ו/5 פותרת את האילוץ בכך שהיא מאפשרת בניית מרתף פרטי שיכול לשמש לשימוש עיקרי, כך ששתי הדירות בקומת הקרקע יכולות להנות משטח של מרתף פרטי עד 60 מ"ר.
בעקבות אישור חפ/229/ו/5 ניתן לשפר את התכנון הקודם שבגינו נוצרו דירות "מאולצות" ע"י בניית מרתפים פרטיים לדירות התחתונות.
לענין כדאיות המרתפים: השמאים המכריעים אבישי זיו ואריה אריאל קבעו כי קיימת כדאיות בבנית מרתף פרטי באזורים עם מחירים נמוכים מהנכס הנדון.

ג. מתודולוגית תחשיב ביחס לחדרי מדרגות – נלקח בחשבון שחרור של שטח עיקרי בעקבות צורת חישוב חדשה לשטחי חדרי המדרגות במצב החדש.
בהיתר הקודם חושבו חדרי המדרגות כשטח עיקרי בזיכוי של 12 מ"ר.
שמאי המשיבה הציג שלושה היתרים ברח' לאה 4, אח"י אילת 40 והנורית 18 כדי להוכיח כי בכולם חושבו חדרי המדרגות כשטח עיקרי ובזיכוי של 12 מ"ר בלבד.
שמאי המשיבה הציג חלופות שונות לבניה (ללא חדר מדרגות גרעיני), אך הראה שבכולם נוספו זכויות בניה. (עבור מרתפים, מחסנים וכיוצ"ב).
למרות השיפועים בחיפה מרבית הבניה הרוויה מתאפיינת בחדרי מדרגות גרעיניים. על החלקה הנדונה ניתן היתר לבנין הכולל חדר מדרגות גרעיני.

ד. חולק על מקדמי השווי שקבע שמאי המבקשים. ומציג את החלטותיהם של השמאים המכריעים אבישי זיו ואריה אריאל. טוען כי מאחר ומדובר באחד מהאזורים היוקרתיים של חיפה טוען כי מקדם מרתף צריך להיות 0.5 כפי שקבעו שמאים מכריעים בתל אביב (לפי תכנית ע'). וכיוצ"ב ביחס למקדמים האחרים.

ה. ערכי שווי – הנכס הנדון ממוקם בשכונת שמבור היוקרתית הנכס נמכר לקבוצת רכישה תמורת 7,250,000 ₪ ביולי 2012. טען ששגה בניתוח מאחר והיטל ההשבחה עבור ההקלה משולם ע"י המוכרים והיטל ההשבחה עבור תכנית חפ/229/ו/5 משולם ע"י הקונים (ולא להיפך). לפיכך שווי מ"ר מבונה צריך להיות 8,800 ₪. (בניגוד ל – 8,700 ₪ שנכתב בשומה).

מציין כי הנכס הנדון נמכר גם בפברואר 2010 תמורת 5,700,000 ₪ מה שמביא לשווי של 7,800 ₪ למ"ר מבונה.

התייחסות לעסקאות שהציג שמאי המבקש (פרוט בהמשך):
העסקה בדרך הים אינה ברת השוואה לנכס הנדון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

העסקה ברח' צדקיה – מדובר בחלק האחורי של החלקה ללא נגישות לכלי רכב והזכויות נמכרו עם מרכיב של מושע. בניתוח העסקה ובהתאמה לנכס הנדון הגיע לשווי של 9,300 ₪ למ"ר.

העסקה ברח' דישראלי – מדובר בחלקה צרה וארוכה דבר היוצר בעיה תכנונית – בניתוח העסקה ובהתאמה לנכס הנדון הגיע לשווי של 9,250 ₪ למ"ר מבונה.

העסקה ברח' מייבלום 11 – הזכויות עם מרכיב של מושע, המגרש עם טופוגרפיה ממוצעת של כ- 40%, בניתוח העסקה ובהתאמה לנכס הנדון הגיע לשווי של 8,200 ₪.

ו. אין להביא בחשבון זיכוי לשטח מרתף משותף במצב הקודם. מאחר ומרתף משותף ניתן לביצוע בנוסף למרתף פרטי במצב החדש.

