שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 13.11.2014

מספר : 140420א
גוש : 11565
חלקה : 86

<u>לכבוד</u>
הועדה המקומית תכנון ובניה חיפה
ע"י השמאי שי כהן – שמאי הועדה.

<u>לכבוד</u>
משפחת שמי – הנישומים
ע"י השמאים אהרן ויסבלום וקובי קלפון – שמאי הנישומים

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין תכנית חפ/229/י/5</u>

<u>גוש 11565 חלקה 86 הראשונים 90 קריית חיים חיפה</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.4.2014, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בתיק שבנדון, בנוגע ל- "**נכס**" המהווה את חלקה 86 בגוש 11565 (להלן – "**החלקה**") ואת בית המגורים הישן הבנוי עליה.
כתובת הנכס – רחוב הראשונים 90, קריית חיים חיפה.
בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת הועדה של השמאי שי כהן מיום 26.12.2013 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת הנישומים של השמאים אהרן ויסבלום, קובי קלפון מיום 28.4.2014 (להלן – "**שומת הנישומים**").

1.2 **המועד הקובע להשבחה** – 15 יום ממועד הפרסום למתן תוקף של תכנית חפ/229/י/5 – **22.3.2012** (המועד מוסכם על שמאי הצדדים).

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, ובמהלכה)</u>
ע"י השמאי כהן מטעם הועדה :
א. שומת הועדה.
ב. תגובתו מיום 12.6.2014 לשומת הנישומים.
ג. מסמכי רישוי שונים.
ע"י השמאים אהרן ויסבלום, קובי קלפון מטעם הנישומים :
א. שומת הנישומים.
ב. מסמכי רישוי שונים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 13.7.2014. בישיבה השתתפו :

השמאי שי כהן – שמאי הועדה

השמאי ניר גרוואר – שמאי ממשרדו של שמאי הועדה

השמאי אהרן ויסבלום – שמאי הנישומים

השמאי קובי קלפון – שמאי הנישומים

(שניהם להלן בלשון יחיד – **"שמאי הנישומים**")

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

ד. לא התקבלו תיקונים לפרוטוקול הישיבה.

2.3 <u>ביקור בחלקה, בבית, ובסביבתם</u>

א. התקיים על ידי ביום 11.11.2014.

שמאי הצדדים לא הודיעו כי לא ישתתפו בביקור.

ב. נסקרו החלקה והבנין מבחוץ. כן נסקרו מבחוץ בנינים נשוא עסקאות השוואה.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 14.5.2014 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין). הנסח מייצג את המצב הרשומי במועד הוצאתו בלבד.

3.2 גוש **11565** חלקה **86** ע. חולון.

שטח החלקה – **922 מ"ר**.

החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל.

3.3 החוכרים בחלקה (הנישומים בשומה זו) :

שמי גדעון – 1/3

שמי ארנון – 1/3

שמי רחל – 1/3

3.4 על החלקה רשומות מספר הערות אזהרה.

על החלקה רשומה זיקת הנאה (החלקה נהנית מזכות מעבר למים) מיום 8.10.1941.

על פי מפה מצבית, קיימת הפרשה בשטח 24 מ"ר להרחבת רחוב הראשונים.

3.5 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לנושא הזכויות בחלקה הנדונה.

4. **<u>מיקום הנכס ותאורו</u>** (<u>למועד הביקור</u>)

4.1 הנכס הנדון מהווה בית מגורים ותיק, שכתובתו רחוב הראשונים 90 בשכונת קרית חיים, חיפה.

4.2 הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה לצד בתים צמודי קרקע, ישנים לצד חדשים.

4.3 רחוב הראשונים הינו חד סטרי, מתחיל בצפון מערב ברחוב אלכסנדר זיו ומסתיים בדרום ברחוב יצחק בן צבי. הרחוב פנימי וחד סטרי, בו בתים מגורים בני 2 – 4 קומות, מתקופות שונות.

4.4 לחלקה 86 שצורתה אי רגולרית דמוית טרפז, ושטחה 922 מ"ר, חזית מערבית צרה לרחוב הראשונים. גבולה הדרומי גובל ברחוב הרצפלד (שביל צר להולכי רגל, מצופה אספלט, המחבר את הרחובות אלכסנדר, הראשונים, הגדוד העברי וששת הימים).

4.5 בחזית החלקה בית מגורים ישן, חד קומתי. במבט מבחוץ הוא נראה נטוש.
בעורף החלקה (צד מזרח) שני מבנים המתפקדים כמחסנים.
הבנוי לא תורם לשווי המקרקעין ולא רלוונטי לתחשיב ההשבחה.

