תאריך: 25.08.2021
מס' בקשה/מינוי: 450-2021
ערר מס': חי/82017/0720
מספרנו: 3709

לכבוד : **וועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה**
<u>מחוז חיפה</u>

העורר : **אברהם שלומי**
ע"י שמאי המקרקעין מר עמית שטרר
דואל: amitstarer@gmail.com

המשיבה : **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**
ע"י ב"כ עו"ד עמית באום, ושמאיי המקרקעין מר ניר גראואר ומר שי כהן.
דואל: nirg@haifa.muni.il ,shay@s-c.co.il ,office@s-c.co.il

<u>חוות דעת מייעצת – היטל השבחה</u>

גוש: 11567 **חלקה:** 242

כתובת: רח' ישראלי בן ציון 69 (יחידה דרומית-2), רחוב ישראלי בן ציון 71, 71א' (יחידות צפוניות -1,3)
שכ' קריית חיים מערבית, חיפה

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 450-2021 מיום 11.03.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון, בהתאם לבקשת וועדת הערר על פי הוראות סעיף 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

חוות דעת מייעצת, בהתאם להחלטת וועדת הערר, בענין המחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור הקלה.

גורם המימוש: מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 52/0266/07, תיק בנין מס' 52/0266[1].

מהות הנכס: חלקה (קרקע), עליה מבנה מגורים תלת-משפחתי, בצדה הצפוני מבנה המגורים הינו בן 3 קומות וכולל 2 יח"ד (יח"ד 1 בקומת קרקע, יח"ד 3 דו-קומתית מעל ק. קרקע) ובעורף מבנה חד-קומתי המשמש כבית כנסת, בצדה הדרומי מבנה המגורים הינו חד-קומתי הכולל יח"ד אחת (יח"ד 2), על החלקה נתבקשה בקשה להיתר בניה ללגליזציה ותוספות בניה.

[1] בהתאם למידע כמופיע בהעתק פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית בישיבה מס' 28 בתאריך 03.02.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. מועד דיון

ביום 31.05.2021, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.05.2021, ע"י החת"מ.
נערך ביקור פנימי וחיצוני, הנכס הוצג ע"י גב' תמרה אברהם.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ישראלי בן ציון 69 (יחידה דרומית-2), רח' ישראלי בן ציון 71, 71א' (יחידות צפוניות -1,3), שכ' קריית חיים מערבית, חיפה.
גוש	:	11567.
חלקה	:	242.
שטח חלקה רשום	:	735 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירות	:	על חלק במקרקעין, נרשמה חכירה ראשית מהוונת לטובת אברהם שלומי ואברהם תמרה, בחלקים שווים, תאריך סיום 30.06.2048. על חלק במקרקעין, שטח בגודל 25 מ"ר המיועד לדרך נרשמה חכירה ראשית לטובת עיריית חיפה, בשלמות, תאריך סיום 31.03.2049. על חלק במקרקעין, נרשמה חכירה ראשית לטובת אברהם שלומי, בשלמות תאריך סיום 30.06.2048.
מהות הנכס	:	חלקה (קרקע), עליה מבנה מגורים תלת-משפחתי, בצדה הצפוני מבנה המגורים הינו בן 3 קומות וכולל 2 יח"ד (יח"ד 1 בקומת קרקע, יח"ד 3 דו-קומתית מעל ק. קרקע) ובעורף מבנה חד-קומתי המשמש כבית כנסת, בצדה הדרומי מבנה המגורים הינו חד-קומתי הכולל יח"ד אחת (יח"ד 2), על החלקה נתבקשה בקשה להיתר בניה ללגליזציה ותוספות בניה.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י השמאי מר שי כהן.
- חוות דעת שמאית מטעם העורר, נערכה ע"י השמאי מר עמית שטרר.
- מידע תכנוני לנכס נשוא חוות הדעת מיום 12.12.2017 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
- העתק הסכם מכר (רכישה) מתאריך 02.01.2014, לחלק הנכס ברחוב ישראלי בן ציון 69, חיפה.
- העתק הסכם מכר (רכישה) מתאריך 13.04.1997, לחלק הנכס ברחוב ישראלי בן ציון 71, חיפה.
- העתק תעודה לרישומה של עמותה (בית הכנסת בית יצחק ואהל חדוה על שם יצחק וחדוה ז'וק).

[2] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק פסק דין בית המשפט המחוזי בחיפה מתאריך 22.10.2000, בעניין זכויות החכירה בגוש 11567, חלקה 242 (רח' בן ציון ישראלי 71, קריית חיים).
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 10.08.2020.
- העתק שטר תיקון חוזה חכירה והארכת תקופת חכירה (לחלק החלקה), מיום 11.04.2005.
- העתק חוזה חכירה (בנייה נמוכה) מהוון מתאריך 30.03.2005, בין המחכירה מינהל מקרקעי ישראל לבין החוכר אברהם שלומי, לחלק החלקה.
- היתרי בניה ותוכניות היתרים קודמים לנכס נשוא חוות הדעת.
- העתק פרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מספר 28, בתאריך 03.02.2020.
- העתק פרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מספר 21, בתאריך 31.05.2004.
- העתק תשריט הבקשה להיתר בניה.
- העתק מכתב הודעה על חיוב בהיטל השבחה שהופק ביום 18.06.2020.
- העתק כתב ערר על היטל השבחה 52/0266/07 מתאריך 14.07.2020.
- העתק כתב תשובה לערר, והעתק מכתב התייחסות שמאי המשיבה לשומה מטעם העורר.
- החלטת וועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה, מחוז חיפה, מיום 16.12.2020, והחלטה משלימה מיום 11.01.2021.
- העתק מכתב טענות שמאיות מטעם שמאי העורר מתאריך 07.04.2020.
- העתק מכתב תשובת המשיבה (וועדה המקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם העורר), 05.05.2021.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- פס"ד, החלטות שמאים מכריעים, החלטת ועדת השגות.
- שונות (תחשיבי הצדדים בקבצי אקסל, ביקור בנכס, תצ"א, מסמכים שונים מהצדדים וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
אישור ההקלה	03.02.2020	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת משנה לתו"ב

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא חוות הדעת הינו חלקה (קרקע), עליה מבנה מגורים תלת-משפחתי, בצדה הצפוני מבנה המגורים הינו בן 3 קומות וכולל 2 יח"ד (יח"ד 1 בקומת קרקע, יח"ד 3 דו-קומתית מעל קומת קרקע) ובעורף מבנה חד-קומתי המשמש כבית כנסת, בצדה הדרומי מבנה המגורים הינו חד-קומתי הכולל יח"ד אחת (יח"ד 2), על החלקה נתבקשה בקשה להיתר בניה ללגליזציה ותוספות בניה.

תיאור החלקה: הקרקע נשוא חוות הדעת ידועה כחלקה 242 בגוש 11567.

שטחה הרשום של החלקה הינו 735 מ"ר, והינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן) עם חזית מזרחית ברוחב של 20.50 מ', חזית צפונית (עומק) באורך של 35.58 מ', חזית דרומית (עומק) באורך של 36 מ'

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וחזית מערבית (עורף) ברוחב של 20.58 מ' (המידות הינן בהתאם למפה להיתר בניה כמופיע בתכנית הבקשה להיתר), גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפונית-מזרחית: חלקה 243 בגוש 11567, עליה מבנה מגורים.

דרומית-מערבית: חלקה 241 בגוש 11567, עליה מבנה מגורים.

דרומית-מזרחית: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב ישראלי בן ציון.

צפונית-מערבית: חלקה 314 (חלק) בגוש 11567 המהווה שביל גישה-מעבר, רחוב שאר ישוב.

תיאור סביבת הנכס: מיקומו של הנכס הינו ברחוב ישראלי בן ציון אשר בשכונת קריית חיים מערבית הממוקמת בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר חיפה, המאופיינת בבניה בת 1-2 קומות במבנים ותיקים. רחוב ישראלי בן ציון מהווה כביש חד-סטרי לתנועה עם מדרכות מחופות אספלט, תחילתו של הרחוב בצפון ברחוב משמר העמק וסיומו בדרום ברחוב שדרות דגניה.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון בתי כנסת, בתי ספר, מרפאת צאלון קריית חיים, בית מרקחת, גנים ציבוריים, דואר ישראל, בית אבות ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכות המחופות אספלט, חשמל, תשתיות מים וביוב וכדומה.

נגישות: הגישה המרכזית אל הנכס הינה מצדו הדרומי-מזרחי (רח' ישראלי בן ציון), כמו כן ישנה גישה מעורף החלקה מצדה הצפוני-מערבי (רח' שאר ישוב).

שונות: ישנה חניה בחלק הרחוב (בצדו המערבי), בעורף החלקה קיים בית כנסת.

9. <u>החלטת וועדת ערר</u>

בהתאם להחלטת וועדת הערר הנכבדה מיום 16.12.2020, העורר הגיש ערר בדבר עצם החבות בהיטל ההשבחה וערר בדבר גובה ההשבחה, בהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, נקבע כי: *"...אנו דוחים את טענות העורר כנגד עצם החבות..."*.

בהתאם להחלטתה המשלימה של ועדת ערר הנכבדה מיום 11.01.2021, נקבע כי: *"בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 16.12.2020, ובהתאם להודעת העוררים מיום 21.12.2020 על רצונם לברר את המחלוקות השמאיות שביניהם, הרינו מורים על מינוי שמאי מייעץ, אשר זהותו תיקבע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין.*

השמאי המייעץ יערוך שומה מייעצת, שבמסגרתה יישום את ערך המקרקעין לפני ואחרי אישור ההקלה, וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים ככל שקיים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר, להלן תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס נשוא חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית חפ/729

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 35, ביום 03.12.1948.

יעוד: אזור שכון ב' (RESIDENTIAL ZONE B).

תכנית חפ/229ד'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2262, עמוד 62, ביום 14.10.1976.

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

תכנית חפ/229 ה'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3021, עמוד 1437, ביום 02.02.1984.

התכנית קובעת אחוזי בניה מותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה.

שטח הבניה המותר יחושב באחוזים מתוך שטח המגרש שנוצר כתוצאה מתכנית ביין עיר מאושרת, אלא אם נאמר אחרת בתקנות תכנית מאושרת.

להלן זכויות הבנייה באזור מגורים ב' (קריית חיים מערבית, חלק מקריית חיים מזרחית וקריית שאול):

אחוזי בניה מאושרים 40%, אחוזי בנייה מוצעים (ברוטו) 56%.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנייה, פרט לנזכרים להלן (אלא אם נאמר אחרת בתקנות תכנית מאושרת החלה על המקום):

- השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.
- סטווין.
- מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
- שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: חדר הסקה ששטחו יקבע כמפורט בתכנית, מחסן כלי גינה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר.
- מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד, הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יח"ד שבבניים ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.
- חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' מרצפה עד תקרה.
- קומה צנרת עד גובה 1.80 מ' בבית רב קומות, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים.
- מרפסת גג בלתי מקורות בהם קיימים שיפור קרקע של לא פחות מ – 20%, בניין צמוד ככל האפשר לקרקע ודירוג מרפסותיו מקביל לשיפוע הקרקע, הבניין לא מכסה למעלה מ – 40% משטח המגרש שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח המגרש, מרווחי הבניינים תשאיר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בדירות בנות למעלה ממפלס אחד, לא יכללו בשטח הבנייה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדר המדרגות הפנימיים, אולם ילקחו בחשבון כל שטחי הבנייה בכל הקומות המשמשים לדריכה, כמדרגות ופודסטים.
- שטח מדרגות יציאה לגג, במקרי שהועדה המקומית תתיר גובה שלא יעלה על 2.2 מ', ושתקרתו בשיפוע מקביל לשיפוע המדרגות.
- שטח הגג ופיר מעלית.

<u>תכנית חפ/229 י'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3484, עמוד 2707, ביום 17.09.1987.