בנוסף הציג שמאי המשיבה החלטת ועדת ערר מחוזית מס' 8051/13 ו – 8052/13 בענין חצב דניאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

<u>ערכי שווי</u>

להלן ניתוח מחיר המכירה עפ"י זכויות תכנית חפ/229/י/5 ומחצית משווי הזכויות שניתנו במסגרת הקלה:

שטח	**כמות**	**מקדם**	**שטח אקויולנטי**
שטח עיקרי	551.1	1	551.1
ממ"ד	75	0.9	67.5
מרפסות	62	0.25	15.5
עליית גג	45	0.7	31.5
מרתפים לשתי דירות	120	0.5	60
מחסן דירתי (8 מ"ר לדירה)	48	0.5	24
שטח חצר	200	0.2	40
הקלות	91.21	0.5	45.605
סה"כ			**835.205**

שווי	7,250,000	₪
שווי מ"ר אקויולנטי	8,681	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**8,700**	**₪**

שטח המגרש לחישוב הזכויות 835 מ"ר עם 66%

מס' יחידות דיור – 6 .

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה:

פרמטר	כמות	מקדם	שטח אקויולנטי
תוספת למחסן דירתי	12	0.5	6
שטח עליית גג	17	0.7	11.9
שטח מרתף	120	0.5	60
ניוד שטחים מחדר מדרגות	43	1	43
סה"כ			**120.9**

שווי מ"ר מבונה	₪	8,700
סה"כ	₪	1,051,830
השבחה במעוגל	**₪**	**1,050,000**

עמדת שמאי המבקש

המימוש הינו מימוש מלא בדרך של מכר.

להלן פרוט זכויות הבניה במצב הקודם:

יעוד הקרקע - אזור מגורים א'

שטח בניה עיקרי - 60%

מס' קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

שטחי שירות כמפורט בתכנית חפ/229/י על תיקוניה, לרבות:

שימוש	שטח	הערות
מחסן	6 מ"ר	
חדר מדרגות	12 מ"ר	משותף לשתי דירות או יותר
חדרי מדרגות פנימיים	8 מ"ר	
חדרי מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד		לא יכלל בשטח הבניה
חדר מדרגות יציאה לגג		לא יכלל בשטח הבניה
עליית גג		לא יכלל בשטח הבניה
מרתף	10% משטח הבניה המותר בבנין ולא יעלה על 60 מ"ר	גובה 2.2 מ'

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>השפעת תקנות חוק התכנון והבניה משנת 1992 לענין שטחי שירות על השווי "במצב הקודם":</u>

שטחי השירות למגרשים בייעוד מגורים בחיפה חושבו לאורך השנים עפ"י תכנית חפ/229/י שאושרה ב – 1987 טרם פרסום תקנות התכנון והבניה דלעיל.
תכנית חפ/229/י לא תאמה להיקף שטחי השירות הסבירים הנדרשים בבניני מגורים. (לדוגמא לענין שטח מדרגות).

תקנות התכנון והבניה שאושרו ב – 1992 הגדירו ויצרו הבחנה בין שטחי שירות ביחס לשטחים לשימושים עיקריים.

אישור תקנות התכנון והבניה יצר ציפייה סבירה בעיני שוק המקרקעין בחיפה ובעיני קונה מרצון כי תאושר תכנית גם בחיפה, אשר תסדיר את נושא שטחי השירות הסבירים בבניני מגורים בהתאם למקובל בהתאם לאמור בתקנות.
ברור כי תקנות התכנון והבניה לא אפשרו להנפיק היתרי בניה לשטחי שירות אולם יצרו ציפייה סבירה לאשרור תכנית מפורטת אשר תתיר זאת.

שמאי המבקש התבסס על פס"ד בע"א 002082/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים נ' רבין אלינוער שממנה השליך למקרה שלנו כי קיים קשר ישיר בין תקנות חוק התכנון והבניה לעניין שטחי שירות, לבין תכנית חפ/229/י/5.
לפיכך, בהערכת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעתם הכללית של תקנות התכנון והבניה.

בנוסף, בגין תכנית חפ/1400/שש, שאושרה לאחר אישור התקנות ומתייחסת לשטחי שירות בבנינים שאינם למגורים, לא גובה עיריית חיפה היטל השבחה חרף העובדה שלכאורה הוסיפה שטחי שירות ו"שיחררה" שטחים עיקריים. וכן בגין תכנית חפ/1875/ד' אשר הוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שירות נרחבים לא גובה עירית חיפה השבחה בגין תוספת שטחי השירות לחדרי מדרגות.

