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

10 במאי 2026
מספרנו: 30/1252
מספר בקשה: 2578-2025

לכבוד

המבקש:
מר רוני דיין
Ronydayan24@gmail.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה
ע"י ערן דור און, שמאי מקרקעין
Doron@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – חיפה

<u>גוש 12258 חלקה 31 (חלק)</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית חפ/229/י/5 לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 18/09/2025 אשר נערכה ע"י השמאי מר ערן דור און ובתגובתו להשגות המבקש מיום 12/02/2026.

עמדת המבקש מפורטת במכתבו מיום 16/12/2025 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י המבקש מר רוני דיין.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חפ/229/י/5 הינו 22/03/2012.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 16/03/2026.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 16/02/2026 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

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

4. פרטי הנכס:

גוש	:	12258
חלקה	:	31
שטח חלקה (רשום)	:	1,048 מ״ר
כתובת הנכס	:	מדרום מערב לרחוב יונה אנגל, שכונת רמת גולדה, חיפה.
תיאור הנכס	:	חלקה ריקה ופנויה.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 30/11/2025 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח	:	12258/31
שטח החלקה (רשום)	:	1,048 מ״ר
בעלויות	:	דיין רוני ודיין גילה, בחלקים שווים.
הערות	:	- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 01/01/1956.
		- הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 מיום 15/12/1961.
		- הערת אזהרה לטובת חמדאן ראני, על כל הבעלים. הערות: תיאור הנכס: קרקע התחייבות מיום 27.08.2025.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 28/08/2025 שנערך בין רוני דיין וגילה דיין (אשר יקראו, ביחד ו/או לחוד, להלן ולשם הקיצור: ״המוכר״) לבין חמדאן ראני (אשר יקראו להלן ולשם הקיצור: ״הקונה״), ולפיו נמכר הנכס המהווה מגרש ברחוב גולדה בעיר חיפה והידוע כחלקה 31 בגוש 12258, בתמורה לסך של 2,350,000 ₪.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 31 בגוש 12258 ומהווה חלקת קרקע ריקה מבניה, בשטח רשום של 1,048 מ״ר, הממוקמת מדרום מערב לרחוב יונה אנגל, בשכונת רמת גולדה בעיר חיפה.

הסביבה הקרובה לחלקה מאופיינת כשטח טבעי ובלתי מפותח, המשופע בקרקעות ריקות שטרם הוסדרו לבניה. הסביבה נעדרת תשתיות פיתוח בסיסיות ויתר המגרשים הגובלים מצויים במצב פיזי דומה.

המקרקעין הנדונים מהווים מגרש בלתי מבונה, בעל צורה הנדסית בלתי רגולרית דמוית טרפז. פני השטח מתאפיינים במורד טופוגרפי לכיוון דרום-מזרח, ונותרו במצבם הטבעי כשהם מכוסים בצמחיית חורש ופרא סבוכה. במועד הביקור בנכס נצפתה החלקה כשהיא פנויה מבניה, ללא עבודות פיתוח, וללא שימוש פעיל הנראה לעין.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית חפ/229:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 422 בתאריך 15/02/1934.

עפ״י התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד אזור מגורים A בו נקבעו זכויות בניה כדלהלן:

זכויות בנייה עד שטח דונם	-	20% בתנאי שקומת הקרקע תושלם לפני 01/07/1939 וכן תנאים נוספים.
זכויות בנייה בשטח 1,000-2,000 מ״ר	-	15%
זכויות בנייה בשטח 2,000-3,000 מ״ר	-	12.5%
זכויות בנייה בשטח מעל 3,000 מ״ר	-	10%
קומות	-	2 קומות (עד 2.5 קומות כולל מרתפים).
קווי בניין	-	חזית – 4 מ׳, צדדי – 4 מ׳, אחורי – 6.5 מ׳.

7.1.2. תוכנית חפ/229 ד׳:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 2262 בתאריך 14/10/1976.

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

7.1.3. <u>תוכנית חפ/229 ה':</u>

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

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

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

ב. סטווין.

ג. מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

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

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

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

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

ח. ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים.

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

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

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

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

יב. שטח הגג.

יג. פיר מעלית.

7.1.4. <u>תוכנית חפ/229 י':</u>

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

בהתאם להוראות התוכנית נקבע, בין היתר, כי השטחים שאינם כלולים בזכויות הבניה הינם כדלקמן:

מחסן – שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

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

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

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

עליית גג – התוכנית מאפשרת הקמת עליית גג בתנאים.

7.1.5. <u>תוכנית חפ/1840:</u>

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

7.1.6. <u>תוכנית חפ/229/י/1:</u>

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

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

7.1.7. <u>תוכנית חפ/1400 י"ב:</u>

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

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

תיוותר קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים. התוכנית מתירה הקמת חניונים תת-קרקעיים.

7.1.8. <u>תוכנית חפ/מק/1400 ת"ט:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4536 בתאריך 26/06/1997. מטרת התוכנית היא קביעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה, אשר יאפשרו אספקת חשמל אמינה, עפ"י הצרכים הנדרשים.

7.1.9. <u>תוכנית חפ/מק/1400 יב/1:</u>

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

התוכנית מהווה תוכנית משלימה לתיקון הוראות שנקבעו בתוכנית חפ/1400 י"ב.

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

7.1.10. <u>תוכנית חפ/מק/1400גב:</u>

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

7.1.11. <u>תוכנית חפ/מק/229 י/2:</u>

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

7.1.12. <u>תוכנית חפ/מק/1400יב/4:</u>

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

7.1.13. <u>תוכנית חפ/מק/1400פ"/מ:</u>

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

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית חפ/229/י/5:</u>

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

<u>מטרות התוכנית</u>:

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

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

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

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

מחסנים דירתיים: יותר מחסן אחד לכל יח״ד בשטח שלא יעלה על 8 מ״ר נטו.

7.2.2. תוכנית חפ/2000:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 8137 בתאריך 05/03/2019.

מטרות התוכנית:

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

8. קביעת הנחיות בדבר גובה בניה באזורי העיר השונים.
9. פיתוח מערך התחבורה, באופן התומך בפיתוח העירוני ומשתלב בנוף. מתן העדפה לתחבורה הציבורית ופיתוח מערך דרכים לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים.