התכנית משנה את אופן חישוב שטח הבניה למגורים, בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן:

- השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הבאים: השייכת לכל הדירות בבניין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין, לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים, לכל דיירי הבניין יש גישה לכל שטחה, מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום או ע"י הקלה, נמצאת בקומת הקרקע או בקומת הכניסה העיקרית לבניין, גובהה אינו עולה על 2.2 מ' (מרצפה עד תקרה), בחלל רצוף אחד.
- מקלט מינימלי אחד לבניין או לחילופין מקלט זעיר לכל דירה, בהתאם לדרישות הג"א.
- שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: חדר הסקה ששטחו יקבע לפי מס' הדירות: 16 דירות – 17 מ"ר, 30 דירות – 18 מ"ר, 40 דירות – 21 מ"ר, חדר מכונות של מעלית.
- מחסן כלי גינה ולאחזקת הבית אחד לבניין ומשותף לכל הדירות ששטחו המקבימלי יהיה לפי מס' הדירות: 10 דירות – 6 מ"ר, 25 דירות – 10 מ"ר, 40 דירות – 15 מ"ר.
- מחסן אחד לדירה שיתקיימו בו התנאים הבאים: בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד או מבנה חוץ, במקום שהתכונית החלה על המקום מתירה אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום, שטחו לא יעלה על 6 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה.
- חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד, גובהה בחניה פתוחה וניצבת לרחוב או בכניסה לחניון אינו עולה על ממוצע של 2.35 מ' ליחידת אורך של 7.5 מ', בחניה סגורה אינו על 2.3 מ' מרצפה עד תקרה. במקרים של אילוצים טכניים, רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה.
- חלל לצנרת עד גובה 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
- ארובה או פיר, בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבניין.
- מרפסת גג בלתי מקורות בהם קיימים שיפור קרקע של לא פחות מ – 20%, בניין צמוד ככל האפשר לקרקע ודירוג מרפסותיו מקביל לשיפוע הקרקע, הבניין לא מכסה למעלה מ – 40% משטח המגרש שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח המגרש, מרווחי הבניינים תשאיר קרקע טבעית שתגונן ותנטע, תותקן במרפסת מרקיזה בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- שטח גג בלתי מקורה הצמדו לדירת גג, או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי ביניים שגגותיהם אינם במפלס אחד

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- 12 מ"ר מתוך שטח של חדר המדרגות משותף לשתי דירות או יותר, 8 מ"ר מתוך שטח חדר המדרגות הנמצא בתוך דירה, שטח חדר מדרגות, בקומת העמודים או קומת מסד שאינן כלולות בשטח הבניה כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה.
- שטח מדרגות יציאה לגג, במקרי שהועדה המקומית תתיר גובה שלא יעלה על 2.2 מ', ושתקרתו בשיפוע מקביל לשיפוע המדרגות.
- שטח מדרגות חוץ בלתי מקורות עד לגובה 4 מ' מתחילת המהלך, שטח חדר מדרגות מחוזק הנדרש לפי תקנות הג"א.
- שטח הגג ופיר מעלית.
- שטח מגדל בטחון מינימלי הנדרש לפי תקנות הג"א ומדרגות מילוט.
- שטח עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה שבבניין, גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה בגג רעפים, לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים אלא בגמלונים ובמגרעות, גובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד לא יעלה על 5.3 מ' מעבר לגובה זה יהיה כלול בשטח הבניה (מעבר ל – 6 מ' ייחשב כקומה נוספת בבניין), גובה הקומות שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.6 מ' (מרצפה עד תקרה).
- שטח חצר פנימית בלתי מקורה.
- בליטות דקורטיביות או פונקציונאליות עד 60 ס"מ בכיוון אופקי.
- גזוזטראות פתוחות מ – 3 עברים שהגובה בין רצפתו לקירוי שמעליהן אינו פחות מ – 5.2 מ' ושטחו אינו עולה על 1.6 מ"ר.
- חדר במרתף שאינו כלול במניין הקומות ושיתקיימו בו התנאים הבאים: בבניין בן 4 קומות ומעלה, יהיה משותף לכל הדיירים, שטחו לא יעלה יל 10% משטח הבניה המותר בבניין ולא יעלה על 60 מ"ר בגובה עד 2.2 מ' מרצפה עד תקרה, גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבינהם) לא יעלה על 0.8 מ'.
- סטווין.

<u>תכנית חפ/229/י/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4201, עמוד 2711, ביום 14.03.1994.

התכנית מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.

באסדרה (לובי), תותר בשטח קומת העמודים סגירת חלל לצורך אכסדרה, שיכלל במניין שטחי השירות, שטח האכסדרה לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל דירה ולא יעלה על 60 מ"ר וזאת בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

בגזוזטרה, שטחה לא יבוא במניין הטשח המותר לבניה ולא יעלה על 8 מ"ר או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן מביניהם) ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בהוראות התכנית.

<u>תכנית חפ/1400 י"ב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4402, עמוד 2831, ביום 21.04.1996.

התכנית קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת הבינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש [3]

תכנית חפ/מק/1400 תט

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4536, עמוד 4037, ביום 26.06.1997.

התכנית קובעת הוראות בינוי אדריכליות למיקום תחנות טרנספורמציה, אשר יאפשרו אספקת חשמל אמינה, עפ"י הצרכים הנדרשים.

תכנית חפ/1400 יב/1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4626, ביום 08.03.1998.

התכנית קובעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

תכנית חפ/מק/1400גב

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4896, עמוד 4052, ביום 26.06.2000.

התכנית קובעת גובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר.

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

גובה קומה מלא מירבי של ק. מגורים לא יעלה על 3.5 מ', גובה פנים של ק. עמודים לא יעלה על 2.2 מ'.

תכנית חפ/מק/229 י/2

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5232, ביום 27.10.2003.

התכנית משנה את כללי עיצוב הגזוזטראות, על מנת לשפר את רווחת התושבים ולהגדיל את הגמישות בתכנון.

הגזוזטרה תהיה בהתאם לתקנות התכנות והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, סעיף 4 (ח).

הגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים, ולפחות במחצית היקפה.

תכנית חפ/מק/1400יב/4

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5227, ביום 24.09.2003, בעיתונים ביום 25.03.2004.

התכנית קובעת עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטתם למרווחים.

תכנית חפ/1400י"ב/3

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5367, ביום 15.02.2005.

התכנית מסדירה את קווי הבניין הצידיים באזור מגורים ב', קו הבניין צידי לגבול המגרש לא יפחת מ – 3 מ'. בתחום תכנית באזור מגורים ב', בה נקבעו במפורש קווי בניין צידיים שונים מהנ"ל, יחולו קווי הבניין שלא אותה תכנית.

[3] ע"פ העתק הסכם מכר לחלק **הנכס ברחוב ישראלי בן ציון 71, חיפה** מתאריך 13.04.1997 כפי שנמסר מאת שמאי העורר.
בנוסף, יוער, כי קיים הסכם מכר לנכס ברחוב ישראלי בן ציון 69, חיפה מתאריך 02.01.2014 כמפורט בהמשך בפרק מצב משפטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית חפ/מק/1400/פ'/מ</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5501, עמוד 2102, ביום 28.02.2006.

מטרת התכנית לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות.

הפרגולה תהיה מורכבת מעמודים קורות ומרישים העשויים מחומרים קלים או חומר אחר באישור מהנדס העיר, הקורות תהיינה אופקיות, המרישים יהיו אופקיים או משופעים ובלבד שהמרווחים מחולקים באופן שווה לפחות 40% ממנו, הגובה לא יעלה על 2.3 מ'.

המרחק בין הפרגולה עד לגבול המגרש לא יפחת מ – 1.2 מ', על אף האמור לעיל ניתן לאשר הצבת פרגולה עד לגבול המגרש הצידי בהסכמת בעלי הקרקע הגובלת ו/או בעלי הדירות הפונות לפרגולה אם המגרש הגובל בנוי.

על האמור לעיל, בגבול צידי או אחורי של המגרש תותר הצמדה של פרגולה לקיר תומך שגובהו עולה על 2.5 מ' מעל לרצפת הפרגולה.

פרגולה בחצר – שטח הפרגולה לא יעלה על 10% מהשטח הפנוי של החצר או על 30 מ"ר (הגדול מביניהם) שטח פרגולה בחצר פרטית לא יעלה על 20 מ"ר.

פרגולה במרפסת או גג – ההיטל האופקי שלה אינו עולה על 20 מ"ר, ולא תותר התקנת פרגולה על גזוזטרה (מרפסת זיזית) ולא יותר שילובה בגג רעפים.

<u>תכנית חפ/229/י/5</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6388, עמודים 2981 ו – 2982, ביום 07.03.2012[4].

<u>להלן מטרות</u>:

א. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.

ב. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".

ג. תוספת שטח בניה למרתפים.

ד. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

<u>עיקרי ההוראות</u>:

א. קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבנינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".

ב. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.

ג. תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.

ד. תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.

ה. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית זו.

בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית זו לשטח שירות ולשטח עיקרי, הועדה מקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה (אם התכנית המאושרת שחלה בשטח הופקדה עד ליום כ"ט בתמוז התשמ"ט, 01.08.1989)

[4] בהתבסס על מידע התכנוני מאת הועדה המקומית חיפה כפי שנמסר משמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה (בנוסף על מספר הקומות המותר עפ"י התכנית המאושרת) ולא יותר מ – 5% בתוספת שתי הקומות או יותר.

להלן שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

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

השטח יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים.

בנוסף לשטח זה, יותרו השטחים הבאים:

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

שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין, בכפוף לתנאים.

שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים.

שטח מרתף פרטי לדירה עד 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות עד 100 מ"ר, בכפוף לתנאים.

תוספת שטח עיקרי לדירה של עד 45 מ"ר/לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יח"ד חדשה הכוללת עליית גג בכפוף לתנאים.

מחסנים דירתיים - שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בתנאים המצטברים: 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.

מחסן משותף - שטח המחסן המשותף יחושב כשטח שירות בתנאים המצטברים: מס' היח"ד בבניין לא יפחת מ – 3 יח"ד, החסן יהיה פתוח ונגיש לכל דיירי הבניין, שטח המחסן לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר נטו, למרות האמור לעיל, ניתן לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ"ר במבנה שמעל 40 יח"ד.

מרתפים - ניצול זכויות במרתפים בכפוף לתנאים מצטברים: מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות עפ"י השימוש שיקבע בהיתר, גובהו לא יעלה על 2.4 מ' נטו, ובכפוף לתנאים.

מרתפים משותפים: מס' יח ד לא יפחת מ – 4, המרתף יהיה משותף לכל הדיירים.

עליות גג - ניצול זכויות בעליית גג בכפוף לתנאים הבאים: התכנית החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229/י, ואינה אוסרת עליית גג, השטח האמור לא יהווה דירה נפרדת, הכניסה לעליית הגג באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת; גובה עליית הגג לא יעלה על 6 מ' בהתאם לתרשים בתקנון, אם והגובה יעלה על הגבהים המצויינים, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

<u>תכנית חפ/2000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8137, עמוד 8404, ביום 05.03.2019, בעיתונים ביום 07.06.2019.

תכנית מתאר כוללנית של העיר חיפה שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

הנכס נשוא חוות הדעת ביעוד אזור מגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

א. היתר בניה – היתר מס' 50058, בקשה מס' 002-0266-52, מיום 21.02.2005 (חתימת מהנדס העיר) גוש 11567, חלקה 242. כתובת: רחוב בן ציון ישראלי 71, קריית חיים, חיפה.
מהות ההיתר: שינויים פנימיים הכוללים בניית ממ"ד בשטח דירת מגורים קיים בקומת הקרקע וכן תוספת יח"ד בקומה א' + עליית גג ומרפסת זיז לדירה בבית דו משפחתי.
הקלות: הקלה 6% משטח המגרש, הקלה 10% אחרי קו בניין צדדי, מרפסת פונקציונאלית אחרי קו בניין קדמי ב – 1.6 מ'.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית היתר הבניה:
קומת קרקע – עיקרי 53.07 מ"ר, מקלט 7.5 מ"ר.
קומה א' – עיקרי 61.54 מ"ר, מקלט 7.5 מ"ר, משטחים לא מקורים 8 מ"ר.
עליית גג – עיקרי 6.72 מ"ר.
שטח בית כנסת קיים – 88.55 מ"ר.

ב. היתר בניה – היתר מס' 90142, בקשה מס' 004-0266-52, מיום 11.03.2009, גוש 11567, חלקה 242. כתובת: רחוב בן ציון ישראלי 71[5], קריית חיים, חיפה.
מהות ההיתר: חידוש אישור מצב סופי לתוספת בניה בקומה א' ובעליית הגג.
הקלות: הקלה 6% משטח המגרש, הקלה 10% אחרי קו בניין צדדי, מרפסת פונקציונאלית אחרי קו בניין קדמי ב – 1.6 מ'.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית היתר הבניה:
קומת קרקע – עיקרי 53.07 מ"ר, מקלט 7.5 מ"ר.
קומה א' – עיקרי 61.54 מ"ר, מקלט 7.5 מ"ר, משטחים לא מקורים 8 מ"ר.
עליית גג – עיקרי 18.90 מ"ר.
שטח בית כנסת קיים – 87.27 מ"ר.

ג. בקשה להיתר – 52/0266/07, תיק בניין 52/0266, בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 28 מיום **03.02.2020.**
מבקש – שלומי אברהם.
תאריך הגשה – 07.02.2018.
סוג בקשה – בקשה להיתר-כולל הקלות ושימושים חורגים.
כתובת הבניין – רח' ישראלי בן ציון 69 חיפה.
גוש וחלקה – גוש: 11567, חלקה: 242.
תאור הבקשה – תוספת בניה וממ"ד.

מהות הבקשה: לגליזציה ותוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' ועליות גג, מרפסת זיזית, מחסנים ופרגולות ושינוי יעוד ממחסן לבית כנסת.

[5] מעיון בהיתר בניה הכתובת ישראלי בן ציון 69 ואילו בתכנית ההיתר ומעיון בתרשים הסביבה ומפה מצבית מתוך תכנית ההיתר עולה כי הכתובת ישראלי בן ציון 71. הנחתי כי קיימת טעות סופר בהיתר הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הבקשה כרוכה בהקלות הבאות</u>:

1. עודף שטח מעל המותר.
2. בליטת התוספת (לגליזציה) הקיימת בקומת קרקע למרווח קדמי של 11.00 מ'.
3. בליטת חזית הקומה החדשה בשיעור 0.2 מ' למרווח צידי של 3.00 מ'.
4. בליטת התוספת בקומה א' בשיעור 1.04 מ' למרווח צידי של 3.00 מ' ובליטת עליית הגג (מעל הממ"ד) בשיעור 1.04 מ' למרווח צידי של 3.00 מ'.
5. בליטת קומה א' המבוקשת (חזית המבנה ומרפסת זיזית) בשיעור 1.60 מ' למרווח קדמי של 4.00 מ'.

