עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 344-2025

מספרנו : 2091-03

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 10682 חלקה 65

מגרש תמורה מספר 734 (לפי תכ' 304-0207985)

רמת גוראל

חיפה

דצמבר 2025

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	16/12/2025
מס' מינוי	:	344-2025
מספרנו	:	2091-03

לכבוד המבקשת,
סנדרה פישביין
מיוצגת ע"י נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין
במייל: nahaifa@hotmail.com
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה
מיוצגת ע"י ג'וליאנה בשארה, שמאית מקרקעין
במייל: jolianab@ Haifa.muni.il
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10682 חלקה 65
מגרש תמורה מספר 734 (לפי תכ' 304-0207985)
רמת גוראל
חיפה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן, "התוספת השלישית"), מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות חפ/229/י/5 ו-חפ/2169 א'.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של עסקת מכר, נערכה למחצית הזכויות.

3. דיון מקצועי

בתאריך 17/09/2025 קיימתי, בהסכמת הצדדים, דיון אינטרנטי באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 12/12/2025.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רמת גוראל, חיפה
גוש	:	10682
חלקת מקור	:	65
שטח החלקה	:	1,052 מ״ר (רשום)
מגרש תמורה	:	734 (לפי תכ׳ 304-0207985)
שטח המגרש		661 מ״ר
מהות הנכס	:	מגרש ריק
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. מועד קובע

המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון, הינם:

מהות	המועד הקובע[1]
חפ/229/י/5	22/03/2012
חפ/2169/א	08/01/2022

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 10/10/2024, נערכה ע״י השמאית ג׳וליאנה בשארה (להלן ״שמאית הועדה״).
2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 24/07/2025, נערכה ע״י השמאי נחום פרמינגר (להלן ״שמאי המבקשת״) בצרוף מסמכים (פסקי דין, החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר).
3. העתק רישום בפנקס הזכויות, מיום 29/072024.
4. העתק הסכם מכר, מיום 02/09/2024.

8. תיאור הנכס וסביבתו

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כמגרש תמורה מס׳ 734 לחלקת מקור 65 בגוש 10682. הנכס הינו מגרש ריק המצוי ברמת גוראל (״גבעת העיזים״), חיפה.
רמת גוראל הינה שכונה מתוכננת הממוקמת ממערב לרמת בגין ודרומית לרמת אשכול.

[1] מועד תחילתה של התכנית, שהינו המאוחר בין 15 יום ממועד רישום אישור כניסתה לתוקף בילקוט הפרסומים, או מיום פרסום בעיתון.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מתוכננת שכונת מגורים בת 2039 יחידות דיור בצפיפות של כ-10 יח"ד/ד', על כל השירותים הנלווים, תשתיות ופיתוח.
חלקת מקור 65 בעלת צורה דמוית טרפז ושטחה הרשום הינו 1,052 מ"ר.

בהתאם לתכ' חפ/2169א', מגרש התמורה 734 הינו מגרש מלבני בשטח 661 מ"ר, בעל חזית דרומית לכביש ולרצועת שצ"פ בעורפו. המגרש ביעוד אזור מגורים ב' בו מותרת בניה של 6 יח"ד בשטח עיקרי של 685 מ"ר.

האזור חסר פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות; אינו מבונה וכולל צמחיה טבעית.

הטופוגרפיה - הררית, משופעת, מדרון המשתפל מערבה; נשקף נוף ים.

9. מצב משפטי - הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מספר 245569 של העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 29/07/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים פרטי חלקה 65 בגוש 10682:

שטח	: 1,052 מ"ר	
בעלות	: ערושי שריל	החלק בנכס 1/2
	פישביין סנדרה	החלק בנכס 1/2
הערות	: הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב. תכנית מפורטת מס' 304-0207985 מיום 02/03/2016. המוטב - ועדה מקומית לתו"ב - מחוז חיפה.	

הסכם מכר

הסכם מכר נערך ונחתם ביום 02/09/2024 בין סנדרה פישביין לבין עגורן ד. אחזקות בע"מ, על פיו נמכרות מלוא זכויות המוכרת בממכר.
המוכרת הינה הבעלים הרשומים של מחצית הזכויות במושעא של המגרש הידוע כגוש 10682 חלקה 65 ששטחו הרשום הינו 1,052 מ"ר.

10. מצב תכנוני

מצב קודם

חפ/181

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 522 ביום 27/06/1935.
בתכנית, מסווגת החלקה הנדונה ביעוד **מגורים א'** עם רצועת שפ"פ בחלק הצפוני בו מותרת בניה בתכסית של 20% משטח המגרש.

חפ/718/א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 1554 ביום 25/09/1969.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

התכנית שומרת על האופי העירוני של אזור **מגורים א'** תוך ניסוח הגבלות בניה:
- גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מותר להקים שני בנינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבנינים לא יהיה פחות מ-8 מ' ובתנאי ששני הבנינים יהיו שווים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול שבהם לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבניה המותר באותה חלקה.

<u>חפ/229ה'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 3021 ביום 02/02/1984.
התכנית קובעת אחוזי בניה מותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה. באזור **מגורים א'** מתירה בניה בשיעור של 60%.
(מאושרים 42%, מוצעים 60%).

<u>חפ/229י'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 3484 ביום 17/09/1987.
מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה הנכללים באחוזי בניה המותרים למגורים.

<u>חפ/229י'/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4201 ביום 14/03/1994.
מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.

<u>חפ/1400/יב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4402 ביום 21/04/1996.
קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

<u>חפ/מק/1400/תט'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4536 ביום 26/06/1997.
קובעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה.

<u>חפ/מק/1400/יב'/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4626 ביום 08/03/1998.
קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים.

<u>חפ/מק/1400/גב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4896 ביום 26/06/2000.
קובעת את גובה הבנינים 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 הבנין יהיה מכפלה של מס׳ הקומות המותר בגובה קומה מלא, ממוצע של 3 מ׳.

חפ/מק/229י׳/2

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5232 ביום 27/10/2003.
התכנית משנה את כללי עיצוב הגזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

חפ/מק/1400/פ׳/מ׳

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5501 ביום 28/02/2006.
התכנית ומשנה ומתאימה הוראות עיצוד אדריכלי להתקנת פרגולות.

מצב חדש

חפ/229י׳/5

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 6388 ביום 07/03/2012.
עיקרי הוראות התכנית:

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

שטח בניה לבנינים חדשים ודירות חדשות:
חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושרות) יעשה בהתאם ל״תקנות ארציות לחישוב שטחים״ בכפוף לתנאים. שטח שירות ליח״ד לא יעלה על 45 מ״ר בבניינים שאינם גבוהים, ולא יעלה על 60 מ״ר בבניינים גבוהים ורבי קומות. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים ויהיה כפוף לתנאים הבאים:

1. <u>מבואה:</u> תהווה את הכניסה הראשית (בבנין בו יש יותר מכניסה אחת, יותרו מבואות בהתאם למספר הכניסות), תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי, הקומה בה היא ממוקמת נמנית במספר הקומות המותר/שאושר כדין, סה״כ שטח המבואה לא יעלה על 4 מ״ר לכל יח״ד ובסה״כ לא יעלה על 120 מ״ר, גובה המבואה יהיה עד 4 מ׳ מדוד מרצפה לתחתית התקרה.
2. <u>מחסנים דירתיים:</u> יחושב כשטח שירות, בשטח שלא יעלה על 8 מ״ר נטו. יותר מחסן

אחד לדירה. המחסן לא יהיה בקיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

3. <u>מחסן משותף:</u> יחושב כשטח שירות בתנאי שמס' יח"ד בבנין לא יפחת מ-3 יח"ד, המחסן יהיה פתוח ונגיש לכל הדיירים ובסה"כ שטחו לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר נטו (למרות האמור ניתן יהיה לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ"ר במבנה מעל 40 יח"ד).
4. <u>גגונים:</u> בכפוף לתקנות הארציות לחישוב שטחים ולהוראות העיצוב בתכנית המאושרת חפ/מק/1400/יב/4 "גגונים".
5. <u>גזוזטרה:</u> בתחום תכניות שהופקדו לפני 01/01/2010 ותכניות בסמכות ועדה מקומית שהופקדו אחרי מועד זה, שטח הגזוזטרה יחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית והיתרים) על תיקוניהן ובכפוף לכך שהגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים. בתחום תכניות שהופקדו לאחר ה-01/01/2010 (שאינן בסמכות ועדה מקומית), חישוב שטח הבניה לגזוזטראות יהיה על פי הוראות התכנית המאושרת.