5. **<u>תכנון</u>**

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק הוראות רלוונטיות בתכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה.
אין מחלוקת בין השמאים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל, אלא לגבי משמעותן לגבי היטל ההשבחה.

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

תכנית	מיום	י.פ.	מהות ותאור רלוונטי
חפ/1499	19.8.1971	1747	הגדילה את אחוזי הבנין ל- 60% משטח החלקה המקורי (בכל הקומות יחד). גובה בנין – עד 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
חפ/1499ב	13.11.198	2672	במגרשי בניה ששטחם קטן מ- 950 מ"ר תותר הקמת שני בניינים נפרדים בתנאי שגם בשלב הסופי של הניצול המלא של שטח הבניה המותר שבאותה חלקה יהיה הבנין הקדמי, הפונה לרחוב, שווה או קטן בשטח ובמספר קומותיו מהבנין האחורי, והמרחק בין שני הבניינים יהיה 6 מטר לפחות. חניה – החניה לבנין האחורי תהיה ברווח שבין שני הבתים, ובחלקה בקומת העמודים, והכניסה לחניה תהיה באמצעות מעבר שיותקן במרווח הצדדי לאורך הבנין הקדמי.
חפ/229ה	2.2.1984	3021	בתכנית נקבע כי באזור מגורים ב' (קרית חיים המזרחית) ישונו אחוזי הבניה ל- 85% משטח המגרש שנוצר כתוצאה מתב"ע מאושרת.
חפ/229י	17.9.1987	3484	בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט למפורטים להלן : השטח הפנוי של קומת העמודים, מקלט מינימלי אחד לבנין, או לחילופין, מקלט זעיר לכל דירה, מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה, חניה מקורה, מרפסות גג, 12 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר, 8 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה, שטח עליית גג בתנאים, ועוד. כל אלו בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

5.3 **<u>תכנית במצב חדש</u>**

<u>תכנית חפ/229י/5</u> <u>י.פ. 6404 מיום 24.4.2012</u>

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 התכניות המאושרות.

בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית זו לשטחי שירות ולשטח עיקרי, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה, תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה ולא יותר מ- 5% בתוספת שתי קומות או יותר. הקלות אילו ניתן לאשר במידה ולא ניתנו בעבר ולא מעבר לתקנות התו"ב ובכפוף להליך של הקלה.

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

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, שטח שרות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות – 60 מ"ר.

בנוסף לשטח זה ניתן להתיר :

שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים.

שטח שרות 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.

גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מטר.

במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף.

במרתף משותף, הכניסה תהיה באמצעות גרם מדרגות המשותף לבנין.

תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה, הניתנת לניצול בעליית הגג בלבד.

התכנית כוללת מספר תנאים לגבי בניית עליות הגג.

<u>מחסן דירתי</u>

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בתנאים המצטברים הבאים :

1. מחסן אחד לדירה.
2. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר.
3. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא צמוד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

5.4 **<u>רישוי</u>**

לא הועבר לעיוני היתר הבניה המקורי של בית המגורים הקיים.

כיום התבקשה בקשה להיתר בניה המתייחס ל- **בנין חדש בן 14 יח' דיור תמ"א 3/38 – פינוי/בינוי**.

הערה : בקשה זו, שהוגשה כנראה ע"י הרוכש מהנישומים, אינה רלוונטית לשומה המכרעת אשר עוסקת במימוש מלא בדרך של מכר.

כפי שיפורט בפרק המחלוקות להלן, שמאי הצדדים טענו מספר טענות בנוגע לבקשה זו.

הבקשה הנ"ל תכונה להלן – "**תכנית הבקשה להיתר**".

6. <u>השבחה לפי שומות הצדדים</u>

תחשיבי שמאי הצדדים, מצורפים כנספח לשומה המכרעת.