<u>החלטות הוועדה</u>:

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. התכניות תתוקנה כך ש:

א. יצומצם עודף שטח של 58.66 מ"ר שמעבר למותר + 6% הקלה.

ב. יש לבטל מחסן שמעבר למספר הדירות.

מספר המחסנים יהיה כמספר הדירות.

ג. תבוטלנה כל הבליטות הקיימות והמוצעות שמעבר ל-10% מהמרווח הצידי.

ד. יבוטל ה"פטיו" המוצע, לחילופין יותר "פטיו" המתחיל מפני הקרקע הטבעית ולא מרצפה יצוקה.

ה. יינתן פתרון חניה בתחומי החלקה, מאחר ושטח הדירה גדל באופן משמעותי ביחס לדירה המקורית.

ו. שטח, גובה ומרחק הפרגולות מגבולות החלקה יותאמו להוראות התכנית לפרגולות חפ/1400 פמ'.

2. יובא אישור מטעם הגורמים הבאים:

א. אישור הג"א לממ"ד המוצע.

ב. אישור קונסטרוקטור בצירוף חישובים סטטיים.

החישוב יערך גם לפי תקן ישראלי 413 בפני רעידות אדמה.

ג. אישור אגף תברואה למיקום מבנה האשפה.

ד. אישור חניה.

3. כל הבניה שבוצעה ללא היתר על המרווחים והמהווה סטייה ניכרת שאינה ניתנת לאישור תיהרס בטרם הוצאת ההיתר ויובא אשור מפקח לכך (למעט 2 מחסנים דירתיים).

4. יותקנו מעקות תקניים ובגובה בטיחותי בכל המקומות הנדרשים עפ"י התקן.

5. המעקות יהיו בעיצוב, בגוון ומחומר אחיד.

6. גמר חזיתות התוספות יותאמו לגמר הבניין הקיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סוג הגמר יצויין על גבי התוכניות בחזיתות.

7. עבודות ההריסה ו/או הבניה יבוצעו תחת פיקוח של מהנדס אחראי במקום.

8. יש לפנות פסולת בניה מידי יום מהמקום.

9. כל נזק שייגרם כתוצאה ו/או בעקבות הבניה הנדונה לחלקות הגובלות, יתוקן על ידי ועל חשבון מבקשי ההיתר.

10. יש לדאוג לסידורי הבטיחות הנדרשים עפ"י דין.

11. ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה למגורים של 44 מ"ר שמעבר למותר.

12. במידה ולא יימצא פתרון חניה תקני בתחומי החלקה, ישולמו דמי השתתפות בהתקנת מקום חניה ציבורי אחד, על פי תעריף שייקבע ע"י העירייה.

13. תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כדלקמן:

א. לא יותר לפצל את הדירה.

תוספת הקומה תהווה חלק בלתי נפרד מהדירה הדרומית (המסומנת מס' 2 בבקשה להיתר).

ב. סה"כ הדירות שעל החלקה לא יעלה על 3 יח"ד כפי שאושר בהיתרים המקוריים.

ג. יוצמד מחסן אחד בלבד לכל דירה.

כללי - כעולה מהעתק פרוטוקול החלטת וועדת המשנה, מבוקשת תוספת שטח מעל גג דירה קיימת בקומת הקרקע ולגליזציה לתוספות בניה.

במגרש קיימות בהיתר 3 יח"ד, מבקשים תוספת קומה ועליית גג מעל גג דירה קיימת.

המגרש בשלמותו בבעלות המבקש, וכולל עבירות בניה החל מתוספות בניה לדירות הקיימות, סככות בחצר, מחסנים ללא היתר ופרגולות שקיימות ללא היתר.

יש לציין כי בקדמת המגרש הפונה לשביל הגובל, קיים מבנה המשמש לבית כנסת עפ"י היתר 01 שניתן בשנת 1959[6].

בית הכנסת הינו בשטח של 92 מ"ר וכולל כיום גם סככה המשמשת את באי בית הכנסת בשטח של 49.67 מ"ר.

לסככה זו לא נמצא היתר מפורש, שטח בית הכנסת לא צויין בתכנית ההיתר הנ"ל (01 משנת 1959).

<u>הבקשה כוללת הקלות (המאושרות) כדלקמן:</u>

- בליטה בקו בניין קדמי מזרחי של 90 ס"מ מתוך 4 מ' ו-1.6 ס"מ עבור מרפסת זיזית.
- בליטה בקו בניין צידי דרומי של 134 ס"מ מתוך 3 מ'.
- בליטה בקו בניין קדמי מערבי של 91 ס"מ מתוך 11 מ'.
- **הקלה בשטח בניה של 6% משטח המגרש.**
- לגליזציה לשינוי ייעוד ממחסן לבית כנסת.

[6] לא הוצג בפני בח"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת השטחים המוצעים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שימושים עיקריים (מ"ר)						חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ הבניה
	דירה 1		דירה 2		דירה 3	בית כנסת	סה"כ שטח עיקרי	מרחב מוגן	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסת זיזית	סה"כ שטח שירות	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים								
קרקע	50.01	9.64	76.8	44.52	-	92.08	273.05	25	30.21	-	-	55.21	328.23
א'	-	-	-	100.56	46.48	-	147.04	25	-	8	14	47	194.04
ב'	-	-	-		28.24	-	28.24	-	-	8		8	36.24
סה"כ	**50.01**	**9.64**	**76.8**	**145.08**	**74.72**	**92.08**	**448.33**	**50**	**30.21**	**16**	**14**	**110.21**	**558.51**

כעולה מפרוטוקול ההחלטה, בכתובת זו הוגש כתב אישום בגין בניה ללא היתר של חדר ביטחון בשטח של 12 מ"ר ותוספות בחצר האחורית בשטח של 64 מ"ר.
הנאשם הורשע ובמסגרת גזר הדין ניתן גם צו הריסה, הצו עוכב עד ל – 31.01.2019 וכעת הצו בתוקף.
בכל הנוגע לדיון בועדה מאחר והנאשם הורשע ונשא בעונשו אין מניעה לקיים את הדיון בבקשה להיתר.

מעיון בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב, ובהתאם לחוות דעת המשיבה, עולה כי ישולם היטל השבחה בגין עודף שטח בניה למגורים של 44 מ"ר שמעבר למותר.

לפיכך, אומדן ההשבחה הינו לשטח הנדון, בעניין זה יוער, כי אומדן ההשבחה בחוות דעת העורר הינה לשטח זה.

למען הסר ספק, חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי ולמטרת חוות דעת זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 210782 מיום 10.08.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	11567.
חלקה	:	242 (מס' ישן 160).
שטח רשום	:	735 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	על חלק במקרקעין, נרשמה חכירה ראשית מהוונת לטובת אברהם שלומי ואברהם תמרה, בחלקים שווים, תאריך סיום 30.06.2048. על חלק במקרקעין, שטח בגודל 25 מ"ר המיועד לדרך נרשמה חכירה ראשית לטובת עיריית חיפה, בשלמות, תאריך סיום 31.03.2049. על חלק במקרקעין, נרשמה חכירה ראשית לטובת אברהם שלומי, בשלמות תאריך סיום 30.06.2048.
משכנתאות	:	על החכירה של אברהם שלומי נרשמה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ מתאריך 03.05.2005. על החכירה של אברהם שלומי ותמרה נרשמה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ מתאריך 17.08.2014.
הערות	:	על החכירה של אברהם שלומי נרשם צו הריסה, בית המשפט לעניינים מקומיים – חיפה, תיק ת.פ 262/17 מיום 06.06.2017.

שטר תיקון חוזה חכירה והארכת תקופת חכירה

בהתאם להעתק שטר תיקון חוזה חכירה והארכת תקופת חכירה מס' 11874/05/8, אושר לרישום ביום 11.04.2005, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובין אברהם שלומי,

שני הצדדים לשטר תיקון זה מסכימים בזה כי תנאי החכירה לפי שטר השכירות המקורי יהיו מבוטלים ובמקומם יבואו חכירה שבחוזה החכירה המצורף לשטר תיקון שכירות זה כחלק בלתי נפרד ממנו, והם אשר יחייבו את הצדדים.

תקופת החכירה תהיה כפי שנקבע בשטר השכירות המקורי דהיינו מיום 01.07.1950 ועד ליום 30.06.2048.

גוש – 11567.

חלקה – 242.

השטח – 735 מ"ר.

החלק – חלק (כמסומן בכתב יד).

תיאור המקרקעין – כמפורט בנסח רשום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2C, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חוזה חכירה</u>

בהתאם להעתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון, שנערך ונחתם ביום 30.03.2005 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

המחכיר	:	מינהל מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל.
החוכר	:	אברהם שלומי.
המקום	:	חיפה.
גוש, חלקה	:	גוש רשום 11567, חלקה 242 (בחלק).
השטח	:	367.5 מ"ר.
תקופת החכירה	:	98 שנים, החל מתאריך 01.07.1950 וכלה בתאריך 30.06.2048.
תקופת חכירה נוספת	:	0 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	מגורים.
קיבולת בניה	:	160 מ"ר מבונים.

<u>בנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:</u>

1) ידוע לחוכר כי על המוחכר קיים מבנה המשמש בית כנסת ואשר אינו בחזקתו של החוכר. מיקום בית הכנסת הוא בשטח הצבוע באדום בתשריט המצורף לחוזה זה.
2) בהתאם לחוזה בין החוכר לבין בעלי הזכויות הקודמים במוחכר, ובהתאם לפס"ד בבש"א 2016/99, מבנה בית הכנסת יישאר במוחכר ורשאים המשתמשים בו להשתמש במבנה כבית כנסת בלא צורך הסכמת החוכר, והחוכר גם לא יהיה רשאי לנקוט הליך כלשהו לפינוי בית הכנסת או למניעה של תפילה בו.
3) החוכר מוותר בזה על כל טענה ותביעה נגד המינהל בקשר עם הכתוב לעיל.
4) החוכר ישא בכל הוצאה הכרוכה בקשר עם הכתוב לעיל וישפה את המינהל בכל הוצאה שתוטל עליו עקב הכתוב לעיל.
5) החוכר יהיה רשאי לחתום על חוזה חכירת משנה עם העמותה המפעילה או שתפעיל את בית הכנסת לגבי המבנה המשמש כיום בית הכנסת. ובלבד שלא יעלו דמי חכירת המשנה על דמי החכירה שהחוכר יחויב בהם בגין השטח עליו בנוי בית הכנסת.

<u>הסכם מכר (רכישה) – לחלק הנכס ברחוב ישראלי בן ציון 71, חיפה</u>

בהתאם להעתק הסכם (עפ"י בית משפט המחוזי בחיפה בתיק עזבונות 2643/91 מיום 24.03.1997 ומיום 09.04.1997), שנערך ונחתם ביום 13.04.1997 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

מעביר הזכות	:	יורשי המנוחה ז'וק פרידה חדוה ז"ל והמנוח ז'וק יצחק ז"ל.
מקבל הזכות	:	אברהם שלמה ת.ז. 025427733, אברהם (לבית ביטון) אילנית ת.ז. 025657222.
הממכר	:	המנוחה ז'וק פרידה חדוה ז"ל והמנוח ז'וק יצחק ז"ל הינם בעלי זכויות החכירה במחצית מחלקה 242 בגוש 11567 בקריית חיים רחוב בן ציון ישראלי 71.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מקבל הזכות מצהיר בזאת כי ידוע לו כי על הנכס בנוי בית כנסת. מובהר ומוצהר בזאת כי בית הכנסת ישאר בנכס, וכי בית הכנסת רשאי להמשיך ולהשתמש כפי שעשה זאת עד היום ללא כל תשלום וללא הסכמה כלשהיא ומקבל הזכות לא יהי רשאי לנקוט בהליך כלשהוא לפינוי בית הכנסת ו/או למנוע תפילה בו.

במידה ומקבל הזכות ימכור את הנכס לצד ג' כלשהוא אזי מתחייב מקבל הזכות לכלול בהסכם המכירה סעיף זה.

ועד או הנהלת בית הכנסת רשאי לשפץ ו/או לתקן כל שיפוץ בבית הכנסת על חשבון בית הכנסת וזאת ללא קבלת הסכמת מקבל הזכות.

שטח בית הכנסת הינו השטח הבנוי ולרבות הרחבה הבנויה כיום.

<u>החלטה בית המשפט בשא 02016/99</u>

בהתאם להעתק החלטה, בית המשפט המחוזי בחיפה, בשא 02016/99 מתאריך 22.10.2000, ובה נקבע כי: *"אני מורה למשיב מס' 2 להעביר את זכויות החכירה במחצית החלקה כאמור בבקשה. גוש 11567 חלקה 242 (רח' בן ציון ישראל, 71 קרית חיים) משם המנוחים, להי"ה אברהם שלמה ואילנית..."*

<u>הסכם מכר (רכישה) – לחלק הנכס ברחוב ישראלי בן ציון 69, חיפה</u>

בהתאם להעתק הסכם מכר, שנערך ונחתם ביום 02.01.2014 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

המוכר	:	איטח מאיר ת.ז. 055407431.
הקונים	:	אברהם שלמה ת.ז. 025427733 ואברהם תמרה ת.ז. 040476236.
הממכר	:	דירת מגורים + מחסן הנמצאת בקומת הקרקע ברחוב בן ציון ישראלי 69 בקריית חיים היגוע כגוש 11567, חלקה 242.
התמורה	:	1,150,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג; "**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

12.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת, ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

12.4 ביקור בנכס ובסביבתו (פנימי וחיצוני).

12.5 מאפייני הנכס, מאפייני סביבה.

12.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

12.8 המועד הקובע.

12.9 למען הסר ספק, חוות דעת זו הינה למטרתה בלבד.

12.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי חוות דעת זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

12.12 מצב משפטי – חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת העורר, ובכפוף להנחיות וועדת הערר יובהר נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת העורר
אישור ההקלה	03.02.2020	140,800 ₪	73,920 ₪[7]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני – התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות דעת זו.

ד. מצב רישוי – כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ה. מועד הקובע.

ו. גורם ההשבחה – מימוש בדרך של בקשה להיתר (שטח בניה למגורים בסך של 44 מ"ר מעבר למותר).

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לאישור ההקלה (מועד קובע 03.02.2020)

מהות ההשבחה – שטח בניה למגורים בסך של 44 מ"ר מעבר למותר (במסגרת הקלה בשטח בניה של 6% משטח המגרש).

עובדה ראשונה – ערכי השווי

א. שמאי העורר – כעולה מחוות דעת העורר, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע לפני התאמות בסך של 2,275 ₪ (אחרי הפחתה (20%) למיקום 1,820 ₪), ושווי מ"ר מבונה בגילום הפחתה למיקום בסך של 2,400 ₪.

שמאי המשיבה הביא בחשבון, שתי עסקאות השוואה בלבד, דבר שאינו מקובל בתחשיבים שמאיים וזאת בשל העובדה ששתי עסקאות יכולות להיות חריגות לאזור ובכך לשקף רמת מחירים שאינה תואמת לשוק ולהביא לידי עיוות התחשיב השמאי ומסקנותיו.

יתר על כן, הדבר אף חורג מהתקנים השמאיים, בסעיף 4 לתקן שמאי מס' 2 – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר נאמר בפירוש כי "שימוש בגישת ההשוואה – הגישה מבוססת על מחירי השוואה תקפים. המדגם יכלול 3 מחירי השוואה תקפים לפחות".

בהתאם לכך יש לתקן את התחשיב ולהוסיף לו עסקאות השוואה.

עסקת ההשוואה שהובאה מגו"ח 11567/399 הינה בעייתית משלושה טעמים:

ראשית, השטח הבנוי המופיע בשומת המשיבה הינו 106 מ"ר, כשבאתר רשות המיסים מצויין כי השטח הבנוי הינו 110 מ"ר.

שנית, ע"פ המופיע באתר רשות המיסים מדובר בבניין חדש משנת 2009. עלויות בנייה לשנה זו ראוי שיעמדו על 6,000 ₪ לפחות.

[7] כעולה ממכתב טענות שמאיות שנתקבל מאת שמאי העורר מיום 07.04.2020, נאמד על ידו כי אין השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ושלישית, שטח החלקה 399 ע"פ המידע המופיע באתר ה- GIS של עיריית חיפה הינו 629 מ"ר, כלומר שטח המגרש הינו 315 מ"ר (מחצית).

מכאן עולה כי שווי מ"ר קרקע ראוי שיעמוד על פי עסקה זו על 2,350 ₪ למ"ר ולא 3,053 ₪, כפי שנכתב בשומת המשיבה.

עסקת ההשוואה שהובאה מגו"ח - 11567/240 רחוב הוותיקים 24, אינה ברת השוואה מאחר ומדובר בבית פינתי ("מגרש בין דרכים") ולו זכויות בנייה נוספות העולות ב - 10% על זכויות הבנייה במגרש נשוא חוות הדעת.

תרומת השטח הבנוי חושבה לפי 5000 ₪ / מ"ר, בדומה לשומת המשיבה, למעט העסקה מרחוב חרב לאת 19 שחושבה לפי 6000 ₪ / מ"ר, לאור שנת הבנייה של הנכס כמפורט לעיל.

להלן עסקאות ההשוואה:

גוש	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	בקיזוז בינוי קיים	שווי למ"ר קרקע בש"ח	תאריך
11567	452	שדה בוקר 42	164	330	₪ 1,580,000	₪ 760,000	₪ 2,303	17.12.2019
11567	344	בית אלפא 31	120	327	₪ 1,400,000	₪ 800,000	₪ 2,446	01.07.2019
11567	399	חרב לאת 10	110	315	₪ 1,400,000	₪ 740,000	₪ 2,349	13.06.2019
11567	177	הארזים 79	100	350	₪ 1,200,000	₪ 700,000	₪ 2,000	10.10.2019
ממוצע למ"ר קרקע							**₪ 2,275**	-
הפחתה לאור מיקום בית הכנסת[8]							₪ 1,820	-20%
גודל המגרש							735	-
סה"כ שווי המגרש							₪ 1,337,700	-
מ"ר מבונה							556.9	-
שווי מ"ר מבונה							**₪ 2,400**	-

ביאור - שמאי העורר הסכים עם המ"ר אקוויוולנטי בסך של 556.9 מ"ר, אליו הגיע שמאי המשיבה.

בהתאם לטענות השמאיות של שמאי העורר במכתבו מתאריך 07.04.2020, שנתקבל לאחר החלטת ועדת ערר, נטען כי בתשובת שמאי המשיבה נאמר כי "בשומתי נבחנו ערכי השווי בפסיקות שמאים מכריעים בקרית חיים מזרחית, וזאת בכדי שלא להגיע לתוצאה הנשאבת ישירות מהנחות העבודה".

עובדה ידועה לכל חיפאי היא כי קרית חיים מזרחית יקרה משמעותית מקרית חיים מערבית.

לעובדה זו מספר סיבות היסטוריות, וביניהן:

מיקום חוות מיכלי דלק בדרום קריית חיים מזרחית – חווה זו הינה, ככל הנראה, הסיבה לשיעורי סרטן גבוהים מאוד מהמקובל באזור.

פשע ומקרי רצח בשיעור גבוה בהרבה מה"מקובל" באזור.

בסביבה נשוא חוות הדעת אירעו לדאבוננו אך לאחרונה מספר מקרי רצח ושוד.

רמה סוציו אקונומית נמוכה מקרית חיים מזרחית – דירוג חמש בקרית חיים מערבית אל מול שש בקרית חיים מזרחית.

[8] לעניין זה ראה עובדה שניה בהמשך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דירוג בתי ספר נמוך מאוד, פער משמעותי במחירי השכירות ומכירה (ראה קרית חיים מזרחית במדלן אל מול קרית חיים מערבית).

לסיכום, שמאי העורר סבור כי ההשוואה לקרית חיים מזרחית רק מחזקת את אי סבירות תוצאת התחשיב אליה הגיע שמאי המשיבה.

לצורך העניין, גם שכונת נווה שאנן בתל אביב סמוכה מאוד לשדרות רוטשילד, ואף על פי כן ברור לכל כי על אף הקרבה הפיזית רמת המחירים בה שונה לחלוטין.

שמאי העורר שינה את אומדן השווי, ואמד את שווי המגרש בסך של 1,552,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום הינו **2,232** ₪ (2,790 ₪ לפני התאמות).

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי <u>מ"ר קרקע</u> בסך של כ – 3,000 ₪ ושווי <u>מ"ר מבונה</u> בסך של 4,000 ₪.

לצורך הערכת שווי מ"ר בנוי חדש, נבחנו עסקאות בקריית חיים מערבית, תוך הפחתת תרומת הבינוי הקיים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	בקיזוז תרומת בינוי קיים (לפי כ- 5,000 ₪ /מ"ר)	שווי למ"ר קרקע
02/10/2019	11567	240	85	340	1,410,000 ₪	985,000 ₪	2,897 ₪
13/06/2019	11567	399	106	285	1,400,000 ₪	870,000 ₪	3,053 ₪

מתקבל שווי של כ – 3,000 ₪/מ"ר קרקע, ולמגרש בשטח 735 מ"ר שווי של כ – 2,200,000 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה לבינוי סטנדרטי של 4 יח"ד:

שטח חלקה	735	-	-
שטח מבונה עיקרי (56%)	411.6	1	411.6
ממ"דים	50	0.9	45
מרפסות ליחידות עליונות	24	0.35	8.4
חצר (לפי כ- 50% תכסית)	367.5	0.25	91.9
שטח אקוי'	-	-	556.9
שווי מ"ר קרקע	-	-	3,000 ₪
שווי מגרש פנוי	-	-	2,200,000 ₪
שווי מ"ר אקוי'	-	-	3,951 ₪

<u>בקרה – החלטות שמאים מכריעים שנערכו בקריית חיים מזרחית</u>:

מחד קרית חיים המזרחית הינה מבוקשת יותר, מאידך, מתאפיינת בצפיפות בניה גבוהה יותר.

החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי ברחוב אח"י אילת למועד הקובע 07.12.2015, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של <u>4,160 ₪</u>.

החלטת שמאי מכריע מר מוטי דיאמנט ברחוב השיירה למועד הקובע 22.03.2012, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של <u>3,500 ₪</u>.

החלטת שמאי מכריע מר שמואל רוזנברג ברחוב הראשונים למועד הקובע 22.03.2012, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של <u>3,326 ₪</u> (לאחר הפחתה בגין צורת החלקה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתייחסתו לשומת שמאי העורר כנספח ג' לכתב התשובה לועדת ערר, נטען כי שמאי העורר בוחן עסקאות השוואה ליחידות ותיקות בנות עשרות שנים, ולוקח בחשבון את אותן עלויות בניה למ"ר בסך של 5,000 ₪, לדוג' בחלקה 452 היתר הבניה לתוספת הקומה העליונה ניתן בשנת 1973, לפני כ – 47 שנה.

ברור שבמקרה זה תרומת הבינוי נשחקה בעקבות פחת (גם בהילקח בחשבון חיים כלכליים של כ – 80-90 שנה למבנה המדובר בלמעלה מ – 50% פחת).

לפיכך, תרומת הבינוי במקרה זה אינה יכולה לעלות על כ – 3,000 ₪ למ"ר ותיקון תחשיב זה מביא לשווי מ"ר קרקע בסך של 3,297 ₪, תוצאה גבוהה משומת המשיבה.

ביחס לעסקת ההשוואה בחלקה 344 – הבינוי הקיים כולל גג משופע אשר נראה כי תוחזק ושופץ במהלך השנים, מביא לכדאיות כלכלית נמוכה לניצול יתרת זכויות הבניה ולפיכך עסקה זו אינה מובהקת לצורך הערכת זכויות הבניה.

ביחס לעסקת ההשוואה בחלקה 177, כיום הוגשה לוועדה המקומית, בקשה לתוספת בניה, הכוללת למעשה הריסה ובניה בחלק ניכר מן הבינוי הקיים.

בבחינת הבקשה עולה כי תרומת הבינוי הקיים (באם קיימת) הינה נמוכה והינה לשטח של כ – 85 מ"ר בלבד.

תיקון תחשיב זה מביא לתוצאה דומה למתקבלת בשומת המשיבה (שווי למ"ר קרקע 2,943 ₪ בקיזוז תרומת מחוברים לפי 2,000 ₪ למ"ר).

במכתב תשובתו נטען, כי הוא מסכים עם טענת העורר כי במידה ומשווים מוצר דומה בקרית חיים מזרחית ובקרית חיים מערבית, הרי שקרית חיים מזרחית עדיפה.

<u>אולם במקרה דנן, קיימים שני אלמנטים מהם מתעלם שמאי העורר, אלמנט הזמן והצפיפות</u>:

החלטות השמאים המכריעים בשומת המשיבה, הינן לשנים 2012 - 2015, בעוד המועד הקובע בשומה זו הינו 03.02.2020,

החלטות השמאים המכריעים מתייחסות לבינוי בצפיפות ממוצעת של כ - 10 יח"ד לדונם, בעוד הבקשה הנוכחית מתייחסת ל - 3 דירות מגורים בלבד, על שטח חלקה רשום של 735 מ"ר.

גם בהתייחס לבינוי סטנדרטי של 4 יח"ד לחלקה זו מתקבלת צפיפות נמוכה בהרבה (בערך מחצית מקרית חיים מזרחית).

בעניין עסקאות ההשוואה, שמאי העורר טוען כי שטח המגרש בעסקה שהובאה מגו"ח 11567/399 הינו 315 מ"ר ולא 285 מ"ר כפי שחושב בשומת המשיבה.

אילו שמאי העורר היה טורח לוודא את היקף השטח באמצעות תשריט בית משותף לחלקה (צירף כנספח), היה נוכח לדעת כי שטח המגרש אשר חושב בשומת המשיבה אף עוגל כלפי מעלה.

כמו כן, העסקה מרחוב הותיקים הינה לצורת מגרש לא רגולרית, ולכן אף צריכה להיות הפחתה (אשר לא נלקחה בחשבון בשומת המשיבה) לצורך התאמה לנכס הנדון.

שומת המשיבה נערכה בצורה שמרנית, והובאו בחשבון עלויות בניה גבוהות מן המקובל.

בנוסף בחינת נתוני הבקרה מעידים כי השווי שנלקח בחשבון הינו סביר ואף על הצד הנמוך (ביחס להתאמה לצפיפות ותקופה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כמו כן, ניתוח נכון של נתוני השווי אשר הובאו בשומת העוררים (כפי שמפורט בתגובה לערר) מביא אף לשווי גבוה יותר.

בדיון נטען, כי מדובר במבנה בית כנסת שנמצא שהן בשווי מצב נכנס, והן בשווי מצב יוצא, אנחנו עוסקים בהקלה שניתנה מכלל שטח המגרש, ולכן לעניות דעתי כל הסקירה לעיל שניתנה ע"י העוררים פחות רלוונטית להליך שבו אנחנו נמצאים.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על עסקאות מכר מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת, **שווי מ"ר מבונה <u>לפני</u> הפחתה הינו בסך של 3,844 ₪ ושווי מ"ר מבונה <u>לאחר</u> הפחתה בגין הקרבה לבית הכנסת (בעניין זה ראה הכרעתי בהמשך) הינו בסך של 3,460 ₪.**

להלן עסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	הפחתת יזמות ומחוברים והתאמה לזמן	שווי מ"ר קרקע
17.12.2019	11567/452	שדה בוקר 42	142.91	329.5	₪ 1,580,000	₪ 982,267	₪ 2,981
13.12.2019	11567/457	שדה בוקר 60	118	304	₪ 1,450,000	₪ 954,316	₪ 3,139
06.11.2019	11567/263	הוותיקים 28	74	446	₪ 1,450,000	₪ 1,134,010	₪ 2,543
10.10.2019	11567/177	הארזים 79	91.5	350	₪ 1,360,000	₪ 977,007	₪ 2,791
02.10.2019	11567/240	הותיקים 24	70	341.5	₪ 1,410,000	₪ 1,113,376	₪ 3,260
30.07.2019	11567/464	שדה בוקר 84	[9]112.06	352	₪ 1,430,000	₪ 968,027	₪ 2,750
01.07.2019	11567/344	בית אלפא 31	[10]108.36	327	₪ 1,400,000	₪ 955,543	₪ 2,922
ממוצע מ"ר קרקע							**2,912 ₪**
גודל המגרש							735
סה"כ שווי המגרש							**2,140,617 ₪**
מ"ר מבונה							556.9
שווי מ"ר מבונה לפני התאמות							3,844 ₪
הפחתה בגין קירבה-סמיכות לבית הכנסת (90%)							**3,460 ₪**

<u>ביאורים</u>

- **שטח עסקאות ההשוואה** - השטח הבנוי ושטח המגרשים הינם בהתאם להיתר בניה ותוכניות היתרים/בקשות להיתרים מתוך אתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, למעט עסקה בגו"ח 11567/240 אשר לא נמצא היתר הבניה והובא בחשבון השטח הבנוי בהתבסס על המידע מרשות המיסים ושטח המגרש לפי מחצית משטח החלקה.
- **חילוץ שווי מ"ר מבונה** - עסקאות ההשוואה הינן לנכסים שנבנו בשנות ה - 50-60 בהתבסס על המידע מאתר רשות המיסים, לפיכך, לצורך "חילוץ" שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון הפחתת יזמות שחוקה של 2%, ועלות בנייה למ"ר בסך של 4,000 ₪ המגלמת פחתים פיזיים, תכנוניים, ופונקציונליים.

[9] יוער, כי קיים היתר מילולי חתום, ואילו תכנית ההיתר סרוקה חלקית ואינה חתומה.

[10] בהתבסס על תכנית היתר חתומה לתוספת ממ"ד, שטח הנכס הנדון לפי מדידה של החי"מ מתוך תכנית ההיתר החתומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **שטח איקוו' לנכס נשוא חוות הדעת** – קיבלתי את עמדות הצדדים והובא בחשבון שטח איקוו' בסך של 556.9 מ"ר לנכס נשוא חוות הדעת.
- **התאמה לזמן** - מקדם זמן לשנה על הצד הזהיר בשיעור של 3%.
- **מרכיב המע"מ** - בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.
- **הפחתה בגין הקרבה לבית הכנסת** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בעניין זה ראה הכרעתי בהמשך.

<u>עובדה שניה</u> – הפחתה בגין קרבה לבית הכנסת

א. שמאי העורר – על המגרש נשוא חוות הדעת שוכן בית כנסת הפוגע בשווי הנכס עקב מפגעי רעש צפיפות ופגיעה בפרטיות.

אני סבור כי יש לערוך הפחתה של 20% בשווי המגרש בהשוואה למגרשי מגורים מסביבת הנכס שאין בחצרם האחורית בית כנסת פעיל.

בהתאם למכתב טענות שמאיות מאת שמאי העורר מתאריך 07.04.2020, שנתקבל לאחר החלטת ועדת הערר, נטען כי הקרקע נשוא חוות הדעת הינה למעשה קרקע "ורסטילית" שבה שני שימושים: השימוש הראשון למגורים, והשימוש הנוסף הינו למוסד ציבור (בית הכנסת השוכן בעורף החלקה). בהתאם להחלטת וועדת הערר שמאי המשיבה התייחס לקרקע כשהיא כביכול בבעלות מלאה של משפחת אברהם (העוררים) הגם שה"תועלת" שמפיקים העוררים מקיום בית הכנסת במקום הינה שלילית.

ע"פ תשריט הבקשה להיתר, השטח העיקרי של בית הכנסת הינו 92 מ"ר, נוסף על כך מצויה חצר המשמשת את בית הכנסת בשטח כ – 40 מ"ר.

בשומת המשיבה לא נערכה הפרדה לעניין, אך שמאי העורר בדעה כי שווי הקרקע לבית הכנסת אינו שווה לשווי הקרקע למגורים.

בהתאם לפרק ב' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, באומדן שווי קרקע למוסד ציבור יש לערוך הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים ואינטנסיביות שימוש.

במסגרת האמור בקווים המנחים יש להפחית בין 5% ל - 30% בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים, וכן בין 0% ל - 30% בגין אינטנסיביות שימוש.

נוסף על כך, מצויינת הפחתה אפשרית בגין זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שאינן רלוונטיות לענייננו.

בנושא זה מפנה לפסק דין ת"א 6992-06-13, קהילת ציון אמריקאית ואח' נ' עיריית חיפה ואח' בו נקבע כי יש להפחית 40% משווי עסקאות ההשוואה על מנת להגיע משווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים לשווי מ"ר מבונה בייעוד ציבורי.

בפסק דין זה קווי דמיון רבים למקרה נשוא חוות הדעת, ועל כן שמאי העורר סבור כי ניתן להסיק משיעור ההפחתה שנקבע לגבי קרקע בית הכנסת נשוא חוות הדעת.

בעניין זה, מציין מקרה דומה הנמצא בסמיכות גיאוגרפית לנשוא חוות הדעת, מרחוב בוסל 50 קרית חיים מערבית, בו הכריעה וועדת ההשגות של שומות רשות מקרקעי ישראל כי "השווי שמתקבל למבני ציבור הינו 735 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי המשיבה בכתב בתשובה מטעם המשיבה, נאמר כי "בית הכנסת מהווה שכן שקט ונוח" וכי "מיקום בית הכנסת בחלקה, בסביבה נשוא חוות הדעת המתאפיינת באוכלוסייה שומרת מסורת אינו מהווה מפגע".

ראשית, כפי שיעידו בני הזוג אברהם, הסביבה אינה שומרת מסורת, ההפך מכך: מדובר בסביבה חילונית מובהקת ואף אתאיסטית, שהיסטורית הייתה אחת הסיבות לכינוי "חיפה האדומה".

יעיד על כך בית הספר היסודי בשכונה שהינו בית ספר ממלכתי.

שנית, גם לו היה מדובר בסביבה דתית (ויודגש כי אין מדובר בכך), שמאי העורר סבור כי גם במקרה כזה אין יתרון לקיום בית כנסת ב"חצרו האחורית" של הבית.

בית הכנסת יוצר מפגעי רעש ופגיעה בפרטיות, כשהמתפללים והבאים בשעריו עוברים למעשה בסמוך לחלונות ולחצר משפחת אברהם, ובהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה של 20% בשווי החלקה.

בדיון נטען, כי הבית כנסת הינו שכן המצוי בעורף החלקה, אינו שכן סטנדרטי, בית הכנסת פעיל מאוד בשבתות חגים, באזכרות, הילולות, בתפילות 3 פעמים ביום, דבר היוצר מפגעי רעש ופגיעה בפרטיות אני סבור כי גם אנשים דתיים היו נרתעים מרכישה של בית על חלקה שבעורפה מצוי בית כנסת, כל שכן אנשים שאינם דתיים, המהווים את מרבית האוכלוסייה באיזור.

רקע לבית הכנסת, בית הכנסת נבנה ע"י ניצולי שואה לעילוי נשמת 5 ילדיהם ובני זוגם שנספו בשואה הזוג הכיר בישראל והתחתנו, בתחילה המחסן שימש כבית כנסת, יוער כי זה בית הכנסת הראשון שהוקם בקרית חיים מערבית.

העורר מר שלמה אברהם רכש את הנכס מיורשיהם של המנוחה אשר ירשה מבעלה המנוח מר ז'וק.

עוד עדות לכך שהסביבה מאופיינת בצביון חילוני הינה בכך שאין בכל קרית חיים מערבית בית ספר דתי ו/או ממלכתי דתי (מכל סוג), כמו כן, היציאה בעורף החלקה הינה דרך בית הכנסת, בשונה מחלקות ליד.

לסיכום, לאור האמור יש להביא הפחתה לאור המטרד והמפגעים שיוצר בית הכנסת בחלקה.

עוד נטען, כי שמאי העורר מניח שיש יותר מ-4 בתי ספר יסודיים ממ"ד בחיפה, טוען שגם בית ספר יסודי דתי אין בשכונה, באם הייתה מאופיינת כשכונה דתית אזי מן הסתם היה לכל הפחות בית ספר יסודי דתי, הטענה בעניין זה הינה להמחיש כי השכונה איננה בעלת צביון דתי.

ב. שמאי המשיבה – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה למוסד ציבור ופגיעה באיכות החיים.

בתשובתו נטען כי כאשר ברור מכלל חומרי הערר כי מתן לגליזציה לבית הכנסת הינו תנאי לתוספת רכיב המגורים, ולא מטרת הבקשה בפני עצמה.

לפיכך, לא ברורה טענת שמאי העוררים לפיה יש לחשב את השווי לקרקע "ורסטילית" כהגדרתו, שכן השימוש היחידי שאותו מעוניין המבקש להרחיב הינו השימוש למגורים.

בתשובתו נטען, כי מיקום בית הכנסת בסביבה שומרת מסורת.

ראשית, באופן כללי שמאי המשיבה אינו מכיר באזור חיפה והקריות שכונות מגורים אשר ניתן לכנותן "אתאיסטיות", כך שברור כי מדובר בטענה משוללת יסוד.

שנית, כנראה נשכח מזכרונו של שמאי העוררים כי בסעיף 7.2 לשומתו המקורית רשם כך:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"בהתאם למידע שנמסר לי בעת ביקורי בחלקה נשוא חוות הדעת על ידי מר שלומי אברהם, על שטח החלקה מצוי מזה שנים רבות (ככל הנראה טרם חקיקת חוק התכנון והבנייה) בית כנסת, שנבנה ע"י ניצולי שואה לזכר ילדיהם שנספו בשואה. אקדים ואומר כי אין חלילה כוונתו של המבקש מר אברהם, שהינו אדם מסורתי ושומר תורה ומצוות, לפגוע בצורה כלשהי בבית הכנסת או בהמשך פעילותו".

כפי שניתן ללמוד, מר שלומי אברהם הינו "אדם מסורתי ושומר תורה" אשר קנה חלקה ובה ממוקם בית כנסת. אותו שלומי אברהם מעיד לאחר מכן כי מדובר בסביבה "אתאיסטית". הדברים מדברים בעד עצמם.

בדיון נטען, כי שמאי המשיבה למד מתוך הדיון היום שיש כאן איזה שהיא סתירה פנימית של שמאי העוררים, מחד, הוא מלין רבות על כך שמבנה בית כנסת מהווה מטרד, ומאידך, באותה נשימה קובע שאין כל פעילות דתית בסביבה ומדגיש שאין כל בית ספר דתי בקרית חיים מערבית.

שמאי המשיבה סבור שצריך להתרכז בטענות הנוגעות לנושא השווי, מאחר ושאר הטענות הועלו על ידי העוררים בהליך שהתקיים בפני וועדת הערר וקיבלו את המענה הראוי.

שומת היטל השבחה, נערכת לזכות הבעלות, ולכן גם במקרה דנן, להסכמות בין חוכר למחכיר אין כל השפעה בשומת היטל ההשבחה.

מפנה לסעיף 49 להחלטת וועדת הערר במקרה דנן, לאור האמור בסעיף זה אנו למדים כי יש להעריך אך ורק שווי זכויות המגורים וכי לא מדובר בקרקע ורסטילית כדברי שמאי העוררים.

עוד נטען, כי לעניין הטענה של העדר בתי ספר דתיים בשכונה, בעיר חיפה כולה קיימים 4 בתי ספר תיכוניים ממלכתיים דתיים, 2 לבנים, 2 לבנות, קיומו או העדרו של בית ספר ממלכתי דתי בשכונה אינו מעיד על צביונה, סף כניסה להקמת בית ספר כולל מס' שכונות (מפנה למדריך להקצאת שטחי ציבור) ולכן ברור שבית ספר בחינוך הדתי משרת מס' שכונות.

ג. **הכרעה** – בעניין קירבה-סמיכות למבני ציבור ומטרדים, לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה "באופן אוטומטי", טענה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי השפעתה.

במקרה דנן, קיים בית כנסת בתחום שטח החלקה בעורף מבנה המגורים, ובסמיכות.

בהתאם למועד הביקור, נראה כי הכניסה לבית הכנסת הינה דרך שביל גישה שהינו רח' שאר ישוב והגישה אליו מרחוב הותיקים בדרום ומרחוב משמר העמק מצפון, ובנוסף מדרך זו ישנו מעבר נפרד המוביל לתחום עזרת הנשים (כפי שנמסר מאת מציגת הנכס ביום הביקור).

בעניין בית הכנסת, שעות הפעילות לרוב הן בשעות הבוקר (תפילת שחרית) ושעות אחה"צ (תפילת מנחה וערבית ושיעור תורה ביניהם) ובנוסף בשבתות וחגים (יוער בעניין זה, כי בזמן הביקור בנכס בשעות הבוקר, החל מסביבות השעה 07:35 לערך, בית הכנסת היה סגור).

רוצה לומר, כי לרוב שעות פעילות אלו מסונכרנות עם השעות שהדיירים נמצאים בנכס נשוא חוות הדעת, ולכן, לכאורה, עניין זה מהווה מטרד.

הפעילות בבית הכנסת ברובה מתקיימת בתוך שטח המבנה, רוצה לומר "שתוצר הרעש" הינו בהשפעה חלקית ומוגבלת.

יחד עם זאת, בית הכנסת הינו מקום קדוש דבר המגביל את העוררים בנכס נשוא חוות הדעת (לדוג' "על האש" בשבתות וחגים, מגבלות רעש בזמן התפילות, העדר פרטיות וכד').

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יחד עם הטענה "לפגיעה" בגין הסמיכות לבית הכנסת, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לנכס בגין היותו בסמיכות למבנה ציבורי זה המהווה נכס משלים ו/או מבנה שבקדושה (למאמינים). תרומה זו מתבטאת בעיקר באזורים בעלי צביון מסורתי ו/או דתי ו/או חרדי, ככל שישנה "פגיעה" הרי שלכל הפחות הינה מצטמצמת עם תרומה זו, לדוגמא קל יותר למכור מבנה מגורים למשפחות מסורתיות ו/או דתיות ו/או חרדיות בהתייחס לסמיכות לבית הכנסת.

<u>לצורך הכרעתי בעניין זה, מצאתי לנכון לסקור את פרופיל ואופייה של השכונה, כדלקמן</u>:

מעיון בויקיפדיה לעניין שכונת קריית חיים עולה כי "בשנת 2015 התגוררו בקריית חיים כ-30 אלף תושבים, שרובם המכריע היה ציבור **חילוני**" (ההדגשה של הח"מ).

כעולה מנתונים סטטיסטיים מעודכנים לשנת 2008 שפרסמה עיריית חיפה ביוני 2010 עולה כי בשכונת קריית חיים <u>מערבית</u> מתגוררים כ – 9,170 תושבים (עולי 1990 ואילך 2,500 תושבים, כמו כן 8,100 יהודים ו-1,070 ללא הגדרת דת).

קריית חיים מערבית הוקמה עם גלי העלייה בשנותיה הראשונות של המדינה, על אדמות הקרן הקיימת, בגל העלייה של שנות ה – 90 נקלטו בקריית חיים מערבית משפחות רבות של עולים חדשים שכיום מהווה 27.3% מאוכלוסיית האזור.

כידוע עיקרי העלייה בשנות ה – 90 הייתה מברית המועצות לשעבר.

לעניין העלייה מברה"מ לשעבר בשנות ה – 90, כעולה מתוך ויקיפדיה, יהדות ברה"מ מאופיינת כחילונית ברובה הגדול ואף כ – 30% מקרב העולים בשנות ה – 90 לא היו יהודים ע"פ ההלכה.

לאור האמור לעיל, בהתאם למידע לעיל וכפי שנמסר מאת שמאי העורר, הנני סבור כי שכונת קריית חיים מערבית הינה ברובה בעלת מאפיינים חילוניים והאזור אינו בעל צביון דתי ו/או חרדי.

לפיכך, אני סבור כי בית הכנסת בתנאי שוק חופשי מהווה מטרד לחלק המגורים בחלקה, ולכן לצורך אומדן גובה הפגיעה, מצאתי לנכון לסקור החלטות שמאים מכריעים בעניין הפחתה לקרבה לבית כנסת המהווה כמעין "מחקר דלפי".

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין קרבה לבית כנסת</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, מתאריך 23.04.2020, בנכס ברחוב בורוכוב 47, שכ' נווה עמל, הרצליה (גוש 6577, חלקה 18, תת חלקה 2), ובה נקבע כי: *"המגרש העורפי ממוקם בסמוך לשטח למבני ציבור עליו בנוי בית כנסת, ולכן אביא בחשבון הפחתה של 10%, המשקלל גם מיקום עורפי וגם קירבה לשב"צ".*
- החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי, מתאריך 28.02.2013, בנכס ברחוב פנינה 6, שכ' תל ארזה ירושלים (גוש 30079, חלקה 240, תת חלקה 12), ובה נקבע כי: *"הנני מסכים עם עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה וקביעתו של מר שאול אשרת על -פיה בסביבת מגורים של אוכלוסייה חרדית קרבה למוסדות דת הינה יתרון.*

עם זאת, הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי המקרה שבנדון מהווה מקרה מיוחד נוכח קרבתו החריגה של מבנה הכולל אל דירת המבקשים (כ -3 מטרים בלבד), תוך שחלונות הכולל פונים אל חלונות הדירה, וכי יש להבחין בין קרבה למוסד דת הנמצא במרחק סביר מהנכס לבין מצב בו הנכס נמצא מטרים ספורים ממנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נוכח מיקום הנכס שבנדון הנמצא בקרבה חריגה למוסד הדת ונוכח מאפייני מוסד הדת, המטרד והפגיעה בפרטיות הנגרמים ממנו לנכס שבנדון, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8".

- החלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, מתאריך 13.08.2017, בנכס ברחוב חיים מורי 8 רחובות (גוש 3655, חלקה 122), ובה נקבע כי: *"מיקום הנכס בעורף בית כנסת הינו מאפיין משמעותי אשר לא ניתן להתעלם ממנו. מקדם השווי מוערך ב – 0.8".*
- החלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא, מתאריך 24.03.2014, בנכס ברח' נחלת בנימין 23, תל אביב (גוש 6918, חלקה 59), ובה נקבע הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית כנסת (בית הכנסת ממקום בעורף קומת הקרקע בבניה רוויה (2 קומות מעל חזית מסחרית הכוללת גלריה). *"מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית הכנסת, כל עוד לא הובאה בחשבון בנתוני השוק. יש להביא בחשבון כי הסביבה ללא בית הכנסת אינה סביבה שקטה. לפיכך, יש לדעתי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 5%".*
- החלטת השמאי המכריע מר משה נדם, מתאריך 07.03.2017, בנכס ברחוב שמרלינג 8, תל אביב {גוש 6927, חלקה 12 (חלק)}, ובה נקבע כי: *"בשל מיקום הנכס כצמוד דופן לבית כנסת (קיר משותף), הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.9".*

<u>בנוסף, הובאו בחשבון מחקרי דלפי נוספים שנערכו בעניין קירבה לשב"צ/בית כנסת, כדלקמן</u>:

- מחקר דלפי (סוגיות שמאיות בסיסיות) מתאריך אוגוסט 2015 מאת האקדמית למחקר ויישום בישראל שמאות המקרקעין בישראל, עולה כי מקדם איקוי' לבית מגורים **שצמוד לו מגרש ביעוד לשב"צ** (לעת עריכת השומה לא נקבע מה ייבנה בשב"צ) **נקבע מקדם של 0.9.**
- מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מתאריך אוגוסט 2017 ממנו עולה כי בהנחה ששווי מגרש לבנייה צמודת קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מה יהיה המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא **גובל בשב"צ (3-4 קומות)** – **מקדם ממוצע של 0.89.**
- מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מתאריך פברואר 2020 ממנו עולה כי בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו פונה לבית כנסת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא **פונה לבית הכנסת** – **מקדם ממוצע של 0.93.**

סיכום, לאור האמור לעיל, לאור אופייה של סביבת המגורים, וסמיכותו של בית הכנסת לחלק המגורים, לרבות היכללותו בתחום החלקה, **הובא בחשבון מקדם הפחתה בסך של <u>0.9</u> בגין הקרבה-סמיכות לבית הכנסת** המהווה מטרד למגורים בתנאי שוק חופשי.

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם הפחתה למושע

א. שמאי העורר – בחוות דעת העורר עולה כי לא הובאה בחשבון הפחתה זו.

בהתאם לטענות השמאיות של שמאי העורר במכתבו מתאריך 07.04.2020 שנתקבל לאחר החלטת ועדת ערר, נטען כי בחלקה נשוא חוות הדעת מצויים למעשה שני "בעלים".

האחד, בית הכנסת, המנוהל ע"י עמותה, אמנם אינו רשום דה פקטו בלשכת רישום המקרקעין, אך מתפקד בפועל כגוף הרואה את עצמו כבעלי המקרקעין עליו הוא שוכן, ובוודאי שאינו מהווה "יחידה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אחת" עם העוררים.

העמותה המנהלת את בית הכנסת נקראת "בית הכנסת בית יצחק ואהל חדוה על שם יצחק וחדוה ז'וק" ומספרה 58-037-537-6, והיא נרשמה בשנת 2001 ברשם העמותות.

<u>לאורך השנים אירעו מספר "התנגשויות" בין הזוג אברהם לעמותה הנ"ל</u>:

בשנת 1997 רכש מר שלמה אברהם את מחצית החלקה עליה בנוי בית הכנסת, לרבות בית המגורים המצוי עליה, באמצעות התמחרות (מכרז).

הרכישה קיבלה מעמד של פסק דין מחוזי מיום 22.10.2000.

ביום 04.03.2002 הגישה עמותת בית הכנסת בקשה לתיקון צו קיום צוואה וטענה כי היא יורשת החלקה.

בשנת 2004 הגיש מר אברהם בקשת בנייה בחלקה, לה הגישה העמותה התנגדות.

לאורך השנים אירעו מספר "חיכוכים" נוספים בין מר אברהם לעמותה, שלא הגיעו לכדי הליכים משפטיים.

לאור כל האמור לעיל, שמאי העורר סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה של 20% למושע בעבור כלל החלקה (כולל חלקו של בית הכנסת, שהזוג אברהם נאלץ "להיכנס בנעליו" בתיק זה, שגם הוא, סביר להניח, לא שבע רצון מהשותפות הכפויה).

בדיון נטען, כי שמאי המשיבה ערך לעוררים שומה לבטוחה בשנת 2000, בו רשם בסעיף עקרונות גורמים ושיקולים, ציטוט: *"מיקום הנכס, מצב הבניה, מיקום בית הכנסת על החלקה"*.

יוער, כי שמאי המשיבה ערך בנכס חוות דעת שמאית בשנת 2000 לצורך בטוחה לרכישת הנכס, וגם בשנת 2005 לצורך בטוחה לבנייה בנכס, לעניין חוות הדעת בשנת 2005, מפנה למצב משפטי ציטוט: *"לתשומת לב הגורם המשעבד בצדה העורפי של החלקה ממוקם מבנה בית כנסת, בחוזה החכירה מצוין ידוע לחוכר כי בשטח המוחכר קיים מבנה בית כנסת אשר אינו בחזקתו של החוכר, כמו כן מצוין כי רשאים המשתמשים בו להשתמש במבנה בית הכנסת ללא צורך בהסכמת החוכר, ניתנה התייחסות לנושא הנ"ל "*.

בתגובת המשיבה האחרונה לוועדת הערר, המשיבה טענה כי העוררים יכולים להסב את מבנה בית הכנסת למגורים בעתיד לפי שיקול דעתם.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע בחלקה.

ב. שמאי המשיבה – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע.

בתשובתו נטען כי שמאי העורר טוען כי לאור מיקום בית הכנסת כחלק מהמקרקעין, יש לערוך הפחתה למושע וזאת בין היתר בשל התנגדותו לבקשה.

בעיון בפרוטוקול החלטת הועדה המקומית צוין כי לא הוגשו התנגדויות.

מעבר לכך, בהתאם לנסח הטאבו, המבקש הוא חוכר בשלמות של החלקה.

המבקש לא נדרש לקבל את הסכמתת בית הכנסת לבניה ולא נדרש לאישור מצד ג' כלשהו כדי לבצע פעולות במקרקעין, לכן יש לדחות את הטענה בדבר השיתוף.

בדיון נטען, כי לעניין מרכיב המושע, אין כל מושע בחלקה, קיים חוכר אחד בלבד, העוררים, בנוסף לנסח רישום המקרקעין, מפנה לתגובת שמאי העוררים, מפנה לסעיף 1 (עמ' 1), ציטוט: *"בהתאם*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לקביעת וועדת הערר, הזוג אברהם הינם הבעלים בשלמותה של החלקה .....", שמאי העוררים מציין במכתבו כי בעלי הזכויות היחידים הינם משפחת אברהם, וטענה זו עומדת בסתירה לטענת המושע.