לטענת שמאי המבקש ניתן היה לאשר תכנית שכוללת שטחי שירות נוספים ומנה 6 תכניות מרחבי העיר, שאושרו במהלך השנים 2008-2010.

<u>מגבלות ניצול שטחי הבניה במקרה הנדון</u>

במקרה הנדון קיימת מגבלה של ממש למימש את שטחי הבניה שהתווספו בגין קווי בנין חריגים מהמקובל בסביבה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קו הבנין החזיתי לרח' הירקון של 8 מ', קו בנין חזיתי לכיוון דרום – מדרגות ציבוריות של 7.5 מ', וקווי בנין אחורי וצידיים של 4 מ' כל אחד.
קוי הבנין יוצרים מגרש מאולץ המאפשר תכסית בינוי מצומצמת ומוגבלת.

השימוש הטוב והיעיל של המקרקעין הנדונים, הינו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר דנן הכוללת 5 יח"ד בחלוקה של דירה בכל קומה.
לכן יש לקחת בחשבון מרתף פרטי אחד בלבד בשטח של 60 מ"ר.

<u>מתודולוגיית התחשיב ביחס לחדרי המדרגות</u>
אין וודאות כי הניצול בפועל יכלול חדר מדרגות גרעיני לכל הבנין. תכנון אחר יביא לשינוי בהיקף חדרי המדרגות הנדרשים מה שמשפיע על היקף זכויות הבניה שכביכול השתחררו.
לא ניתן לחזות או לקבוע נורמות תכנוניות אדריכליות.
יש לבחון את ההשבחה כתוספת שטחי שירות בלבד.

<u>ערכי שווי</u>
שווי מ"ר מבונה יעשה בשיקלול שתי חלופות:
חלופה א' – על בסיס נתוני השוואה מנכסים ברי השוואה בסביבה הכללית.
חלופה ב' – על בסיס המחיר החוזי ששולם על ידי קבוצת הרכישה במקרה הנדון.

<u>חלופה א' – להלן פרוט עסקאות שבוצעו בסביבה הכללית:</u>

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	מחיר		הערות
26.6.2012	דרך הים 142	12325	10	857	3,780,000	₪	
15.10.2012	צדקיהו 22 כרמליה	10760	26	1386	4,250,000	₪	מחיר למחצית
18.12.2012	דישראלי 48 אחוזה	10781	61	802	6,000,000	₪	
11.9.2012	מייבלום 11	10786	136	369	1,950,000	₪	
20.6.2013	מייבלום 2	10787	117	601	2,650,000	₪	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ניתוח שווי מ"ר מבונה עפ"י מגרש טיפוסי בשטח של 1 דונם בייעוד מגורים א':

מרכיב	שטח	מקדם התאמה	שטח מתואם
שטח עיקרי	600	1.0	600
שטח עיקרי "הקלות"	60	0.4	24
ממ"ד	87	0.95	83
מרפסות	84	0.35	29
עליית גג	90	0.5	45
מרתף פרטי	120	0.3	36
מרתף משותף	100	0	-
מחסן דירתי	56	0.3	17
חדרי מדרגות ומערכות	36	0.2	7
לובי כניסה	28	0.2	6
יתרת שטח חצר/חניות	700	0.3	210
סה"כ			**1,057**

שווי דונם קרקע	₪ 6,500,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,152**

חלופה ב'- שווי מ"ר מבונה על בסיס עסקת המכר בנכס הנדון.

הנכס נרכש בתאריך 30.7.2012 ע"י קבוצת הרכישה במחיר חוזי – 7,250,000 ₪.

היטל ההשבחה בגין תכנית חפ/229/י/5 חל על הקונים. היטל ההשבחה בגין הקלות שאושרו בעבר חל על המוכרים.

נלקחו בחשבון שטחים שהותרו בהיתר הבניה הקודם ובגינם שולם היטל השבחה.