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

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין עולה כי לא נמצאו היתרי בניה ו/או בקשות להיתר.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית חפ/229/י/5 בלבד וזאת, עקב הבקשה להעברת זכויות.

לטענת שמאי המשיבה, לצורך חישוב ההשבחה הובאו בחשבון מספר גורמים ושיקולים ובניהם, מיקום המקרקעין באזור שאינו מפותח, מאפייני החלקה לרבות שטחה וצורתה, וכן אפשרויות הבניה בחלקה בהתאם למצב התכנוני המאושר.

לשיטתו, החלקה כיום אינה זמינה למגורים, וזאת בין היתר נוכח הכללתה בתחום שטח הטעון תכנון וחלוקה חדשה (רה פרצלציה) בתוכנית המתאר המופקדת חפ/1400, המציעה לסווג את הסביבה כאזור מגורים א-2, בו מותרת בניה בהיקף של 60%. עוד צוין כי החלקה ממוקמת בשטח בלתי מפותח, שלא קיימים בו שירותים ציבוריים כגון דרכי גישה סלולות, מים, חשמל וכד'.

עוד צוין כי במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה יופרשו השטחים הדרושים לצורכי ציבור ובכלל זה דרכים, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ועל כן חישוב זכויות הבניה בוצע משטח מגרש "נטו". לשיטת שמאי המשיבה, תחשיב ההשבחה נערך לקרקע המיועדת לבניה שאינה זמינה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, נכון למועד הקובע ביום 22/03/2012.

באשר למהות ההשבחה, טוען שמאי המשיבה כי תוכנית חפ/229/י/5 חוללה עליית ערך במקרקעין הנובעת מהרחבת סל הזכויות ושינוי הוראות הבינוי בחלקה. לשיטתו, ההשבחה נובעת מהגדלת שטחי הבניה המותרים בחלל גג הרעפים מ- 20 מ"ר ל- 45 מ"ר, כאשר לאחר קיזוז שטח חדר מדרגות דירתי שהיה קיים במצב הקודם, מתקבלת תוספת שטח אקו' של 34 מ"ר לעליית הגג. כ"כ, נטען כי במצב הקודם נכלל שטח חדר המדרגות במניין השטחים העיקריים, למעט שטח פטור של כ- 12 מ"ר, בעוד שבמצב התכנוני החדש מהווה כל שטח חדר המדרגות שטח שירות. לטענת שמאי המשיבה, שינוי זה מניב תוספת של כ- 24 מ"ר לשטח העיקרי במקרה של מבנה בן שלוש קומות. עוד הובאה בחשבון תוספת שטח למחסנים בהיקף של כ- 14 מ"ר היות ומדובר בקיבולת בניה של 7 יחידות דיור, וכן האפשרות לבניית מרתף פרטי בשטח של כ- 60 מ"ר. לשיטתו, תחשיב ההשבחה נערך בהנחת מימוש מלא של זכויות הבעלות בחלקה, תוך הסתמכות על מחירי נכסים דומים בסביבה וביצוע ההתאמות הנדרשות.

לצורך קביעת ערכי השווי, ציין שמאי המשיבה כי התבסס על ניתוח עסקאות השוואה במועדים הסמוכים למועד הקובע, מהן חילץ שווי של 1,000 ₪ למ״ר קרקע. כמו כן, צוינה עסקת מכר מחודש אפריל 2012 בנכס המצוי בגו״ח 10680/102, במסגרתה נמכרה חלקה בשטח נטו של 916 מ״ר תמורת סך של 945,000 ₪. על בסיס נתונים אלו, העריך שמאי המשיבה את שווי המקרקעין לפי ערך של 1,000 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע. לשיטתו, מחיר זה מגלם את זכויות הבניה במצב החדש, קרי התוספות המוקנות מכוח תוכנית חפ/229/י/5, תוך מתן ביטוי לעובדה כי הקרקע אינה זמינה לבניה במועד זה וכי מימושן דורש הכנת תוכנית מפורטת שתכלול טבלאות הקצאה ואיזון והפרשות לצרכי ציבור. לצורך קביעת שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ ניתח שמאי המשיבה חלקה סטנדרטית בשטח דונם וקבע כי לאחר החלת מקדם הפחתה של 0.9 בגין ריחוק מתשתיות, שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ עומד על סך של 1,100 ש״ח.

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

שטח החלקה 1,048 מ״ר. הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ״ר מבונה אקו׳.

	כמות	מקדם	שטח אקו׳
שטח החלקה	1,048		
שטח בניה מותר	60%		
שטח עיקרי	629	1	629
מספר יחידות (כ- 90 מ״ר ליחידה)	7		
ממ״ד (12.5 מ״ר ליחידה)	87.5	0.9	78.75
מרפסות	63	0.25	15.75
עליית גג	90	0.7	63
שטח חצר לדירות גן	150	0.2	30
מרתף	60	0.5	30
מחסנים	56	0.3	16.8
סה״כ שטח אקו׳			863.3

<u>שווי מצב חדש:</u>

863.3 מ״ר אקו׳ X 1,100 ₪ = 949,630 ₪

<u>פירוט תוספת שטח אקו׳ בחלקה הנידונה ששטחה 1,048 מ״ר לפי קיבולת של 7 יחידות דיור:</u>

<u>פרמטר</u>	כמות	מקדם	שטח אקו׳
שטח עליית גג	34	0.7	23.8
ניוד שטח מחדרי מדרגות	24	1	24
מרתף פרטי	60	0.5	30
מחסנים	14	0.3	4.2
סה״כ שטח אקו׳			82

ההשבחה: 82 מ״ר אקו׳ X 1,100 ₪ = 90,200 ₪

שווי מצב קודם: 90,200 ₪ - 949,630 ₪ = 859,430 ₪

ההשבחה: 90,200 ₪

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>כללי:</u>

המערער, מר רוני דיין, המייצג את עצמו ואת הגב' גילה דיין בהליך זה, העלה טענותיו במסגרת מסמך טענות אשר הוגש במענה לשומת המשיבה, לפיהן דרישת תשלום היטל ההשבחה שהוטלה בגין אישור תוכנית חפ/229/י/5 אינה מבוססת, וזאת מאחר שלטענתו לא חלה עליית ערך ממשית במקרקעין.