לצורך חיזוק טענתי כי לא קיימת כל מושע, אני מבקש להפנות להחלטת וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, ערר 8008/17 א.לוי יזמות בע"מ נ' וועדה מקומית מורדות כרמל, מפנה לסעיף 64 להחלטת וועדת הערר. בדומה לאמור בסעיף זה, כך המקרה שלפנינו.

בדיון נטען, כי לעניין הטענה כי בית הכנסת התנגד לבקשה הנדונה להיתר, אני מפנה את השמאי המייעץ לפרוטוקול וועדת המשנה לתכנון ובניה, בפרוטוקול לא מופיע כל איזכור להתנגדות מאחר ולא הוגשה כל התנגדות בעיון בפרוטוקול זה אין כל התנגדות, לרבות שכנים גובלים וכיוצ"ב.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, מעיון בהעתק נסח רישום המקרקעין מפנקס הזכויות עולה כי אברהם שלומי ותמרה הינם החוכרים בנכס נשוא חוות הדעת (גוש 11567, חלקה 242), למעט חכירה נוספת של עיריית חיפה בשטח של 25 מ"ר המיועד לדרך.

אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה לגבי הטענה שלא קיים מושע סטטוטורי בנכס נשוא חוות הדעת. לראיה, בפרוטוקול וועדת המשנה לתכנון ובניה הנדון, ממנו עולה כי לא קיים כל איזכור להתנגדות בעניין הבקשה הנדונה.

בנוסף, בעניין טענת שמאי העורר כי קיימת עמותה המנהלת את בית הכנסת, התייחסה ועדת ערר הנכבדה (ערר מס' ח'/08217/0720) בהחלטתה ובה נקבע:

"מכאן שאין לראות בעמותה המנהלת את בית הכנסת משום בעלים או חוכרת לדורות של הקרקע כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק, ואין מדובר במקרקעין "שלי" בית הכנסת כאמור בסעיף (ב)(4) לתוספת השלישית לחוק – אלא במקרקעין של העורר, שמוסכם כי אינו מוסד לדת".

יחד עם זאת, הנני סבור כי בנכס נשוא חוות הדעת, קונה מרצון היה מביא עובדה זו בחשבון במסגרת התמורה המשולמת לחלק המגורים למקרקעין, ולכן בעניין זה הובאה בחשבון הפחתה בגין הקרבה-סמיכות למוסד הציבור (בית הכנסת) והמטרד הקיים בחלקה הנדונה.

למעלה מן הצורך, יוער, כי עסקאות ההשוואה הינן לחלקות דו-משפחתיות, הכוללות בתוכן את מרכיב המושע לו טוען שמאי העורר, בהתאם ליישום גישתו ישנו "כפל הפחתה".
לאור האמור לעיל, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת למושע, מעבר להפחתה שהובאה בחשבון כמפורט בהכרעתי לעיל.

<u>עובדה רביעית</u> – הפחתת הוצאות שונות

א. **שמאי העורר** – בחוות דעת העורר עולה כי לא הובאה בחשבון הפחתה זו.
בהתאם הטענות השמאיות של שמאי העורר מתאריך 07.04.2020 שנתקבל לאחר החלטת ועדת ערר נטען כי, בהתאם לאמור **בסעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין**, לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

(4) – אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה.

(11א) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, שמאי העורר סבור כי מההשבחה אותה קבעה הוועדה המקומית יש להפחית את הסכומים הבאים, שהינם בבחינת מטלה ציבורית ואינם "תורמים להתעשרותם" של הזוג אברהם שאותה עליהם לחלוק עם הציבור במסגרת הרציונל העומד בבסיס רעיון היטל ההשבחה.

במבחן ה"קונה הסביר", הקרקע נשוא חוות הדעת תהיה שווה פחות מקרקע רעיונית זהה בה לא נדרשת המטלה הציבורית:

אגרות בעבור בית הכנסת – הוועדה המקומית דרשה מהעוררים לבצע לגליזציה לבית הכנסת, על חשבונם, בתמורה לקבלת בקשתם להרחבת הבנייה.

שמאי העורר סבור כי יש לנכות מההשבחה את אגרות הבנייה בעבור בניית / לגליזציית בית הכנסת בסך כ 400 ₪ / מ"ר (בהתאם למידע שנמסר לי תשלום סופי טרם הוצא ע"י הוועדה).

שטחו הבנוי של בית הכנסת הינו 92.09 מ"ר, ולפיכך מדובר בהוצאה שאינה מבוטלת בסך של כ – 37,000 ₪.

תשלומים בעבור הלגליזציה – בעבור שירותי התכנון שולמו כספים לאדריכל ולמודד.

מובן כי היה על בני הזוג אברהם לשלם לגורמים אלו גם לולא קיומו של בית הכנסת, וזאת לשם הרחבת ביתם, אך שמאי העורר בדעה כי סביר שבית הכנסת "נהנה" משירותים אלו וכי לולא קיומו במקום והדרישה לליגליזציה הם היו פחותים.

שמאי העורר ציין כי בהתאם למידע שנמסר לו ע"י הזוג אברהם, לאדריכל שולמו 27,000 ₪ ולמודד 1,400 ₪.

לכן הוא בדעה כי ניתן לייחס לבקשת הלגליזציה שליש מעלויות אלו, ובסה"כ כ – 9,500 ₪.

הוצאות כתוצאה מהליכי ההשגה, שכן ללא הליכים אלו לא הייתה מתאפשרת הפחתת העלויות מהיטל ההשבחה.

עלויות אלו כוללות את התשלום לשמאי העורר ולשמאי המייעץ, וכן הוצאות המשפט שהוטלו על העוררים במסגרת החלטת וועדת הערר, סך ההוצאות מסתכמות בכ-13,300 ₪.

בדיון נטען, כי יש להתייחס לעלויות הלגילזציה של בית הכנסת כמטלה ציבורית שיש לנכות את העלויות שלה מהיטל ההשבחה, כמו שציינתי בית הכנסת בו אנו דנים הוא מבנה ציבורי שאינו בזכות חכירה של העוררים, ואינו תורם ליתרת שווי החלקה שבחזקתם (בדיוק ההיפך, קרי, פוגע).

לפיכך, עלות הלגילזציה שלו אינה שונה ממטלה ציבורית המוטלת על יזם הרוצה לממש בניה כמו למשל הקמת גן ילדים.

בעניין זה, העוררים מבקשים לממש תוספת בניה בחלקה, והוועדה המקומית מתנה זאת בעלויות לגילזציה למבנה ציבור.

מפנה להחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק, בגוש 30551 חלקה 55 (חלק), ציטוט: *"מטלה ציבורית משפיעה על שווי הנכס במובן הפשוט שכל קונה פוטנציאלי של הנכס יוריד ממחירו את עלות ביצוע אותה מטלה שהרי לא סביר כי בהינתן שני מגרשים זהים באופיים כאשר כל השונות בינהם הינה*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שבאחד קיימת חובת בניית מטלה ציבורית ובשני לא קיימת חובה שכזו, ימכרו בשוק החופשי באותו מחיר".

טענתי הינה כי אם היה מצוי בסביבה חלקה דומה שבה מצוי בית כנסת ליגלי ושלא נדרשות מבעלי בית המגורים תשלום עלויות בגין לגילזצית בית הכנסת שווי השוק שלו היה גבוה יותר משווי שוק בית העוררים בדיוק באותם עלויות לגליזציה.

יוער, בעניין זה, כי הכשרת שטח בית הכנסת באה על חשבון זכויות הבניה המותרות בחלקה, כמו כן כל התוכניות החלות על החלקה מייעדות אותה למגורים, כאשר אין כל יעוד למבנה בית כנסת ו/או שימוש ציבורי אחר בחלקה.

הערר לא היה מוגש באם בית הכנסת לא היה צורך מזכויות הבנייה המותרות בחלקה.

מפנה "להלכת אברמבויץ" רע"א 147/14 הוועדה המקומית תל אביב נ' סוניה אברמוביץ', מפנה להחלטת וועדת ערר חי/8027/05/19 הוועדה המקומית פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, והחלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש 29988 חלקה 12.

ב. **שמאי המשיבה** – לא הובאו בחשבון הפחתות של הוצאות.

בתשובתו נטען כי שמאי העוררים קושר בין עלויות הליך הלגליזציה לבית הכנסת לבין ההשבחה שנוצרה במסגרת ההקלה.

יודגש כי דרישת הלגליזציה לבית הכנסת, כמו לכל חריגת בניה, הינה בכדי לעמוד בדרישות החוק. מדובר בסוגיה טריוויאלית לדעת שמאי המשיבה, אך עדיין מדגיש כי לא סביר שנכס הכולל חריגות בניה יקבל פיצוי בגובה עלות הסדרת החריגות ויקזז אותן מגובה היטל ההשבחה.

הכשרת בניה ללא היתר נדרשת גם כדי לנצל את הזכויות מכח התכנית המאושרת ואין לה כל קשר להקלה שאושרה.

לא ניתן להפחית עלויות תכנון ובוודאי שלא ניתן להפחית את עלויות הגשת ערר על שומת הועדה המקומית מההשבחה.

בנוסף מציין שמאי העוררים מסיבה לא ברורה את האמור בסעיף 39 בחוק מיסוי מקרקעין.

לא ברור מדוע מציין שמאי העוררים את ההוצאות אשר ככל שהן רלוונטיות יוכרו לנושא מיסוי מקרקעין ואינן רלוונטיות לנושא היטל ההשבחה.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, שמאי העורר טוען להוצאות בהתאם לסעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין וטענתו כי יש להביא בחשבון הפחתות שונות, לדוגמא אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת נכס, שכר טרחה שמאי מקרקעין, שכר טרחה מודד מוסמך, הוצאות בהליכי השגה (שמאי מייעץ הוצאות משפט וכד').

במקרה דנן, האמור בסעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין איננו רלוונטי כלל לחיוב בגין היטל השבחה אלא למס שבח ומס רכישה "חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963".

לפיכך, ההוצאות המפורטות לעיל, אינן רלוונטיות להערכת אומדן ההשבחה בנכס נשוא חוות הדעת.

כמו כן, בעניין אחר, טוען שמאי העורר כי יש לפחית אגרות בעבור בית הכנסת בבקשה להיתר שהוגש ע"י העורר בעבור לגליזציה לבית כנסת, וטענתו כי מדובר במטלה ציבורית.

ראשית בעניין זה, האגרות האמורות אינן מטלה ציבורית, ואינן נובעות מהוראות התכנית, קרי, אין כל דרישה בהוראת התכנית למטלה ציבורית, וטענתו של שמאי העורר שגויה מיסודה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, הנני להפנות, כדלקמן: פס"ד בית משפט השלום בירושלים, עש"א 07-7, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נגד סלימן חנסב ואח', שם נדונה שאלת הפחתת הוצאות תכנון תב"ע של התכנית המשביחה משווי המצב החדש, וכפי שנקבע בין היתר, ציטוט: *"במקרה שלפנינו, גם אני סבור, כי להוצאות שהוציא בעל המקרקעין לצורך מימוש ההשבחה אין רלוונטיות לגובה ההשבחה ואין להפחיתן מהיטל ההשבחה".*

החלטת וועדת ערר (ירושלים), ערר מס' ימ-12 / 76 – 8, זחאיקה שאהין נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שם נדונה בין היתר, שאלת הפחתת הוצאות שהוציא בעל המקרקעין לשם הכנתה של התכנית המשביחה, וכפי שנקבע בין היתר, ציטוט: *"לפיכך, הן במצב הקודם והן במצב החדש לא ניתן להביא בחשבון את ההוצאות ששילם העורר לשם הכנת התכנית, ולא ניתן לקזז אותן מהיטל השבחה".*

החלטת וועדת ערר (חיפה), ערר מס' 9119/10, רו.לה.אמ. (2010) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, שם נדונה בין היתר, בדבר שווי המקרקעין ללא פיתוח העוררים טענו בפני השמאי המייעץ כי למרות שאין פיתוח בסביבת המקרקעין יש להביא בחשבון את העובדה כי שולמו היטלי פיתוח, בעניין זה השמאי המייעץ הגיע למסקנה כי אינם רלוונטיים להערכת שווים של המקרקעין, שם נקבע בין היתר, ציטוט: *"איננו סבורים כי לתשלום או אי תשלום היטלי פיתוח יש רלוונטיות בהליך קביעת הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ומכאן לא נפלה לדעתנו שגיאה כלשהי בשומה המייעצת בנושא זה".*

*"עוד נציין כי הפגיעה בגינה משולם פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נקבעה כפער בין **שווי** המקרקעין במצב החדש **לשווי** המקרקעין במצב הקודם, ובמסגרת זאת אין מקום להכניס שיקולים חיצוניים של התחשבנות בין בעלי המקרקעין לרשות המקומית בעניין מיסים, אגרות והיטלים".*

"טענה חלופית של העוררים הינה כי התשלום של היטלי הפיתוח מעלה את שווי המקרקעין במצב הקודם.

איננו מקבלים גם טענה זו.

*היטלי הפיתוח הינם נתון **חיצוני** למקרקעין ואינם מהווים חלק **מהשווי** של המקרקעין.*

*אכן בהחלט ייתכן כי תשלום היטלי פיתוח בגין מקרקעין מסוימים מקנים זכות **לבעלי המקרקעין** ומהווים יתרון כלכלי לבעלים אלו, אולם זכות כלכלית זו אינה חלק משווי המקרקעין עצמם".*

"שווי המקרקעין לצורך תביעה לפי סעיף 197 (ובמאמר מוסגר גם לצורך היטל השבחה) עוסק בשווי אובייקטיבי של המקרקעין ולא במחיר שנקבע בעסקה מסוימת. השווי הינו נתון אובייקטיבי אשר נקבע כאמור כמחיר בין קונה אובייקטיבי למוכר אובייקטיבי בתנאי מידע מלא. לעומת זאת מחיר העסקה יכול להיות מושפע מקשת של גורמים סובייקטיביים, כגון: קשיים כלכליים של המוכר, מערכת המיסוי החלה על הרוכש ועוד".

"לצורך תביעה לפי סעיף 197 (וגם לצורך קביעת היטל השבחה) הנתון הרלוונטי הינו השווי האובייקטיבי ולא המחיר בעסקה סובייקטיבית.

*העובדה כי במקרה שבפנינו שולמו היטלי פיתוח יכולה להיות לה משמעות בקביעת **מחיר** העיסקה שתתבצע במקרקעין כך שהקונה הסביר יהיה מוכן (וייתכן גם שלא יהיה מוכן) לשלם למוכר מעבר*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לשווי *המקרקעין סכום נוסף בגין היטלי פיתוח ששולמו, אולם סכום זה אינו מהווה חלק משווי המקרקעין לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה".* (כל ההדגשות במקור).

רע"א 147/14 הוועדה המקומית ת"א נ' סוניה אברמוביץ, הכלל כי יש להביא בחשבון הוצאות הקשורות בקשר סיבתי ישיר למימוש התכנית, שם נקבע בין היתר, ציטוט: *"ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין".*

"היטל השבחה נגבה על ידי הרשות בעקבות השבחה תכנונית שמקורה בפעולת הרשות. שומתו תערך בהתייחס להשבחה תכנונית בלבד, ולא תובא בחשבון כל "השבחה" שאינה נובעת במישרין מאישור התכנית המשביחה".

ערר (ירושלים) 186/13, מ.ה.א.ר בנין והשקעות נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ציטוט: *"מכאן אין כל מקום לבצע במסגרת ההליך שבפנינו הפחתה מהיטל ההשבחה של מטלות ציבוריות, אלא במסגרת המצב החדש, **ככל שאכן התכנית דורשת ביצוע מטלות**, יש לבצע הפחתה מתאימה".*

לסיכומו של עניין, שמאי העורר מציג את תשלום האגרה האמורה כאילו הינה נובעת כמטלה ציבורית נדרשת בקשר ישיר וסיבתי להוראות התכנית, היות ותשלום אגרה זו איננו נובע כלל מהוראות ודרישות התוכניות החלות, אין לקבל טענתו זו של שמאי העורר, אף לא על דרך ההיקש.

למעלה מן הצורך, יוער בעניין זה, למיטב ההבנה בית הכנסת היה בנוי זה שנים רבות, וככל הנראה טרם חקיקת חוק התכנון והבנייה וזאת כעולה אף מחוות דעת שמאי העורר.
רוצה לומר, כי כבר במדרגה הראשונה לחיוב, ובשאר מדרגות התכנון, יש להביא בחשבון את בית הכנסת, וזאת בהתייחס ל-"הלכת פמיני", כל תכנית מהווה מדרגה בפני עצמה, קרי, שאנו באים לבחון את כל מדרגה, עלינו לתחום אותה ביחס למצב הקודם שקדם לה.
בכל אחד ממצבי התכנון בית הכנסת היה קיים, ולכן אין רלוונטיות ללגליזציה המבוקשת בבקשה להיתר, ולא סביר שחריגת בניה זו תקוזז מאומדן ההשבחה עבור תוספת שטח בגין הקלה של עד 6%.

בנוסף, במקרה דנן, מבוקש היתר בניה הכולל בתוכו הקלה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 1 (א), ציטוט: *"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;".*
מפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית יש לבחון את **ההשבחה** שנוצרה ממתן ההקלה עצמה, כאמור, הקלה כשמה כן היא, באה להקל על הוראות התכנית, תחום ההקלה משתרע מעבר להוראות התכנית ועד גבול סטייה ניכרת.
לאור האמור, במקרה דנן, יש לבחון בהתאם להוראות התוספת השלישית את ההשבחה שיצרה ההקלה ככל שיצרה, השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות בתכנית.
לאור האמור לעיל, כעולה מהמפורט, אין להביא בחשבון את ההוצאות המפורטות בחוות דעת העורר.

לעניין החלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק, בגוש 30551 חלקה 55 (חלק), יצוין כי ההתעשרות הושפעה מכריכת התכנון החדש במטלות שהוגדרו בתכנית המשביחה עצמה. אם לא תובא עלות זו בחשבון, הרי שיוטל היטל השבחה על התעשרות שלא ארעה ולכן הובאה בחשבון המטלה הציבורית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנכס נשוא חוות הדעת לא קיימת כל מטלה ציבורית מכוח הוראות התכנית, ההשבחה הנדונה הינה כתוצאה מבקשה להיתר להקלה לתוספת שטח, ולכן המקרה העומד בפנינו אינו דומה כלל להחלטת השמאי המכריע הנדונה, ואף לא ניתן לקשור בין השניים.

בעניין החלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש 29988 חלקה 12, שם תכנית להרחבת בניין קיים ותוספת יח"ד כוללת הוראות בינוי, שלפיהן שטח מסומן בקומת הקרקע של האגף החדש שהיקפו כ-120 מ"ר ישמש כדירה לצורכי אגף הרווחה של העירייה ויועד להפקעה מכוח התוכנית, לא יותר שימוש או ניוד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור.
לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי בעלי הנכס אמורים לבנות את שטחי הציבור ולמוסרם לעירייה נקבע כי יש להפחית את עלויות הבנייה של מבני הציבור שנדרשו להקמה כחלק מהוראות התכנית משווי המקרקעין במצב החדש.
שוב, גם כאן, במקרה דנן לא קיימת כל מטלה ציבורית מכוח הוראות התכנית, וכי הבקשה להיתר הוגשה ע"י העורר, ולכן גם במקרה הנדון אין רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת.

כמפורט לעיל, יש לבחון את **ההשבחה** שנוצרה ממתן ההקלה כאמור, הקלה כשמה כן היא, באה להקל על הוראות התכנית, תחום ההקלה משתרע מעבר להוראות התכנית ועד גבול סטייה ניכרת.
בית הכנסת היה קיים בכל מדרגת תכנון, ההשבחה שנוצרה היא כתוצאה מההקלה לתוספת שטח למגורים, ולכן אין רלוונטיות בבחינת אומדן ההשבחה לתשלום האגרה עבור בית הכנסת.
יחד עם זאת, בערכי השווי לנכס נשוא חוות הדעת לעניין חלק המגורים, יש להביא בחשבון כי בנכס נשוא חוות הדעת קיים בעורף המבנה בית כנסת[11].

<u>עובדה חמישית</u> – מקדם אילוץ תכנוני (תוספת למבנה קיים) ושוליות

א. שמאי העורר – ככל שהשטח גדול יותר כך תרומת כל מ"ר נמוכה יותר בהשוואה לקודמו.
לאור גודל הדירה הנרחב כבר כיום, שמאי העורר סבור כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 10%.
כעולה מחוות דעת העורר, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם אילוץ תכנוני ושוליות של 0.7.
כעולה ממכתב טענות שמאיות של שמאי העורר מתאריך 07.04.2020 שנתקבל לאחר החלטת ועדת הערר, מקדם הפחתה של אילוץ התכנוני הינו כ – 20%.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם אילוץ תכנוני - תוספת למבנה קיים של 0.8.
לא הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות.
בתשובתו נטען כי אין להפחית בגין שוליות במקרה זה, בניגוד לטענות שמאי העורר קיים ביקוש גבוה לדירות גדולות, הבא לידי ביטוי בין היתר בהגשת בקשות להיתר בניה (צירף מספר דוגמאות).
גם אם יוחלט להפחית בגין שוליות כ - 10%, החישוב צריך להיות באופן יחסי לדירה 2 בלבד.

ג. הכרעה – במקרה דנן, קיבלת את הסכמות הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם בגין בינוי חדש על ישן, במקרה דנן ישנו מבנה מגורים קיים בבניה וותיקה.

[11] בעניין זה ראה הכרעתי בקרבה לבית הכנסת לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנחתי כי מימוש הזכויות מכוח ההקלה הינו בקומה הראשונה, ולכן קיימים סיכונים הנדסיים, לאור האמור, יובא בחשבון **מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8 בדומה לחוות דעת הצדדים.**

בעניין השוליות, אני סבור כי בשטח מעבר ל - 200 מ"ר ליח"ד אחת קיימת שוליות.
ההקלה הנדונה הינה לשטח של 44 מ"ר בהתבסס על פרוטוקול החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה.
מעיון בבקשה להיתר עולה כי השטח העיקרי של כל דירה הינו, כדלקמן:
דירה 1 בשטח של 60 מ"ר (קיים 50.01 מ"ר, מוצע 9.64 מ"ר).
דירה 2 בשטח של 221.88 מ"ר (קיים 76.8 מ"ר, מוצע 145.08 מ"ר).
דירה 3 בשטח של 74.72 (שטח קיים 74.72).
לאור האמור לעיל, דירה 3 אינה רלוונטית מכיוון שלא מוצעים בה שטחים, דירה מס' 1 הינה בשטח דירתי במתחם הסבירות, ואילו דירה מס' 2 הינה מעבר לשטח עיקרי של 200 מ"ר ולכן **הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח שמעבר ל – 200 מ"ר ליח"ד אחת (21.88 מ"ר),** עניין המתלכד עם טענת שמאי המשיבה בעניין זה.

תחשיב

השבחה בגין אישור ההקלה

תיאור	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי	22.12	1	1	22.12
שטח עיקרי מעבר ל - 200 מ"ר ליח"ד אחת	21.88	1	0.8	17.50
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	-	**39.62**
מקדם אילוץ תכנוני- תוספת למבנה קיים	-	-	-	0.8
שווי מ"ר מבונה בגילום הפחתה בגין קרבה לבית הכנסת	-	-	-	₪ 3,460
סה"כ ההשבחה	-	-	-	₪ **109,679**

14. חוות הדעת

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא חוות הדעת, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור ההקלה	03.02.2020	₪ 109,679	₪ 54,839.5

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

15. תצהיר

הנני מצהיר כי שומה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ולראיה באתי על החתום היום 25.08.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי העורר</u>:

ממוצע למ"ר קרקע	₪2,275
הפחתה לאור מיקום הבית כנסת - 20%	₪1,820
שטח המגרש	735
סה"כ שווי המגרש	₪1,337,700
מ"ר אקוויוולנטי - בהתאם לשומת הוועדה	556.9
שווי למ"ר מבונה	₪2,400
שטח ההקלה	44
מקדם אילוץ תכנוני ושוליות - תוספת למבנה הקיים	0.7
סה"כ השבחה	**₪73,920**

כעולה מטענות השמאיות שנשלח לח"מ ע"י שמאי העורר מתאריך 07.04.2020, קבע כי אין השבחה.

להלן התחשיב העדכני:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע	מקדם	מהות	סה"כ שווי
קרקע למבנה בית הכנסת	92.09	₪2,275	0.6	שטח למבנה ציבור	₪125,700
חצר בית הכנסת	40	₪2,275	0.6		₪54,600
קרקע בשימוש העוררים משפ' אברהם	602.91	₪2,275	1	שטח מגורים	₪1,371,620
סה"כ שווי מגרש, במשוקלל	-	-	-	-	₪1,552,000
מ"ר אקוויוולנטי - בהתאם לשומת הוועדה	-	-	-	-	556.9
שווי מ"ר אקוויוולנטי	-	-	-	-	₪2,790
הפחתה למושע	-	-	-	-20%	₪2,232
הפחתה למפגעי רעש ופרטיות בגין מיקום בית הכנסת בחצר	-	-	-	-20%	₪1,786
הפחתה לשוליות	-	-	-	-10%	₪1,600

תחשיב ההשבחה

שטח ההקלה	44
מקדם אילוץ תכנוני - תוספת למבנה קיים	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪1,600
השבחה	**₪56,320**
בניכוי אגרות בעבור בית הכנסת	-₪37,000
בניכוי חלק יחסי בתשלומים למודד ואדריכל	-₪9,500
בניכוי תשלומים להליך הערר	-₪13,300
סה"כ השבחה	**אין השבחה**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה</u>:

שטח חלקה	735	-	-
שטח מבונה עיקרי (56%)	411.6	1	411.6
ממ"דים	50	0.9	45
מרפסות ליחידות עליונות	24	0.35	8.4
חצר (לפי כ- 50% תכסית)	367.5	0.25	91.9
שטח אקוי'	-	-	556.9
שווי מ"ר קרקע	-	-	₪ 3,000
שווי מגרש פנוי	-	-	₪ 2,200,000
שווי מ"ר אקוי'	-	-	₪ 3,951

תחשיב ההשבחה

שטח ההקלה	44
מקדם אילוץ תכנוני - תוספת למבנה קיים	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	₪ 140,800
היטל השבחה	₪ 70,400

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101