מרכיב	שטח	מקדם התאמה	מקדם הפחתת היטל השבחה	שטח מתואם
שטח עיקרי	508	1.0	1	508
שטח עיקרי תוספת מצב חדש	43	1	0.7	30
שטח עיקרי "הקלות"	91	1	1	91
ממ"ד	62	0.95	1	59
מרפסות	91	0.35	1	32
עליית גג מצב קודם	28	0.6	1	17
עליית גג מצב חדש	17	0.6	0.5	5
מרתף פרטי	35	0.4	0.75	11
מרתף פרטי שולי	25	0.1	0.75	2
מרתף משותף	100	0	0	-
מחסנים	58	0.3	1	17
מחסן תוספת מצב חדש	10	0.3	0.5	2
חדרי מדרגות ומערכות	91	0.2	1	18
יתרת שטח חצר/חניות	674	0.3	1	202
סה"כ	**674**			**993**

מחיר חוזי	₪ 7,250,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,298**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור נתוני ההשוואה דלעיל המובילים לשווי שוק למ"ר מבונה מתואם בסך של 5,530 ₪, נראה כי המחיר החוזי ששולם במקרה הספציפי דנן הינו סובייקטיבי וגבוה באופן משמעותי מנתוני השוק הריאליים. הסיבה לכך נעוצה בכך שהקונים הינם קבוצת רכישה. במקרים רבים לקבוצת רכישה ישנם שיקולים סובייקטיבים של הקבוצה, אשר לעיתים מובילים למחיר חוזי גבוה ממחירי השוק.

		שטח	מקדם	סה"כ שטח מתואם
מצב חדש	שחרור שטח עיקרי	43	1	43
מצב קודם	שירות לאור תקנות חוק התכנון והבניה	43	0.4	17.2
הפרש				**25.8**

		שטח	מקדם	סה"כ שטח מתואם
מצב חדש	מחסנים דירתיים בשטח 8 מ"ר	40	0.3	12
מצב קודם	מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר	30	0.3	9
הפרש				**3**

		שטח	מקדם	סה"כ שטח מתואם
מצב חדש	שטח עליית גג	45	0.6	27
מצב קודם	שטח עליית גג	28	0.6	16.8
הפרש				**10.2**

		שטח	מקדם	סה"כ שטח מתואם
מצב חדש	מרתף פרטי-גרעיני	35	0.4	14
	מרתף פרטי - שולי	25	0.1	2.5
מצב קודם	מרתף משותף - גרעיני	35	0.25	8.75
	מרתף משותף - שולי	25	0.05	1.25
הפרש				**6.5**

סה"כ הפרשים		45.5
שווי מ"ר מבונה מתואם משוקלל	₪	6,000
סה"כ השבחה	**₪**	**273,000**

הכרעה

ההשבחה מחושבת בגין אישורה של תכנית חפ/229/י/5, אשר עסקה בתוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים.

במצב הקודם הקרקע הינה ביעוד אזור מגורים א'.

זכויות בניה – 60% ולפי מגרש של 835 מ"ר = 501 מ"ר עיקריים.

גובה הבנינים – 3 קומות + קומת עמודים מפולשת.

מס' יח"ד – אין מגבלה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן השוואה בין שני המצבים התכנוניים ביחס לשטחי השירות, מרתפים ועליית גג:

	מצב קודם	מצב חדש	שינוי
תכנית		**חפ/229/י/5**	
שטחי שירות ליח"ד		45 מ"ר	ניתן לניצול בחדרי מדרגות
חדרי מדרגות	12 מ"ר		
חניה מקורה	25 מ"ר X מס' חניות נדרש	50 מ"ר	ללא שינוי מהותי
קומת עמודים	קומת עמודים כולה בתנאים	קונטור הבנין	ללא שינוי
מרתפים צמודים לדירה	אין	60 מ"ר לדירה (עיקרי או שירות) גובה 2.4 מ'	תוספת שטחים עיקריים למרתפים הצמודים לדירה
מרתף משותף	10% משטח הבניה או 60 מ"ר הקטן ביניהם	100 מ"ר	תוספת של עד 40 מ"ר למרתף משותף.
שטח עיקרי לניצול בעליית גג	עליית גג משופע בגובה מקסימלי של 5.30 מ' מרצפת הקומה שמתחת.	45 מ"ר לדירה (כשטח עיקרי) עליית גג בגובה פנימי של 6 מ' מפני הקומה שמתחת.	הגדלת זכויות
מבואה	2.5 מ"ר ליח"ד	4 מ"ר ליח"ד	הגדלת זכויות
מחסנים דירתיים	6 מ"ר ליח"ד	8 מ"ר ליחידה	הגדלת זכויות
מחסן משותף	אין (למעט מרתף משותף)	לפי 2.5 מ"ר ליחידה	הגדלת זכויות
גגונים	גגונים כשטחי שירות	גגון כניסה כשטח שירות	ללא שינוי
גזוזטרה	לפי תקנות התכנון והבניה	לפי תקנות התכנון והבניה	ללא שינוי