בנוסף לאמור לעיל, ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

1. <u>חניה מקורה:</u> שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף להלן:
   - שטח חניה מקורה על או תת קרקעית יחושב כשטח שירות אם היא מותרת עפ"י התכנית המאושרת.
   - מס' מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת במידה ונקבע בה תקן החניה. במידה ולא, מס' המקומות יהיה לפי תקן הארצי התקף. בסמכות הועדה לאשר מקומות חניה נוספים מעבר לתקן אשר יחושבו כשטח שירות.
   - גובה קומת חניה המהווה שטח שירות לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד תחתית התקרה או הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מבניהם).
2. <u>קומת עמודים מפולשת:</u> שטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבנין ובכפוף להלן:
   - קומת העמודים מותרת על פי תב"ע החלה על המגרש או שאושרה כדין.
   - גובה קומת העמודים יהיה עד 2.4 מ' מדוד מהרצפה לתחתית התקרה.
3. <u>מרתפים:</u> שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר ושטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר בכפוף להלן:
   - מרתף יחשב כשטח עיקרי או שירות על פי השימוש שנקבע בהיתר.
   - גובהו לא יעלה על 2.4 מ' מפני רצפה לתחתית התקרה.
   - גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן).
   - הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי מתוך גרם מדרגות

מתוך הדירה אליה שייך המרתף ואילו במרתף משותף מתוך גרם מדרגות המשותף בבנין.

- קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

4. <u>עליית גג:</u> בשטח עיקרי של עד 45 מ״ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) עבור כל יח״ד חדשה הכוללת עליית גג ובתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות הרלוונטיות להלן:

- השטח האמור לא יהווה דירה נפרדת.
- הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי ויכסה 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.
- גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך לא יעלה על 6 מ׳ מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס׳ 1 בתקנון התוכנית.
- במידה והגובה יעלה על האמור, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

<u>חפ/2000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 8137 ביום 05/03/2019.
תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד **מגורים בשטח לאיחוד וחלוקה** (מס׳ 3). באזור זה תוכן תכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש אשר במסגרתה יקבעו יעודי הקרקע הסופיים.
לא ניתן להוציא היתרי בניה באזורים אלו, אלא לאחר אישור תכנית כחוק לאיחוד וחלוקה מחדש.
במסגרת תכנית למתחם 3 (מתחם רמת גוראל), תבחן האפשרות להרחיק הבינוי ממצוק עובדיה ככל הניתן.
בשטחי איחוד וחלוקה, התכנית תערך בהתאם לפרק ג׳ סימון ז׳ לחוק התכנון והבניה ותכלול:

1. מערכת דרכים שתאפשר נגישות למגרשים החדשים ותשתלב במערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת.
2. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות בהיקף של לפחות 40% מהשטח הכלול בתכנית.
3. תכנית למגורים תותנה בקיומם של שטחים למבנים ומוסדות ציבור או תדריך ארצי אחר שיחליף אותו.

שטח בניה למגורים בשכונת רמת גוראל עד 350,000 ₪, שטח בניה למסחר עד 3,000 מ״ר, שטח בניה למבני ציבור 140% משטח המגרש.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>חפ/2169א' (304-0207985)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 10081 ביום 22/12/2021, בעיתונות ביום 24/12/2021.

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים המציעה הקמת שכונת מגורים בת כ-2,000 יחידות דיור בצפיפות של כ-10 יח"ד/דונם, הכוללת מערכת דרכים חדשה, אתרים למבני ציבור, אתר מסחרי, אתר מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ואתר למתקנים הנדסיים. לתכנית הוכנה פרוגרמה לצורכי ציבור אשר התיחסה לשכונה עצמה ולשכונות הגובלות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה חדשה של שטח ללא הסכמת בעלים על פי פרק ז' של חוק התכנון והבניה כולל שינוי יעודי קרקע, תגבור זכויות בניה והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
2. התווית רשת דרכים חדשה בתחום התכנית וביטול דרכים מאושרות.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה וכן הוראות פיתוח למגרשים המיועדים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומתקנים הנדסיים.
4. קביעת מס' קומות וגובה מבנים.
5. קביעת מס' יחידות דיור במגרשים לסה"כ 2,309 יח"ד.
6. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
7. קביעת הנחיות בנוגע להעתקת והטמנת קטע מקו החשמל שבתחום התכנית.
8. קביעת מיקום קצועת תשתיות אליה יועתק קטע מקו הדלק הלבן שבתחום התכנית ומתן הנחיות להעתקתו ולפיתוח בשטחים גובלים.
9. קביעת הנחיות בנוגע לקו הביוב.

לבעלי הזכויות שבנדון בחלקת מקור 65 בגוש 10681, הוקצה מגרש תמורה 734, בו נקבעו ההוראות הבאות:

יעוד	:	**מגורים ב'**
שימושים	:	מגורים, שטחי שרות למבני המגורים. יותר שימוש בקומת הקרקע למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו.
שטח מגרש	:	661 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	685 מ"ר
שטח שרות עילי	:	360 מ"ר
מס' יח"ד	:	6
גובה מבנה	:	20 מ', 6 קומות (מעל הכניסה הקובעת)

<u>בין ההערות:</u>

- בנוסף *לשטח העיקרי למגורים* תותר תוספת שטח עיקרי של גזוזטראות בשטח שלא

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

יעלה על 12 מ״ר כפול מס׳ יחידות הדיור בבנין ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו לנושא גזוזטראות, 60 מ״ר למרתף פרטי ליחידת דיור בתנאי שיעמדו בהוראות תכנית חפ/229/י/5 ובכפוף להוראות בינוי, 100 מ״ר לבנין למרתף משותף בתנאי שיעמד בהוראות תכנית חפ/229/י/5 ובכפוף להוראות בינוי.

- בנוסף *לשטח השרות למגורים* תותר תוספת שטח שירות של עד 40 מ״ר לכל מקום חניה מקורה בתנאי שהחניה עומדת בהוראות תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית חפ/229/י/5 שאינן סותרות, עד 120 מ״ר לקומת עמודים בתנאי שתעמוד בהוראות תכנית זו ובכפוף להוראות תוכנית חפ/229/י/5 שאינן סותרות.

- מעל *מספר הקומות* המצויין בטבלה יותר חדר יציאה לגג ומבנים טכניים בגובה המינימלי הנדרש ובשטח שלא יעלה על 50% משטח גג הקומה שמתחתיה.

- *שטח שרות למגורים*: אופן חישוב שטח השרות יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/י/5 . שטחי השרות לכל יח״ד הינם 60 מ״ר. במידה ובעת הוצאת היתר המבנה המבוקש לא יהווה מבנה גבוה, שטח השרות לכל יח״ד יהיה עד 45 מ״ר.

- ניתן יהיה להעביר שטח המיועד למגורים לשימוש למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים שימוקמו בקומת הקרקע בהיקף של עד 150 מ״ר שטח עיקרי ועד 60 מ״ר שטח שרות. בנוסף יותר שטח של עד 40 מ״ר לכל מקום חניה מקורה הדרושה על פי תקן לשימוש בעבור מסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים.

