דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 27/07/2025
מספר מינוי: 724-2025
מספרנו: 256-724-2025

לכבוד

המבקשת, חב' ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח בע"מ, באמצעות השמאי מר ליאור גולדשמידט
nadlanligo@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חיפה באמצעות השמאי מר ערן דוד און
jolianab@haifa.muni.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 85 בגוש 10684
שכונת אחוזה חיפה

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית חפ/229/י/5.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משבח	מועד קובע
חפ/229/י/5	22/03/2012

2.2 סיור עצמאי חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 05/04/2025.

2.3 ביום 02/07/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. **מסמכים שהועברו לעיוני:**

3.1 חוות דעת שמאי, מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ליאור גולדשמידט וגב' ריטה שוקייר-ואקים, מיום 09/04/2025.

3.2 חוות דעת שמאי מטעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן דור-און, מיום 20/01/2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת, מיום 08/05/2025.

3.4 ערר מס' 8003/14.

3.5 ערר מס' חי/82011/0520.

3.6 פרוטוקול ערר מס' חי/8017/1024.

3.7 תגובת שמאי המשיבה, מיום 17/06/2025.

3.8 הסכם מכר לחלקה הנדונה.

3.9 הסכם מכר מיום 09/01/2013.

3.10 הסכם מכר מיום 03/04/2012.

3.11 תגובת שמאי המבקשת, מיום 15/05/2025.

3.12 נסח טאבו מיום 18/03/2025.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	חלקה ריקה ופנויה
גוש	10684
חלקה	85
שטח חלקה רשום	1,041[1] מ"ר
זכויות משפטיות	זכות בעלות
מיקום	שכונת אחוזה, חיפה

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוו"ד מצוי בדרומה של העיר חיפה, בחלק הצפון-מערבי של שכונת "אחוזה". המקרקעין נמצא במרחק של כ-120 מטרים דרומית מזרחית לתוואי מנהרות הכרמל, המשמשות עורק תחבורה מרכזי באזור.
החלקה המזרחי של השכונה מבונה, והחלק המערבי של השכונה, אינו מבונה ונמצא בין שכונת שמבור וכרמליה מצפון, שכונת רמת אשכול מדרום, שכונת רמת בן גוריון

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/03/2025.

ושכונת רוממה ממזרח. גובה טופוגרפי כ- 130 מ' מעל לפני הים. מערבית למקרקעין ממוקם אתר התקשורת – מתקן הנדסי הוט.
סביבת הנכס ריקה מבניה ומכוסה בצמחיה טבעית.
באזור לא קיים פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות.

<u>תיאור הנכס</u>

חלקה 85 בגוש 10684 בשטח רשום של 1,041 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן.
נכון למועד ביקורי בנכס, החלקה ריקה ופנויה. במקרקעין קיימת צמחייה טבעית ולא קיים פיתוח המאפשר גישה לנכס הנדון.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18/03/2025 לחלקה 85, בגוש 10684 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש : 10684.

חלקה : 85.

שטח רשום : 1,041 מ"ר.

בעלים : ק.ס.מ.ג. קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח בע"מ.

6.2 <u>הסכם מכר:</u>

6.2.1 בהתאם להעתק הסכם מכר, שהוצג בפני, מיום 21/09/2022, שנערך בין ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח בע"מ ("המוכרת"), לבין ק.ס.מ.ג נדל"ן מניב בע"מ ("הרוכשת").
הממכר: חלקה 85 בגוש 10684 ו- 50% ממניות חברת ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח בע"מ.
תמורה: 1,580,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בגין חלקה 85 780,000 ₪ ובגין מניות אתרוג 800,0000 ₪, מיסים על פי חוק.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן התוכניות החלות על הנכס בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה:

תוכנית	מהות	תאריך
חפ/2000	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללנית חיפה	22/03/2019
חפ/229/י/5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	07/03/2012
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/02/2006
חפ/229/ה/1	שטח בניה במגרש בין דרכים	29/03/2005
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/04/2004
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27/10/2003
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/06/2000
אתר/1822	קסטרה, ח'	30/12/1999
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים - תיקון 1	08/03/1998
חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	26/06/1997
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים.	21/04/1996
חפ/229/י/1	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/03/1994
חפ/1840	תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.	26/11/1987
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים.	17/09/1987
חפ/229/ה	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	02/02/1984
חפ/229/ד	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	14/10/1976
חפ/718/א	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	25/09/1969
חפ/223	תל אהרון - הר הכרמל.	17/09/1936
חפ/229	התוכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	15/02/1934

7.1 מצב קודם

7.1.1 <u>חפ/ 718 /א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1554 ביום 25/09/1969.