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>שווי מצב קודם</u>

התכניות במצב הקודם (תכניות חפ/229/ה מ – 1984, חפ/229/י מ- 1987 וכיוצ"ב), הגדירו מהם השטחים הכלולים בזכויות הבניה ומהם השטחים שאינם כלולים בזכויות הבניה, בכך למעשה יצרו הבחנה בין שטחים עיקריים (הכלולים באחוזי הבניה) לשטחי שירות – הנוספים לשטחים אלה.

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 שאושרו ב- 11.2.1992, נקבע אופן חישוב השטחים העיקריים וכן נקבעו מטרות שירות ואופן חישוב שטחי השירות.

בהוראות המעבר של התכנית ס' 13 תחולה, נקבע כיצד יש לנהוג במקרים בהן אין פרוט מספיק בתכניות ישנות:

"(ב) נקבע לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(2). נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר יפורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת.

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו – (2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיפים 119א, 145(א1) ו- 158טז לחוק. "

לטענת שמאי המבקש הוראות אלה יצרו בשוק ציפיה כי זכויות הבניה יורחבו דבר שהשפיע על השווי במצב הקודם.

להוכחת טענתו הציג מס' תכניות שבהן אושרו זכויות נוספות לשטחי שירות.

לטענת שמאי המשיבה מדובר בתכניות שעוסקות בשכונות חדשות או בתב"עות נקודתיות שעליהן חלה מדיניות מרכז הכרמל שבהן אושרו זכויות מוגברות, כך שלא ניתן להשליך למקרה שלנו.

להלן הכרעתי במחלוקת:

בדברי ההסבר לתכנית חפ/229/י/5 נכתב כי:

"על פי התכניות המאושרות בחיפה חלק משטחי הבניה למגורים, אשר יכולים להיחשב כשטח שרות בהתאם לתקנות חישוב שטחים ארציות, מחושבים כשטח עיקרי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בנוסף, בשנים האחרונות עם עליית רמת החיים עלתה הדרישה לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.

לפיכך, הוחלט להכין תכנית חדשה לקביעת שטחי שירות למגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992.

התכנית משנה את אופן חישוב השטחים למגורים שנקבעו בתכניות המאושרות של חיפה, שקדמו לתקנות חישוב שטחים ארציות, ומתאימה אותן לתקנות הארציות. "

בניגוד לערים אחרות בארץ כללו התכניות התקפות בחיפה פרוט רב של אופן חישוב השטחים, שכלל התייחסות למרבית שטחי השירות הנדרשים כגון: חדרי מדרגות, קומת עמודים, מחסנים דירתיים, חניה מקורה, ממגות, עליות גג, מבואות, שטחים טכניים וכיוצ"ב.

אני סבורה כי ניתן היה להמשיך לפעול על פי התכניות התקפות במצב הקודם גם לאחר אישורן של התקנות, זאת בניגוד לתכניות בערים אחרות בהן לא היתה הגדרה כלל של שטחי שירות, כך שהיה צורך מיידי להוסיף ולהגדיר זכויות לצרכים אלה.

לא היתה כל מניעה להמשיך להשתמש בתכניות התקפות, כפי שהדבר נעשה במשך כ- 20 שנה מאז אישורן של התקנות.

מטרתה של תכנית חפ/229/י/5 היתה להרחיב את שטחי השירות ולהקנות זכויות נוספות כגון מרתפים לשימוש פרטי ועליות גג כשטח עיקרי וכיוצ"ב, אני סבורה כי מטרתה העיקרית של התכנית היתה להרחיב את זכויות הבניה לצרכים העכשווים והמטרה המשנית היתה להתאים את זכויות הבניה לתקנות.