תכנית משביחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת ועדה	השבחה לפי שומת הנישומים
חפ/229/י/5	22.3.2012	495,900	175,000

7. <u>עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים לגבי ההשבחה בגין תכנית חפ/229/י/5</u>

שמאי הועדה	שמאי הנישומים
השימוש המיטבי	
שני מבנים – מבנה עורפי הכולל 6 יח"ד בן 3 קומות, ומבנה חזיתי הכולל 3 יח"ד בן 3 קומות. צורת בינוי זו מאפשרת פרטיות גבוהה יותר בכל אחד מהמבנים. תכנית הבקשה להיתר, שהוצגה ע"י שמאי הנישומים, הינה למבנה עפ"י תמ"א 38 בבינוי השונה בתכלית מן הבינוי המקובל עד כה בקרית חיים. לדוגמא, מספר יח"ד המבוקש הינו 14 יח"ד, והיקף הבניה הוא של 150%. אופי בינוי זה דורש היערכות שונה מבחינת הצבת המבנה בחלקה, אשר שונה מהשימוש המיטבי המקובל. במפה מצבית משנת 2013, דף מידע תכנוני, ותקנון תכניות 1499ב' ו- 1499ג', ניתן לראות כי לא קיימת מגבלה של מספר יח"ד במגרשים ששטחם קטן מ- 950 מ"ר.	**מבנה אחד בן 3 קומות מעל קומת עמודים כאשר שתי הקומות התחתונות מכילות 3 יח"ד כל אחת והקומה העליונה מכילה 2 דירות פנטהאוז, סה"כ 8 יח"ד.** מהמפה מצבית משנת 1996 ניתן לראות כי אין כדאיות כלכלית ואין היגיון אדריכלי לחלוקת זכויות בשני מבנים נפרדים זאת לאור צורתה האי רגולרית של החלקה ומגבלות קווי הבנין, לרבות המרחק הנדרש בין הבניינים. ניתן לראות זאת גם בתכנית הבקשה להיתר. במידה ויוכרע כי ניתן לבנות 2 בניינים נפרדים, יש להביא בחשבון עלויות בניה כפולות שלא מכוסות כגון : מעלית נוספת, מבואות וחדרי מדרגות כפולים. במפה המצבית משנת 1996 (כונתה במסמך הנ"ל בשם "תכנית מצבית"), מצוין כי מס' יח"ד המרבי הוא 8 יח"ד. תכנית מצבית נחשבת בועדה המקומית כמסמך סטטוטורי. בתכנית 1499ג' נקבע כי במגרשים מעל 950 מ"ר הצפיפות תהיה 8 יח"ד לדונם, קל וחומר שבמגרש שמתחת ל- 950 מ"ר הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד. ב-רע"א 3587/97 נקבעה הלכה כי אין לעגל ולהוסיף יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע. תכנית ההגשה להיתר לא היוותה את בסיס השומה. השטחים המשותפים הקומתיים המבוקשים בה לא משקפים מצב אובייקטיבי.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הנישומים
השבחה בגין שטחי שרות – חדרי מדרגות מוסכם על שמאי הצדדים : מקדם שווי – 1.0	
מצב קודם – 24 מ"ר (12 מ"ר למבנה) מצב חדש – 72 מ"ר (לשני מבנים) אם תתקבל טענת שמאי הנישומים למבנה אחד, הרי ששטחי חדרי המדרגות בהתאם לתכנית ההגשה להיתר הם בהיקף שטח גדול משמעותית מן השטחים שחויבו עליהם בשומת הועדה : 3 קומות X 38 מ"ר לקומה = 114 מ"ר. כל מקרה נבחן לגופו, כאשר מדובר במבנה שתכסיתו גדולה ברור ששטח חדר המדרגות יהיה גדול מ- 12 מ"ר. דוגמאות משומות מכריעות בחיפה –השמאי בצלאל קציר ברחוב אני מאמין 23, חיפה, והשמאי תמיר שדה ברחוב חורב 12- 14, חיפה.	מצב קודם – 12 מ"ר מצב חדש – 36 מ"ר (3 קומות X 12 מ"ר שטח שירות לקומה). תגובה : בכל שומות הועדה בהם נתקל התחשיב בהיטל השבחה הוא לפי 12 מ"ר לחדר מדרגות קומתי. מפרט שומות מכריעות בחיפה בהן נפסק כך : השמאי אבישי זיו ברחוב שאול 10. השמאי שאול אשרת ברחוב קדרון 14. השמאית גבע בלטר ברחוב הירקון. השמאית שושי שרביט ברחוב החורשה 13.
ההשבחה בגין עליות גג מוסכם על שמאי הצדדים : השטח – 20 מ"ר, ללא חדר מדרגות פנימי. מקדם שווי – 0.7	
מצב קודם – 3 יח"ד X 28 מ"ר = 84 מ"ר מעיון בתכניות הגשה מלפני התכנית נמצא כי ממוצע השטח במבוקש מעל 1.8 מטר ואינו כלול בשטח העיקרי הוא 20 מ"ר. בנוסף, ניתן זיכוי של 8 מ"ר בגין מדרגות פנימיות. לנושא זה מפנה לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברחוב נורית 18, חיפה. מצב חדש – 3 יח"ד X 45 מ"ר = 135 מ"ר.	מצב קודם – 56 מ"ר (20 מ"ר + 8 זיכוי לחדר מדרגות פנימי לכל דירה בקומה עליונה). מצב חדש – 90 מ"ר (45 מ"ר ליח"ד).
ההשבחה בגין מחסנים דירתיים מוסכם על שמאי הצדדים : מקדם שווי – 0.3	
מצב קודם – 9 יח"ד X 6 מ"ר מצב חדש – 9 יח"ד X 8 מ"ר	מצב קודם – 8 יח"ד X 6 מ"ר מצב חדש – 8 יח"ד X 8 מ"ר
השבחה בגין מרתפים	
ניתן לבצע מרתפים לשתי דירות גן בבנין העורפי. תוספת מרתפים – 120 מ"ר במקדם 0.5. השימוש המיטבי הינו בניית 3 קומות ללא קומת עמודים (אין חובה להקמת קומת עמודים), ובכך יצירת דירות גן יוקרתיות הכוללות מרתף. כאשר בונים 2 מבנים נפרדים על החלקה המבנים יכולים להכיל את הבינוי המוצע ללא תוספת קומת עמודים. הובא בחשבון מרתף אחד בלבד למבנה, למרות שניתן לבנות שני מרתפים במבנה העורפי, וזאת על פי בדיקה של הניצול באזור, ועל מנת לאפשר ניצול שטחי שירות שלא בקומת העמודים.	**ניתן לבצע מרתפים משותפים בלבד.** המרתפים המשותפים היו מותרים גם במצב קודם. בהתאם להוראות התכניות החלות במצב קודם, קומת העמודים חייבת להיות מפולשת ואסורה בניית דירות גן. על פי המפורט במפת קו הבנין ניתן לנצל את זכויות הבניה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לכן לא קיימת אפשרות לנצל בניית מרתפים פרטיים אשר הכניסה אליהם חייבת להיות מתוך גרם מדרגות מהדירה שמלמעלה, אשר אליה שייך המרתף. אין לחשב השבחה, אלא במידה ותתבקש הקלה לבניית דירת הגן. מציג 3 היתרי בניה בסביבה בהם נדרשה הקלה לבניית דירות מגורים בקומת העמודים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הנישומים
נושא זה נדון במספר שומות מכריעות בחיפה : השמאי אבישי זיו ברחוב שאול 10, ברחוב רוזנפלד 1, וברחוב אבדימי 5. השמאי מנחם מלוכנא ברחוב זמנהוף 9. השמאית גבע בלטר ברחוב הירקון 14. השמאי שאול אשרת ברחוב קדרון 14. מציג דוגמאות בהם ניצלו זכויות למרתפים : היתרים ברחובות ביילינסון 13, והשיירה 17. מציג שומות מכריעות בחיפה בהן נקבע כי קיימת כדאיות להקמת מרתף : השמאי אריה אריאל ברחוב מהוליבר 3, קרית שמואל. השמאית שושי שרביט ברחוב איטליה 38. השמאי אבישי זיו ברחוב שאול 10. השמאי שאול אשרת ברחוב קדרון 14. השמאית גבע בלטר ברחוב הירקון 14. קרית שמואל ממוקמת בסמיכות, ומהווה נתון דומה. בנוסף לכך, המיקומים הנוספים בדוגמאות שהציג אומנם יוקרתיים יותר, אולם לא ניתן להתעלם מכך שהם כוללים עלויות פיתוח וחציבה משמעותיים ביותר שלא קיימים בחלקה הנדונה המאופיינת בטופוגרפיה מישורית. ברחובות קדרון ואיטליה הטופוגרפיה אינה מישורית. לגבי הטענה כי במקרה כזה יש לגבות את היטל ההשבחה בגין המרתף מהקונה במסגרת הקלה – טענה זו מתנגשת עם הוראות החוק, לפיהן לא ניתן לחייב את הקונה בהיטל השבחה בגין הזכויות שהיו קיימות במועד רכישת הנכס על ידו.	בדוגמאות שהציג (שלושה היתרי הבניה ומידע שנמסר לו בעל פה לגבי שני פרויקטים), הקבלנים בסביבה אינם מנצלים בפועל את האפשרות לבניית המרתף הפרטי גם לאחר אישור ההקלה, זאת בשל היעדרות כדאיות כלכלית. השומות המכריעות שצורפו ע"י שמאי הועדה הן באזורים טובים הרבה יותר בחיפה ולא בקרית חיים, כאשר ברוב המקומות היה מותר לבנות קומת קרקע. ביטול קומת העמודים ופריסת 3 יח"ד בקומת הקרקע לא ניתן לביצוע בגלל בעיות החניה. אם בונים בקומת העמודים, לא ניתן למקם את החניות הנ"ל כולל המעברים שלהם, בתחומי המגרש. זאת גם אם היה מדובר במגרש רגולארי.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. <u>הכרעותי לגבי ההשבחה בגין תכנית חפ/229/י/5</u>

6.1 <u>השימוש והתכנון המיטבי</u>

<u>א. מספר מבנים על החלקה</u>

<u>תכנית 1499ב'</u>

סעיף 5.ג – **במגרשי הבנייה ששטחם קטן מ- 950 מ"ר תותר הקמת שני בנינים נפרדים בתנאי שגם בשלב הסופי של הנצול המלא של שטח הבנייה המותר שבאותה חלקה יהיה הבנין הקדמי, הפונה לרחוב, שווה או קטן בשטחו ובמספר קומותיו מהבנין האחורי והמרחק בין שני הבנינים יהיה 6 מטר לפחות**.

<u>מפה המצבית משנת 1996</u>

סעיף 4 : **בהתאם לתכנית חפ/1499 ב' מותר לנצל את שטח הבניה הנ"ל בשני בתים נפרדים בתנאים הבאים :**

המרחק בין הבניינים לא יהיה פחות מ- 6.0 מ'.

שטח וגובה הבנין הקדמי יהיה קטן או שווה לבנין האחורי.

מספר יחידות הדיור במגרש זה יהיה 8 בלבד.

<u>מפה מצבית משנת 2013</u>

סעיף 9 : **בהתאם לתוכניות חפ/1499 חפ1499/ב' ניתן לנצל את שטח הבניה המותר הנ"ל בשני בתים נפרדים בתנאים הבאים** [ההמשך זהה לזה שבמפה מצבית משנת 1966 – ש.ר.]

<u>דף מידע מיום 15.8.2012</u>

הפנייה להוראות תכנית חפ/1499/ב, כאשר לא צוינה מגבלה לנושא זה.

<u>דף מידע מיום 18.8.2013</u>

הפנייה להוראות תכנית חפ/1499/ב : **תותר הקמת שני בנינים נפרדים בתנאי שגם בשלב הסופי של הניצול המלא של שטח הבנייה המותר שבאותה חלקה יהיה הבנין הקדמי, הפונה לרחוב, שווה, או קטן בשטחו ובמספר קומותיו מהבנין האחורי והמרחק בין שני הבניינים יהיה 6 מטר לפחות**.

<u>שרטוט שהכנתי על גבי התשריט במפה מצבית משנת 2013 (זהה לתשריט שבמפה מצבית 1966)</u>

שורטטו שני בניינים במגבלות קווי הבנין, המרחק ביניהם ושטחי הבניה.

המסקנה היא שניתן למקם שני בניינים – בנין חזיתי בו 3 דירות ובנין עורפי בו 6 דירות (לנושא מספר הדירות, ראה להלן).

ביתרת המגרש ניתן למקם את החניות הדרושות.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>הכרעה</u>

מבחינה תכנונית תאורטית ניתן לבצע שני בניינים.

אך מסקירת המגרש נראה לי כי תכנון בית אחד חזיתי, עם גינון בעורפו – עדיף.

גם אם תכנון של שני בתים אופטימלי יותר מבחינת פריסת הבנינים ופרטיות (בבנין החזיתי בו דירה בקומה), לא נראה לי כי מדובר בתוספת לשווי.

בשני בניינים קיימת תוספת משמעותית לעלויות (תוספת לובי קומתי, תוספת חדר מדרגות, תוספת מעלית, תוספת שטח מעטפת יחסית לשטח הדירות, תוספת קווי צנרת אנכית ואופקית לסוגיה, וכו').

מבלי להיכנס לחישובים, ברור שעלות זו גבוהה מתוספת השווי בגין שני בניינים, ככל שקיימת.

לכן מבחינה מעשית, כדאי יותר לבצע בנין אחד.

<u>ב. מספר יח"ד בחלקה</u>

<u>תכנית 1499ב'</u>

א. במגרשי הבניה ששטחם גדול מ- 950 מ"ר.

4. מספר הדירות המרבי בחלקות של דונם יהיה 10.

5.ג. במגרשי הבנייה ששטחם קטן מ-950 מ"ר...

<u>אין כל הוראה לגבי מספר הדירות.</u>

<u>תכנית 1499ג'</u>

לפיה : **מספר הדירות המרבי בחלקות ששטחן גדול מ- 950 מ"ר, יהיה 8.**

לדעתי, הוראה זו לא רלוונטית במקרה שלנו הואיל ולא חלה על החלקה הנדונה ששטחה קטן מ- 950 מ"ר. בכל מקרה אני לא מבין את ההוראה – האם מספר יח"ד לא קשור לשטח החלקה.

<u>דף מידע מיום 15.8.2012</u>

לא צוין מספר יח"ד.

<u>דף מידע מיום 18.8.2013</u>

לא צוין מספר יח"ד.

<u>מפה מצבית מיום 25.9.1996</u>

סעיף 4 : **בהתאם לתכנית חפ/1499, מסתכם אחוז הבניה המותר הכולל בכל הקומות במקום זה ב- 85% ברוטו. משטח החלקה הרשום, דהיינו משטח של 922 מ"ר. את שטח הבניה המותר ניתן לנצל ב- 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת סה"כ 11.0 מ' גובה. סה"כ 8 יח"ד.**

סעיף 5 : **בהתאם לתכנית חפ/1499 ב' מותר לנצל את שטח הבניה הנ"ל בשני בתים נפרדים בתנאים הבאים :**

המרחק בין הבניינים לא יהיה פחות מ- 6.0 מ'.

שטח וגובה הבנין הקדמי יהיה קטן או שווה לבנין האחורי.

מספר יחידות הדיור במגרש זה יהיה 8 בלבד.

מפה מצבית מיום 11.12.2013

לא מצויינת כל מגבלה באשר למספר יח"ד.

האם ועדה מקומית יכולה במפה מצבית לפרש תכנית בניגוד למסמכי התכנית, או כשאין פרוט במסמכי התכנית

פרשנותה של ועדה מקומית, במסמכים מאוחרים שלה, לתכנית – אינה מחייבת. רק התכנית עצמה מחייבת. הוראותיה נתונות לפרשנות של בית משפט בלבד.

מה עוד שמדובר בשני מסמכים (שתי מפות מצביות) בהם סתירה (רק באחד נקבעה מגבלה למספר יח"ד).

הנושא נדון בפס"ד העליון עע"מ 2339/12 **יונתן שוחט נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא**

ביהמ"ש קבע :

לעניינם של 'חיקוקים' – ובהם תכנית מיתאר – מה שהתפרסם הוא הדין המחייב ומה שאינו מתפרסם אין הוא הדין. משמתפרסם הדין המחייב, ניתק טבורו מיוצרו-מחוללו ופירושו אינו ניתן אלא לבית-המשפט הוא לבדו.

הכרעה

ניתן לבצע 9 יח"ד (הכרעתי לגבי שני בניינים בחלקה פורטה לעיל).

אמנם אין הוראה ברורה בקשר למספר יח"ד לדונם במגרש בשטח קטן מ- 950 מ"ר, אולם לדעתי ניתן להסתמך על ההוראה בתכנית 1499ב' באשר למגרשים בשטח גדול מ- 950 מ"ר.

הבינוי :

בנין אחד בו 3 קומות, 3 דירות בקומה.

6.2 **<u>השבחה בגין שטחי שרות חדרי מדרגות</u>**

התכנית מאפשרת להכליל את שטח חדר המדרגות המשותף כשטחי שירות.

נושא מספר הבניינים הוכרע על ידי לעיל.

תכנית חפ/229י' במצב קודם מתייחסת לשטח "חדר מדרגות". אין אינדיקציה לכך שהמונח חדר מדרגות כולל גם לובי קומתי.

בבנין אחד, שטח חדר המדרגות + לובי קומתי ל- 3 דירות = 14 מ"ר.

לאור זאת :

<u>מצב קודם</u>

סה"כ – בנין אחד X 3 קומות X 14 מ"ר	= 42 מ"ר
מתוך זה לא כלול בשטח העיקרי	= <u>12 מ"ר</u>
כלול בשטח העיקרי	= 30 מ"ר

<u>מצב חדש (השבחה)</u>

השבחה (שטח שנוסף לשטח העיקרי)	= **30 מ"ר**

מקדם השווי כמו שטח עיקרי – 1.0.

6.3 **<u>ההשבחה בגין עליות גג</u>**

מדובר כאמור בשלוש דירות בקומות העליונות ושלושה חדרי יציאה לגג

בתכנית במצב קודם (חפ/229י') לא פורטו שטחי עליית הגג אלא רק גובה וצורת שיפוע.