מטרת התוכנית הינה שמירה על האופי העירוני של אזור מגורים א'.

להלן הגבלות בניה הנוגעות לכל אזור מגורים א'.

- גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מותר להקים שני בנינים 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 הבניה המותר באותה חלקה.

7.1.2 <u>חפ/ 229 ה'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3021 ביום 02/02/1984.

מטרת התוכנית הינה קביעת אחוזי בניה מותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים

במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה.
התוכנית מתירה באזור מגורים א' בניה בשיעור של 60%.

7.1.3 <u>חפ/229 י</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3484 ביום 17/09/1987.
התוכנית מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים.

7.1.4 <u>חפ/1840</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3503 ביום 26/11/1987.
התכנית קובעת תנאים להוצאת היתר בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים.

7.1.5 <u>חפ/229י'/1</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4201 ביום 14/03/1994.
התוכנית מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.

7.1.6 <u>חפ/1400/יב'</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4402 ביום 21/04/1996.
התוכנית קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

7.1.7 <u>חפ/מק/ 1400/תט'</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4536 ביום 26/06/1997.
התוכנית קובעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה אשר יאפשרו אספקת חשמל אמינה, עפ"י הצרכים הנדרשים.

7.1.8 <u>חפ/מק/1400/יב'/1</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4626 ביום 08/03/1998.
התוכנית קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

7.1.9 <u>חפ/מק/1400/גב'</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4896 ביום 26/06/2000.
התוכנית קובעת את גובה הבניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.
גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' וגובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים, לא יעלה על 3 מ'.

גובה הבניין המותר יהיה מכפלה של מס' הקומות המותר, בגובה קומה מלא ממוצע של 3 מ'.

7.1.10 חפ/מק/229י"/2

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5232 ביום 27/10/2003.

התוכנית משנה את כללי עיצוב הגזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

7.1.11 חפ/מק/1400/יב/4

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5293 ביום 29/04/2004.

התוכנית קובעת כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטתם למרווחים.

7.1.12 חפ/מק/1400/פ"מ/

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5501 ביום 28/02/2006.

התוכנית משנה ומתאימה הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.

7.2 מצב חדש

7.2.1 חפ/229י"/5

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6388 ביום 07/03/2012 ובעיתונים ביום 02/03/2012.

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה לתקנות ארציות לחישוב שטחים.
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבניני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבניני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
- תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת, בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית.

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

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

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 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 לתוכנית הנדסית ולתנאי המגרש.
- שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין.
- שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר.
- תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים עיקריים מאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה, הכוללת עליית גג, בתנאי שהתוכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג.

מחסנים דירתיים:

שטח מחסן דירתי יחשב 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 ביניהם יהיה קיר בטון.

מרתפים:

ניצול זכויות בניה למרתפים בהתאם לסעיף ב 3.1 בתוכנית, יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לפני תקרה.
- גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מעל לפני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהם).
- הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי, הכניסה תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה. במרתף משותף הכניסה תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.
- קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

עליות גג:

ניצול זכויות בניה בעליות הגג בהתאם לסעיף 4.1.2 ב', ב 4.1 בתוכנית יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

- התוכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתוכנית חפ/229 /י', ואינה אוסרת עליית גג.
- השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
- הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
- גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך, לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1.
- במידה והגובה יעלה על הגבהים המצוינים בסעיפים יא'8.1 ו יא' 9.1 , תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

7.3 רישוי

7.3.1 לא אותרו היתרי הבניה באתר הוועדה המקומית.

8. **היטל השבחה בשומות הצדדים:**

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקשת	עמדת המשיבה
חפ/229/י/5	22/03/2012	0 ₪	112,000 ₪

הצדדים חלוקים באשר לחבות בהיטל השבחה, בגין אשור תוכנית חפ/229/י/5.

9. **עמדות הצדדים**

9.1 תכנית חפ/229/י/5, מועד קובע 22/03/2012.

9.1.1 עמדת המשיבה

9.1.1.1 האם תוכנית חפ/229/י/5 משביחה את המקרקעין:

שמאי המבקשת סבור, כי תוכנית חפ/229/י/5 אינה משביחה את הנכס נשוא חוו"ד. בקביעתו זו נשען על שומה מייעצת, שערך מר דוד טיגרמן בגו"ח 10680/76, וכן על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע, מר יעקב הלוי בגו"ח 10680/11. ואולם, במכתב התגובה מיום 08/05/2025 צוין כי המשיבה, הגישה ערעור על השומה המייעצת שערך מר טיגרמן, ובעקבות הגשת הערעור – השומה האמורה, בוטלה. באשר לטענת שמאי המבקשת לפיה תוכנית חפ/229/י/5 אינה מהווה מקור להשבחה שכן תוכנית חפ/2185ט אינה מתייחסת לשטחי השירות הניתנים מכוחה , נטען במכתב התגובה, כי המועד הקובע לאישור תוכנית חפ/229/י/5 הינו 15 ימים ממועד פרסומה ברשומות, קרי – 22/03/2012, ולפיכך, אין להביא בחשבון תוכנית שהוגשה לוועדה ביום 21/08/2024, שאינה רלוונטית למועד הקובע.