<u>מהוראות הבינוי:</u>

- מספר בנינים במגרש - יותרו מספר בניינים בכל תא שטח בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ׳ ובכפוף ליתר הוראות התכנית.

- יחידות דיור קטנות - 20% מכלל הדירות בתחום כל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות שגודלם יהיה בהתאם לסעיף 63 ב׳ לחוק התכנון והבניה במידה שבחישוב מס׳ יחה״ד הקטנות יתקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, המספר יעוגל לדירת מגורים שלמה.

ניתן יהיה לנייד יחידות דיור קטנות מתא שטח אחד לשני בתחום התכנית בתנאי שימולאו כל התנאים הבאים

סה״כ יחידות הדיור הקטנות הנדרשות בתאי השטח ביניהם מוצעת העברה לא יקטן.

סה״כ מספר יח״ד המועברות לא יעלה על 30% ממספר יח״ד של המגרש המקבל.

בהיתר הבנייה לתא השטח בו יבוטלו או יופחתו יחידות דירות קטנות, יקבעו תנאים אשר יבטיחו את בניתן בתא שטח אליו יועברו.

במסגרת היתר הבניה בו יועברו דירות קטנות מתא שטח אחד לשני יועברו גם שטחי השרות השייכים לאותן הדירות שהועברו.

<u>חניה</u>: החניה למגורים למסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

תותר התקנת גישה משותפת לחניה למספר מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים ובתנאי

שבשטחי הגישה המשותפים תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית למעבר דיירי המגרשים.

תנאי להגשת בקשה להיתר: הבקשה להיתר תהיה טעונה תכנון מפורט של החניה והכניסה אליה מהדרך הגובלת ותכלול התאמה בין החניות לאורך הדרכים לבין הכניסות למגרשי המגורים.

11.<u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה אשר קמה בנכס הנדון בגין מימוש מלא לתכניות חפ/229/י/5 ו- חפ/2169/א' (304-0207985).

להלן תמצית ההשבחה עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	סה"כ ההשבחה* בשומת המשיבה	סה"כ ההשבחה* בשומת המבקשות
חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 119,124	₪ 15,856
חפ/2169/א'	08/01/2022	₪ 1,791,732	אין השבחה

*סה"כ ההשבחה בחלקה 65 מתחלקת באופן שווה (50%) בין המבקשות, החולקות כל אחת מחצית מהשטח והזכויות בחלקה.

<u>עמדת המשיבה</u>

תכנית חפ/229/י/5

<u>מצב תכנוני קודם</u> - בהנחה שהמבנה יכלול 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, שטח חדר המדרגות נכלל במנין השטחים העיקריים וניתן זיכוי בסך 12 מ"ר לבנין בלבד.
עליית גג - במצב קודם, השטח מעל 1.8 מ' הינו כ-20 מ"ר ליח"ד; בנוסף, ניתן זיכוי של 8 מ"ר לכל יח"ד בגין שטח מדרגות פנים דירתי.
סה"כ שטח במצב קודם מסתכם בכ-28 מ"ר ליח"ד.

<u>במצב החדש</u>, שטח חדר המדרגות מהווה שטח שירות, שטח עיקרי מהווה את דירות המגורים; כלומר, התקבלה תוספת של 24 מ"ר כשטח עיקרי.
עליית גג - במצב חדש, שטח הבניה מעל 1.8 מ' הינו 45 מ"ר ליח"ד. נלקח בחשבון כי במצב חדש לא ניתן זיכוי של 8 מ"ר בגין שטח המדרגות הפנימיות עבור כל דירה.
מקדם שווי - 0.7
מרתף - תוספת בשטח של 60 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע. מקדם שווי - 0.5.

נלקחה בחשבון בניה של שני מרתפים ושתי עליות גג, הגדלת שטח המחסנים מ-6 מ"ר ל- 8 מ"ר ליח"ד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ערכי שווי

הוצגו עסקאות השוואה לקרקעות בשכונה החדשה, מותאמות למועד 22/03/2012:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	מהות	שטח נמכר במ"ר	שטח אקו' (מנותח)
1	010682-0076	18/06/2008	₪ 612,500	מגורים	1,290	897.2 מ"ר
2	010682-0078	26/04/2010	₪ 950,678	מגורים	1,278	813.4 מ"ר
3	010680-0059	14/12/2011	₪ 950,000	מגורים	1,020	652.3l מ"ר

בניתוח העסקאות, תוך שמובא בחשבון שטח החלקה לאחר הפרשה של 20%, הוערך שווי מ"ר מבונה אקויולנטי בסך 1,200 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,200
תוספת שטח עיקרי	24	1.0	24.0
תוספת שטח עליית גג	34	0.7	23.8
תוספת מרתפים פרטיים	120	0.5	60.0
מחסנים שוליים	10	0.25	3.0
סה"כ תוספת שטח אקו'			110.3
סה"כ ההשבחה			₪ 132,360
מקדם מושעא 0.9			**119,124** ₪
חלקה של המבקשת בהשבחה, 50%			**59,562** ₪

תכנית חפ/2169/א'

יחס שטחים - צוין בדברי ההסבר לתכנית, כי שטחי המגרשים טרם אישורה אינם תואמים את המציאות התכנונית הקיימת היום;
במצב קודם, על השטח חלות תכניות מנדטוריות מאושרות לשכונת מגורים; עם זאת, מערכת הדרכים שאינה תואמת לנדרש היום, כך גם שטחים לצורכי ציבור ושטחים פרטיים פתוחים; יש לקחת בחשבון הפרשות שטחים לדרכים, מב"צ ושצ"פ.

ניתן אכן לראות, כי לאחר אישור תכנית חפ/2169 א', מגרשי התמורה קטנו בשיעור של כ-40% מחלקות המקור - למרות שאלה היו ביעוד מגורים.

הובא בחשבון כי קונה סביר יניח כי לאחר אישור תכנית שטחי מגרשי הבניה יהיו

קטנים יותר. בתחשיב שנעשה בגישת החילוץ, על הצד המקל, נערכה הפרשה של כ-20% משטח החלקה לדרישות תכנוניות עדכניות.

כסימוכין להנחה זו, הוצגה סקירת מספר תכניות בהן ערב אישור התכנית הכוללת איחוד וחלוקה, יעוד המגרשים בתכניות מנדטוריות היה למגורים - והופרשו שטחים נוספים משטחי החלקות וזכויות הבניה נקבעו משטח המגרש החדש, המוקטן:

- תכנית חפ/מק/1571 (04/08/1998), שינוי תכנית מתאר מקומית לשכונת גבעת זמר; שטחי המגרשים לצורך חישוב ז"ב הינם בשטח הקטן בכ-12% משטח חלקות המקור.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- תכנית חפ/1611 (11/04/1985), שינוי תכנית מתאר מקומית לשכונת רמת אשכול; שטחי המגרשים לצורך חישוב ז"ב הינם בשטח הקטן בכ-34% משטח חלקות המקור.

- תכנית חפ/1240 (15/03/1984), שינוי תכנית מתאר מקומית לשכונת ורדיה; שטחי המגרשים לצורך חישוב ז"ב בשטח הקטן ב-40% משטח חלקות המקור.

מכאן, לאור תכניות בעלות אופי דומה אשר אושרו בעבר בשלוחות אחרות בעיר חיפה, נראה כי קונה סביר היה מניח כי על אף שיעוד החלקה הינו מגורים א', יופרשו שטחים נוספים לשטחי ציבור ואחוזי הבניה יקבעו לשטח המגרש לאחר הפרשות לשטחי ציבור.

<u>מגבלות בניה</u> - נלקח בחשבון במצב הקודם, בכפוף לתכניות חפ/718א' ו-חפ/181, מגבלות בקווי בנין, תכסית קיימת, טופוגרפיה ועלויות בניה, כי השימוש היעיל והטוב הינו הקמת מבנה בן 5 יח"ד על שטח החלקה במצב הקודם ו-6 יח"ד במצב החדש.