אני סבורה כי התכניות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, שאושרו בשנים האחרונות, משקפות תכנון מודרני עכשווי שנהוג בסביבה, עם זאת, לא ניתן היה לצפות בהכרח כי תכנון כזה ייושם גם בסביבה הנדונה.

יתרה מכך, אופי הסביבה הינו שכונת מגורים ותיקה ושקטה בכרמל המאופיינת בבינוי מתון יחסית של בנינים בני 3-4 קומות בלבד, לפיכך, לא ניתן היה לצפות להגדלה משמעותית של זכויות בניה.

לפיכך, אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי תקנות התכנון והבניה יצרו ציפיה להרחבת הזכויות.

אין מחלוקת כי יש לקבוע השבחה בגין הרחבת שטחי השירות והשטחים העיקריים שנקבעו בתכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בפס"ד **רעא 99/8538 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית-גת**, נקבע כי:

"החלטת הוועדה הביאה להרחבת זכויות ניצול המקרקעין שנקבעו בתכנית המקורית, ומכאן - להשבחת המקרקעין"
"אך מובן הוא, כי מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על-פי תקנה 13(ב), והרחיבה את זכויות הבנייה, כפי שאכן נעשה בענייננו, יש לשלם היטל השבחה כדין".

הלכת סמפלסט עוסקת בתוספת שטחי שירות במסגרת החלטה כללית של הועדה המקומית במסגרת תקנה 13 (ב) וקובעת כי יש לשלם השבחה בגין תוספת הזכויות, קל וחומר במקרה העומד לפנינו העוסק בתוספת זכויות במסגרת תכנית.

<u>שטחי שירות לחדרי מדרגות</u>
במסגרת תכנית חפ/229/י/5 ניתן להכליל את שטח חדרי המדרגות המשותפים כשטחי שירות. במצב הקודם נכלל שטח חדר המדרגות בשטחים העיקריים למעט שטח של 12 מ"ר.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשימוש הטוב והיעיל, האם יש לבחון את ההשבחה ביחס לבניה רוויה סטנדרטית עם חדר מדרגות גרעיני, או שיש להביא בחשבון את האפשרות לבניה מדורגת ללא חדר מדרגות גרעיני.

מדובר במגרש מדורג, אשר יש אפשרות תיאורטית ליצור כניסות ללא חדר מדרגות משותף, עם זאת מביקור בסביבת הנכס ומעיון בתכניות ההיתרים שהוגשו לי אני סבורה כי אפשרות זו איננה מקובלת בסביבה זו.
יצויין כי לבניה עם חדר מדרגות משותף יש יתרון בכך שהוא מאפשר גישה נוחה במעלית לכל אחת מהדירות ממפלס הכניסה לבנין.
יתרה מכך, גם ההיתר שהוגש בנכס עצמו כולל בניה עם חדר מדרגות משותף.
לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לבניה קונבנציונלית עם חדרי מדרגות משותפים.

בהתחשב שזכויות הבניה הן ל- 3 קומות יובא בחשבון חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לכל קומה, שהינו שטח חדר מדרגות ולובי קומתי סטנדרטי. מאחר וההשבחה הינה בגין מימוש מלא במכר (ולא בגין בקשה להיתר) יש לבחון את ההשבחה ביחס לשטח סביר ומקובל ולא ביחס לשטחים שמנוצלים בפועל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שינוי אופן חישוב השטחים איפשר למעשה שימוש בשטחים שיועדו בעבר לחדרי מדרגות לטובת הרחבת הדירות ולפיכך יש לחשב את ההשבחה בגין "שחרור" שטחים עיקריים.

עמדה זו תואמת את החלטת ועדת ערר מס' 8051/13 ו – 8052/13 חצב דניאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה אשר בה נקבע כי ***"לענין שטחי חדר המדרגות, הרי שומת השמאי מנומקת בעניין. בכל מקרה, השוואה בין המצב לאחר התכנית לבין המצב לפני התכנית, מגלה כי לאחר התכנית ניתן לבנות דירות בהן השטח העיקרי גדול יותר וזאת בשטח השווה לשטח המדרגות. נציין כי אין זה רלוונטי אם מדובר בשטח עיקרי חדש או שטח עיקרי "ששוחרר". כך או כך, לאחר התכנית יכולים בעלי הקרקע לבנות דירה בשטח עיקרי גדול יותר בסך של 36 מ"ר"***

<u>עליית גג</u>

תכנית חפ/229/ו/5 איפשרה בניית עליית גג בגובה פנימי של 6 מ' מפני הקומה שמתחת, מותרת הגבהה של קירות הגג ב- 1 מ' ובשטח מקסימלי של 45 מ"ר לדירה.