9.1.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה מנתח עסקת מכר בגו"ח 10789/52, מיום 03/04/2012, החלקה נמכרה בהליך כינוס נכסים, תמורת 650,000 ₪, שטח החלקה 461 מ"ר, להלן ניתוח העסקה כפי שהציג שמאי המשיבה:

	כמות	מקדם	שטח אקו'
שטח החלקה	461		
שטח בניה מותר	70%		
שטח עיקרי	322.7	1	322.7
מס' יחידות (כ-81 מ"ר ליחידה)	4		0
ממ"ד 12.5 מ"ר ליחידה	50	0.9	45
מרפסות	36	0.25	9
עליית גג	90	0.7	63
שטח חצר לדירות גן	200	0.2	40
מרתף	60	0.5	30
מחסנים	32	0.3	9.6
סה"כ שטח אקו'			519.3
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,251
במעוגל			₪ 1,250

בנוסף לאמור לעיל, שמאי המשיבה ניתח עסקאות מכר נוספות, שצרף למכתב התגובה, מיום 08/05/2025, להלן טבלה מסכמת של העיסקאות המצוטטות מאתר רשות המיסים:

גו"ח	תאריך	מחיר	שטח נמכר	מחיר למ"ר
10776/29	03/04/2012	₪ 1,000,000	1,191	₪ 840
10789/52	03/04/2012	₪ 650,000	461	₪ 1,410
10776/15	06/05/2013	₪ 559,064	513	₪ 1,090
10776/15	31/07/2013	₪ 619,065	512	₪ 1,209
10789/71,82,83	09/01/2013	₪ 6,887,492	2920	₪ 2,358

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור, ששווי מ״ר מבונה אקו', הינו בסך 1,250 ₪. שמאי המשיבה סבור, שיש להביא בחשבון מקדם בגין מיקום, בסך 0.8, בכך קבע שווי מ״ר קרקע מבונה לנכס נשוא חוו״ד, בסך 1,000 ₪.

9.1.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח החלקה			1,041 מ"ר
מקדם התאמה לחלקה המתייחס למיקום: 0.8			
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בחלקה: 1,250 * 0.8 = 1,000 ₪			
	כמות	מקדם	שטח אקו'
שטח החלקה	1,041		
שטח בניה מותר	60%		
שטח עיקרי	625	1	625
מס' יחידות (כ-89 מ"ר ליחידה)	7		0
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	200	0.2	40
מרתף פרטי	120	0.5	60
מחסנים	56	0.3	16.8
סה"כ שטח אקו'			899.3
שווי מצב חדש	899.3*1,000 ₪ =899,300 ₪		
פירוט תוספת שטח אקו':			
פרמטר	כמות	מקדם	שטח אקו'
שטח עליית גג	34	0.7	23.8
ניוד שטח מחדרי מדרגות	24	1	24
מרתף פרטי	120	0.5	60
מחסנים	14	0.3	4.2
סה"כ שטח אקו'			112
ההשבחה	112 מ"ר * 1,000 ₪ = 112,000 ₪		
שווי מצב קודם:	899,300 - 112,000 = 787,300 ₪		

9.1.2 <u>עמדת המבקשת</u>

שמאי המבקשת סבור שתוכנית חפ/229/י/5, אינה משביחה את הנכס, בקביעתו מסתמך על מספר טענות, כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי המבקשת מסתמך על השומה המייעצת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, שבה הטיב לנסח את הבעייתיות הרבה, ביישום תוכנית חפ/ 229 /י/ 5 בשומה מייעצת, במקרה דומה בגוש 10680 חלקה 76:

"במקרקעין שבנדון, התוכנית, מעניקה זכויות בנייה בגג הדירות ובמרתפים, התוכנית אינה מבטיחה לבעלי המקרקעין נשוא החלטה זו, את זכויות הבניה הנכללות בה. רק עם אישור תכנית מפורטת המקצה זכויות זמינות למגורים, תיווצר ההשבחה הנובעת מתוכנית זו. מאחר ואחת התכליות העיקריות העומדות בבסיס היטל ההשבחה, היא החתירה לצדק חלוקתי, עקב התעשרות הפרט ממהלך תכנוני, על מנת שבעל מקרקעין יחויב בהיטל השבחה בגין תכנית זו, יש להוכיח כי לאחר אישורה של תכנית, שונו מאפייני המקרקעין ועלה שווים. התוכנית אינה עומדת בפני עצמה, הזכויות המוקנות בה כרוכות בהיות הקרקע ביעוד מוגדר המתאים למימוש התוכנית הנושאית, קרי, ביעוד מגורים המתאים לבניית מגורים, חדרי יציאה לגג, או מרתפים. בתאריך הקובע, על המקרקעין שבנדון לא ניתן לממש את הזכויות של התוכנית ואין אנו יודעים מהו מועד מימושן.