במצב החדש, התכנית שינתה את קווי הבנין, הוסיפה קומות, הוסיפה שטחי בניה והביאה את התכנון לתכנון מודרני.

<u>דחיה</u> - במצב החדש נלקחה בחשבון דחיה לפיתוח ותשתיות; בוצעה דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%. נלקח בחשבון כי במתחם עובר קו חשמל וצינור דלק וכי ניוד והטמנת קווי החשמל והדלק הם תנאי הכרחי לאישור התכנית. על אף שעירית חיפה הינה האחראית לביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל, נלקח בחשבון משך הזמן להקמת התשתיות והפיתוח הסביבתי.

נלקח בחשבון כי במצב הקודם יש לקחת בחשבון מקדם דחיה עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה במקדם דחיה של 8 שנים, בשיעור היוון של 6%.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מצב חדש</u> - הוצג ניתוח שווי מ"ר מבונה לעסקאות השוואה:

- בתאריך 06/04/2022 נמכרו מחצית מהזכויות בגו"ח 10682/74 (מאוחר ל אישור תכ' חפ/2169 א').
נלקח בחשבון ניתוח לשטח חלקה שלמה, בתוספת שווי ללא הפחתה למושעא בשיעור של 10%; שווי מלא - 3,168,000 ₪. סה"כ שטח אקו' (מנותח) 881.4 מ"ר מבונה. שווי מ"ר אקו' - 3,594 ₪.
- בתאריך 19/08/2022 נמכרו הזכויות בגו"ח 10681/82. תמורה - 3,200,000 ₪.
בתוספת שווי ללא הפחתה למושעא ובהתאמה לזמן, השווי בסך - 3,386,244 ₪. סה"כ שטח אקו' (מנותח) 880.4 מ"ר מבונה. שווי מ"ר אקו' - 3,846 ₪.
בתאריך 24/04/2023 נמכרו הזכויות בגו"ח 10681/27. תמורה - 4,100,000 ₪.
בתוספת שווי ללא הפחתה למושעא ובהתאמה לזמן, השווי בסך - 3,923,445 ₪. סה"כ שטח אקו' (מנותח) 850.3 מ"ר מבונה. שווי מ"ר אקו' - 4,614 ₪.

שווי מ"ר מבונה אקו', בממוצע לשלוש העסקאות הינו בסך 4,018 ₪.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נערך ניתוח שווי בגישת החילוץ לנתוני 8 עסקאות מכר לדירות 5 חדרים בשכונת רמת בגין, בגוש 10979 בחלקות 33,55,72; התקבל:

שווי מ"ר אקו' ממוצע, ₪	22,295
תוספת שווי בנין חדש אל מול תמ"א 38 תוספות	1.05
שווי מ"ר בנוי מתואם לבנין חדש	23,409.6
בניכוי מע"מ 17%	20,008.2
בניכוי יזמות 18%	16,956.1
עלויות בניה	8,500
התאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה	7,610.5
דחיה 7 שנים לפיתוח והעתקת תשתיות, שיעור היוון 6%	66.5%
שווי מ"ר מבונה אקויולנטי, ₪	**5,061.4**

נערך ניתוח שווי בגישת החילוץ לנתוני 19 עסקאות מכר לדירות 3,4,5 חדרים בשכונת אחוזה, בגוש 10786 בחלקות 9,15,60,10; התקבל:

שווי מ"ר אקו' ממוצע, ₪	24,984
בניכוי מע"מ 17%	21,354
בניכוי יזמות 18%	18,097
עלויות בניה	8,000
התאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה	9,087
דחיה 7 שנים שיעור היוון 6%	0.67
שווי מ"ר מבונה, ₪	**6,043**

הוצג תחשיב שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה טרם אישור התכנית:

- בתאריך 14/01/2020 נמכרה קרקע ריקה בגו"ח 10800/164, רח' לסקוב. תמורה - 4,450,000 ₪.
בנטרול היטל השבחה, בדחיה (7 ש') ובהתאמה לזמן; סה"כ שטח אקו' (מנותח) 614.6 מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה אקו' למועד - 5,148 ₪.

- בתאריך 26/10/2021 נמכרה קרקע ריקה בגו"ח 10789/19 ברח' לינקולן. תמורה - 10,000,000 ₪.
בנטרול היטל השבחה, בדחיה (7 ש') ובהתאמה לזמן; סה"כ שטח אקו' (מנותח) 1,287.8 מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה אקו' למועד - 5,463 ₪.

- לצורך בדיקת התחשיב, נותחו שתי עסקאות מכר אשר התבצעו ערב אישור תכ' חפ/2169 א'. נלקח בחשבון כי קונה סביר מבין כי לאחר אישור התכנית ישלם היטל ההשבחה.

שווי עסקת המכר בתוספת היטל ההשבחה משקף את שווי החלקות הנדונות לאחר אישור תכ' חפ/2169 א':

גו"ח	יח"ד מצב קודם
10681-21	7
יום מכירה	22/12/2020
שווי לאחר אישור תכנית	
שווי מ"ר מבונה, ₪	4,100
מספר יח"ד מצב חדש	10
שטח עיקרי מקדם אקו' 1	911

גו"ח	יח"ד מצב קודם
10681-14+10682-43	13
יום מכירה	23/12/2021
שווי לאחר אישור תכנית	
שווי מ"ר מבונה, ₪	4,100
מספר יח"ד מצב חדש	18
שטח עיקרי מקדם אקו' 1	1776

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ממ״ד מקדם אקו׳ 1	112.5		ממ״ד מקדם אק׳ 1	225
מרפסת מקדם אקו׳ 0.25	30		מרפסת מקדם אקו׳ 0.25	54
מחסן מקדם אקו׳ 0.3	24		מחסן מקדם אקו׳ 0.3	43.2
עליות גג- מקדם 0.7	63		עליות גג- מקדם 0.7	126
מרתפים- מקדם 0.5	60		מרתפים- מקדם 0.5	120
סה״כ שטחים אקו׳, מ״ר	1200.5		סה״כ שטחים אקו׳, מ״ר	2344
שווי מצב יוצא, ₪	4,922,050		שווי מצב יוצא, ₪	9,611,220
שווי טרם אישור תכנית			שווי טרם אישור תכנית	
עסקת מכר, ₪	1,025,000		עסקת מכר, ₪	4,500,000
שיעור נמכר	0.5		שיעור נמכר	1
מחיר חלקה, ₪	2,050,000		שווי חלקה, ₪	4,500,000
התאמה לזמן	1.15		התאמה לזמן	1
תוספת מושעא לחלקה שלמה	1.1		תוספת מושעא לחלקה שלמה	1
מחיר במועד קובע, ₪	2,593,250		מחיר במועד קובע, ₪	4,500,000
שטח חלקה מצב קודם, מ״ר	1,526		שטח חלקות מצב קודם, מ״ר	2,851
הפרשה לצרכי ציבור	20%		הפרשה לצרכי ציבור	20%
שטח חלקה לחישוב זכויות, מ״ר	1,221		שטח חלקות לחישוב זכויות, מ״ר	2,281
שיעור שטח עיקרי	60%		שיעור שטח עיקרי	60%
שטח עיקרי מקדם אקו׳ 1	732		שטח עיקרי מקדם אקו׳ 1	1368
ממ״ד מקדם אקו׳ 1	87.5		ממ״ד מקדם אקו׳ 1	163
מרפסת מקדם אקו׳ 0.25	21		מרפסת מקדם אקו׳ 0.25	39
מחסן מקדם אקו׳ 0.3	16.8		מחסן מקדם אקו׳ 0.3	31
עליות גג - מקדם 0.7	63		עליות גג - מקדם 0.7	126
מרתפים - מקדם 0.5	60		מרתפים - מקדם 0.5	120
סה״כ שטחים אקו׳, מ״ר	981		סה״כ שטחים אקו׳, מ״ר	1847
שווי ללא דחיה, ₪	4,021,198		שווי ללא דחיה, ₪	7,573,438
דחיה עד לאישור תכנית	2,522,949		דחיה עד לאישור תכנית	4,751,669
השבחה, ₪	2,399,101		השבחה, ₪	4,859,551
היטל השבחה 50%, ₪	1,199,550		היטל השבחה 50%, ₪	2,429,776
שווי לאחר תכנית, ₪	3,792,800		שווי לאחר תכנית, ₪	6,929,776
שווי מ״ר מבונה, ₪	3,159		שווי מ״ר מבונה, ₪	2,956.1

מכל נתוני ההשוואה דלעיל, ערכה שמאית המשיבה סיכום שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע במצב חדש, והעריכה שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 4,100 ₪:

נתון	שווי, ₪	משקל יחסי בהערכה	סה״כ, ₪
עסקת המכר בתכנית הנדונה, לאחר מועד הקובע	4,018	50%	2,009
חילוץ מדירות חדשות, רמת בגין	5,061	5%	253
חילוץ מדירות חדשות, אחוזה	6,043	5%	302
עסקאות השוואה מהתכנית הנדונה, טרם המועד הקובע	3,050	25%	763
עסקת השוואה, קרקע רח׳ לסקוב	,203	7.5%	390
עסקת השוואה, קרקע רח׳ לינקולן	5,463	7.5%	410
שווי מ״ר מבונה אקויונלנטי ממוצע		100%	**4,100**

שווי מצב חדש:

תחשיב שטח אקויולנטי מצב חדש				
סעיף	שטח/שיעור	כמות	מקדם אקויולנטי	מ״ר אקויוולנטי
שטח מגרש	661			
שטח עיקרי	685		1.0	685
מחסנים	8	6	0.3	14
ממ״דים	12.5	6	1.0	75
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	2	0.5	60
מרפסות	12	6	0.25	18
סה״כ מ״ר אקו׳				915

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב שווי מצב חדש:

שווי מ״ר מבונה	₪ 4,100
מ״ר אקויולנטי בחלקה	915
השבחה	₪ 3,751,500
מקדם מושעא 0.9	₪ 3,376,350

<u>מצב קודם</u> - לגישת ההשוואה, הוצגו עסקאות מכר שנערכו ברמת לינקולן, סמוך למועד הקובע של קרקע לא זמינה ביעוד מגורים מנדטורי:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת, ₪	שטח נמכר, מ״ר	שווי מ״ר קרקע, ₪
010684-0074	09/09/2021	900,000	834	1,079.1
010776-0049	22/03/2022	1,200,000	590	2,033.9
010776-0026	05/10/2021	1,843,675	1,226	1,503.8
010789-0026	19/10/2021	1,700,000	892	1,905.8
010789-0087	26/07/2021	1,620,000	1,119	1,447.7
שווי מ״ר קרקע ממוצע				1,594

שווי מצב קודם, גישת ההשוואה	
שווי מ״ר קרקע עסקאות השוואה לינקולן	1,594
מ״ר קרקע מצב נכנס	1,052
שווי מצב נכנס, ₪	1,676,972
מקדם מושעא 0.9, ₪	1,509,275

שווי מצב קודם, בגישת החילוץ:

תחשיב שטח אקויונלטי מצב קודם				
סעיף	שטח/שיעור	כמות	מקדם אקויולנטי	מ״ר אקויוולנטי
שטח חלקה	1052			
הפרשה לשטחי ציבור	20%	841.6		
שטח עיקרי	60%	504.96	1	504.96
מחסנים	8	5	0.3	12
ממ״דים	12.5	5	1	62.5
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	2	0.5	60
מרפסות	12	5	0.25	15
סה״כ				717

שווי מצב קודם, גישת החילוץ	
שווי מ״ר מבונה, ₪	4,100
שנות דחיה עד לאישור תכנית	8.00
שיעור היוון	6%
מקדם דחיה עד לאישור התכנית	0.627
שווי מ״ר מבונה מצב נכנס, ₪	2,572
שטח אקו׳ מצב נכנס, מ״ר	717
שווי מצב נכנס, ₪	1,844,404
מקדם מושעא 0.9, ₪	1,659,964

<u>תחשיב השבחה</u>:

שווי ממוצע גישות, מצב נכנס	₪ 1,584,619
שווי מצב יוצא	₪ 3,376,350
סה״כ ההשבחה	**₪ 1,791,731**
חלקה של המבקשת בהשבחה, 50%	**₪ 895,866**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת המבקשת</u>

תכנית חפ/229/י/5

<u>מצב תכנוני קודם</u> - לשמאי המבקשת סבור כי התכנית המאושרת חפ/181 היתה ראויה לבניה - ולראיה, אזורים סמוכים לה נבנו בפועל.

היקף זכויות בניה של 60% נגזר מתכנית חפ/229/ה' ולגישתו, תורגמו ל- 85% ברוטו (סע' 5.2 שם) - זו העיריה שסבורה בטעות כי מותר היה לבנות 60% בלבד.

<u>דחיה</u> - במקרה הנדון אין כל שינוי ברמת הפתוח הקיים בין המצב הקודם למצב החדש; עם זאת, בשל מטלות חדשות שהתכנית מטילה על העיריה (כמו העתקת קו דלק והעתקת קו חשמל מ"ג) יש מקום להגדלה של הדחיה.

השמאי טוען נגד המשיבה אשר בעוד במצב הקודם לקחה בחשבון דחיה של 8 שנים עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה - ובנוסף, מקדם דחיה לפיתוח ותשתיות 0.627; מול זה, במצב החדש בוצעה דחיה של רק 7 שנים; צריך היה לקחת דחיה ארוכה במצב החדש יותר מאשר מקודם: במצב הקודם היתה תכנית מאושרת שניתן היה לממש מיידית ואכן חסר פתוח. במצב החדש טרם ידוע אם בכלל תתאפשר הבניה ומכאן, דחיה בשל התכנון גדולה יותר מאשר במצב הקודם - והפתוח, הוא הפך מסובך יותר ויקר יותר מאשר קודם, וממילא תקופת הדחיה אמורה להיות גדולה יותר.

השמאי סקר השתלשלות הסטורית של רצף תכניות אשר בגינו קפאה הבניה של חלקות שאינן בנויות על הר הכרמל.
בנוסף, מזכיר השמאי בהתאם לתכנית, עד לסלילת כביש נוסף שיחבר את הגבעה לכביש החוף יהיה ניתן לממש רק 30% מזכויות הבניה שבתכנית ומציין כי הדרך המחברת את הגבעה עם כביש החוף שנקבעה בתכנית חפ/2000 לא תבוצע גם בעוד 40 שנה (הוזכר בדיון בוועדת המשנה לדיון בהתנגדויות 18/09/2017).
מדובר בדחיה ממושכת מאוד ויש להביא בחשבון כי 70% מהחלקות בתכנית נדונות לה; אם ממצעים נתון זה, יש להניח דחיה של לפחות 28 שנים.

השמאי מסכם ומציין את האי וודאות באשר למתכונת שבה תאושר תכנית רמת גוראל, המועצה הארצית טרם החליטה האם לאשר את התכנית או לדחותה (דיון מיום 05/12/2024) ומעריך את הסיכון באי ודאות זו בהפחתה של כ-20% לכל הפחות, במצב החדש.

<u>יחס שטחים</u> - לגישת השמאי, אין להפחית במצב הקודם 20% משטח הבניה העיקרי, יש לקחת את זכויות הבניה במצב קודם כפי שאושרו בתכנית המנדטורית, ללא כל שינוי; הסתמכות הועדה המקומית על ציפיותיו של "קונה סביר" היא שגויה ובכך ומגדילה את היטל ההשבחה שלא עקב תכנית. השאלה הנכונה היא, האם במועד אישור תכ' חפ/181 - היתה אפשרות לממשה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לטענתו, גם אם קיים היום צורך בשטחי ציבור נוספים ובהרחבת דרכים, הרי אין בכך בכדי לפגוע בזכויות מוקנות בתכנית מאושרת; שינויים יכולים גם לבוא לידי ביטוי בביטול יעודים למבני ציבור, למשל, כפי שנעשה במספר מגרשים בתכנית חפ/181. השמאי מפנה להחלטות שערכה השמאית המכריעה לילך בן פורת (בגו"ח 10682/1, 10680/94) בהן דחתה את טענת הועדה המקומית לניכוי 20% והסבירה כי עריכת השווי לפי זכויות הבניה של התכנית מביא גם בחשבון את שטח החלקה כחלק מהתכנית; הנחה לתוספת הפרשת שטחים בתכנית מודרנית נכונה כמו ההנחה לתוספת זכות בניה.

לפי טבלת שטחים בתכנית רמת גוראל, מראה השמאי כי שטח לדרכים הורחב ב-12.55%. בעוד הרחבת דרך בודדת מ-10 מ' ל-13 מ' משמעותה הגדלה ב-30%; לא כל הדרכים הורחבו, מרביתן היו כבר ברוחב מספיק.

לעומת זאת שטח מגרשי הבניה הקיימים קטן ב-34.77% בממוצע; הנדון, קטן ב-39%, יותר מהממוצע.

<u>שטח</u> - בהמשך לאמור לעיל, מוצג תחשיב שטח אקו' מצב קודם (סה"כ זי"ב 85%):

סעיף	שטח/שיעור	כמות	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח החלקה	1,052			
שטח עיקרי	60%	631	1	631
מחסנים	8	5	0.3	12
ממדי"ם	12.5	5	1	62.5
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	2	0.5	60
מרפסות	12	5	0.25	15
סה"כ				843.5

<u>שווי</u> - מצב קודם: בהמשך לטענתו לענין הדחיה, שיחזר שמאי המבקשת את השווי הדחוי (7 שנים) למ"ר מבונה בשומת הועדה לשווי זמין, בסך 6,164 ₪ (0.6651 / 4,100 ₪/מ"ר);

הוא ממשיך ומציב בתחשיב שווי המשיבה את השטח האקויולנטי דלעיל, 843.5 מר"א ומקבל שווי מצב קודם בסך 3,458,350 ₪.

מצב חדש: לפי גרסתה הועדה, השווי החדש הוא 3,376,350 ₪ - כך שאין השבחה.

השמאי סבור כי ניתולקבל תוצאה זו שנתקבלה סבירה אם מיחסים את זכויות הבניה המקוריות לשטח עיקרי בלבד (קודם להקפאת חפ/2000):

1,052 מ"ר X 60% = 631.2 מ"ר (או 894.2 מ"ר לפי 85%)

ואילו החדשות הן 685 מ"ר במגרש התמורה, אשר שטחו צומצם ב-37%, מ-1,052 מ"ר בחלקת המקור ועד 661 מ"ר; בנוסף, והשיפוע בו גדל.

<u>הגבהת עליית הגג</u> - לגישת השמאי, בתכנון הקודם לא הוגבל שטח עליית הגג, רק הגובה - שטח עד לגובה 5.30 מ' היה פטור מהכללה בשטח לרישוי; על שיפוע הגג - אין כל הגבלה; בנינים כאלו אכן נבנו בפועל בשכונה סמוכה לנדון, בשטח עליות גג גדול.

בהנחת שטח קומה עיקרית 120 ממ"ר - ניתן להתקין עליית גג עפ"נ כ-70% מהשטח (יתרת 30% לשיפועי הגג) - קרי, 84 מ"ר לדירה בגובה פנימי של 2.40 מ'; כעת ניתן להגביה 45 ממ"ר ממנו ב-0.70 מ'.
לדעת השמאי, הגדלה כזו בגובה שוויה 30% משווי עליית הגג שהוא 60% מקומה רגילה; תתקבל השבחה: 30% X 60% = 18% מהשטח שהוגבה ~ מקדם 0.180.

שמאי המבקשת יוצא נגד קביעת המשיבה לנתון השטח הקבוע לעחיות גג, 28 מ"ר; מציג מחלוקת בהחלטות שמאים מכריעים לענין השטח: מוטי דיאמנט (12/08/2015) בגו"ח 12252/71 קבע 40 מ"ר, אבישי זיו (19/01/2017) בגו"ח 12254/28 קבע 35 מ"ר, אלי כהן (08/05/2018) בגו"ח 12256/165 קבע 35 מ"ר.

להערכת השמאי, במצב הקודם ניתן היה לבנות לפחות 2 עליות גג בשטח 45 מ"ר כ"א.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

הגדלת שטח עליית הגג: 2 עליות גג X (45 מ"ר חדש - 45 מ"ר קודם) = אין הגדלה.

הגבהת עליית הגג: 2 עליות גג X 45 מ"ר X 978.80 ₪/מ"ר X 0.180 = **15,856** ₪.

ההשבחה למחצית שטח / זכויות במגרש: **7,928** ₪

תכנית חפ/2169/א'

<u>מצב תכנוני קודם</u> - לשמאי המבקשת מחלוקת בסיסית בענין יעוד וקיבולת הבניה במצב הקודם:

1. היעוד אינו "אזור מגורים א'" אלא "אזור לתכנון וחלוקה חדשה" בהתאם לסיווג בתכנית חפ/2000 אשר שינתה את היעוד ממגורים א' שאכן חל קודם לכן.

בענין המתודה - גישת השמאי, היות ובתכ' חפ/2000 שונה יעוד החלקה מאזור מגורים א' לאזור לתכנון וחלוקה חדשה, תוערך ההשבחה שנוצרה, באם נוצרה, לפי המצב הנוכחי, כאשר רואים את שתי התכניות כמקשה אחת - כפי שנקבע בתיק דומה, בהחלטה שהתקבלה בגו"ח 10681/68[2] (עליו הוגד ערעור; בכל מקרה, יש לערוך החישוב בגישת "המקפצה המנטרלת", תוך נטרול עלית הערך בשוק שאינה נובעת מהתכנית המשביחה).

<u>מצב תכנוני</u> - לטענת שמאי המבקשת, מעמדה של תכנית חפ/2169/א' אינו ברור ואינו סופי ונמצא עדיין בעיצומם של הליכים משפטיים[3]; לטענתו, למרות וטרם אי סיומם

[2] החלטה אשר ערכתי אני, החי"מ.
[3] עת"מ 67375-12-21 (מחוזי חיפה), ערר 17/23, עררים 34-37/23, עת"מ 43672-12-23.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עדיין, כבר כיום ברור שהתכנית "המאושרת" הזו תשונה - ומכאן דחיה גדולה מאד במועד השלמת התכנון החדש.

מסקנת שמאי המבקשת היא, כי היות והמקרקעין הנדון הינו קרקע שאינה זמינה לבניה, הן במצב הקודם בשל העדר פיתוח, הן במצב החדש של תכ' חפ/2169/א', הרי שבהשוואת הערכים, קודם וחדש, **אין השבחה**[4].

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, התחשבתי בין היתר בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. החלטה זו מתייחסת לבחינה ההשבחה במימוש מלא בנכס, אשר קמה בגין מכר.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועד הקובע להערכה, בהתאם למפורט בפרק 6.

ד. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

הונחו בפני שומות וטענות הצדדים אשר בחנו את ההשבחה, ככול וקמה בנכס, בגין אישור תכניות בנין עיר מס' חפ/229/י/5, ומס' חפ/2169/א', במסגרת מכר.

לאחר שהתעמקתי בעמדות הצדדים, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות:

<u>תכנית חפ/229/י/5 (מועד קובע 22/03/2012)</u>

<u>מצב תכנוני</u> - במצב הקודם, היו בחלקה הנדונה, מס' 65, זכויות בניה בהתאם לרצף התכנוני אשר חל על השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מאז 1935, החלקה הנדונה

[4] שמאי המבקשת מציין כי ביום 05/01/2025 הגישו בעלי קרקע שונים אשר מקרקעיהם כלולים בתכנית "רמת גוראל" תביעה בגין פגיעתה בחלקותיהם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מסווגת ביעוד מגורים א', בהתאם לתכנית חפ/181; בהתאם לתכנית זו ניתנים לבניה 20%, ב-1984 תכ' חפ/229/ה כבר מתירה 60%. תכניות נוספות לאורך השנים מדייקות היבטי תכנון שונים כמו שטחי שרות, מספר בנינים וקומות, מרתפים, עליות גג וכדי (אציין כי מדובר בתכנית נושאית אשר לא ניתן מכוחה להפיק היתרי בניה).

תכנית חפ/229/י/5 קובעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניני מגורים, תוספת שטח למרתפים, גזוזטראות, מעניקה תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות.

שמאי המבקשת העלה טענה כי לגישתו, 60% שנגזרו מתכנית חפ/229/ה' תורגמו ל- 85% ברוטו וזו העיריה/המשיבה שסבורה בטעות כי מותר היה לבנות 60% בלבד.

<u>יחס שטחים</u> - אני מוצא לנכון להביא בחשבון במצב הקודם תוספת הפרשה לצרכי ציבור; כך אף פעלתי בשתי החלטות קודמות אשר ערכתי במתחם התכנית, כך עורכים אף שמאים מכריעים נוספים, כמו השמאית המכריעה אורית גלן (10861/5), השמאי המכריע חיים מסילתי (10682/11), השמאי המכריע יגאל יוסף (1682/14) ונוספים.
אמנם, עד שתערך תכנית חלוקה מסודרת, מודרנית, "סופית", על השטח לא יתברר השיעור המדויק של תוספת שטחי ציבור ודרכים, אך ההנחה לכך הינה סבירה והגיונית ומוצאת אף ביטוי "הופכי" בתוספת זכויות בניה, יעודים והוראות בניה המצטרפות לתמונה התכנונית הנרחבת והנה, נבחנת בגינן ההשבחה.

כפי שסברתי ונהגתי בעבר בהחלטותי (כאמור, כמו גם שמאים מכריעים נוספים), אני איחס תוספת להפרשה מינימלית של 20%.

כיון ששטחי המצב הקודם היו בלתי זמינים ונדחו עד מועד זה, משקל זמינות השטחים האלה במועד הקובע תבוטא במקדם 0.7.

<u>שטח לחיוב במצב החדש</u>:

<u>חדר המדרגות</u> - סיווגו כשטח שירות, מוסיף 24 מ"ר כשטח עיקרי למגורים.

<u>עליית גג</u> - לענין השטח במצב הקודם, אני מקבל את טענת המשיבה ל-28 מ"ר, כמקובל ברחבי העיר; בקשות לשטח אחר, ככול והוגשו - אושרו באופן פרטני; לא אקיש מכך להנחה לכל שטח אחר כדי להציב בתחשיבי.
במצב חדש, הינו 45 מ"ר ליח"ד (שטח הבניה מעל 1.8 מ'). מקדם שווי - 0.7.

- לגישת שמאי המבקשת, לכל היותר, ניתן לחשב השבחה להגדלת שטח עליית הגג, בלבד.

<u>מרתף</u> - תוספת בשטח 60 מ"ר למרתף פרטי ליחידות קומת הקרקע. מקדם שווי - 0.5.

<u>מחסן</u> - הגדלת שטח המחסנים מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר ליח"ד, 6 יח"ד. מקדם שווי - 0.3.

נלקחה בחשבון בניה של שני מרתפים ושתי עליות גג. נלקחה בחשבון בניה של 6 יח"ד.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

דחיה - קיבולת הבניה בחלקה הנדונה ברורה ומוגדרת במועד הקובע, אך אינה זמינה עקב מיקום החלקה במתחם חסר גישה, פיתוח, תשתיות. לאור מצבו ככזה בפרק זמן ארוך במיוחד (משנות ה-30', המנדטוריות), אני קובע כסבירה דחיה של 8 שנים (שיעור היוון 6%)

ערכי שווי

המשיבה הציגה עסקאות השוואה מהמתחם הנדון ולאחר ניתוחן הציבה בתחשיבה שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,200 ₪. שמאי המבקשת התבסס על נתוני ההשוואה אשר הציגה שמאית המשיבה, אך מגיע בתחשיב החילוץ לשווי מ"ר מבונה בסך 978.80 ₪.

בחנתי ערכי השווי והניתוח אשר הוצגו בשומות הצדדים, בחנתי שוויים אשר נקבעו בהחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו במתחם, לתכנית הנדונה, להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך	שטח חלקה רשום (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה אקו' (₪)
שלומי יפה	10681/27	05/06/2024	1,462	720
אורית גלן	10681/5	04/01/2024	1,551	720
יגאל יוסף	10681/14	12/03/2023	1,145	900
יגאל יוסף	10682/43	12/03/2023	1,706	720
חיים מסילתי	10682/11	27/03/2024	1,611	1,095
לילך בן פורת	10682/7	25/07/2024	1,664	970

לכלל מאפייני הנכס הנדון, אקבל את השווי אשר הוצב בשומת המבקשת, סך של 980 ₪/מר"מ.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במצב קודם	שטח במצב חדש	הפרש שטח לחיוב (מ"ר)	מקדם שווי	סה"כ (מ"ר)
ניוד/תוספת שטח עיקרי	-	24	24	1.0	24.0
עליית גג (2)	56	90	34	0.7	23.8
מרתף (2)	-	120	120	0.5	60.0
מחסנים (6)	36	48	12	0.3	3.6
סה"כ תוספת, בשטח אקו'					111.40
שווי מ"ר מבונה אקו'					980 ₪
דחיה (n=8, i=6%)					0.63
סה"כ ההשבחה					**68,778 ₪**
היטל השבחה (50)					**34,389 ₪**
חלקה היחסי של המבקשת, בהיטל (1/2)					**17,194 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תכנית חפ/2169א' (מועד קובע 08/01/2022)</u>

במדרגה הבוחנת את ההשבחה, ככול וקמה לתכנית זו, קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי הצדדים; בעוד שמאית המשיבה הציגה רציונל ותחשיב להשבחה משמעותית אשר קמה בגין אישור התכנית, שמאי המבקשת מוצא כי זו לא הקימה כל השבחה.

לטענת שמאי המבקשת, היות והקרקע הנדונה אינה זמינה לבניה - במצב הקודם בשל העדר הפתוח ובמצב החדש בשל תכנון לקוי (המצוי עד היום בהליכי ערעור) ובשל העדר פיתוח, בהשוואת הערכים, קודם וחדש, אין כל השבחה.

לענין בחינת השבחה בנכס בו אושרה תכנית כוללנית ולאחריה אושרה תכנית מפורטת מכוחה, נתן דעתו המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, בחוות דעת אשר גובשה עם מינהל התכנון אשר נושאה סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, (05/11/2018).

פרשנות היועמ"ש (המחייבת, עד חקיקה והסדרה מפורשת של אופן חישוב ההשבחה) בוחרת באפשרות (בין שתיים) בה התכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה, יחושבו כתכנית אחת לענין ההשבחה. "מצב קיים" יתעלם מהתכנית הכוללנית (אותה אין רואה המחוקק כארוע מס) ו"מצב חדש" יכלול את כל עלית הערך, מכל המצב התכנוני המצטבר, שיטה המוכרת בשם "שיטת המקפצה המנטרלת" (רע"א 4217/04, פמיני נ' הוע.המ.י-ם).

שיטת המדרגות תרוקן מתוכן את התיקון לחוק, שכן אישור התכנית הנוספת, המחייב עריכת שומה, יעריך גם את השבחת הכוללנית - על חוסר הודאות שבה והרצון הבסיסי לגבית מס אמת לתהליכי התכנון (בכל מקרה, מציין היועמ"ש כי כיון שתכנית כוללנית אינה מהווה ארוע מס, עפ"י סע' 4(5א), אינה מהווה תכנית ברצף תכניות המחייבות מס והשבח.

החלטתי עולה בקנה אחד עם פרשנות היועמ"ש לממשלה, המוזכרת, כך גם ערכתי החלטותי הקודמות במתחם.

החלטה זו, ענינה בהשבחה החלה בעקבות אישורה של תכנית חפ/2169א' אשר אושרה כתכנית מפורטת העוקבת אחר חפ/2000 במתחם הנדון; החלטתי המפורטת להלן מתמקדת בשאלה השמאית.

כאשר מתאשרת תכנית חפ/2169א', היא מישמת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להנחיה אשר בתכנית הכוללנית חפ/2000 ומיצרת זמינות תכנונית.
למרות הזמינות התכנונית, זמינות לביצוע עדיין לא קיימת על רקע פיתוח חסר; שטח התכנית כולה הינו שטח בתול, שלוחה אשר טרם החל בה פיתוח, לא פריצת דרכים, הכנסת תשתיות ראשוניות. זו למעשה תמונת הרקע של השטח, השלוחה, אשר דה-יורה, נמצאת ביעוד מגורים מאז שנות השלושים המנדטוריות ובעלת רצף תכנוני ושכבתי של תכניות - ודה-פקטו, השלוחה בבתוליה.

הצדדים אכן התיחסו בשומותיהם לפן השמאי, כאשר המשיבה מציגה ניתוח המסתיים בתחשיב.

שמאי המבקשת, בהתיחסותו לדברים, הציג את אי הוודאות באשר למתכונת בה תאושר התכנית, תוך שמעריך את הסיכון בכ-20% - "הקונה הסביר" יפחית שיעור דומה (לפחות) מהשווי החדש, השמאי אינו מקבל הפחתה של 20% מהמצב הקודם (לצורך השלמת הפרשות לצ"צ), הפיתוח אשר לא קיים בשני מצבי התכנון - ולא קמה השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

במצב החדש הביאה המשיבה בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,100 ₪. המשיבה ערכה תחשיביה בהתאם לשתי גישות, גישת ההשוואה וגישת החילוץ (ראה פרק עמדת המשיבה). למצב החדש קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 4,100 ₪; השווי במצב הקודם ערוך בהתאם לשתי הגישות תוך שמתבססת כמוצא בגישת החילוץ על השווי דלעיל למ"ר מבונה - בדחיה לפיתוח ותשתיות (במקדם 0.63) ובגישת ההשוואה על עסקאות מכר קרקע ביעוד מגורים מנדטורי ברמת לינקולן בסך שווי ממצוע של 1,594 ₪/מ"ר[5].

שמאי המבקשת, כאמור, סבור כי התכנית אינה מקימה השבחה ולא הציג ערכי שווי.

בחנתי ערכי השווי והניתוח אשר הוצגו בפני וכן שווי אשר נקבע בהחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו במתחם, לתכנית הנדונה; אציין כי ערכתי, החי"מ, החלטות קודמות במתחם, בסמיכות. להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך ההחלטה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מספר מגרש התמורה	שטח המגרש (מ"ר)	מקדם דחיה לאישור התכנית	שווי מ"ר מבונה אקוי (₪)
שלומי יפה	10681/27	05/06/2024	1,462	750	713	0.63	3,600
אורית גלן	10681/5	04/01/2024	1,551	571	932	0.6274	3,200
עומר סרחאן	10681/68	28/05/2023	1,053	637	651	0.63	3,650
לילך בן פורת	10682/7	25/07/2024	1,664	556	1,005	0.627	3,800
חיים מסילתי	10682/11	27/03/2024	1,611	560	968	0.7*	3,700

*0.7 לזכויות הבניה במצב הקודם

בהחלטתי אשר נערכה בגו"ח 10681/68 הוצג בסיס נתוני השווי, עסקאות השוואה[6].

משקלול ניתוח העסקאות ונתוני השווי, בהתאמה הנדרשת למגרש הנדון[7], התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,850 ₪ במעוגל.

ערכי השווי המצויינים מגלמים את מצב המקרקעין, קרי חסר פיתוח במועד הקובע.

---

[5] אציין כי מתודה דומה, ברציונל, בשווים ובתחשיב, מופיעה לאורך שומות והחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו במתחם.

[6] חוזה מכר נערך ביום 19/08/2022, על פיו נמכרה חלקה 82 בגוש 10681 תמורת סך של 3,200,000 ₪; שווי מ"ר מבונה 3,763 ₪.
בעסקת מכר ("מידע נדל"ן") נערכה ביום 06/04/2022, נמכרה מחצית חלקה 74 בגוש 10682 תמורת סך של 1,440,000 ₪; שווי מ"ר מבונה 3,383 ₪.
בעסקת מכר ("מידע נדל"ן") נערכה ביום 12/02/2023, נמכרה רבע חלקה 11 בגוש 10680 תמורת סך של 660,000 ₪. שווי מ"ר מבונה 3,115 ₪.

[7] אציין כי בנתוני השווי למ"ר מבונה מופיעים בטבלה, מגולמות התאמות, כמו מושעא וזמן.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב

תחשיב שטח אקוויונלטי, מצב קודם				
סעיף	**שטח/שיעור**	**כמות**	**מקדם שווי**	**שטח אקו', מ"ר**
שטח חלקה (65)	1,052 מ"ר			
הפרשה לשטחי ציבור	20%	841.6 מ"ר		
שטח עיקרי	60%	504.96 מ"ר	1.0	504.96
מחסנים	8	6	0.3	14.4
ממ"דים	12.5	6	1.0	75
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	2	0.5	60
מרפסות	12	6	0.25	18
סה"כ				**735.36 מ"ר**

תחשיב שטח אקוויולנטי, מצב חדש				
סעיף	**שטח (מ"ר)**	**כמות**	**מקדם שווי**	**שטח אקו', מ"ר**
שטח מגרש (374)	661 מ"ר			
שטח עיקרי	685		1.0	685
מחסנים	8	6	0.3	14.4
ממ"דים	12.5	6	1.0	75
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	2	0.5	60
מרפסות	12	6	0.25	18
סה"כ				**915.4 מ"ר**

שווי מצב חדש	
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,850
שטח אקו' במגרש, מצב יוצא	915 מ"ר
שווי מצב חדש/ יוצא	**₪ 3,522,750**

שווי מצב קודם (גישת החילוץ)	
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,850
מקדם דחיה לאישור התכנית (n=8, I=6%)	0.63
שטח אקו' מצב נכנס	735 מ"ר
שווי מצב קודם/ נכנס	**₪ 1,782,375**

תחשיב היטל השבחה	
שווי מצב קודם	₪ 1,782,375
שווי מצב חדש	₪ 3,522,750
סה"כ ההשבחה	**₪ 1,740,375**
היטל השבחה (50%)	**₪ 870,187**
חלקה היחסי של המבקשת, 1/2	**₪ 435,093**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון הידוע כמחצית הזכויות במגרש 734, חלקה 65 בגוש 10682 אשר ברמת גוראל, חיפה, עקב בקשה למימוש בגין מכר ולמועדים הקובעים, כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	סה"כ ההשבחה	היטל השבחה (50%)	חלקה של המבקשת בהיטל ההשבחה (1/2)
חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 68,778	₪ 34,389	₪ 17,195
חפ/2169/א'	08/01/2022	₪ 1,740,375	₪ 870,187	₪ 435,093

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

המבקשת תהיה פטורה מתשלומי פיגורים בתקופת הליך ההכרעה בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 16/12/2025.

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בניין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com