חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"ו באייר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	13/05/2026
מס' מינוי	:	2437-2025
מס' סימוכין	:	20250125

תאריך שליחה לצדדים : **02/06/2026**

לכבוד,
מר ארז יעקב דימנט ואח'
המיוצג ע"י עו"ד מיכאל בן נון - שמאי מקרקעין
דוא"ל: michaelbnn@walla.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה
המיוצגת ע"י הגב' מיכל וייס - שמאית מקרקעין
דוא"ל: michal@mweiss.co.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10908, חלקה 111, תת חלקה 1

רחוב שד' הצבי 21א'

חיפה

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: "המשיבה"), לבין מר ארז יעקב דימנט ואח' (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של הסכם מכר מיום 03/09/2025, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 19/08/2025 שנערכה ע"י הגב' מיכל וייס - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.1. תגובת שמאית המשיבה מיום 22/12/2025 לשומת המבקש מיום 04/12/2025[1].

מבקש

עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 04/12/2025[2], שנערכה ע"י מר מיכאל בן נון - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. כמו כן הוגשו והוצגו בפני במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[3]
תכנית חפ/229/י/5	22/03/2012

[1] לא מצוין תאריך על גבי השומה, לכן נקבע ע"פ תאריך שליחת השומה לח"מ.
[2] לא מצוין תאריך על גבי השומה, לכן נקבע ע"פ תאריך שליחת השומה לח"מ.
[3] יום אישור התכנית + 15 יום.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	צמוד קרקע דו משפחתי.
גוש	:	10908.
חלקה	:	111.
תת חלקה	:	1.
שטח התת חלקה הרשום[4]	:	104.32 מ״ר.
שטח החלקה הרשום[5]	:	654 מ״ר.
זכויות משפטיות[6]	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי״מ בתאריך 11/01/2026, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 21/01/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב שדרות הצבי הנמצא על רכס הכרמל.

רחוב שדרות הצבי ממוקם במרכז השכונה, מתחיל במזרח בהתפצלות מרחוב קלר ומסתיים במערב בהצטלבות עם רחוב ניצנים.

גבולותיה של השכונה הם שכונת כרמל מערבי מצפון, שכונת מרכז הכרמל ממזרח, שכונת כרמליה מדרום, ושכונת כאביר ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה בצפיפות בנונית בני 2-3 קומות.

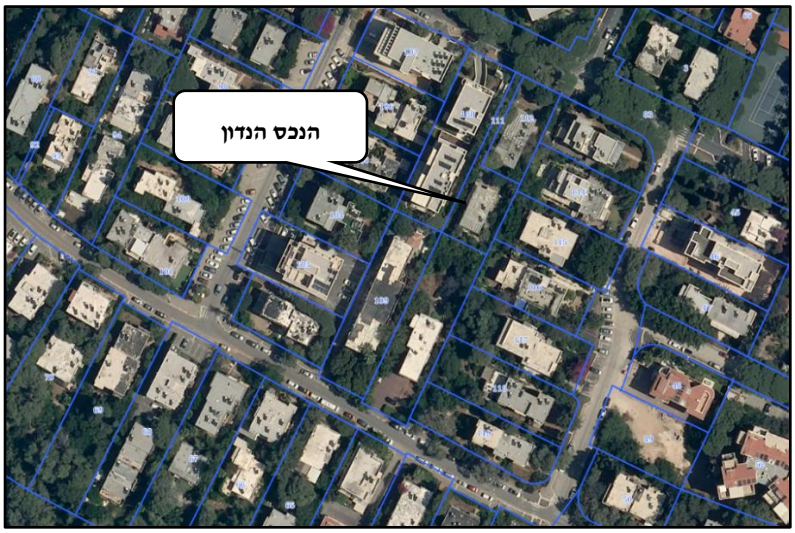
הטופוגרפיה בסביבה בשיפוע יורד לכיוון מערב.

הפיתוח מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

[4] עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).
[5] עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).
[6] עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

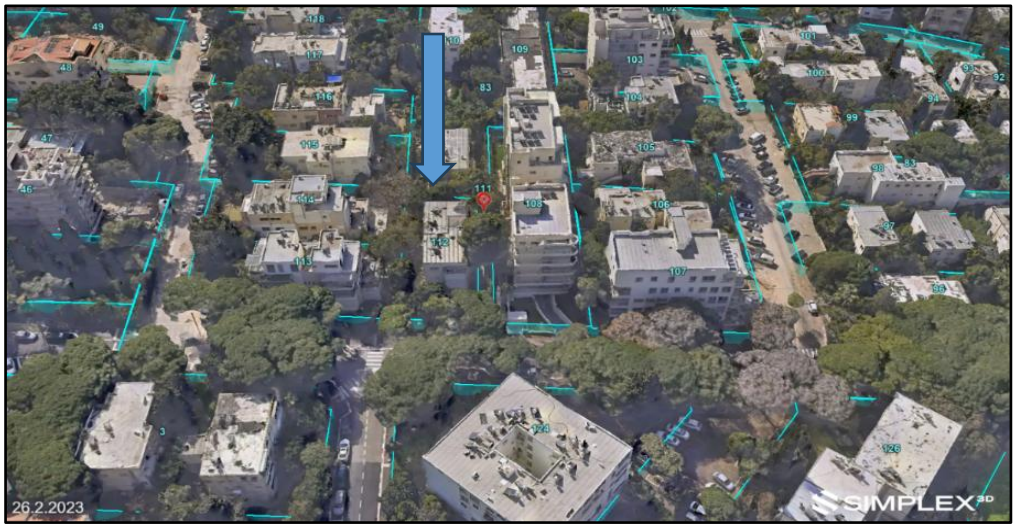
להלן איתור סביבת הנכס על גבי אתר המפות הממשלתי "Govmap":



7.2. תיאור החלקה/המגרש:

- הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 111 בגוש 10908.
- שטחה הרשום של חלקה 111 בגוש 10908 הנו 654[7] מ"ר.
- לחלקה צורה אי רגולרית דמוית מלבן אשר פינתה הצפונית מהווה שביל גישה לשדרות הצבי.
- על החלקה הנידונה בנוי בית צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי.

להלן איתור סביבת הנכס "מבט על" מאתר "SIMPLEX":



[7] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 29/01/2026 (פלט אינטרנט).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- נכון ליום הביקור בנכס, הנכס מהווה חלק מצמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי - יחידה דרומית מרחוב שד' הצבי.
- המבנה ממוקם בעורף החלקה וללא חזית ישירה לרחוב.
- שטח הדירה הרשום הנו 104.32 מ"ר המהווה 104/208 מהרכוש המשותף[8].

<u>להלן תמונה להמחשה מיום הביקור בנכס</u>:



[8] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 29/01/2026 (פלט אינטרנט).

תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 29/01/2026, עולים, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 111 בגוש 10908, הינו 654 מ"ר.
- לבניין תקנון מצוי ובו 3 תתי חלקות.

תת חלקה 1

- שטח רשום של 104.32 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף 104/208.
- זכויות הבעלות רשומות על שם:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס
דימנט ארז יעקב	055007793	1/4
שלח ריקי נטע גילי	053315651	1/4
אלמוג תמר	056791213	1/4
דימנט חיים אלון	022335442	1/4

- על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לטובת גרנות גלעד ורוני.