לטענתו, החלקה נשוא השומה מהווה מגרש ותיק מהמאה הקודמת, אשר מתאפיין במגבלות תכנוניות מהותיות ומתמשכות, אשר לא השתנו בפועל גם לאחר אישור תוכנית חפ/229/י/5. עוד נטען כי אין תוכנית מפורטת תקפה המאפשרת הוצאת היתר בניה, וכי זכויות הבניה המצוינות במסמכים הן בגדר פוטנציאל עתידי בלבד ואינן זכויות ברות מימוש בפועל. עוד נטען כי מעולם לא הוצא היתר בניה בחלקה, וכי קיים צורך בהליכי רפרצלציה ואיחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית חפ/1400, לרבות הפרשות לצורכי ציבור.

עוד נטען כי לא קיימת תשתית הנדסית או תכנונית המאפשרת מימוש בניה, וכי החלקה לא פותחה ולא נבנתה במשך עשרות שנים. כ"כ, נטען כי ניסיונות לקידום תכנון שיאפשר מימוש זכויות לא קודמו, וכי הדבר תלוי בהליכי תכנון רחבים שאינם בשליטת בעלי הזכויות. בנסיבות אלה, נטען כי זכויות תכנוניות שאינן ניתנות למימוש בפועל אינן משקפות עליית ערך ממשית של המקרקעין.

בהתייחס למסגרת החוקית, נטען כי בהתאם להגדרת "השבחה" בתוספת השלישית לחוק התו"ב, חיוב בהיטל השבחה מחייב עליית ערך ממשית הנובעת מזכויות תכנוניות שניתן להוציא בגינן היתר בניה בפועל במועד הקובע. עוד נטען כי יש לבחון את ההשוואה בין המצב הקודם למצב החדש ביחס לזכויות הניתנות למימוש בפועל, ולא ביחס לתוספות תכנוניות שאינן ישימות או שתלויות בהליכים עתידיים.

עוד נטען כי בהתאם לפסיקה, זכויות תכנוניות מותנות שאינן ניתנות למימוש בפועל במועד הקובע אינן מקימות כשלעצמן השבחה במובן החוקי. בהקשר זה הפנה לרע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, במסגרתו נקבע כי אין לראות בזכויות התלויות בהליכי תכנון עתידיים כבסיס להשבחה, וכי יש לבחון קיומה של עליית ערך ממשית וברת מימוש בפועל. עוד נטען כי עיקרון זה קיבל חיזוק בפסק דין עדכני של בית המשפט העליון ברע"ב 1975/24 וברע"ב 25226-04-25, מאוחדים, מיום 16/10/2025, בו הודגש כי כאשר הזכויות התכנוניות מותנות, תלויות מימוש ואינן מנוצלות בפועל, אין בהן כשלעצמן כדי לבסס השבחה, ויש ליתן משקל מכריע להיעדר הוודאות התכנונית והיעדר המימוש.

עוד נטען כי אף שאין מדובר בנסיבות תכנוניות זהות לענייננו, גישה עקרונית זו מחזקת את המסקנה כי השבחה לצורכי היטל השבחה נבחנת על פי יכולת מימוש ממשית וקונקרטית, ולא על יסוד פוטנציאל תכנוני תיאורטי.

8.2.2. <u>תוכנית חפ/229/י/5:</u>

לטענת המבקש, תוכנית חפ/229/י/5 מהווה תוכנית תיקון טכני, העוסקת בשינוי אופן חישוב שטחי שירות, בהגדרת שטחים הפטורים מחישוב ובהסדרת שטחי שירות פנימיים. עוד נטען כי התוכנית אינה מוסיפה זכויות בניה עיקריות, אינה מאפשרת הוצאת היתר בניה ותלויה בתכנון מפורט נוסף בהתאם לתוכנית חפ/1400. משכך, אין בה כדי לשנות את המצב התכנוני של החלקה או ליצור עליית ערך ממשית.

לטענת המבקש, שומת המשיבה מבוססת על צפיפות, שטחים עיקריים והערכת מספר יחידות דיור תיאורטיות, מבלי שנבחנה יכולת מימושן בפועל.

עוד נטען כי במצב התכנוני הקיים אין תוכנית מפורטת, נדרשים הליכי רפרצלציה, קיימות דרישות להפרשה לצורכי ציבור, לא קיימות תשתיות זמינות ולא ניתן לקבל היתר בניה. כ״כ, נטען כי בשומת המשיבה, בסעיף 7, צוין כי החלקה אינה זמינה לבניה. לשיטתו, קביעה זו מאשרת כי אין זכויות בניה ברות מימוש, ומחזקת את המסקנה כי לא מתקיימת השבחה במובן החוקי. עוד נטען כי עסקאות ההשוואה עליהן התבססה שומת המשיבה אינן רלוונטיות, שכן הן מתייחסות למגרשים עליהם חלות תוכניות מפורטות, תשתיות זמינות ולעיתים אף בניה קיימת ואינן משקפות מצב תכנוני דומה לזה של החלקה הנדונה. בנוסף נטען כי לא ניתן משקל למצב התכנוני המצטבר של החלקה. לשיטתו, החלקה אינה ניתנת לבניה מזה עשרות שנים, וכי תוכנית חפ/229/י/5 אינה מסירה את המגבלות המהותיות החלות עליה ולכן, אין לתוכנית השפעה ממשית על שווי המקרקעין.

לאור האמור לעיל, עמדת המבקש הינה כי החלקה אינה זמינה לבניה ולא קיימות בה זכויות בניה ברות מימוש, ומשכך תוכנית חפ/229/י/5 אינה יוצרת השבחה ולא חלה עליית ערך ממשית של המקרקעין. לפיכך נטען כי אין בסיס להטלת היטל השבחה, ומתבקש ביטול דרישת התשלום. לחלופין בלבד, וככל שייקבע אחרת, סבור המבקש כי יש לקבוע חיוב סמלי בלבד, המשקף את היעדר המימוש והוודאות התכנונית.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, הטענות שהועלו על ידי המבקש לעניין האפשרות להוצאת היתר בניה, הצורך בהליכי רפרצלציה ואיחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית חפ/1400, מצב הפיתוח בחלקה, הגדרת ההשבחה, ההשוואה בין מצב תכנוני קודם למצב תכנוני חדש וכן לעניין תוכנית חפ/229/י/5, נדונו בעררים חי/8201/0520, חי/8003/14, וכן חי/8017/1024.