במצב הקודם נקבעו זכויות לעליית גג בגובה של 5.5 מ' מפני הקומה שמתחת.

עפ"י חישוב גרפי של הזכויות בשני המצבים התכנוניים עולה כי במצב הקודם ניתן היה לבנות עליית גג בשטח כ – 46 מ"ר ואילו במצב החדש ניתן לבנות עליית גג בשטח כ - 96 מ"ר.
בהתחשב במס' הקומות סביר להקים 2 דירות בקומה כך שניתן לנצל במצב החדש עליית גג של 45 מ"ר לכל דירה ובסה"כ 90 מ"ר.

<u>מרתפים דירתיים</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר למס' יחידות הדיור האופטימלי בבנין.
בהתחשב בזכויות הבניה ובאפשרות לצרף את המרתף לדירה בקומת הקרקע, הרי שיש כדאיות לבנות שתי יחידות דיור בקומת הקרקע.
לפיכך תחושב ההשבחה לפי מרתף בשטח 60 מ"ר לדירה ובסה"כ 120 מ"ר.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון (להפחית) זכויות למרתף משותף במצב הקודם מאחר ואין מניעה לבנות מרתף משותף גם במצב החדש, אני סבורה כי בבנית מרתף משותף אין תרומה חיובית לקרקע.
בהתחשב בפונקציונליות של שטח המרתף ובשוליות יובא בחשבון מקדם 0.4 לשטח המרתף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מחסנים דירתיים</u>

תכנית חפ/229/י/5 אפשרה להגדיל את שטח המחסנים הדירתיים מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר. בהתחשב בזכויות הבניה ובמס' הקומות אני סבורה כי סביר כי יבנו 6 יח"ד בבנין ולפיכך יתווספו 12 מ"ר מחסנים בסה"כ.

<u>מבואה</u>

תכנית חפ/229/י/5 אפשרה הקמת מבואה בשטח 4 מ"ר ליח"ד לעומת 2.5 מ"ר ליח"ד במצב הקודם, דהיינו בבניה של 6 יח"ד ניתן לבנות מבואה בשטח 24 מ"ר לעומת מבואה בשטח 15 מ"ר במצב הקודם.

אני סבורה כי בהתחשב בסטנדרט המקובל היום, תוספת הזכויות במבואה משביחה את המקרקעין. גם במקרה זה תוספת השטח "משחררת" זכויות של שטחים עיקריים.

<u>שינויים נוספים</u>

במסגרת התכנית הוגדלו הזכויות למחסן משותף, אולם מדובר בשינוי שתרומתו לשווי המקרקעין הינה זניחה.

<u>ערכי שווי</u>

מאפייני מיקום ומגבלות:

המגרש ממוקם כאמור בשכונת שמבור שהינה שכונה יוקרתית ומבוקשת בכרמל, רח' הירקון ממוקם בסמוך לציר מוריה עם זאת הינו רח' שקט ומטופח. מהמגרש נשקף נוף חלקי לים.

לטענת שמאי המבקש, המגרש סובל ממגבלות שונות בשל קווי בנין, דבר שמאלץ לבנות במגרש יחידת דיור אחת בלבד לקומה.

מעיון בתכנית הבקשה הנוכחית להיתר עולה כי התכסית המנוצלת הינה של כ – 180 מ"ר, הבנין בנוי במתכונת של דירה אחת בקומה בשטח של 140-150 מ"ר + מרפסות בכל אחת מהקומות (ללא מרתפים ועליות גג). כמו כן, נותר בחצר די שטח לחניה על קרקעית.

בהתחשב בשטח התכסית, הרי שאין מניעה לבנות מבנה בגובה המותר – 3 קומות ולנצל את מלוא זכויות הבניה, לפיכך אני סבורה כי המגרש איננו סובל ממגבלות היוצרות הפחתה בערכו. אני סבורה כי צורת הבינוי נובעת מטעמי הדיירים ולא מאילוצים תכנוניים כלשהם.