במידה ולבעלי המקרקעין יוקצו זכויות שונות מההנחות של שמאי המשיבה הרי שהחישוב אינו נכון.

כאמור, בהעדר "עוגן" עליו ניתן לממש זכויות אלה, לא ניתן לקבוע כי קיימת השבחה באישור התוכנית.

למרות חלות התוכנית, למעשה, היום, שנים רבות לאחר אישורה, לא ניתן לממש את הזכויות המוקנות בתוכנית זו.

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב דנה בהשבחה של תוכניות נושאיות על שטחים הנכללים באיחוד וחלוקה, הדומות במהותן לתוכנית חפ/229 י/5 והחליטה במספר החלטות:

ערר ת"א 85112/12 עמוס מימון נ' ועדה מקומית תל אביב.

ערר ת"א 8513/0818 הועדה המקומית ת"א נ' עדנה רשף.

Eckasha Foundation הועדה המקומית ת"א נ 85296/17 ערר ת"א, כי התוכניות הנושאיות אינן משביחות".

בנוסף, הרחיב בסוגייה זו השמאי המכריע, מר יעקב הלוי בשומה מכרעת בגו"ח 10680/11 "נושא תוכניות נושאיות דובר במספר עררים, לדוגמא ערר 85112/12 מימון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר תא/ 85279/15 הורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. צוין שברור שכאשר תוכנית נושאית החלה על הקרקע/נכס משביחה אותם וניתנת לניצול במועד מימוש הזכויות – יש לחייב בגינה היטל השבחה. אך השאלה

העיקרית נסובה במקרים כמו בנכס נשוא השומה, כאשר במועד הקובע לשומה לא ניתן כלל לממש את הזכויות שהוספו. עמדת רוב השמאים המכריעים הייתה כי תוכנית נושאית, אינה משביחה קרקע 'לא זמינה,' ועדות הערר אישרו את קביעת השמאים המכריעים."

<u>תוכנית חפ/2185 ט':</u>

שמאי המבקשת טוען, שבהתאם לסעיף 1.6 בתקנון התוכנית. בטבלת יחס בין התוכנית - לבין תוכניות מאושרות קודמות, עולה כי תוכנית חפ/ 229 /י/ 5 כלל אינה מוזכרת במתחם הנדון. כלומר גם מבחינת הוועדה עצמה התוכנית אינה ישימה.

בנוסף לכך תוכנית חפ/ 2185 ט' אינה מתייחסת לשטחי שירות הניתנים מכוח תוכנית חפ/ 229 /י/ 5 . אלא קובעת שטחי שירות חדשים, ללא אפשרות לעליית גג או מרתפים למגורים, גם אם תוכנית זו לא תאושר. אין וודאות לגבי שטחי השירות שיאושרו בסופו של דבר, במסגרת תוכנית אחרת.

לכן אין מקום לחייב בגין תוכנית חפ/229/י/5, שכבר היום מוסדות התכנון אינם סבורים שהיא רלוונטית לשכונה המתוכננת.

<u>בסיס השווי הראוי:</u>

שמאי המבקשת טוען, כי בסביבת הנכס התבצעו עסקאות רבות הקשורות לחלקי חלקות קטנות, החל מעסקאות לעשרות מטרים בלבד, המשקפות ערכים גבוהים לדונם, ולמעשה התקרבו לערכים שמאפיינים קרקע זמינה למימוש.

עם זאת, לטעמו, עסקאות אלו מתבצעות במסגרת מנגנוני שיווק, אשר סביר להניח מציגים באופן חלקי את הנתונים הקיימים לגבי הקרקע, ולכן הן אינן משקפות את שווי השוק הריאלי בהתאם לזכויות בנייה המאושרות.

הוא טוען כי לא ניתן להצביע על קשר ישיר בין מחירי הקרקע הספקולטיביים לבין זכויות הבנייה המאושרות. (60% עיקרי). אך ניתן להניח, כי קיים קשר מובהק יותר בין מחירי הקרקע הספקולטיביים לבין צפי השוק לאישור זכויות בנייה עתידיות גבוהות יותר, כפי שמשתקף כיום בטבלת הזכויות המוצעות בתוכנית חפ/ 2185 ט' (מעל 150% עיקרי).

כחיזוק לטענתו טען שגם בנספח עקרונות ההקצאה והאיזון, של תוכנית חפ/ 2185 ט', לא הובא בחשבון תשלום בגין היטלי השבחה במצב הקודם. בגין תוכנית חפ/229/י/ 5.

לחילופי חילופין, טען, גם אם לא יתקבלו כל הטענות שלעיל, הרי בסיס השווי שקבע שמאי המשיבה, הינו גבוה ובלתי סביר. בשומה מכרעת מיום 12/03/2023 בגוש 10681 חלקה 14 וגוש 10682 חלקה 43 , חיפה. קבע השמאי המכריע יגאל יוסף לגבי תוכנית חפ/229/י/ 5 , שווי בסך 720 ₪/מ"ר מבונה עבור חלקה 43 ושווי בסך 900 ₪/מ"ר מבונה עבור חלקה 14.

בשל מיקומה של החלקה הנידונה, והטופוגרפיה הדומה למאפיינים של חלקה 43 , ובהתאם לשטח האקו' שקבע שמאי המשיבה 112 מ"ר * 720 ₪/מ"ר. מתקבלת השבחה בגובה של 80,640 ₪ והיטל השבחה בסך 40,320 ₪.

9.1.3 **<u>הכרעה תוכנית חפ/229/י/5, מועד קובע 22/03/2012:</u>**

9.1.3.1 <u>כללי:</u>

הנכס נשוא חוו"ד הינו חלקה מס' 85 בגוש 10684, בשטח רשום של 1,041 מ"ר. מהות ההשבחה נשוא ההליך, נובעת, מאישור התוכנית המשביחה המתייחסת בין היתר, לתוספת זכויות בניה בגין עליית גג, ניוד שטחים, מרתפים ומחסנים.

התוכנית מתייחסת לסוגיות כדלקמן:

- קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה לתקנות ארציות לחישוב שטחים.
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבניני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבניני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
- תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת, בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית.

עיקר המחלוקת בין הצדדים עניינה בשאלה המשפטית-שמאית, האם תוכנית חפ/229/י/5 יוצרת השבחה במקרקעין. יודגש כי שאלה זו, כבר נדונה והוכרעה במספר הזדמנויות, על-ידי שמאים מכריעים וכן על-ידי ועדת ערר, כמפורט בהמשך.

שאלה זו אף הובאה להכרעתי במסגרת מינוי מס' 2024-81 בגו"ח 10680/41, ובה ניתנה החלטתי, כי אכן יש לראות בתוכנית חפ/229/י/5 כתוכנית משביחה.

9.1.3.2 <u>האם תוכנית חפ/229/י/5 משביחה את המקרקעין:</u>

להלן החלטות ועדת ערר, המתייחסות לשאלה, האם תוכנית חפ/229/י/5 משביחה את המקרקעין:

- בהחלטה בערר מס' 8003/14, **דוד עזריאלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**, שניתנה ביום 10/05/2015, ועדת הערר קבעה, כי על מנת להכריע במחלוקת זו יש למנות שמאי מייעץ. השמאי המייעץ שמונה, היה, השמאי המכריע 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.
- בהחלטה בערר מס' חי/82011-05-20, **אסתר נבו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**, שניתנה ביום 21/09/2020, נקבע:

> "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.

ראו גם: אהרון נמדר היטל השבחה (חושן למשפט, תשע"ב - 2011) עמ' 67 – 68:

> "... אישורה של תכנית מפורטת עשוי להתחייב בהיטל, למרות שתכנית המתאר המקומית שקדמה לה חויבה בהיטל והתכנית המפורטת אינה מוסיפה זכויות על פני התכנית המקומית. כך למשל, אם תכנית המיתאר המקומית מתנה את מימוש הזכויות באישורה של תכנית מפורטת, גם התכנית המפורטת, עשויה להיחשב כתכנית משביחה בכך שהיא גורמת ליישומה וזמינותה הקרובה של התכנית המקומית."
>
> ...מכאן, שאין יסוד לטענת העוררת כנגד עצם החבות בהיטל
>
> השבחה בגין אישורה של תוכנית זו.״

בהתאם להנחיית ועדת ערר, מונה השמאי המייעץ, מר דוד טיגרמן, אשר קבע בשומתו המייעצת, מיום 18/04/2021 בגו״ח 10680/76 שהתוכנית אינה משביחה.

הוא הסביר את קביעתו, בכך, שהתוכנית אינה מבטיחה לבעלי המקרקעין את הזכויות הנכללות בה, ומכיוון שאין ״עוגן״ שעליו ניתן לממש את זכויות הבניה, אשר יתקבלו בעתיד, ולכן לא ניתן לקבוע כי התוכנית משביחה.

על קביעה זו בשומה המייעצת, שצוינה לעיל, הגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, ערר לוועדת ערר.

מעיון מפרוטוקול הדיון של ועדת הערר בעניין אסתר נבו, עולה, כי הצדדים הגיעו להסכמה, שמסקנתה היא שתוכנית חפ/229/י/5 משביחה. שיעור ההשבחה, הינו מחצית מסכום היטל ההשבחה המקורי שנקבע ע״י הועדה המקומית. כמו כן הוצגה השומה המכרעת של מר יעקב הלוי, מיום 04/07/2024, לגו״ח 10680/11 שבה נקבע שתוכנית חפ/229/י/5 אינה משביחה.

על השומה המכרעת לעיל הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ערר נוסף. להלן דברי יו״ר ועדת ערר מחוז חיפה, בתיק מס׳ חי/8017/1024, בישיבה מס׳ 4, מיום 23/03/2025:

> "אנחנו חושבים שיש בשומה טעויות מהותיות. לגבי י/5 נעשתה פה טעות שסותרת את החלטת ועדת הערר..."

בהמלצת ועדת הערר, הצדדים הגיעו להסכם פשרה, בנוגע לגובה היטל ההשבחה והוחלט שהשומה המכרעת של מר יעקב הלוי בגו״ח 10680/11, תבוטל.

9.1.3.3 תוכנית חפ/2185ט' :

לעניין אופן חישוב ההשבחה הכללי, ראה ההכרעה של כב' השופט ע' פוגלמן, ברע"א 147/14, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, מיום 31/12/2014 :

"אשר לאופן חישוב ההיטל, מורה סעיף 4(7) לתוספת השלישית כך: שומת ההשבחה . (...)

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי. את ההשבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל ההשבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו (סעיף 3 לתוספת השלישית; רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים, פ"ד סא(3) 386, 401 (2006) (להלן: עניין פמיני); ראו גם נמדר, בעמ' 233-234). ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין."

בהתאם לאמור לעיל, יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם למחיר, שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף, בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התוכנית, המועד הקובע בגין אשור תוכנית חפ/229/י/5, הינו 22/03/2012.

באשר לטענת שמאי המבקשת, לגבי קידום תוכנית חפ/2185ט', יובהר כי עד מועד כתיבת חוו"ד זו, תוכנית חפ/2185 ט', טרם הופקדה ואושרה, ולכן איני מקבל את טענת שמאי המבקשת.

לאור האמור לעיל, ולאור קביעות שמאים מכריעים, אחרים, כפי שיפורט בהמשך, אני סבור שתוספת הזכויות שאושרה במסגרת תוכנית חפ/229/י/5 משביחה את הנכס נשוא חוו"ד כדלקמן.

9.1.3.4 ערכי שווי:

שמאי המשיבה סבור ששווי מ"ר קרקע מבונה, הינו בסך 1,000 ₪.

להלן סקר שומות מכריעות, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע (ראה נספח מס' 1):

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
19/06/2025	אורית גלן	10789/76	1,000 ₪
25/07/2024	לילך בן פורת	10682/7	790 ₪
05/06/2024	שלומי יפה	10681/27	720 ₪
04/01/2024	אורית גלן	10681/5	720 ₪
12/03/2023	יגאל יוסף	10681/14	900 ₪
12/03/2023	יגאל יוסף	10682/43	720 ₪
16/05/2023	אורית גלן	10789/135	625 ₪

לצורך בחינה משלימה, ערכתי בחינה של עסקאות מכר לקרקעות ריקות מסביבת הנכס למועד סמוך למועד אישורה של תוכנית חפ/229/י/5 (ראה נספח מס' 2):

מס"ד	יום מכירה	גו"ח	חלק נמכר	שטח נמכר(מ"ר)	שווי מכירה	מחיר למ"ר קרקע
1	27/12/2013	10684/84	100%	1,057	1,333,000 ₪	1,261 ₪
2	03/04/2012	10776/29	100%	1,191	1,000,000 ₪	840 ₪
3	25/11/2010	10791/28	100%	1,113	450,000 ₪	404 ₪
4	12/08/2010	10791/65	100%	1,076	492,830 ₪	458 ₪
5	26/04/2010	10682/78	100%	1,278	950,678 ₪	744 ₪
6	25/04/2010	10789/101	100%	1,067	750,000 ₪	703 ₪
7	18/02/2010	10684/58	100%	1,020	675,000 ₪	662 ₪
שווי מ"ר קרקע ממוצע						**724.519** ₪
שווי דונם קרקע ממוצע						**724,519** ₪

הבהרה: לצורך ניתוח ערכי השווי נבחנו ונותחו אך ורק עסקאות מכר של חלקות בשלמות ולא חלקי חלקות. עסקת המכר בגו"ח 10789/52, אשר הובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה, לא נכללה בניתוח, זאת בשל פער מהותי בשטח. שטחה של חלקה זו, קטן באופן ניכר, משטחה של החלקה נשוא חוו"ד, ומשכך אינה מהווה אינדיקציה שוות ערך, לצורכי השוואה.

להלן ניתוח זכויות הבניה לדונם קרקע:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי (60%)	600	1	600
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	75	1	75
מרפסות	60	0.25	15
עליות גג	56	0.7	39.2
מרתף	60	0.5	30
מחסנים	36	0.3	10.8
חצר	300	0.2	60
סה"כ מ"ר אקו'			**830**
שווי מ"ר אקו'			**873** ₪
במעוגל			**870** ₪

לאור האמור לעיל, אני סבור ששווי מ״ר מבונה, הינו בסך 870 ₪.

9.1.3.5 מקדמים אקו':

להלן סיכום שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

מקדם אקו' לעליית גג:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם אקו'
04/01/2024	אורית גלן	10681/5	0.7
16/05/2023	אורית גלן	10789/135	0.7
12/03/2023	יגאל יוסף	10681/14	0.7
12/03/2023	יגאל יוסף	10682/43	0.7
21/10/2015	עאטף עאלם	12258/3,4,17	0.7

מקדם בגין שוליות לשטחי עליית הגג:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
04/01/2024	אורית גלן	10681/5	0.8
16/05/2023	אורית גלן	10789/135	0.8
21/10/2015	עאטף עאלם	12258/3,4,17	0.8

מקדם אקו' לשטחי מרתף פרטי אשר הוסב ממרתף משותף:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם אקו'
04/01/2024	אורית גלן	10681/5	0.2
16/05/2023	אורית גלן	10789/135	0.2
12/03/2023	יגאל יוסף	10681/14	0.6
12/03/2023	יגאל יוסף	10682/43	0.6
21/10/2015	עאטף עאלם	12258/3,4,17	0.2

מקדם אקו' לשטחי מחסנים:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם אקו'
04/01/2024	אורית גלן	10681/5	0.3
16/05/2023	אורית גלן	10789/135	0.3
12/03/2023	יגאל יוסף	10681/14	0.3
12/03/2023	יגאל יוסף	10682/43	0.3
21/10/2015	עאטף עאלם	12258/3,4,17	0.3

לאור האמור לעיל, אני קובע מקדמים, כדלקמן:

מקדם אקו' לשטחי עליות הגג-0.7.

מקדם בגין שוליות לשטחי עליות הגג-0.8.

מקדם אקו' לשטחי מרתף פרטי אשר הוסב ממרתף משותף -0.4.

מקדם אקו' לשטחי המחסנים-0.3.

הערה: מקדמים אלו נקבעו בהכרעתי במינוי מס' 2024-81, בגו"ח 10680/41, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע.

9.1.3.6 <u>שטחים לחיוב</u>:

השטח לחיוב הינו כדלקמן:

שטח עליית גג – 34 מ״ר (17 מ״ר * 2 יח״ד).

שטח עיקרי מניוד חדרי המדרגות – 24 מ״ר.

מרתף פרטי אשר הוסב ממרתף משותף – 120 מ״ר (60 מ״ר * 2 יח״ד).

מחסנים – 14 מ״ר (תוספת 2 מ״ר *7 יח״ד).

להלן סיכום שומות מכריעות אשר הביאו שטחים אלו, בתחשיב ההשבחה:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח
04/01/2024	אורית גלן	10681/5
16/05/2023	אורית גלן	10789/135
21/10/2015	עאטף עאלם	12258/3,4,17

יובהר כי, בשתי השומות של גב׳ אורית גלן, היא הביאה בחשבון שטח מרתף שהוסב ממרתף משותף, **למרתף פרטי**, בסך 60 מ״ר.

להלן הוראות סעיף ב3.1 בתקנון תוכנית חפ/229/ג:

"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."

להבנתי, לכל דירה תותר הסבת שטח של 60 מ״ר ממרתף משותף, למרתף פרטי, ובסה״כ 120 מ״ר לשתי דירות, שיתוכננו בקומת הקרקע.

כתימוכין לעמדתי, אציין את הקביעה הדומה בשומה המייעצת, של מר עאטף עאלם, מיום 21/10/2015, שהביא שטחים אלו, בתחשיב ההשבחה.

9.1.3.7 **תחשיב ההשבחה - הכרעה:**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שוליות	שטח אקו'
עליית גג	34	0.7	0.8	19.04
ניוד שטח מחדרי מדרגות	24	1	1	24
מרתף פרטי	120	0.4	1	48
מחסנים	14	0.3	1	4.2
סה"כ שטח אקו'				95.24
שווי מ"ר מבונה				870 ₪
ההשבחה				**82,859** ₪
היטל ההשבחה				**41,429** ₪

מובהר כי, יתרת זכויות הבניה, זהה, בשני מצבי התכנון.

10. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית חפ/229/י/5 בדרך של מכר היא כדלקמן:

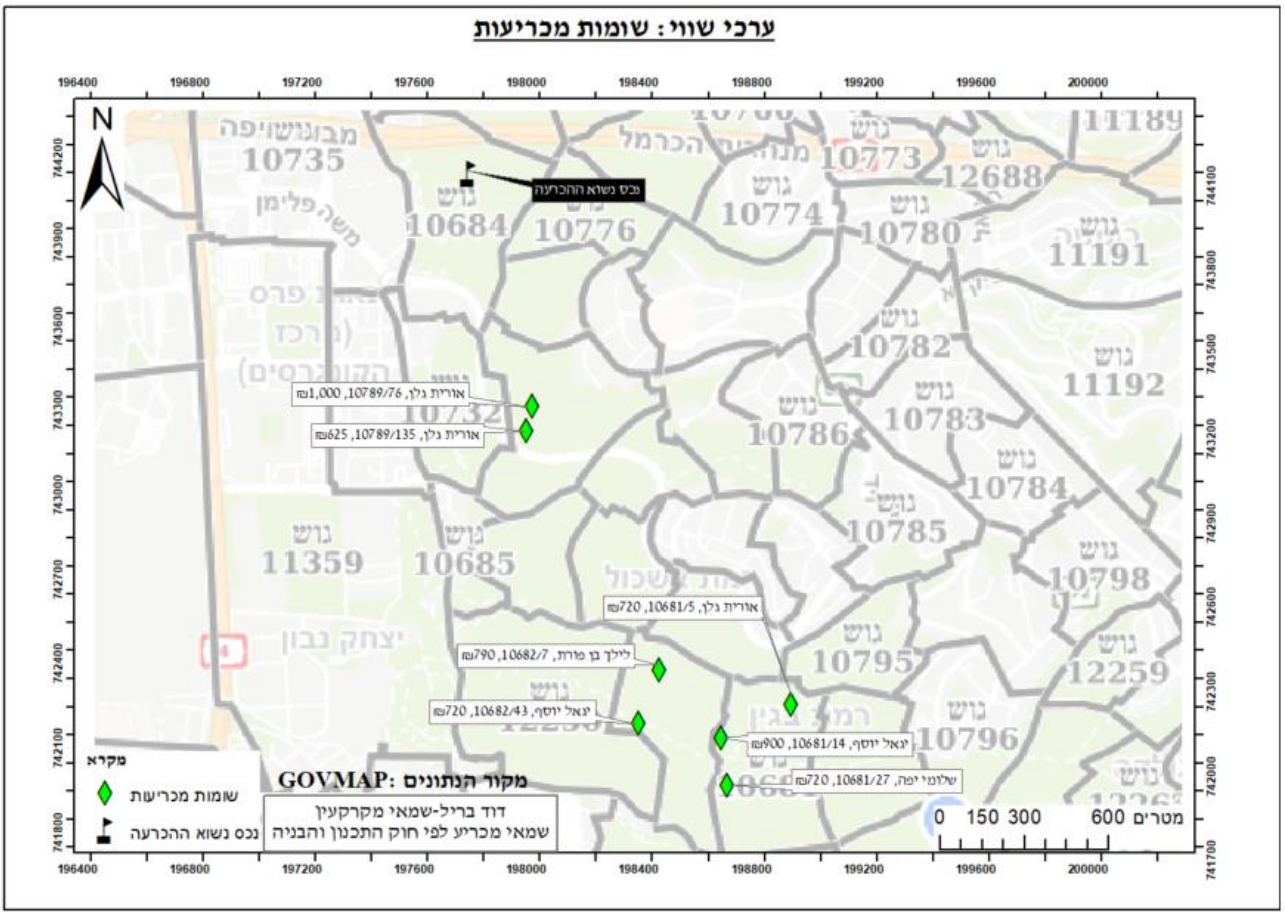
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 82,859	₪ 41,429

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1- מפת שומות מכריעות תוכנית חפ/229/י/5 :



נספח 2- מפת עסקאות מכר תוכנית חפ/229/י/5 :