לטענת שמאי המשיבה, בעררים חי/8201/0520 וחי/8017/1024 הוחלט כי עצם החיוב בגין אישור תוכנית חפ/229/י/5 מוצדק, וכי הדיון לעניין גובה החיוב הינו דיון שמאי. עוד נטען כי הסוגיה השמאית לעניין עליית השווי עקב אישור תוכנית חפ/229/י/5 הופנתה לשמאים המייעצים דוד טיגרמן ויעקב הלוי. שני השמאים המייעצים קבעו בניגוד להחלטות ועדת הערר כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה, ולכן החלטותיהם בוטלו. עוד נטען כי לאותה מסקנה הגיעה ועדת הערר בערר חי/8003/14. הסוגיה השמאית הופנתה לשמאי המייעץ עאטף עאלם, אשר קבע כי קיימת השבחה, וקביעתו לעניין השווי אומצה על ידי ועדת הערר.

<u>לעניין ליקויים בשומת המשיבה</u> – לטענת שמאי המשיבה, ההתבססות על צפיפות, שטחים עיקריים והערכת מספר יחידות דיור הינה על בסיס נתוני התכנון החלים על החלקה, וכן על החלטות של שמאים מכריעים, ובכלל זאת השומה של השמאי המייעץ עאטף עאלם שצורפה לתגובתו. עוד נטען כי שמאים מכריעים נוספים קבעו כי תוכנית חפ/229/י/5 משביחה, כמפורט בתגובתו.

<u>לעניין רלוונטיות עסקאות ההשוואה</u> – לטענת שמאי המשיבה, מדובר בעסקאות בגוש הנדון ובגוש קרוב, בחלקות בסביבת החלקה הנדונה. עוד נטען כי מחיר של 1,000 ₪ למ״ר קרקע, אשר נלקח כמחיר בסיס בשומה, הינו מחיר השוק, וכי בשומה נערכה הפחתה בשיעור של 10%. לפיכך, נטען כי טענת המבקש לפיה הנתונים עליהם מבוססת השומה אינם רלוונטיים אינה נכונה. כתימוכין, הפנה לעסקאות השוואה. בהתאם לכך, נטען כי יש לדחות את טענות בעלי הזכויות ולקבל את שומת הוועדה.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	המבקש
תוכנית חפ/229/י/5	22/03/2012	90,200 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

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

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

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס בגו"ח 12258/31, חיפה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חפ/229/י/5 הינו 22/03/2012.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב התכנוני.
3. מוסכם על הצדדים כי ההשבחה תחושב בגין אישור תוכנית חפ/229/י/5 בלבד.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה נובעת מתוספת שטחי הבניה ובכלל זאת תוספת שטח לעליית גג, תוספת שטח עיקרי עקב שינוי אופן חישוב שטח חדר המדרגות, תוספת שטח למחסנים ומתן אפשרות לבניית מרתף פרטי. עוד הובא בחשבון כי הקרקע אינה זמינה לבניה הן במצב הקודם והן במצב החדש. בתגובת המשיבה ובסיכום הדיון הודגש כי לשיטת שמאי המשיבה מדובר בתוכנית משביחה, וכי עמדה זו נתמכת בהחלטות ועדות הערר ובשומות מכריעות אליהן הפנה בתגובתו, כאשר המחלוקת הינה לעניין גובה ההשבחה.

מנגד עמדת המבקש הינה כי התוכנית אינה משביחה את המקרקעין במועד הקובע. לשיטתו, לא חלה עליית ערך ממשית במקרקעין, שכן בהיעדר תוכנית מפורטת תקפה, בהינתן כי הזכויות הינן בגדר פוטנציאל עתידי בלבד, נדרש הליך רפרצלציה ואיחוד וחלוקה, ולא קיימת תשתית הנדסית או תכנונית המאפשרת מימוש בניה, אין בתוכנית כדי ליצור השבחה במובן החוקי. עוד טוען המבקש כי מדובר בתוכנית טכנית, אשר אינה משנה את מצבה התכנוני של החלקה בפועל ואינה יוצרת השפעה ממשית על שווי המקרקעין. בסיכום הדיון הובהר על ידו כי אף אם קיימת השבחה, הרי שמדובר בהשבחה סמלית בלבד.

<u>הכרעה:</u>

מטרת תוכנית חפ/229/י/5 הינה שינוי הוראות בדבר אופן חישוב השטחים בבנייני מגורים, עידוד בנית גגות משופעים (עלית גג) לשיפור חזית המבנים (״החזית החמישית״), תוספת שטחי בניה למרתפים וכן תוספת שטח בניה בחלל הנוצר בתחום ״רגלי מרחב מוגן דירתי״ (ממ״ד).

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית צוין בין היתר כי התוכנית משנה את אופן חישוב השטחים למגורים שנקבעו בתוכניות המאושרות של העיר חיפה, שקדמו לתקנות חישוב שטחים ארציות, ומתאימה אותן לתקנות הארציות. כמו כן התוכנית קובעת הוראות עיצוב ומאפשרת תוספת שטח לחלל שנוצר בתחום ״רגלי מרחב מוגן דירתי״, לבניית עליות גג וכן תוספת שטח למרתפים (עיקרי או שירות על פי השימוש שיקבע בהיתר). כ״כ, צויין כי התוכנית מתייחסת לכלל הבניה למגורים אך עיקר השינוי יבוא לידי ביטוי בבניינים חדשים ובתוספת בניה המהווה דירות חדשות במבנים קיימים.

<u>לעניין טענת היעדר זמינות</u> - אין בידי לקבל את עמדת המערער שלפיה בהיעדר זמינות מידית לבניה לא יכולה לקום השבחה כלל. מבחינה שמאית, המבחן אינו קיומה של יכולת בנייה מידית, אלא בחינת שווי השוק של המקרקעין. עלינו לבחון האם בעקבות אישור התוכנית נוצר הפרש שווי בין המצב הקודם למצב החדש. גם כאשר בשני המצבים התכנוניים הקרקע אינה זמינה לבנייה מידית, ככל שבמצב החדש נוספו רכיבים תכנוניים בעלי ערך כלכלי, הרי שקמה השבחה. עם זאת, על השומה לתת ביטוי ומשקל מתאים לדחייה הצפויה במימוש, לאי-הוודאות התכנונית ולמגבלות המימוש הקיים.