מקובל עלי שטח עליית גג אחת בשומות הצדדים – 20 מ"ר + 8 מ"ר חדר מדרגות פנימי.

בגלל אופי עליית הגג (תקרה משופעת, וחלק מהשטח בגובה נמוך מגובה חדר מגורים רגיל), מקובל עלי **מקדם השווי** בשומות הצדדים – **0.7**.

6.4 **<u>השבחה בגין מחסנים דירתיים</u>**

נושא מספר הדירות הוכרע על ידי בסעיף 6.1 לעיל.

<u>מצב קודם</u> – 9 יח"ד X 6 מ"ר = 54 מ"ר

<u>מצב חדש</u> – 9 יח"ד X 8 מ"ר = 72 מ"ר

מקדם השווי (לאור אופי המחסנים ומיקומם, מקובל עלי המקדם בשומות הצדדים) – **0.3.**

6.5 **<u>השבחה מרתפים צמודים לדירות</u>**

המחלוקת העיקרית הינה בשאלה האם מותרת בנית דירות בקומת עמודים (אליהן יוצמדו מרתפים).

<u>תכנית 1499</u>

סעיף 10 – **גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת**.

<u>שאר התכניות שפורטו בסעיף 5.2</u>

אין הוראות בקשר לקומת עמודים.

<u>מפה מצבית מיום 25.9.1996</u>

סעיף 4 : **את שטח הבניה המותר ניתן לנצל ב- 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ...**

<u>מפה מצבית מיום 11.12.2013</u>

סעיף 9 : **את שטח הבניה המותר ניתן לנצל ב- 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ...**

<u>דף מידע תכנוני מיום 15.8.2012</u>

<u>קומות</u> מס' קומות מעל ק. עמודים מפולשת – 3 קומות [מתכנית חפ/1499]

<u>דף מידע תכנוני מיום 18.9.2013</u>

<u>קומות</u> מס' קומות מעל ק. עמודים מפולשת – 3 קומות [מתכנית חפ/1499]

<u>הכרעה</u>

לא מצאתי כל בסיס לטענת שמאי הועדה על אפשרות לבנית דירות בקומת עמודים.

סביר להניח שאכן, כטענת שמאי הבעלים (ועל פי 3 דוגמאות להיתרים שמסר), היתרים לדירות בקומת הקרקע ניתנו בהקלה.

השומות המכריעות אליהן התייחס שמאי הועדה בנושא זה, אינן מקרית חיים המזרחית, בה כמפורט לעיל, לא ניתן לבצע דירות בקומת עמודים.

לכן לא ניתן לבצע מרתפים הצמודים לדירות גן שבקומת העמודים.

6.6 **<u>שווי למועד הקובע</u>**

השווי של 3,326 ₪ ל- מ"ר מבונה מוסכם על שמאי הצדדים.

שמאי הועדה הציג וניתח 6 עסקאות השוואה.

סקרתי מבחוץ את רב הבניינים נשוא עסקאות ההשוואה.

לאור זאת, מוסכמים אלי העסקאות וניתוחן ע"י שמאי הועדה.

אלו יצורפו כ- **נספח** לשומתי המכרעת.

7. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה, בגין תכנית חפ/229/י/5</u>**

<u>מועד קובע – 22.3.2012</u>

7.1 העקרונות וערכי השווי פורטו בהכרעותי לעיל.

7.2 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו.
בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.

7.3 בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (כמו בשומה זו), דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.
שימוש בטכניקה זו אפשרי במידה והשווי במצב קודם, זהה לשווי הכולל במצב חדש בהפחתת האלמנט המשביח.
זה המצב אצלנו. זאת הואיל וההשבחות השונות לא השפיעו על השווי בשני המצבים (ללא ההשבחות).
גם שמאי הצדדים, נקטו בשיטת שומה זו.

7.4 **<u>השבחה בגין שטחי שרות חדרי מדרגות</u>**

30 מ"ר X 1.0 X 3,326 ₪ = **99,780 ₪**

7.5 **<u>השבחה בגין עליות גג</u>**

<u>מצב קודם</u>

3 דירות עליונות X 28 מ"ר X 0.7 = 58.8 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

3 דירות עליונות X 45 מ"ר X 0.7 = 94.5 מ"ר

סך הכל השבחה – 35.7 מ"ר X 3,326 ₪ = **118,740 ₪** (במעוגל)

7.6 **<u>השבחה בגין מחסנים דירתיים</u>**

<u>מצב קודם</u>

9 דירות X 6 מ"ר X 0.3 = 16.2 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

9 דירות X 8 מ"ר X 0.3 = 21.6 מ"ר

סך הכל השבחה – 5.4 מ"ר X 3,326 ₪ = **17,960 ₪** (במעוגל)

7.7 **<u>טבלה מרכזת</u>**

<u>סה"כ ההשבחה והיטל השבחה</u>

תכנית משביחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חפ/229/י/5	22.3.2012	236,480	118,240

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע המפורט לעיל תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

נספחים

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תאריך: 26/12/2013
סימוכין: 900034-13

מצב קודם			
	כמות	מקדם	שטח אקוי'
שטח מגרש ממוצע	710		
שטח עיקרי מותר	604	1.00	604
מס' יח"ד	7		
ממ"דים	68	0.90	79
שטח בעליית גג	56	0.70	39
דירות עם מרפסות	6		
מרפסות	72	0.25	18
מחסנים	42	0.30	13
זיכוי שטח מנייד מח. מדרגות	12	1.00	12
חצר	250	0.20	50
סה"כ שטח אקוי'			814
סה"כ שווי מגרש ממוצע			₪2,850,000
שווי מ"ר אקוי'			₪3,501
הפחתה בגין צורת החלקה		0.95	₪3,326

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש	מקדם	שטח אקוי'
שטח בעליית גג	84	135	51	0.7	35.7
חדר מדרגות	24	72	48	1	48
מחסנים	54	72	18	0.3	5.4
מרתף	0	120	120	0.5	60
סה"כ					149.1
השבחה					₪495,901
היטל השבחה					₪247,951

הערכת שווי, ניהול וכינוס, מיסוי מקרקעין, בוררויות כלכלית, שמאות מכלאות, ייעוץ הנדסי

הבנקים 7, חיפה, טל. 04-8527581 פקס. 04-8527580
e-mail: s.c_estate@bezeqint.net מען למכתבים: ת.ד. 7476 מיקוד 31073 חיפה

ויסבלום & קלפון - שמאי מקרקעין
אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין
קובי קלפון - שמאי מקרקעין
WAISBLUM & KALFON
Real Estate Appraisers

עמ'

לסיכום, להלן תחשיב ההשבחה המתוקן:

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש במ"ר	מקדם	שטח אקו' להשבחה
גג	56	90	34	0.7	23.8
מדרגות	12	36	24	1.0	24
מחסנים	48	64	16	0.3	4.8
מרתפים	0	0	0	-	0
סך הכל					52.6
ההשבחה					₪ 174,947
ההשבחה במעוגל					₪ 175,000
ההיטל					₪ 87,500

מעלה השחרור 17 חיפה • טל: 04-8662502 • פקס: 04-8662512 • office@rea.co.il

9. <u>תחשיב</u>:

עסקאות השוואה לקרקע בקרית חיים:

- 12/2/2012 ששת הימים 11 גו"ח 11565/122 , שטח המגרש 720 מ"ר ז.ב. 85%, התמורה 2,500,000 ש"ח.
- 7/2/2012 יצחק יציב 65 א גו"ח 11582/6, שטח המגרש 696 מ"ר, ז.ב. 85%, התמורה 2,500,000 ₪.
- 1/9/2011 חומה ומגדל 2 גו"ח 11586/90, שטח המגרש 666 מ"ר, ז.ב. 93.5%, התמורה 3,270,000 ₪.
- 8/8/2011 יכניאלי 7 גו"ח 11586/20, שטח המגרש 672 מ"ר, ז.ב. 85%, התמורה 2,500,000 ₪.
- 14/4/2011 יצחק יציב 51 גו"ח 11582/22 שטח מגרש 714 מ"ר ז.ב 85% , התמורה 2,650,000 ₪.
- 3/4/2011 ציזלינג 35 גו"ח 11582/119 שטח מגרש 752 מ"ר ז.ב. 85%, התמורה 2,825,000 ₪.

מניתוח סקר המחירים ובהתייחס לשטח מגרש ממוצע של כ- 710 מ"ר ניתן לייחס שווי מגרש ממוצע בסך של כ- 2,850,000 ₪. שווי זה הינו לזכויות בעלות פרטית (בתוספת השלמה בגין תשלום דמי היתר).

העברת נכסים, ניהול נכסים, שמאי מקרקעין, בוררות, כונסי נכסים רשמיים, שמאות מפלגתית, ייעוץ תכנוני