אני סבורה כי המגרש הינו בעל מאפיינים חיפאיים רגילים של טופוגרפיה ונהנה ממיקום מצוין, כאשר לחלק גדול מהדירות צפוי להיות נוף פתוח לים, כך שיתרונותיו גדולים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יתרונות המיקום של הנכס יובאו בחשבון בהערכת השווי.

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי המקרקעין.

ראשית אבחן את שווי הקרקע בהתבסס על עסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון לפני ובסמוך לאישור התכנית:

יובא בחשבון כי המגרש נרכש במהלך שלבי התכנון, כך שחלק מהשלבים הושלמו (לרבות פרסום הקלות). בשל קידום הפרויקט (לעומת מגרשים ריקים אחרים) תובא בחשבון הפחתה של 5% בגין חלק ממרכיב החלק היזמי.

מרכיב	שטח	מקדם	מקדם הפחתת היטל השבחה	שטח מתואם
שטח עיקרי	501	1.0	1	501
שטח עיקרי "הקלות"	91	1	1	91
ממ"ד	75	1	1	75
מרפסות	72	0.3	1	22
עליית גג מצב קודם	46	0.7	1	32
עליית גג מצב חדש	44	0.7	0.5	15
מרתף פרטי	120	0.4	0.5	24
מחסנים	36	0.3	1	11
מחסן תוספת מצב חדש	12	0.3	0.5	2
חצר צמודה	200	0.2	1	40
סה"כ	**674**			**813**

מחיר חוזי	₪ 7,250,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 8,920**
הפחתה 5% בגין רווח יזמי	₪ 445.99
שווי מ"ר מבונה	**₪ 8,474**

עסקאות השוואה למכירת מגרשים בסביבה וניתוח שווי למ"ר קרקע:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	מחיר	הערות	מחיר מ"ר קרקע
15.10.2012	צדקיהו 22 כרמליה	10760	26	693	₪ 4,250,000	מושע	₪ 6,133
18.12.2012	דישראלי 48 אחוזה	10781	61	802	₪ 6,000,000		₪ 7,481
11.9.2012	מייבלום 11	10786	136	369	₪ 1,950,000	מושע	₪ 5,285

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מרכיב	שטח	מקדם התאמה	שטח מתואם
שטח עיקרי	600	1.0	600
שטח עיקרי "הקלות"	60	0.4	24
ממ"ד	84	1	84
מרפסות	84	0.3	25
עליית גג	90	0.7	63
מרתף פרטי	120	0.4	48
מחסן דירתי	56	0.3	17
יתרת שטח חצר/חניות	700	0.2	140
סה"כ			**1,001**

שווי דונם קרקע ₪ 6,500,000

שווי מ"ר מבונה ₪ 6,494

פרוט עסקאות למכירת דירות יד שניה בסביבה וניתוח שווי מ"ר מבונה:

לא נמצאו עסקאות מרח' הירקון בשנת 2012 לכן הוצגו עסקאות מרח' מרגלית הסמוך.

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
3.11.2012	מרגלית 36	10766	103	76	1960	₪ 1,370,000	₪ 18,026
3.10.2012	מרגלית 10	10766	76	80	1950	₪ 1,200,000	₪ 15,000
30.8.2012	מרגלית 12	10766	75	75	2008	₪ 1,450,000	₪ 19,333

מחיר למ"ר	₪ 18,000
מע"מ 18%	₪ 15,254
רווח יזמי 15%	₪ 13,265
עלויות בניה	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 8,265**

בהתחשב בעסקאות ובהתאמה למיקום הנכס ברח' הירקון בשכונת שמבור המבוקשת ובהתחשב בנוף לים, אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה הינו **8,000 ₪.**

להלן תחשיב ההשבחה:

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש	מקדם השבחה	שטח אקוויולנטי
חדרי מדרגות	12	36	24	1	24
עליית גג	46	90	44	0.7	30.8
מרתפים דירתיים	0	120	120	0.4	48
מחסנים דירתיים	36	48	12	0.3	3.6
מבואה	15	24	9	1	9
סה"כ					**115.4**

שווי מ"ר מבונה ₪ 8,000

השבחה ₪ 923,200

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700

טל' 08-9105599 פקס 08-9105598

geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חפ/229/י/5	9.5.2012	₪ 923,200	₪ 461,600

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com