סוגיה זו נדונה בהרחבה בשורה של החלטות של ועדת הערר בנוגע לתוכנית חפ/229/י/5, כמפורט להלן:

<u>החלטת ועדת ערר 8003/14 דוד עזריאלי נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 10/05/2015:</u>

במסגרת החלטתה בערר שעסק בתוכנית חפ/229/י/5 ברמת גולדה, קבעה ועדת הערר כי: *"טענות העוררים הן טענות שמאיות ולא טענות משפטיות"*. הוועדה הגדירה את גדר המחלוקת באופן הבא: *"השאלה שבמחלוקת היא האם תכנית חפ/229/י/5 השביחה את המקרקעין, בהתחשב בעובדה שהמקרקעין אינם זמינים לבניה."*. לאור מהות המחלוקת, סברה הוועדה כי הסוגיה צריכה להיבחן על ידי שמאי מייעץ, והנחתה אותו כדלקמן: *"השמאי המייעץ ייתן משקל לעובדה שמדובר בתכנית נושאית וכן ייקח בחשבון את סוגיית זמינות במימוש, פיתוח ונגישות לחלקה במועד הקובע."*.

השמאי המייעץ שמונה, מר עאטף עאלם אשר קבע בשומתו, מיום 21/10/2015 בהתייחס לגוש 12258 חלקות 3,4,17 ולגוש 12259 חלקות 3,14,18,22,25,128 כי תוכנית חפ/229/י/5 השביחה את המקרקעין ויש לחייב בגינה השבחה. במסגרת שומתו טען, כי השווי מושפע מאפשרויות השימוש וזכויות הבניה שניתנו במקרקעין גם אם הן דחויות.

<u>החלטת ועדת ערר חי/82011/0520 אסתר נבו נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 21/09/2020:</u>

ועדת הערר נדרשה להכריע במחלוקת בדבר חיובי היטל השבחה בגין תוכנית חפ/229/י/5 במקרקעין נעדרי זמינות הידועים גו"ח 10680/76. בגדרה של ההחלטה (פרק "דיון והכרעה"), עמדה הוועדה על נקודת המוצא לפיה: *"אין מחלוקת, כי התוכנית החדשה הינה תוכנית מתאר מקומית, וכי הזכויות שהוקנו מכוחה אינן זמינות כיום. עם זאת, על פי החוק, החיוב בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית מתאר מקומית אינו מותנה בכך שהזכויות המוקנות בתוכנית יהיו זמינות, או שניתן יהיה להוציא היתרי בנייה ישירות מכוח התוכנית, ללא צורך באישור תוכנית נוספת. מכאן, שאין יסוד לטענת העוררת כנגד עצם החבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תוכנית זו."*. עוד קבעה ועדת הערר כי *"שאר הטענות שהועלו במסגרת הערר הינן טענות שמאיות במהותן. לצורך בירור המחלוקות השמאיות שבין הצדדים אנו מורים על מינוי שמאי מייעץ, אשר זהותו תיקבע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין."*.

בהתאם להנחיית ועדת ערר, מונה השמאי המייעץ מר דוד טיגרמן, אשר קבע בשומתו המייעצת, מיום 18/04/2021 בגו"ח 10680/76 כי התוכנית אינה משביחה. אולם, בעקבות השגה שהוגשה על שומה זו ודיון שנערך ביום 20/11/2022, אומץ מתווה פשרה לפיו: *"הצדדים קיבלו את המלצתנו והגיעו להסכמה בדבר היטל השבחה שיעמוד על מחצית משומת הוועדה המקומית."*. *עוד נקבע כי: "החלטת השמאי המייעץ מבוטלת בהסכמת הצדדים."*.

<u>החלטת ועדת ערר חי/8017/1024 הוועדה המקומית לתו"ב חיפה נ' יגאל לוי מיום 23/03/2025:</u>

ועדת הערר נדרשה לערר שהוגש על שומת השמאי המכריע, מר יעקב הלוי בגו"ח 10680/11, במסגרתה נקבע בין היתר, כי תוכנית חפ/229/י/5 לא השביחה את המקרקעין. בפרוטוקול הדיון, וביחס לתוכנית חפ/229/י/5, ציינה יו"ר ועדת הערר כי: *"אנחנו חושבים שיש בשומה טעויות מהותיות. לגבי י/5 נעשתה פה טעות שסותרת את החלטת ועדת הערר"*. לאור זאת, המליצה הוועדה לצדדים להגיע להבנות, ובהמשך לכך הוגש הסדר פשרה שקיבל תוקף של החלטה ולפיו: *"חוות הדעת של השמאי המכריע תבוטל"*.

לסיכום,

לאור הניתוח המפורט של החלטות ועדת הערר בעניין תוכנית חפ/229/י/5 כמפורט לעיל, עולה כי נקבע במפורש שמדובר בתוכנית משביחה וכי היעדר זמינות מידית לבנייה אינו שולל קיומה של השבחה. ועדת הערר הבהירה כי המבחן הוא בחינת שווי השוק של המקרקעין, וכפי שיושם בשומת השמאי המייעץ עאטף עאלם, השווי מושפע מזכויות הבנייה שניתנו גם אם הן דחויות. עקביות זו קיבלה משנה תוקף עם ביטול שומותיהם של השמאים דוד טיגרמן ויעקב הלוי, אשר סתרו את קביעות הוועדה בטענת "אי-השבחה". לפיכך, ובהתאם למתווה שנקבע בערר נבו (82011/0520) ובערר לוי (8017/1024), ההשבחה בגין התוכנית תיבחן בשומה זו תוך מתן משקל למגבלות המימוש והדחייה, אך תחת הקביעה העקרונית כי התוכנית יצרה עליית ערך המקימה חבות בהיטל השבחה.