8.2. הסכם מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם בחיפה ביום 03/09/2025 בין שלח ריקי נטע גילי, דימנט ארז יעקב, אלמוג תמר ודימנט חיים אלון (להלן: "המוכר") לבין גרנות גלעד וגרנות רוני (להלן: "הקונה") ממנו עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- "הדירה": דירת קוטג' הנמצאת בבית משותף ב- חיפה שדרות הצבי 21א שרשומה מפורט בלשכת רישום המקרקעין, כתת חלקה 1 חלקה 111 בגוש 10908, בשטח רשום של 104.32 מ"ר כשלדירה זו צמודים 104/208 חלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף, על כל הצמוד לה, הכל מפורט בנסח שהוצג לקונה והמצורף לחוזה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן "א", וכל המחובר לה חיבור של קבע ובמצבה כפי שהיא ביום חתימת חוזה זה.
- מסירת חזקה בדירה: החזקה הבלעדית והייחודית בדירה תימסר לקונה עד ליום 03/02/2026 כנגד ובמעמד פירעון מלוא התמורה לדירה הנזכרת.
- התמורה לדירה: סך של 3,400,000 ₪ (שלושה מיליון וארבע מאות אלף ₪).
- המוכר יישא בתשלומי חובה לפי דרישות העירייה ו/או רשויות התכנון והבנייה, לרבות היטל השבחה, היטל פיתוח ו/או תיעול ו/או כל היטל אחר, שאינם נכללים בסעיף 5.3 לעיל (להלן: "**התשלומים המיוחדים**"), ובלבד שתשלומם נדרש בגין החלטה שקיבלה תוקף מחייב לפני תאריך חתימת חוזה זה (כולל), ומיום חתימת חוזה זה ואילך התשלומים המיוחדים הנ"ל יחולו על הקונה. למען הסר כל ספק, המועד הקובע לעניין החבות בתשלום התשלומים המיוחדים הינו מועד העילה שבגינה נוצרה דרישת התשלום ולא מועד משלוח ההודעה על ידי הרשות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[9]:

מצב קודם

9.1. תכנית חפ/229:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. מס' 422 לשנת 15/02/1934.

הנכס הנדון אותר בייעוד אזור מעון סוג א'.

מטרת התכנית

תכנית מקוצרת לבניין עיר חיפה.

השימוש המותר

אזור מעון סוג א'

1. בתי דירה נפרדים ובנייני שכון.
2. קלובים פרטיים: לאספות ולשעשועים.
3. בנינים ציבוריים (א).
4. בתי חפלה: מסגדים, בתי כנסיות, כנסיות.
5. מוסדות חינוך: בתי ספר, גני ילדים, בתי-נכאת, תערוכות אמנותיות.
6. חקלאית, גננות, משתלות, בתי ירק.
7. גנים, ככר משחקים, בניינים לשעשועים.
8. משרדים של בעלי מקצוע או אמנים (ב).
9. תעשיות ביתיות המגבלות לבני משפחה אחת באותו הבית מבלי להשתמש במכונות המונעות בכוח.
10. גרג'ים פרטיים שאפשר להכניס לתוכם לא יותר משני מכוניות.
11. בתי חולים, בתי סנטוריון (ג), בתי הבראה, מוסדות צדקה (ד).
12. בתי מלון ואכסניות (פנסיונים).
13. בתי דירה מחוברים לגמרי שהוקמו על לא פחות משני מגרשים.
14. חדרי שרות עזר, רגילים או הקשורים בשימוש כמפורט דלעיל (ה).
15. חנויות ומסעדות על מקומות מאושרים ע"י השלטונות המקומיים.

[9] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

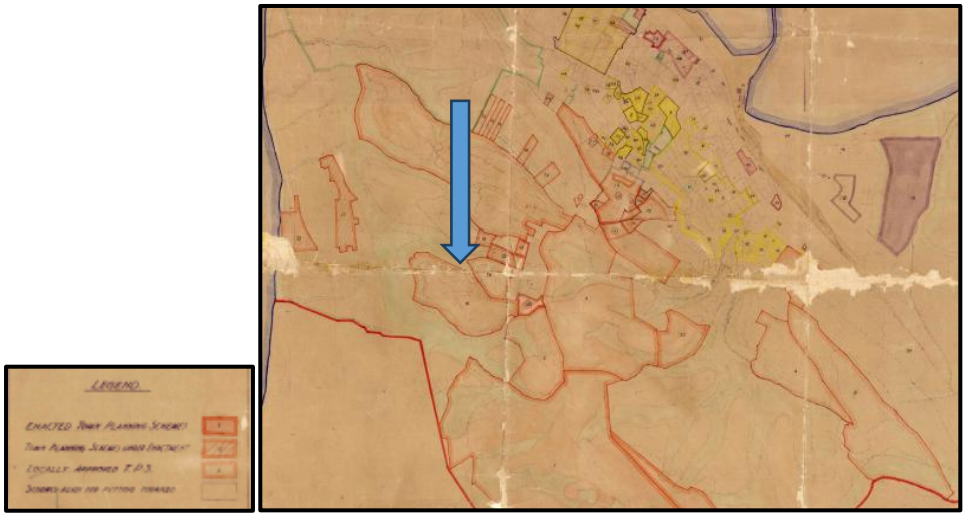
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה

האזור	הגובה		שטח המגרש	אחוז הבנין
	הגובה על חלקות אשר שפוען הממוצע אינו עולה על אחד לעשרה.	הגובה על חלקות אשר שפוען הממוצע עולה על אחד לעשרה.		
אזור מעון סוג א'.	לא יותר משתי קומות.	• לא יותר משתי קומות וחצי לרבות המרתפים.	•• מינימום של 1000 מ"ר מ"ר 1000 עד 2000 מ"ר 2000 עד 3000 מ"ר 3000 ומעלה	•• 15 % 12½ % 10 %
אזור מעון סוג ב'.	••• לא יותר משתי קומות.	• לא יותר משלוש קומות בכל גובה שהוא לרבות המרתפים.	600 מ"ר	25 %
אזור מעון סוג ג'.	••• לא יותר משתי קומות.	• לא יותר משלוש קומות בכל גובה שהוא לרבות המרתפים.	450 מ"ר	33⅓ %

• לשום מרתף לא יהא שטח של קומה שיעלה על 50% משטח קומת הקרקע.
• המרתף יחשב לקומה לצורך שבלאת האזורים הזאת.
•• בתנאי שהמבקשים אשר הגישו את בקשיותיהם לבנין לפני תאריך כניסתם לתקפם של הגבלית האחיזים הנ"ל יגישו לבנית על שטח בנין של 20%, בתנאי שקומת הקרקע תושלם לפני האחד ביולי 1939. ובתנאי גם שהגבלית האחיזים לא תחולנה על איזה מגרשי בנין בתכנית ניה שאנן (תכנית מס. 81) אי על המגרשים הנמצאים בתכנית אחוזה סיר הרברט סמיואל (תכנית מס. 1) אשר שטחם למטה מ"ר 1000 מ".
••• כל מגרשי הבנין הנמצאים בתוך השטח המסומן באדום בתכנית המאושרת מס. 363 יש לחשבם באילו יש להם שטיח ממוצע העילה על אחד לעשרה יהיו זכאים לבנינים בעלי גובה מקסימלי כנזכר בסיר השלישי של הטבלא הנ"ל II (צפיפות).

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. <u>תכנית חפ/178</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 29/06/1936.

הנכס הנדון אותר בייעוד מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א' הינו 1,000 מ"ר ועליו ניתן לבנות בניין בן 2.5 קומות (לא כולל מרתף) באחוזי בנייה של 20%.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית</u>



9.3. <u>תכנית חפ/718/א'</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1554 מיום 25/09/1969.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של חיפה מס' 229.

<u>מטרת התכנית</u>

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

<u>הגבלות בנייה הנוגעות לכל אזור מגורים א'</u>

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

ב. מותר להקים שני בניינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ- 8 מ' ובתנאי ששני הבניינים יהיו שווים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול שבהם לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבנייה המותר באותה חלקה.

ובהתאם לכך מותר לחלק כל חלקה לשטחי חלקות משנה ולרשום אותן כחלקות נפרדות בבעלות נפרדת, ובלבד:

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

ג. כל האמור לעיל לא יפגע בשטח הבנייה הכללי.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.4. <u>תכנית חפ/229ב':</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1732 מיום 24/06/1971.

תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, הגדלת אחוזי הבנייה באזור מגורים א' והיא תחול על כל שטחי אזור מגורים א' הכלולים בתחום התכנית מתאר חיפה למעט קרקעות הכלולות בתכנית שבסעיף 3ד' להלן.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>

על תכנית זו יחולו כל התקנות של "תכנית מתאר חיפה", פרט לפריטים הבאים מטבלת אזורים מס' 2 (צפיפות) בתכנית האמורה, אשר ינוסחו כדלקמן:

א. בטבלת אזורים מס' 2 (צפיפות) של תכנית המתאר וחיפה בפריט "אזור מגורים סוג א" (להלן פריט) בעמודה "הגובה" במקום "לא יותר משתי קומות" ו- "לא יותר משתי קומות וחצי לרבות המרתפים", יבוא "שלוש קומות וקומת עמודים".

ב. בפריט בעמודה "שטח המגרש" ימחקו - "1,000 עד 1,000 , 2,000 עד 2,000 , 3,000 ומעלה".

ג. הפריט בעמודה "אחוז הבנייה" במקום "15%, 12% ו- 10%" יבוא - 14% לכל קומה.

ד. התנאי השני של התנאים המופיעים בסוף הטבלה ימחק, ולאחר הסיפא יבוא:

1) שעורי אחוזי בנייה לגבי תכנית בניין ערים 558 - נוה שאנן ולגבי המגרשים באזור מגורים א' אשר שטחם אינו עולה 550 מ"ר, לא יעלו על 50% לגבי כל חלקה הבנייה.

2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בנייה בשיעור 42% משטח הקרקע שלגביו טרם נוצל שטח הבנייה שהיה מותר ערב תחילתו של תיקון תכנית זו.

לא יהיה שינוי באחוזי הבנייה בשטחים שכבר הוקמו עליהם בניינים במלוא אחוזי הבנייה שהיו בתוקף ערב אישור תכנית זו.

3) לא יהיה שינוי באחוזי הבנייה בשטחים הכלולים בתכנית ח"ע מס' 853א', 1135, 1135ב', 1135ג', 1135ד', 1135ה', 1135ו', 1141א', 1141ב', 1156, 1156א'.

4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על בעלי הנכסים מס השבחה כחוק.

ה. שטח הבנייה הכללי המותר בכל המגרש נתן לנצל ב-2 ו/או ב-3 קומות.

9.5. <u>תכנית חפ/229ה':</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3021 מיום 02/02/1984.

<u>מטרת התכנית</u>

קביעת אחוזי הבנייה המותרים באזורים מאושרים לבנייה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה, חפ/1400.

<u>חישוב שטח הבנייה המותר</u>

1) שטח הבנייה המותר יחושב באחוזים מתוך שטח מגרש שנוצר כתוצאה מתכנית בניין עיר מאושרת, אלא אם נאמר אחרת בתקנות תכנית מאושרת.

2) חישוב שטח הבנייה יעשה לפי אחוזי הבנייה המוצעים בטבלה שלהלן, כפוף לסעיף 5.4 של תכנית זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

3) בשטחים אשר בהם תכנית המתאר המופקדת חפ/1400 קבעה אחוזי בנייה נמוכים מן המותרים לפי תכניות מאושרות יהיו אחוזי הבנייה כמו שנקבעו בחפ/1400 כפי שהופקדה.

4) בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן (אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית מאושרת החלה על המקום):

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 בהתאם לדרישות הג"א.

ד. שרותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות בבתים הגבוהים ורבי קומות בלבד:

1) חדר הסקה ששטחו יקבע כדלקמן:

מספר הדירות	16	30	40	50
שטח חדר הסקה (במ"ר)	17	18	21	21

2) מחסן 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, שטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור שבבניין ובגובה של יעלה על 2.20 מ'.

ו. חניה מקורה בשטח של יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גישות ויציאות), בגובה שלא יעלה 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קווי הבניין הקובעים בתכנית המאושרת על השטח וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

ז. קומת צנרת עד גובה 1.80 מ' 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 הנו לא פחות מ- 20%.
2. הבניין צמוד ככל האפשר לקרקע ודרוג מרפסותיו מקביל לשיפוע הקרקע.
3. הבניין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש.
4. 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 שהוועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בשום נקודה, ושתקרתו היא בשיפוע מקביל לשפוע מהלך המדרגות.

יב. שטח הגג.

יג. פיר המעלית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טבלת זכויות הבנייה

סוג האזור	אחוזי בנייה מאושרים	אחוזי בנייה מוצעים (ברוטו)
אזור מגורים מיוחד (דניה),	22.5 %	32 %
(חפ/1135 עד חפ/1135 ו'	25.0 %	35 %
חפ/1141 א' עד חפ/1141ד',	32 %	45 %
חפ/1141ו', חפ/1156-חפ/1156א')		
אזור מגורים א' עם הגבלות (חפ/853א')	20 %	28 %
	25 %	35 %
אזור מגורים א'	42 %	60 %

9.6. <u>תכנית חפ/229י'</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3484 מיום 17/09/1987.

<u>מטרת התוכנית</u>

תיקון אופן חישוב שטח הבנייה המותר למגורים, והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

<u>חישוב שטח הבנייה</u>

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים, בין היתר, להלן:

א. השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הבאים:

1) היא שייכת לכל הדירות בבניין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
2) לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים.
3) לכל דיירי הבניין או דיירי האגף יש גישה לכל שטחה.
4) היא מותרת במפורש עפ"י תכנית בניין עיר החלה על המקום או ע"י הקלה.
5) היא נמצאת בקומת קרקע או בקומת כניסה עיקרית לבניין.
6) גובהה אינו על 2.20 מ', מרצפה עד תקרה.
7) היא בחלל רצוף אחד.

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

ג. שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות, בבתים גבוהים ורבי קומות - בלבד, והם:

1) חדר הסקה ששטחו יקבע כדלקמן:

מספר דירות בבניין מעל	16	30	40
שטח חדר הסקה (במ"ר)	17	18	21

2) חדר מכונות מעלית.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. מחסן כלים לגינה ולאחזקת הבית, אחד לבניין ומשותף לכל הדירות, ששטחו המקסימלי במ"ר יהיה:

מספר דירות בבנין מעל	10	25	40
שטח במ"ר	6	10	15

ה. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים:

1) יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.

2) יהיה בקומת קרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה חוץ, במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת, אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.

3) גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה.

4) שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ו. חניה מקורה שיתקיימו בה התנאים הבאים:

1) השטח הפטור לא יעלה על <u>השטח המינימלי</u> הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במספר מקומות החניה הנדרש לפי שיעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד.

2) גובהו הוא כדלקמן:

בחניה פתוחה וניצבת לרחוב. או בכניסה לחניון. אינו עולה על ממוצע של 2.35 מ' ליחידת אורך של 7.5 מ'. בחניה סגורה אינו עולה על 2.30 מ' מרצפה עד תקרה.

3) במקרים של אילוצים טכניים בהם לא ניתן יהיה לספק את דרישות החניה בבניין במסגרת המגבלות דלעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה לגבי השטח וגובה החניה האמורים לעיל.

ז. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתיו מצויים דירה או שירותי דירה בבניינים מדורגים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:

1) שיפוע הקרקע הינו לא פחות מ- 20% ודירוג המרפסות מקביל לשיפוע הקרקע, אלא במקרים שמליאת הוועדה המקומית תתיר סטייה מתנאים אלה במיוחד.

2) הבניין צמוד ככל האפשר לקרקע.

3) הבניין אינו מכסה למעלה מ-40% משטח המגרש.

4) שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.

5) כל הקרקע במרווחי הבניינים תישאר קרקע טבעית שתגונן ותינטע.

6) תותקן במרפסת מרקיזה בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

אי קירוי מרפסות הגג יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.

ח. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז), או, שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בניין שגגותיהם (של גופי הבניין) אינם במפלס אחד. אי קירוי שטחי גג אלה הגג יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.

ט. 1) 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2) 8 מ״ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
3) שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד שאינו כלולות בשטח הבנייה, כולל שטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ׳ מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

י. שטח חדר מדרגות יציאה לגג - במקרים שהוועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ׳ מרצפה לתקרה בשום נקודה, ושתקרתו היא בשיפוע מקביל לשיפוע מהלך המדרגות, כולל משטח עליון ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ׳ מן המדרגות עד לדלת היציאה לגג.

יא. שטח מדרגות - חוץ בלתי מקורות, עד לגובה 4 מ׳ מתחילת המהלך.

יב. שטח גג.

יג. פיר מעלית.

יד. שטח מגדל בטחון מינימלי הנדרש לפי תקנות הג״א ומדרגות מילוט.

טו. שטח חדר מדרגות מחוזק הנדרש לפי תקנות הג״א, אם הוא נבנה בנוסף לחדר המדרגות הנדרש לבניין מטעמי תכנון.

טז. שטח עליית - גג או חלק ממנה, או יציע בתחומה שיתקיימו בהם כל התנאים הבאים:

1) עליית - הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבניין.
2) כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים.
3) לעליית - הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.
4) הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית - הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבנייה, אינו עולה על 5.30 מ׳.
שטח עליית הגג בו הגובה עולה על 5.30 מ׳ יהיה כלול בשטח הבנייה.
5) גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.60 מ׳, מדוד מרצפה לתקרה.

הערה: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית - הגג עד לפסגת עליית - הגג עולה על 6.00 מ׳, (מדוד מבחוץ) יחשב הדבר לקומה נוספת בבניין.

יז. שטח חצר פנימית בלתי מקורה הנמצאת על הקרקע.

יח. בליטות דקורטיביות או פונקציונליות עד 60 ס״מ בכיוון אופקי, לפי רשימה שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

יט. גזוזטראות פתוחות מ- 3 עברים, שהגובה בין רצפתן לקירוי שמעליהן אינו פחות מ- 5.2 מ׳ ושטחן אינו עולה על 1.6 מ״ר.
אי קירוי הגזוזטרה יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התו״ב.

כ. חדר במרתף שאינו כלול במניין הקומות, ושיתקיימו בו התנאים הבאים:

1) יהיה בבניין בן 4 דירות ומעלה.
2) יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
3) שטחו לא יעלה על 10% משטח הבנייה המותר בבניין, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ״ר.
4) גובהו לא יעלה 2.20 מ׳ מרצפה לתקרה.
5) גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מ׳.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6) תרשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת ולגבי ייעודו לשימוש דיירי הבניין כאמור בסעיף קטן 2 דלעיל ואי שימוש בו למטרות רווח.

כא. סטווין, במקום שנקבע על ידי תכנית החלה על השטח.

9.7. <u>תכנית חפ/229/י/1</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4201 מיום 14/03/1994.

<u>מטרת התכנית</u>

מטרת תכנית זו הינה לשנות את אופן חישוב שטח הבנייה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהתרים, התשנ"ב -1992.

<u>אכסדרה (לובי)</u>

על אף האמור בתכנית חפ/229/י (סעיף 5א') וכן בתכנית חפ/1400, תותר בשטח קומת עמודים סגירת חלל לצורך אכסדרה (לובי) שייכלל במניין שטחי השירות. שטח האכסדרה יהיה בשיעור של 2.5 מ"ר לכל דירה, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר (הקטן מבניהם) וזאת בתנאים הבאים:

1) היא נמצאת בקומת הכניסה לבניין.
2) היא מהווה בפועל כניסה עיקרית לשלוש דירות לפחות, ואין לה כל שימוש נוסף.
3) היא רשומה בלשכת רשם המקרקעין כרכוש משותף של בעלי 3 מדירות הבניין לפחות.
4) קירות האכסדרה יהיו מזכוכית שקופה, או חומר דמוי זכוכית ככל הניתן, בשיעור שיקבע ע"י הוועדה המקומית.
5) בבניין בו יש יותר מכניסה אחת, תותר התקנת יותר מאכסדרה אחת, והשטח האמור לעיל יתחלק בין קומות הכניסה.

<u>גזוזטרה</u>

על אף האמור בתכנית חפ/229י (סעיף 5 כ"א), שטח גזוזטרה שלא יבוא במניין השטח המותר לבנייה, לא יעלה על 8 מ"ר, או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן מבניהם), ובלבד שיתקיימו בה התנאים הבאים:

1) הבניין משמש לאחסון בני אדם, כולל לינת לילה.
2) הגזוזטרה עומדת בכל הוראות החוק ותקנות התו"ב וכן בהוראות התכניות החלות במקום, מבחינת קווי הבניין, עיצוב ארכיטקטוני או הוראות מפורשות אחרות החלות במקום.
3) הגזוזטרה היא קונזולית (זיז).
4) הגזוזטרה פתוחה משלושה עברים, להוציא מעקה בטיחות מזערי.
5) הגובה בין רצפת הגזוזטרה לבין התקרה שמעליה לא יפחת מ-5.2 מ'.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.8. <u>תכנית חפ/מק/1400/פמ'</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5501 מיום 28/02/2006.

<u>מטרת התכנית</u>

לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות עפ"י סעיפים 62(א)4 ו- 62(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

<u>קווי בניין לפרגולות</u>:

א. המרחק מן הפרגולה עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1.2 מ'.

ב. על אף האמור לעיל ניתן לאשר הצבת פרגולה עד לגבול המגרש הצידי בהסכמת בעלי הקרקע הגובלת ו/או בעלי הדירות הפונות לפרגולה אם המגרש הגובל בנוי.

ג. על אף האמור לעיל, בגבול צידי או אחורי של מגרש תותר הצמדת פרגולה לקיר תומך שגובהו עולה על 2.5 מ' מעל לרצפת הפרגולה.

<u>פרגולה בחצר</u>:

א. שטח פרגולה בחצר משותפת לא יעלה על 10% מהשטח הפנוי של החצר או על 30 מ"ר הגדול מבניהם.

ב. שטח פרגולה בחצר פרטית לא יעלה על 20 מ"ר.

<u>פרגולה במרפסת או גג</u>:

תותר התקנת פרגולה במרפסת בלתי מקורה או גג שטוח בתנאים:

1) ההיטל האופקי שלה אינו עולה על 20 מ"ר.

2) לא תותר התקנת פרגולה על גזוזטרה (מרפסת זיזית) ולא יותר שילובה בגג רעפים, הוראה זו הינה הוראת עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותה בתקנות הסטייה הניכרת.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.9. תכנית חפ/229/י/5:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6388 מיום 07/03/2012.

מטרת התכנית

- שינוי הוראות חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
- עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
- תוספת שטח בנייה למרתפים.
- תוספת שטח בנייה בתחום רגלי ממ"ד.

עיקרי הוראות התכנית

1) קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
2) קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
3) תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בנייה לעליות הגג.
4) תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בנייה למרתפים.
5) תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בנייה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית זו.

שטחי בנייה לבניינים חדשים ולדירות חדשות

חישוב שטחי הבנייה (עיקרי ושרות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את שטחי השרות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים בסעיפים ה' - ט'.

בנוסף, לשטח זה, ניתן להתיר את השטחים המפורטים להלן:

- שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף ג' להלן.
- שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף ד' להלן.

שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' להלן. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף יא' להלן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חניה מקורה</u>

השטח לחניה מקורה יחושב בהתאם להוראות סעיף ב 1.1 לעיל, כפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- שטח חניה מקורה על או תת קרקעית, יחושב כשטח שירות, אם היא מותרת עפ"י התכנית המאושרת.
- מספר מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת. במידה והתכנית המאושרת לא קבעה את תקן החניה, יהיה מספר מקומות החניה לפי התקן הארצי התקף.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר מקומות חניה נוספים, לשימוש דיירי הבניין, מעבר לנדרש עפ"י התקן. שטח מקומות החניה הנוספים יחושב כשטח שרות.

תוספת מקומות חניה מעבר לתקן תתאפשר רק לאחר שניבדק כי התקן התקף אינו עונה לצרכי החניה הצפויים. כמו כן, תידרש התייחסות הוועדה המקומית לבחינת המרחב העירוני/הסביבה הקרובה בו מבוקש היתר הבנייה בהיבט של תכנון, תחבורה וחניות ציבוריות מסודרות במגרשי חניה ו/או מבני חניה ו/או לאורך הדרכים הגובלות.

- גובה קומת חניה המהווה שטח שרות לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד תחתית התקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מבניהם).

בסמכות מוסד התכנון לאשר גובה שונה לקומות החניה כאשר הדבר נדרש מסיבות טכניות ותכנוניות בכפוף להוראות תכניות חפ/מק/1400 גב' ובתנאי שגובהו המקסימלי של גג הבניין אינו עולה על גובה הבניין במידה ונקבע בתכנית מאושרת.

<u>מחסן דירתי</u>

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- יותר מחסן אחד לדירה.
- שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו.
- למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר בניהם יהיה קיר בטון.

<u>מחסן משותף</u>

שטח מחסן משותף בבית משותף יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- מספר יח"ד בבניין לא יפחת מ- 3 יח"ד.
- המחסן יהיה פתוח ונגיש לכל דיירי הבניין.
- סה"כ שטח המחסן המשותף בבניין לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר נטו. למרות האמור לעיל ניתן לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ"ר במבנה שמעל 40 יח"ד.

<u>גזוזטרה</u>

1. בתחום תוכניות שהופקדו לפני 01/01/2010 ותוכניות בסמכות ועדה מקומית שהופקדו אחרי מועד זה, שטח הגזוזטרה יחושב עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) על תיקוניהן, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
   - הגזוזטרה תהיה זיזית.
   - הגזוזטרה תהיה פתוחה לפחות משני עברים.
2. בתחום תוכניות שהופקדו לאחר ה- 01/01/2010 (שאינן בסמכות ועדה מקומית), חישוב שטח הבנייה לגזוזטראות יהיה על פי הוראות התוכנית המאושרת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מרתפים</u>

ניצול זכויות בנייה למרתפים בהתאם לסעיף ב3.1 לעיל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שנקבע בהיתר.
2. גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.
3. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהן).
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.
5. במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף.
6. במרתף משותף, הכניסה תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.
7. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.
8. על שטח המרתפים המשותפים בבתים משותפים יחולו ההוראות הבאות:

- מספר יח"ד בבניין לא יפחת מ- 4.
- המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
- מתן היתר בנייה למרתף מותנה ברישום הערה עפ"י תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.

<u>עליות גג</u>

ניצול זכויות בנייה בעלית הגג בהתאם לסעיף ב4.1 לעיל יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

- התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229י', ואינה אוסרת עליית גג.
- השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
- הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע.
- הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
- ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה המהווה את רצפת עליית הגג ובתנאי שיהיו בתוך חלל הגג המשופע.
  לחילופין, יותר פיר מעלית וחדר מדרגות עם גג שטוח, כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובה תקרתם לא יעלה על 2.00 מ' מפני רצפת עליית הגג.
- הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
- במבנים בני 3 יחידות דיור ומעלה בהם יבנה גג משופע, יתוכנן הגג המשופע עם מערכת לניקוז ואיסוף המים ותתאפשר גישה בטיחותית לטיפול במרזבים.
- גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1.
- תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1 מ' מפני הריצוף של רצפת עליית הגג, בהתאם לתרשים מס' 1.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

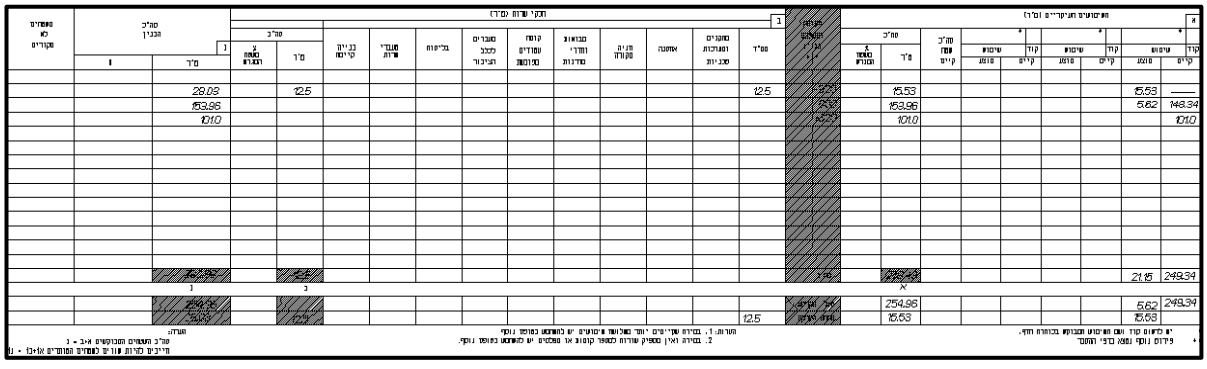
- במידה והגובה יעלה על הגבהים המצוינים בסעיפים יא'8.1 ו- יא' 9.1, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.
- מוסד תכנון יוכל לאשר או לפסול גגות בעלי צורה שונה, משיקולים של שימור או שיקולים אדריכליים עיצוביים (כולל חומרי גמר) ועל פי אופי האזור.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ובהשוואה אל מול המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- רישיון לבנייה תיק בניין מס' 3023/49 מיום 05/12/1949 לבית מעון.
- היתר בנייה מס' 60224 מיום 17/05/2006 לתוספת לדירה קיימת במבנה דו משפחתי.
- גרמושקה לתיק בניין מס' 3023/49 בקשה מס' 003 מיום 26/07/2005 ממנה עולה בין היתר כי שטח הבנייה הכולל המבוקש: 69.89 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 90550 מיום 16/09/2009 למצב סופי לתוספת בנייה.
- גרמושקה לתיק בניין מס' 3023/49 בקשה מס' 004 מיום 06/02/2008 ממנה עולה בין היתר כי שטח התוספת המוצעת היא 7.36 מ"ר.
- גרמושקה לתיק בניין מס' 3023/49 ממנה עולה כי שטח הבנייה המבוקש 21.5 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

<u>להלן פירוט שטחי הבנייה בהתאם לטבלת השטחים:</u>



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקש
תכנית חפ/229/ו/5	137,611 ₪	חלופה א': אין השבחה. חלופה ב': 37,820 ₪.

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב' מיכל וייס:

מצב קודם

- ע"פ התכניות החלות ניתן לבנות בנכס, כ- 392 מ"ר[10].
- מותרים ע"פ תכנית חפ/229/ו שטחים כדלהלן:
  עליית גג כ- 28 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה בהתחשב במגבלות הגובה בתכנית, מחסן דירתי 6 מ"ר לכל דירה, מרתף משותף כ- 60 מ"ר.
- הבינוי המיטבי במגרש הינו 5 יח"ד, 1 בקומת קרקע ו- 2 בכל אחת מקומות א' ו-ב'.
- השימוש היעיל והטוב בנכס הינו הריסה ובנייה חדשה ועל כן נלקח בחשבון בגישה זהירה מרכיב דחיה של 10 שנים עד להריסת המבנה.

מצב חדש

- התכנית מאפשרת תוספת שטחי שרות לחדר מדרגות ובכך "מפנה" שטחים עיקריים.
- שטח השרות לניוד הינו 12 מ"ר לקומה, כפול 3 קומות, קרי כ- 36 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות אחד כ- 12 מ"ר, סה"כ לחוב בגין רכיב זה 24 מ"ר.
- התכנית מגדילה שטחי מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר ומגדילה את השטח האפשרי למבואה. תוספת השטח למחסנים הינה כ- 10 מ"ר (2 מ"ר/לדירה).
- התכנית מוסיפה זכויות למרתפים בשטח של עד כ- 60 מ"ר ליח"ד לשימוש עיקרי.
  בהתחשב בבינוי האופטימלי באזור, נלקח בחשבון שטח אפקטיבי של מרתף פרטי אחד כ- 60 מ"ר.
- התכנית מאפשרת בניית עליות גג בשטח כ- 45 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה.
  נלקח בחשבון שטח לזיכוי עלויות גג בשטח של כ- 28 מ"ר ליח"ד, קרי תוספת 17 מ"ר עליית גג ליח"ד ל- 2 יח"ד, סה"כ תוספת של כ- 34 מ"ר.

[10] כ- 60% משטח החלקה נטו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- נתוני השוואה בגין תכנית חפ/229/ו/5 :

מס'	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח הדירה (במ"ר)	שטח ברוטו (במ"ר)	שנת בניה	קומה	מתוך	מחיר עסקה (בש"ח)	מחיר למ"ר (בש"ח)
1	24.04.2012	10786/4	חורב 12	80	92	2012	2	11	1,720,000	18,696
2	21.02.2012	10786/4	חורב 12	75	86	2012	קרקע	11	1,780,450	20,643
3	10.01.2012	10786/4	חורב 12	90	104	2012	4	11	1,780,450	17,202
4	30.11.2011	10786/150	ויתקין 10	168	193	2012	קרקע	4	3,350,000	17,340
5	01.11.2011	10786/4	חורב 12	120	138	2011	5	11	1,795,711	13,012
6	18.07.2011	10786/150	ויתקין 10	150	173	2012	4	4	2,900,000	16,812
7	14.07.2011	10786/4	חורב 12	111	128	2013	5	11	2,365,455	18,531
8	15.06.2011	10786/4/14	חורב 12	109	125	2013	5	11	2,324,759	18,546
9	15.06.2011	10786/4/14	חורב 12	109	125	2013	4	11	2,320,000	18,508
10	14.06.2011	10786/4	חורב 12	115	132	2013	2	11	2,278,975	17,232
11	02.06.2011	10786/4/12	חורב 12	109	125	2013	3	11	2,161,975	17,248
12	31.05.2011	10786/4/12	חורב 12	109	125	2013	3	11	2,187,410	17,450
13	31.05.2011	10786/4/14	חורב 12	115	132	2013	2	11	2,187,410	16,540
14	29.05.2011	10786/4/12	חורב 12	109	125	2013	5	11	2,390,890	19,074
15	26.05.2011	10786/4/11	חורב 12	111	128	2012	קרקע	11	2,314,585	18,132
ממוצע ללא נתוני קיצון										17,997

חילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים:	
שווי בנוי	18,000 ₪
בחילוץ מע"מ 16%	15,517 ₪
בחילוץ רווח יזמי 20%	12,931 ₪
עלויות בניה ישירות ועקיפות	6,200 ₪
שווי מ"ר מבונה	**6,731 ₪**
בהפחתה לערפיות וגישה 10%	6,058 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**6,100 ₪**

- <u>תחשיב השבחה :</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח מבונה אק'
שטח מדרגות לניוד	24	1	24
תוספת שטח למחסנים	10	0.3	3
מרתפים פרטיים	60	0.5	30
תוספת שטח לעליות גג	34	0.7	24
סה"כ שטח מבונה אק' גולמי:			81
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הבניינים (N=10, I= 6%)			0.55839
סה"כ שטח מבונה אק' לחיוב :	81	0.55839	45.12
ההשבחה:		6,100 ₪	275,222 ₪
היטל השבחה 50%:			137,611 ₪

חלוקת ההשבחה בין תתי החלקות בחלקה:	חלק ברכוש המשותף	ההשבחה היחסית לתת חלקה	היטל השבחה לתת חלקה
השבחה לתת חלקה 1	1/2	137,611 ₪	68,805 ₪
השבחה לתת חלקה 2	1/2	137,611 ₪	68,805 ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר מיכאל בן-נון</u>:

- מסכים עם עמדת שמאית המשיבה לעניין מהות ההשבחה וניתוח השטחים.
- אורך החיים הכלכליים של הנכס במועד קובע הינו לפחות <u>30 שנים</u> הנכס נמכר כדירת מגורים ביום 3/9/2025 תמורת סך של 3,400,000 ₪.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח מבונה אק'
שטח מדרגות לניוד	12	1	12
תוספת שטח למחסנים	5	0.3	1.5
מרתפים פרטיים	30	0.5	12
תוספת שטח לעליות גג	17	0.6	10.2
סה"כ שטח מבונה אק' גולמי:			35.7
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של הבניינים (N=30, I= 6%)			0.174110
סה"כ שטח מבונה אק' לחיוב:	35.7	0.174110	6.2
ההשבחה:		**₪ 6,100**	**₪ 37,820**
היטל השבחה 50%:			₪ 18,910

12.3. <u>התייחסות שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>:

- לעניין מקדם הדחיה, מדובר במבנה בן יותר מ- 60 שנה, נכון למועד הקובע[11].

לגישתו של שמאי המבקש למבנה 30 שנה נוספות, כלומר אורך החיים הכלכלי של נכס צמוד קרקע הינו יותר מ- 90 שנה, מדובר בקביעה חריגה.

אורך החיים הכלכלי של בית צמוד קרקע בכלל, ובפרט בית שנבנה בשנות ה - 50, הינו נמוך בהרבה יותר קרוב ל- 50 שנים.

בגישה זהירה, הובא בחשבון במקדם דחיה של 10 שנים, המביא את המבנה לגיל של לא פחות מ- 70 שנים.

- <u>לעניין המקדמים</u>

תכנית חפ/229/י/5, נידונה אינספור פעמים בפני שמאים מכריעים.

רובם המכריע של השמאים המכריעים קבע מקדם אקווי' של 0.7 לעליית גג ומקדם אקווי' של 0.5 למרתף פרטי.

הנכס הנדון אינו שונה מכלל נכסים אלו, ועל כן אין מקום להפחתת המקדמים כפי שקבע שמאי המבקש.

[11] צורף לתגובה דף היתר המקורי משנת 1949.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>תמצית החלטות שמאים מכריעים</u>:

- בהחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 12264/145 בחיפה, נקבע כי אורך החיים הכלכלי של בית צמוד קרקע הינו כ- 50 שנים.
על כן ובהתחשב כי במועד הקובע של תכנית חפ/229/י/5 גיל הבית עמד על 48 שנה, קבע השמאי המכריע מקדם דחיה של שנתיים בלבד.
השמאי המכריע קבע מקדם עליית גג של 0.7 ומקדם מרתפים פרטיים של כ- 0.5 בהתאם לשומת הוועדה.
- בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו בגו"ח 12257/344 בחיפה, נקבע כי אורך החיים הכלכלי של בית צמוד קרקע ברמת גמור גבוהה הינו כ- 58 שנים.
- בהחלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 10778/44 בחיפה, נקבע כי אין צורך בכל דחיה להשבחה מכח חפ/229/י/5.
במקרה זה היה על הקרקע בית מגורים צמוד קרקע בן כ- 54 שנים.
השמאי המכריע קבע מקדם עליית גג של 0.7 ומקדם מרתפים פרטיים של כ- 0.5 בהתאם לשומת הוועדה.

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

<u>שמאי המבקש, מר מיכאל בן נון</u>:

<u>לעניין התכנית המשביחה</u>:

השימוש המיטבי הנו המצב הקיים וכתוצאה מכך אין השבחה.

המועד הקובע הנו שנת 2012 והבניין עדיין קיים.

ישנו סכסוך שכנים המקשה על מימוש הזכויות בחלקה.

שטחו של הנכס הנדון הינו 327 מ"ר (654 מ"ר לחלק 2), בהתאם להוראות התב"ע, ניתן לבנות 60% מהתכסית, שטח התכסית המחושב עומד על 197 מ"ר מבונה, מאחר ובנוי כ- 126 מ"ר קיימת יתרת זכויות לבנייה נוספת של כ- 70 מ"ר.

אומדן שווי הקרקע לשיטת שמאית המשיבה: כ- 6,000 ₪/מ"ר, כפול 197 מ"ר, מתקבל סכום של 1,182,000 ₪.

שווי הבית הקיים הנו 126 מ"ר כפול 18,000 ₪/מ"ר בנוי מתקבל 2,268,000 ₪ - ברור כי החלופה של הבית הקיים היא הכלכלית יותר.

לחילופין, בחישוב אורך החיים הכללים של הבית שנמכר כבית בתמורה ל - 3,400,000 ₪ וכיום אנו 13 שנים מהמועד הקובע של התכנית המשביחה, לשיטת שמאית המשיבה החיים הכלכליים של הבית הסתיימו כבר לפני כ- 3 שנים, אמנם אני סבור כי החיים הכלכליים טרם הסתיימו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאית המשיבה, גב' מיכל וייס:

לעניין אורך החיים הכלכליים:

המבנה הקיים ותיק מאד וצריך להתחשב בשימוש המיטבי מכוח התכנית שנותנת תוספות של יחידות דיור ועוד.

בחלקה בשלמות (תתי חלקות 1-2) ניתן לבנות 400 מ"ר עיקרי בתוספת עליות גג, מרתפים פרטיים ומחסנים, מדובר בתכנית משביחה לאחר שנחלק את זכויות הבנייה לתת חלקה 1 (נכס הנדון) מקבלים תוספת שטח גדול ועל כן השימוש המיטבי של הינו הריסה וניצול הזכויות במלואן.

שמאי המבקש, מר מיכאל בן נון:

כיום אנו 10 שנים ממועד הקובע ובכל זאת הבית נמכר בתמורה ל- 3,000,000 ₪ החישוב לעיל מראה כי לא כלכלי לבנות את הזכויות בנייה מכוח התכנית.

הרוכש יבצע שיפוץ פנימי אבל לא יהרוס את המבנה.

כקרקע, נכס הנדון לא שווה 2,000,000 ₪.

שמאית המשיבה, גב' מיכל וייס:

עסקאות ההשוואה נלקחו מדירות במבני מגורים רוויים, אמנם לקרקע עם זכויות הבנייה מכוח התכנית יש שווי אחר.

ההשוואה של שמאי המבקש בין מ"ר בנוי למ"ר מבונה בעייתי, מכיוון שלא כולל חצרות ומרתפים וכדו'.

בכדי להבחין מהו שווי הבית נדרש להציג עסקאות השוואה מנכסים ממש דומים וכך נקבל שווי אמיתי לזכויות בנייה.

שמאי המבקש, מר מיכאל בן נון:

לעניין שווי הזכויות בנייה:

הנכס הנדון כצמוד קרקע שווה יותר מאשר יח"ד בבניין מגורים עם דירות. בנכס צמוד קרקע יש פרטיות, חצר ומרתף ואפילו אם ניקח פחות מ- 18,000 ₪/מ"ר בנוי עדיין אין כדאיות לבנות את הזכויות מכוח התכנית, כך גם לעניין שווי מ"ר מבונה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.5. <u>טענות משלימות רלוונטיות של הצדדים לאחר הדיון:</u>

<u>התייחסות שמאי המבקש מיום 01/02/2026</u>

- 60% בנייה הם משטח הקרקע ולא מהתכסית.
- בחלקה 111 בנוי בית משותף המורכב מ- 3 תתי חלקות, תת חלקה 0 רכוש משותף.
  תת חלקה 1 הנכס הנדון דירת מגורים דו קומתי בעורף החלקה.

<u>התייחסות שמאית המשיבה מיום 08/02/2026</u>

- הנתונים בשומת המשיבה מיוחסים למצב בו יבנה במקום המבנה הקיים מבנה הכולל 5 יח"ד שזהו השימוש היעיל והטוב.
  במקרה זה ככל והמבנה ייהרס, הוא יזכה בזכויות בנייה נוספות מכח תכנית חפ/229/ו/5 שלא הוקנו לו לפני כן, קרי, כקרקע ריקה יש לבחון את כלל זכויות הבנייה המוקנות לנכס (ולא 197 מ"ר בלבד כפי שאמר שמאי המבקש).
  כמו כן, לעניין השווי כבנוי - גם כאן שוגה שמאי המבקש שכן שווי בנוי 18,000 ₪/מ"ר שהובא בשומתי הינו שווי בנוי חדש - בניינים שזה עתה נבנו ודירות שנמכרו ע"י היזם, ועל כן, ככל וברצונו להשתמש בשווי זה, היה עליו להפעיל מקדם פחת על השווי, לצורך השוואה למבנה ותיק בן כ- 60 שנים, לא פחות.
- דבר נוסף שטעה שמאי המבקש, הוא שלקח שווי מ"ר מבונה אקווי' 6,000 ₪ - לאחר הפחתת מע"מ ולאחר התאמה לעורפיות, ושווי מ"ר בנוי 18,000 ₪ - לפני הפחתת מע"מ ולפני התאמה לעורפיות. מה שגורם לפער עוד יותר גדול.
- לצורך השוואה כפי שטוען שמאי המבקש, יש להפעיל מקדם עורפיות כבר על השווי למ"ר בנוי או להוריד אותו לגמרי, הרי לא ניתן לאחוז את המקל בשתי קצותיו ולצורך הבנוי לא לתת הפחתה, אולם למבונה כן לתת הפחתה כך גם לעניין המע"מ.
  לצורך העניין, הורדתי את מקדם העורפיות רק על מנת להמחיש את טענתי כלהלן:
  שווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בשומתי כ- 18,000 ₪/מ"ר בהפחתת מע"מ מתקבל 15,500 ₪/מ"ר.
  על שווי זה, יש להפעיל מקדם פחת לגיל המבנה - בגישה זהירה, ניקח 0.7 מתקבל שווי בנוי מתואם של כ- 10,860 ₪/מ"ר.
  שווי מ"ר מבונה אקווי' 6,730 ₪ (לפני התאמה לעורפיות כאמור).

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן תחשיב שווי הנכס כקרקע ריקה:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח מבונה אק'
שטח עיקרי	392.4	1	392.4
מחסנים	40	0.5	20
עליות גג	90	0.7	63
מרתפים פרטיים	120	0.5	60
חצר	536	0.2	107.2
סה"כ שטח מבונה אק'			642.6
שווי הקרקע	642.6	₪ 6,730	3,494,414
שווי יחסי לתת חלקה 1- כקרקע ריקה			**1,747,207**

תת חלקה 1 במצבה היום, בשטח בנוי של כ- 121 מ"ר אינה יכולה לשאת תוספת זכויות.
מדובר במבנה ישן ורעוע, בן יותר מ- 70 שנה ועל כן שוויו הינו לבנוי בלבד, בתוספת חצר.
כמו כן, ככל והמבנה אינו נהרס, הוא לא ייהנה מתוספת הזכויות שנותנת חפ/229/י/5.

להלן תחשיב שווי הנכס במצבו:

שטח בנוי	121		₪ 10,860.0	₪ 1,314,060
חצר	257	0.2	51.4	₪ 345,922
שווי תת חלקה 1 במצבה				**₪ 1,659,982**

יובהר כי הנתונים לעיל, הינם נכונים למועד הקובע של התכנית וכי כל יום שעובר, הפחת במבנה עולה שווי הבנוי הולך ופוחת ואילו שווי מ"ר מבונה הולך ועולה, קרי הפער בין שווי הקרקע כריקה לשווי הנכס הבנוי הולך ועולה ככל שהשנים עוברות.
לאור האמור, ניכר כי 10 שנים דחיה כפי שנלקח בשומתי הינן על הצד הזהיר.

- <u>לעניין סכסוך השכנים</u>

בתחשיב היטל השבחה אין להתייחס לסכסוך פרטני כזה או אחר.
תחשיב ההשבחה צריך שיערך על שווי המקרקעין בבעלות, ע"פ המצב התכנוני בהם ולא ע"ב נתונים סובייקטיביים כאלה או אחרים.
לצורך העניין, באם נכס השכן יימכר, יתכן וסכסוך זה יעלם כלא היה.
על כן, התייחסות לסכסוך נקודתי, תפגע בקופה הציבורית, שכן הוועדה לא תוכל לגבות את היטל ההשבחה בעת הסרת הסכסוך.
לעניין זה אפנה לשומה המכרעת של השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגו"ח 7624/50 במושב צופית, אשר היטיב להסביר מדוע סכסוך משפחתי כזה או אחר, אין בו כדי להשפיע על שווי הנכס לצורך חישוב היטל ההשבחה.
במקרה שם, מדובר בנחלה בה בעל זכויות רשום וסכסוך משפטי ארוך שנים על הזכויות בנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>התייחסות שמאי המבקש מיום 12/2/2026</u>

- שווי מ״ר מבונה כ- 6,000 ₪ נקבע גם בשומת המשיבה.
- בתחשיב שווי הנכס כקרקע ריקה יש לקחת בחשבון מרתף אחד בלבד בשטח של 60 מ״ר.
- אין להפחית מע״מ משווי מ״ר בנוי המהוה כחלק משווי הדירה.
- אפילו אם מפעילים מקדם פחת 30% כטענת המשיבה, מתקבל שווי מ״ר בנוי 12,600 ₪ (18,000 ₪ * 70%).
- גם לפי תחשיב המשיבה השגוי, ההשבחה מסתכמת בסך של 87,225 ₪.
  (1,659,982 ₪ - 1,747,207 ₪) בלבד ולא 137,611 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- להלן תחשיב שווי הנכס כקרקע ריקה:

שימוש	שטח במ״ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	392.4	1	392.4
מחסנים	40	0.5	20
עליית גג	90	0.7	63
מרתף פרטי	60	0.5	30
חצר	536	0.2	107.2
סה״כ שטח אקו'	612.6		612.6
מושאע	612.6	0.9	551.34
שווי הקרקע	551.34	6,000	3,308,040 ₪
שווי יחסי לנכס הנדון – תת חלקה 1 -			**1,654,020 ₪**

להלן שווי הנכס במצבו:

שטח בנוי	126		12,600	1,587,600 ₪
חצר	257 מ״ר	0.3	77.1	462,600 ₪
שווי הבית הבית במצבו				**2,050,200 ₪**

לאור כל האמור לעיל אין השבחה וכתוצאה מכך אין היטל השבחה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאית המשיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש
מקדם אקוי' לעליית גג	0.7.	0.6.
מקדם דחיה	10 שנים.	30 שנה.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב שד' הצבי 21 א' בגוש 10908, חלקה 111, תת חלקה 1 חיפה.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

14.3. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.4. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.5. רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון.

פרטי התוכניות הקשורות למושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך ברור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

לא הוצג בפני חוזה רכישה היסטורי.

החלטה זו בחנה את ההשבחה בגין תכנית חפ/299/י/5 בלבד.

ככל וקיימת השבחה בגין תכניות נוספות ו/או התחשבנות עבר, הרי שאין בהחלטתי זו משום בחינת השבחה בגין האמור.

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימת הסכמה באשר לשווי מ"ר בנוי של 18,000 ₪.
בהמשך לכך, מצאתי לנכון לאמץ את ערכיי שווי מ"ר מבונה תוך החלת מקדם פחת, כפי שהוסכם על ידי הצדדים.
עם זאת, לעניין רכיב המע"מ, אני מאמץ את עמדת שמאי המבקש, לפיה אין מקום לנטרל מע"מ בעסקאות בין פרטיים, וזאת בהתאם לעקרונות תקן מס' 11 א' לתקינה השמאית:

*"בשומת מקרקעין נדרש השמאי בדרך כלל לשום שווי זכויות בין קונה מרצון ומוכר מרצון. **בעסקה בנכס מקרקעין שמטבעו נצרך ע"י פרטיים כגון דירה מגולם במחיר מרכיב המע"מ.***
מאחר והרוכשים הפרטיים אינם מבצעים אבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע"מ שומת נכסים אלה תהיה תואמת חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאלים ותבטא את מחיר המחיר הסביר בין פרטיים שכאמור מגלם בחובו את מרכיב המע"מ" (הדגש אינו במקור).

טרם התייחסות למחלוקת בין הצדדים אציין כי במהלך הדיון ובמסגרת ההשלמות לדיון, הציגו שמאי הצדדים גישות מנוגדות באשר לאופן תחשיב ההשבחה ו"השימוש המיטבי" בנכס.
שמאי המבקש טען כי בבחינתו את השימוש היעיל והטוב נמצא כי השארת המצב על כנו כדאית יותר מאשר הריסה ובניית הזכויות בנייה, ומכאן מגיע למסקנה כי **אין השבחה**.
מנגד, שמאית המשיבה טוענת כי גם אם תאומץ גישת שמאי המבקש שלפיה יש לראות בנכס כקיים, עדיין שוויו כקיים נמוך יותר מהשווי של זכויות הבנייה ועל כן השימוש המיטבי הנו דחיה של זכויות הבנייה ומימושן ע"י בניית הבית מחדש בניצול כל זכויות הבנייה.

במסגרת טיעוניו המאוחרים חזר בו שמאי המבקש מהמתודולוגיה שננקטה בבסיס חילוץ השווי למ"ר בנוי, אשר כללה נטרול של רכיב המע"מ.
מנגד, שמאית המשיבה עמדה על הצורך בנטרול המע"מ כחלק בלתי נפרד מהצגת שווי שוק "נקי" למ"ר מבונה.
בנוסף, לאחר הדיון טענה שמאית המשיבה כי יש לחשב את זכויות המרתף כך ש<u>כל</u> תת חלקה תהא זכאית ל- 60 מ"ר מרתף, וזאת בניגוד לאמור בשומתה, לפיה עבור שתי תתי החלקות <u>יחדיו</u> מוקנות זכויות בהיקף של 60 מ"ר מרתף.
שמאי המבקש מנגד, עמד על טענתו כי זכויות המרתף מסתכמות ב- 60 מ"ר עבור כל החלקה ומשכך מיוחסים לנכס הנדון <u>30 מ"ר מרתף בלבד</u>.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן ציטוט מתוך הוראות התכנית חפ/229/י/5:

"שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' להלן".

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין שטחי מרתף:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תכנית	שטח המרתף עבור 2 יחידות
דוד בריל	10684/85	תכנית חפ/229/י/5	120
אורית גלן	10681/5	תכנית חפ/229/י/5	120

לאחר בחינת הטענות שהועלו על ידי הצדדים ובהתאם לכך שהצדדים הסכימו כי במצב הקודם ישנן זכויות בנייה אשר לא נוצלו בפועל, הגעתי למסקנה כי השימוש היעיל והטוב בנכס הינו הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש תוך מיצוי מלוא זכויות הבנייה מכוח התכנית עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם, וזאת מאחר שבמצבו הנוכחי אין באפשרותו לשאת תוספת זכויות בנייה ללא הריסה.

לעניין אופן ניתוח זכויות המרתף, על בסיס הוראת התכנית והחלטות עבר של הח"מ עולה כי לכל יח"ד/תת חלקה זכויות בנייה של 60 מ"ר מרתף.

עוד אציין כי קיימת הסכמת הצדדים לעניין תוספת 2 מ"ר/יח"ד לשטחי מחסן, עם זאת בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הובאה בחשבון תוספת של 5 מ"ר/ליח"ד.

בבחינתי את תוספת השטחים עבור תת חלקה 1, מצאתי לנכון להביא בחשבון תוספת 2 מ"ר למחסנים, זאת עבור 2.5 יח"ד (בסה"כ 5 יח"ד עבור החלקה בשלמותה), כפי שהוסכם על ידי הצדדים.

להלן נקודות המחלוקת בין הצדדים:

א. מקדם אקווי' לעליית גג

שמאית המשיבה קבעה מקדם של 0.7, זאת לעומת מקדם 0.6 בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

החלטה

להלן החלטות שמאים מכריעים בנוגע למקדם עליית גג:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מועד קובע	מקדם עליית גג
1	אלי כהן	אסתר רבין 9	12256/259,193,165	22/03/2012	0.7
2	דנה שיחור	אבא חושי 16	10798/48	22/03/2012	0.7
3	עאטף עאלם	פנחס רוזן	12258/3,4,17, 12259/3,14,18,22,25,128	22/03/2012	0.7
4	אבישי זיו	הצפירה 8	11201/110	22/03/2012	0.7
5	אורית גלן	לא צוין	10789/135	09/05/2012	0.7
6	יגאל יוסף	לא צוין	10681/14, 10682/43	22/03/2012	0.7

לפיכך, בהתאם לאמור לעיל ולהחלטות עבר של הח"מ, אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>מקדם דחיה</u>

שמאית המשיבה קבעה מקדם דחיה של 10 שנים עבור מימוש התכנית המשביחה, מקדם המבטא את אורך החיים הכלכליים של נכס הנדון.

שמאי המבקש קבע מקדם דחיה של 30 שנה עבור מימוש התכנית, מקדם המבטא את שארית החיים הכלכליים של הבית בנוסף למצב הבית שאינו עומד כרגע להריסה.

<u>החלטה</u>

להלן החלטות שמאים מכריעים אשר בחנו את אורך החיים הכלכליים של בית צמוד קרקע:

שמאי מכריע	גו"ח	אורך חיים כלכליים בשנים
עומר סרחאן	12264/145	50
אבישי זיו	12257/344	54
יגאל יוסף	10778/44	52

המועד הקובע הנו מועד תחילת תכנית חפ/229/י/5, היינו ביום 22/03/<u>2012</u>.

הוצג בפניי רישיון לבנייה תיק בניין מס' 3023/49 מיום 05/12/<u>1949</u> לבית מעון.

מבדיקת היתרי הבנייה המאוחרים כפי שפורט בסעיף 10 לעיל ובפרט היתר בנייה מס' 90550 מיום 16/09/<u>2009</u> לתוספת בנייה ולאור החלטתי ברישא סעיף 15 לעניין השימוש הטוב והיעיל, מצאתי לנכון כי דחיה של 30 שנה הינה סבירה במקרה הנדון.

16. <u>סיכום החלטות הח"מ:</u>

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאית המשיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
מקדם אקוי' לעליית גג	0.7.	0.6.	מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
מקדם דחיה	10 שנים.	30 שנה.	מסכים עם עמדת שמאי מבקש.

17. <u>תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:</u>

זכויות מתכנית חפ/229/י/5			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח לניוד	12	1	12
תוספת למחסנים	5	0.3	1.5
מרתף פרטי	60	0.5	30
תוספת שטח לעליית גג	17	0.7	11.9
מ"ר אקווי'			55.4
מקדם דחיה			0.17
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,920
השבחה			**₪ 76,394**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

18. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, תת חלקה 1 חלקה 111 בגוש 10908, ברחוב שד' הצבי 21 א' חיפה, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית חפ/229/ת/5	22/03/2012	₪ 76,394	₪ 38,197

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com