10.2. <u>שטחי בניה ברכיבי השבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי רכיבי ההשבחה כוללים תוספת שטח לעליית גג, כאשר במצב הקודם הובא בחשבון שטח פטור של כ- 20 מ"ר, ובמצב החדש הובא בחשבון שטח פטור של כ- 45 מ"ר, תוך זיכוי של 8 מ"ר בגין חדר מדרגות דירתי במצב הקודם, כך שלעניין זה חושבה תוספת שטח של 34 מ"ר לגביה הובא בחשבון מקדם 0.7. כ"כ, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי הואיל ובמצב הקודם שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים למעט 12 מ"ר פטורים, ואילו במצב החדש מלוא שטח חדר המדרגות חושב כשטח שירות, כך שהובאה בחשבון תוספת של 24 מ"ר לשטח העיקרי אשר חושבו לפי מקדם שווי 1. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת שטח למחסנים בהיקף של 14 מ"ר, היות ומדובר בתוספת 7 דירות, לפי מקדם שווי של 0.3, וכן מתן אפשרות לבניית מרתף פרטי בהיקף של 60 מ"ר, אשר חושב לפי מקדם שווי 0.5.

מנגד, המבקש טוען כי מדובר בתוכנית תיקון טכני, העוסקת בשינוי אופן חישוב שטחי שירות, בהגדרת שטחים הפטורים מחישוב ובארגון שטחי שירות פנימיים. לשיטתו, התוכנית אינה מוסיפה זכויות בניה עיקריות, אינה מאפשרת הוצאת היתר בניה, ותלויה בתכנון מפורט נוסף, ולפיכך אין בה כדי לשנות את המצב התכנוני של החלקה או ליצור עליית ערך ממשית. בסיכום הדיון הובהר על ידו כי החישוב הטכני בשטחי השירות נעדר, לשיטתו, משמעות כלכלית במצב הנוכחי, וכי אף אם קיימת השבחה, הרי שמדובר בהשבחה סמלית בלבד.

<u>הכרעה:</u>

בהמשך לאמור בסעיף 10.1 לעיל, ולפיו אישור התוכנית יצר השבחה במקרקעין הנדונים הרי שיש לבחון מהם רכיבי ההשבחה הקונקרטיים הנובעים ממנה. לרכיבים אלו יש ליתן ביטוי בתחשיב ההשבחה כמפורט להלן.

10.2.1. <u>עליות גג:</u>

תוכנית חפ/229 י' החלה במצב **תכנוני קודם** קובעת הוראות לעניין אופן חישוב שטחי הבניה למגורים. בהתאם להוראות התוכנית נקבע כי בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים בסעיף 5 ובין היתר שטח עליית גג או חלק ממנה או יציע בתחומה שיתקיימו בהם כל התנאים כמפורט להלן:

"(1) עליית-הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבנין.

(2) כל גג הבנין 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 הבניה, אינו עולה על 5.30 מ'. שטח עליית-הגג בו הגובה עולה על 5.30 מ' יהיה כלול בשטח הבניה.

(5) גובה הקומה שמתחת לעליית-הגג לא יעלה על 2.60 מ', מדוד מרצפה לתקרה."

עוד נקבע בסעיף י"א לעניין שטח חדר המדרגות בין היתר:

" (1) 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.
(2) 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך הדירה."

במצב החדש, בהתאם לסעיף 4.1.2ב.1. להוראות תוכנית חפ/229/ו/5 נקבע כי: *"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 י"א להלן."*

לאור האמור, הרי שההשבחה בגין רכיב זה נגזרת מההפרש שבין זכויות הבנייה במצב החדש לבין אלו שהיו קיימות במצב הקודם, כאשר במצב החדש מוקנה שטח של 45 מ"ר לכל יחידת דיור. במצב הקודם הובא בחשבון שטח פטור הכולל 28 מ"ר ליחידת דיור, המורכב משטח של 20 מ"ר עבור חדר בעליית הגג ושטח נוסף של 8 מ"ר עבור חדר מדרגות דירתי, כך שהפרש השטח לחיוב עומד על 17 מ"ר ליחידת דיור ובסך הכל תוספת של 34 מ"ר עבור שתי יח"ד.

תימוכין נוספים לקביעה זו מצאתי בפרוטוקול ועדת הערר המחוזית, ישיבה מס' 2023017 מיום 29/05/2023. במסגרת הדיון ציין מר דניאל אברמוב, שמאי מטעם הוועדה המקומית, כי *"הפרשנות המקלה של הוועדה המקומית היא לעניין 20 המטרים במצב קודם פלוס 8 מ"ר לחדר מדרגות"*, וכן כי: *"מירב השטח בעליית הגג שניתן לבנות במצב קודם הוא כ-20 מ"ר ליח"ד"*. לכך, מצטרפות הכרעות שמאיות נוספות בהן אומץ חישוב של 28 מ"ר ליח"ד במצב קודם לעומת 45 מ"ר ליח"ד במצב החדש, ובכללן הכרעת השמאי עאטף עאלם בגו"ח 12258/3,14,17 + 12259/3,14,18,22,25,128, הכרעת השמאי מסילתי בגו"ח 10682/11, הכרעת השמאי שלומי יפה בגו"ח 10681/27, והכרעת השמאית אורית גלן בגו"ח 10789/76. לאור זאת, נראה כי קיים בסיס תכנוני ופרשני מספק לאמץ בעניינו למתן פטור עבור 28 מ"ר ליחידת דיור במצב הקודם, לעומת חיוב בשטח של 45 מ"ר ליחידת דיור במצב חדש.

10.2.2. <u>ניוד חדר מדרגות:</u>

בהוראות תוכנית חפ/229/ו/5 אין הוראה פרטנית המתייחסת במפורש לשטח חדר מדרגות. עם זאת, בפרק "שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות" נקבע כי חישוב השטחים ייעשה בהתאם לתקנות הארציות לחישוב שטחים, וכי שטח השירות ליח"ד יכלול את כלל שטחי השירות הקבועים בתקנות אלה. מכאן, שבמצב החדש שטח חדר המדרגות מובא בחשבון כחלק ממכסת שטחי השירות, וזאת בשונה מהמצב הקודם שבו נקבע פטור נקודתי ומוגבל בלבד לשטח חדר מדרגות.

בהתאם לשומת המשיבה, במבנה בן שלוש קומות שטח חדר המדרגות נאמד בכ- 36 מ"ר, כאשר במצב הקודם ניתן פטור של 12 מ"ר בלבד, כך שיתרת השטח, בהיקף של 24 מ"ר, באה על חשבון השטח העיקרי. במצב החדש, משהשטח מובא במסגרת שטחי השירות, מתפנה שטח עיקרי בהיקף זהה.

בהמשך לכך, ובשים לב לעובדה כי במצב קודם הובא בחשבון פטור מוגבל בלבד בגין חדר מדרגות, ואילו במצב החדש שטח חדר המדרגות מסווג כחלק ממכסת שטחי השירות, הרי שבמקרה הנדון קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון רכיב השבחה בגין ניוד שטח חדר המדרגות משטח עיקרי לשטח שירות. לפיכך, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון ניוד שטח חדר מדרגות בשטח של 24 מ״ר. קביעה זו מתיישבת גם עם שומות מכריעות נוספות שניתנו ביחס לתוכנית חפ/229/י/5, לרבות הכרעת השמאי שלומי יפה בגו״ח 10681/27, הכרעת השמאית לילך בן פורת בגו״ח 10682/7 והכרעת השמאית אורית גלן בגו״ח 10789/76.

10.2.3. <u>מחסנים:</u>

מספר יחידות הדיור אינו קבוע בהוראות תוכנית חפ/229/י/5, אלא נגזר מהשטח העיקרי האפשרי ומהנחת שטח דירה סביר. בענייננו, שטח החלקה הינו 1,048 מ״ר וזכויות הבנייה העיקריות הן בשיעור 60%, כך שמתקבל שטח עיקרי של כ - 629 מ״ר.

בענייננו, שמאי המשיבה הביא בחשבון קיבולת של 7 יח״ד בתחשיב ההשבחה. בהיעדר טענה שמאית נגדית קונקרטית מטעם המבקש לעניין קיבולת יחידות הדיור, ובשים לב לכך שקיבולת זו תואמת את היקף הזכויות במקרקעין ואת מאפייני החלקה, קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. קביעה זו מתיישבת עם אופן החישוב שננקט בשומות מכריעות ומייעצות ביחס לתוכנית חפ/229/י/5, בהן חושב רכיב המחסנים לפי מספר יחידות הדיור במקרקעין. כך, בשומת השמאי המייעץ עאטף עאלם בגוש 12258 ו- 12259 וכן בשומת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו״ח 10682/11. לפיכך, לצורך רכיב המחסנים הובאו בחשבון 7 יח״ד, ובהתאם לכך תוספת בשטח של 2 מ״ר למחסן לכל יח״ד, ובסה״כ 14 מ״ר.

10.2.4. <u>מרתף פרטי:</u>

בהוראות תוכנית חפ/229/י/5 נקבע כי שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ״ר, וכי שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ״ר. מכאן שהתוכנית מאפשרת שימוש במרתפים פרטיים לדירות, לצד האפשרות למרתף משותף.

בשומות מכריעות ומייעצות שניתנו ביחס לתוכנית זו קיימת שונות באופן חישוב רכיב המרתפים. כך, בשומת השמאי המייעץ עאטף עאלם, חושב הרכיב לפי שני מרתפים פרטיים בשטח של 60 מ״ר, תוך מתן ביטוי לכך שמדובר בהסבת מרתף משותף למרתף פרטי. מנגד, בשומת השמאית המכריעה אורית גלן ביחס לגו״ח 10789/76, הובא בחשבון מרתף פרטי אחד בשטח של 60 מ״ר.

בנסיבות העניין, מצאתי לאמץ את גישת השמאי המייעץ עאטף עאלם לעניין היקף השטחים שיובאו בחשבון ברכיב המרתפים. גישה זו מאזנת בין ההטבה התכנונית שנוספה בתוכנית חפ/229/י/5, המאפשרת הקמת מרתפים פרטיים לדירות, לבין העובדה שבמצב הקודם הייתה קיימת אפשרות להקמת מרתף משותף. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון זכויות בניה להקמת שני מרתפים פרטיים בשטח של 60 מ״ר כל אחד, ובסה״כ 120 מ״ר.

10.3. מקדמי שווי ומקדמי התאמה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי שווי בשיעור 0.7 לעליית הגג, 0.5 למרתף הפרטי ו- 0.3 לשטחי המחסנים. לעומת זאת, במסמך טענות המבקש אין התייחסות לעניין זה.

הכרעה:

10.3.1. מקדם שווי עליית גג:

לצורך קביעת המקדם עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם עליית גג	מקדם שוליות ואי ודאות
אורית גלן	10789/76	0.7	שוליות ואי ודאות - 0.8
דוד בריל	10684/85	0.7	מקדם שוליות - 0.8
שלומי יפה	10681/27	0.7	מקדם שוליות - 0.8
יעקב הלוי	10680/75	0.7	שוליות ואי ודאות - 0.8
עאטף עאלם	12258/3,14,17 + 12259/3,14,18,22,25,128	0.7	שוליות ואי ודאות - 0.8

מהטבלה שלעיל עולה כי בשומות המכריעות שנסקרו, נקבע באופן עקבי מקדם 0.7 לעליית הגג. לעניין מקדם השוליות ואי הוודאות, מצאתי לנכון לאמץ את קביעת השמאי המכריע עאטף עאלם, אשר ניתנה ביחס לחלקות המצויות באותו גוש ובסמיכות לנכס הנדון. לפיכך, בענייננו יובא בחשבון מקדם 0.7 לעליית הגג ומקדם שוליות ואי ודאות בשיעור 0.8.

10.3.2. מקדם שווי מרתף פרטי:

לצורך קביעת המקדם עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם מרתף
אורית גלן	10789/76	0.5
דוד בריל	10684/85	0.4
דנה שיחור	10681/62	0.5
שלומי יפה	10681/27	0.2
לילך בן פורת	10682/7	0.5
חיים מסילתי	10682/11	0.5
יעקב הלוי	10680/75	0.2
עאטף עאלם	12258/3,14,17 + 12259/3,14,18,22,25,128	0.2

מהטבלה עולה כי בשומות שנבחנו נקבעו לרכיב המרתף הפרטי מקדמים בטווח שבין 0.2 ל- 0.5.

בענייננו, מצאתי לאמץ את מקדם השווי שנקבע בשומה המייעצת של השמאי עאטף עאלם, וזאת בשים לב לכך שהכרעתו ניתנה ביחס למקרקעין המצויים באותו גוש ובחלקות סמוכות למקרקעין הנדונים. לפיכך, לצורך חישוב ההשבחה בגין רכיב המרתף הפרטי, הובא בחשבון מקדם שווי 0.2.

10.3.3. <u>מקדם שווי מחסן:</u>

<u>לצורך קביעת המקדם עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם מחסנים
אורית גלן	10789/76	0.3
דוד בריל	10684/85	0.3
דנה שיחור	10681/62	0.3
לילך בן פורת	10682/7	0.3
חיים מסילתי	10682/11	0.3
יעקב הלוי	10680/75	0.3
עאטף עאלם	12258/3,14,17 + 12259/3,14,18,22,25,128	0.3

מהטבלה עולה כי בשומות שנבחנו קיימת אחידות ביחס למקדם השווי שנקבע לרכיב המחסנים, כאשר בכל השומות שהוצגו הובא בחשבון מקדם שווי 0.3. אחידות זו תומכת בקביעת מקדם זה גם בענייננו, בהיעדר נסיבות המצדיקות סטייה ממנו.

בנוסף, ובדומה לשאר רכיבי ההשבחה, מצאתי ליתן משקל לשומת השמאי עאטף עאלם, אשר ניתנה ביחס למקרקעין באותו גוש ובחלקות סמוכות למקרקעין הנדונים, ובה נקבע למרכיב המחסנים מקדם שווי 0.3. לפיכך, לצורך חישוב ההשבחה בגין רכיב המחסנים, הובא בחשבון מקדם שווי 0.3.

10.4. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ"ר קרקע מבונה אקוי בהתבסס על עסקאות מכר ובהתאמה לנכס הנדון.

במסמך טענות המבקש נטען כי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה מתייחסות למגרשים בעלי תכניות מפורטות, תשתיות זמינות ולעיתים אף בנייה קיימת, ואינן משקפות מצב תכנוני דומה לזה של החלקה נשוא השומה.

<u>הכרעה:</u>

<u>לצורך הכרעה בסוגיה זו, עיינתי במספר נתונים כדלקמן:</u>

- <u>עסקאות השוואה:</u>

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח במ"ר	שווי מכירה	שווי מכירה צמוד למדד	שווי מ"ר קרקע מבונה
23/02/2014	12258/9	שכ' רמת גולדה	868 מ"ר	1,250,000 ₪	1,081,315 ₪	1,246 ₪
29/12/2013	12258/10	שכ' רמת גולדה	833 מ"ר	916,300 ₪	808,025 ₪	970 ₪
29/12/2013	12258/11	שכ' רמת גולדה	1,112 מ"ר	1,223,200 ₪	1,078,660 ₪	970 ₪
04/07/2013	12258/4	שכ' רמת גולדה	815 מ"ר	815,000 ₪	738,225 ₪	906 ₪
30/06/2013	12258/17	שכ' רמת גולדה	958 מ"ר	958,000 ₪	867,754 ₪	906 ₪

25/06/2013	12258/3	שכ' רמת גולדה	910 מ"ר	910,000 ₪	824,275 ₪	906 ₪
19/08/2010	12258/46	שכ' רמת גולדה	1,006 מ"ר	660,000 ₪	737,220 ₪	733 ₪
29/04/2010	12258/12	שכ' רמת גולדה	4,774 מ"ר	3,400,000 ₪	3,988,200 ₪	835 ₪

נתוני ההשוואה המפורטים לעיל מתייחסים לעסקאות בחלקות סמוכות לחלקה הנדונה, המצויות בסביבתו הקרובה של המקרקעין הנדונים ובעלות מאפיינים תכנוניים וסביבתיים דומים. לאחר הצמדת מחירי העסקאות למועד הקובע וניתוחם לשווי מ"ר קרקע מבונה, מתקבל שווי ממוצע של 934 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

- <u>שומות מכריעות:</u>

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תוכנית	שווי מ"ר מבונה אקו'
19/06/2025	אורית גלן	10789/76	חפ/229/י/5	1,000 ₪
27/07/2025	דוד בריל	10684/85	חפ/229/י/5	870 ₪
18/11/2025	דנה שיחור	10681/62	חפ/229/י/5	850 ₪
05/06/2024	שלומי יפה	10681/27	חפ/229/י/5	720 ₪
25/07/2024	לילך בן פורת	10682/7	חפ/229/י/5	790 ₪
27/03/2024	חיים מסילתי	10682/11	חפ/229/י/5	1,095 ₪
31/01/2026	יעקב הלוי	10680/75	חפ/229/י/5	720 ₪

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 900 ₪/מ"ר קרקע אקו'.

נתוני עסקאות ההשוואה, בחלקות סמוכות ובעלות מאפיינים דומים, מצביעים לאחר הצמדה למועד הקובע על שווי ממוצע של 934 ₪/מ"ר קרקע. נתון זה מהווה אינדיקציה לרמת שווי הקרקע בסביבת הנכס.

לצד זאת, השומות המכריעות שנבחנו ביחס לתוכנית חפ/229/י/5 נותחו במונחי שווי מ"ר מבונה אקו' לצורך חישוב ההשבחה. בשים לב לכך, ולנוכח השומה המייעצת של השמאי עאטף עאלם, שבה חושבה ההשבחה לחלקות סמוכות בגוש 12258 לפי 900 ₪/מ"ר מבונה אקו', מצאתי לנכון לאמץ בעניינו שווי של 900 ₪/מ"ר מבונה אקו' לצורך תחשיב ההשבחה.

11. תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות ואי ודאות	מ"ר/₪
שטח עליית גג	34	0.7	0.8	19
ניוד שטח מחדרי מדרגות	24	1	1	24
מרתף פרטי	120	0.2	1	24
מחסנים	14	0.3	1	4
סה"כ תוספת מ"ר אקו'				**71**
שווי מ"ר מבונה				**900** ₪
ההשבחה בש"ח במעוגל				**64,100** ₪

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תוכנית חפ/229/י/5	**22/03/2012**	**64,100** ₪	**32,050** ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

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

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה