דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 13 באוגוסט 2025

מספר מינוי: 296-2025

לכבוד

מר אפרים הלפמן

ע"י מר לאון פרץ, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רחובות

ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין

וע"י מר רפאל ממון, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת מתוקנת – היטל השבחה</u>

גוש 3700, חלקה 199, תתי-חלקה 1 ו-2

רח' הרב מימון 7

שכונת קריית דוד, רחובות

<u>תיקון השומה המכרעת:</u>

- בתאריך 09/06/2025 ערכתי שומה מכרעת להיטל השבחה בנוגע לנכס שבנדון, אשר נשלחה לצדדים בתאריך 17/07/2025 (להלן: "השומה המכרעת").

- בתאריך 21/07/2025 נתקבלה בקשה לתיקון השומה המכרעת, מטעם שמאי המשיבה, בשל טעויות סופר שנפלו, לגישתם, בשומה המכרעת המשפיעות על גובה ההשבחה / היטל ההשבחה, כלהלן:

  - טעות סופר בפרק 13 לשומה המכרעת ("הכרעה") בנוגע לסכום היטל ההשבחה בגין תכנית רח/2000/ב.

  - טעות סופר בנוגע לשטח המרתף אשר הובא בחשבון בתחשיבי ההשבחה בגין תכנית רח/מק/55/400 ותכנית רח/2000/ב/7.

- בתאריך 21/07/2025 נתקבלה תגובת שמאי המבקש לבקשה הנ"ל, בה נטען כי אין לקבל טיעון שמאי המשיבה בנגוע לטעות בשטח המרתף, שכן המרתף לא יכול לחרוג מתכסית של 30% שנקבעה בתקנון התכנית. בנוסף, ציין שמאי המבקשת כי השומה המכרעת לא הביאה בחשבון שהמקרקעין מהווים 2 יח"ד נפרדות, ולפיכך קיימת זכאות לפטור כפול לעניין 140 מ"ר.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בתאריך 27/07/2025 נתקבלה תגובה נוספת של שמאי המבקש הכוללת דף מידע תכנוני והתכתבות עם מידענית בוועדה המקומית, מהם עולה כי תכנית רח/מק/2000/ס מוסיפה לכל היותר 1% בלבד בנוסף לזכויות בשיעור של 6% שהוקנו במסגרת תכנית רח/מק/400/55.

- בתאריך 31/07/2025 נתקבלה התייחסות שמאי המשיבה בה צוין כי מבדיקה חוזרת עם מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני בעיריית רחובות, יש לחשב תוספת זכויות של 1% ולא 7% כפי שהובא בשומת המשיבה. יחד עם זאת, ייתכן ויש לעדכן את ניתוח עסקאות ההשוואה בגו"ח 3700/193 (לגבי תכנית רח/מק/2000/ס) ובגו"ח 3700/196 (לגבי תכנית רח/2000/ב/7), בו הובאו בחשבון 7% במקום 1%, כך שיתקבל שווי מ"ר מבונה שונה. בנוסף, צוין כי במסגרת חישוב שטח המרתף יש להביא בחשבון 30% עיקרי + ממ"ד + מחסן, מנימוקים שונים כפי שפורטו בהתייחסות שמאי המשיבה.

- בתאריך 01/08/2025 נתקבלה תגובה נוספת של שמאי המבקש בה הוא מדגיש, בין היתר, כי יש לחייב לכל היותר בגין 1% תוספת בלבד מכוח תכנית רח/מק/2000/ס והציג תחשיב השבחה בהתאם, וכן כי יש לחייב בגין שטח מרתף לפי תכסית של 30% בלבד, תוך הפניה להוראות תקנון תכנית רח/400 לפיהן שטח הבנייה הינו 50% בסה"כ, 25% בקומה, כאשר ניתן להגדיל את שטח הקומה ל-30% בתנאי שסה"כ השטח המותר במגרש יישאר 50%. עוד צוין בתגובה כי בין מפלסי המבנה נדרש גרם מדרגות בהיקף מינימלי של 8 מ"ר בכל קומה, ובסה"כ 24 מ"ר, אותם יש לקזז עבור כל יח"ד מחיוב שטח ההשבחה, קרי קיזוז כולל של 32 מ"ר מבונה מהחישוב.

- בתאריך 10/08/2025 נתקבלה התייחסות שמאי המשיבה בה צוין כי ההפניה להוראות תכנית רח/400 מחזקת את עמדת המשיבה היות ומדובר על שטח עיקרי בלבד, וכפי שניתן לראות בתכנית היתר בגו"ח 3700/198, קונטור המרתף הינו כ-35%. עוד צוין כי שמאי המבקש העלה סוגיה חדשה לעניין המדרגות אשר יש לדחותה על הסף, ובכל מקרה היא אינה רלוונטית שכן המדרגות מגולמות בשטחי המרתף בעסקאות ההשוואה. בנוסף, הובר כי נוכח העובדה כי לאחר תיקון השטח העיקרי מכוח תכנית רח/מק/2000/ס, מתקבל שטח עיקרי עילי ליח"ד של 106 מ"ר המהווה שטח מינורי לצ"ק, ונוכח תכניות ההיתרים שהוצגו לגבי חלקות סמוכות לנכס הנדון, בהן נבנה מרתף במלוא שטח קונטור המבנה, השימוש המיטיבי הינו ניצול מלוא הקונטור למרתף עיקרי.

- **<u>הכרעה</u>** – לאחר שבחנתי את טיעוני ותגובות שמאי הצדדים, ועיינתי במידע התכנוני בחלקה הנדונה לרבות ההבהרות שנתנו לגביו, מצאתי כי אכן נפלו טעויות בשומה המכרעת שיש לתקנן, כדלקמן:

  - בנוגע לסכום היטל ההשבחה בגין תכנית רח/2000/ב – נפלה טעות סופר, שכן ההיטל צריך להיות 857 ₪ במקום 3,428 ₪, אשר תוקנה בשומה מכרעת מתוקנת זו.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- בנוגע להשבחה מכוח תכנית רח/מק/2000/ס – יש להביא בחשבון תוספת זכויות בשיעור של 1% בלבד, במקום 7% בשומה המכרעת.

- בנוגע לשטח המרתף – נפלה טעות בתחשיבי ההשבחה בגין תכנית רח/מק/55/400 ותכנית רח/2000/ב/7, שכן יש להביא שטח מרתף גדול יותר מ-30%, זאת בהתאם למפורט בסעיפים הרלוונטיים בהמשך שומה מכרעת מתוקנת זו.

  מבדיקה שערכתי, מצאתי כי לאור הטעות הנ"ל, קיימת טעות נגררת בתחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית רח/מק/2000/ס, אשר גם היא תוקנה בשומה מכרעת מתוקנת זו.

- בנוגע לטיעון שמאי המבקש בדבר הגבלת תכסית עד 30%, איני מקבלת את טיעוניו, שכן אין הגבלה לתכסית מרבית בתכנית רח/מק/55/400, והנתון הקובע לעניין התכסית הינו קווי הבניין, כאשר מבדיקה שערכתי נמצא כי קווי הבניין מאפשרים תכסית העולה על 30%. יובהר כי ההוראה אליה הפנה שמאי המבקש בעניין תכסית של 30% מופיעה בתכנית רח/400 בלבד, כאשר בהתאם להוראות תכנית רח/מק/55/400 אין הוראה דומה בעניין הגבלת תכסית.

- טענת שמאי המבקש לעניין הפטור – בשומה המכרעת ניתנה התייחסות לעניין טענת הפטור, ואיני סבורה כי יש מקום להרחיב בעניינה.

- טענת שמאי המבקש לעניין קיזוז שטח מדרגות – מדובר בטענה חדשה שאין מקום להתייחס אליה במסגרת שומה מכרעת מתוקנת זו.

- טענת שמאי המשיבה לעניין עדכון ניתוח עסקאות ההשוואה – מקובלת עליי הגישה לפיה יש לעדכן את ניתוח העסקאות בהתאם לזכויות תקפות החלות על הנכסים נשוא העסקאות, יחד עם זאת, בהתחשב בכלל נתוני השווי, איני סבורה שיש לסטות מערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת.

- יתר קביעות השומה המכרעת נותרו ללא שינוי.

- **להלן שומתי המכרעת המתוקנת:**

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 03/02/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה למידע מוקדם, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	3700
חלקה	-	199
תתי-חלקה	-	1 ו-2
שטח חלקה רשום	-	754 מ״ר
שטח מגרש	-	377 מ״ר (בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף)
מהות הנכס	-	2 תתי-חלקה במבנה טורי למגורים
כתובת	-	רח׳ הרב מימון 7, שכ׳ קריית דוד, רחובות

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רח/400	09/10/1981
רח/2000/ב	16/05/1987
רח/2000/ב/1	12/06/1996
רח/מק/2000/ב/5	10/09/2008
רח/מק/55/400	13/07/2012
רח/2000/ג/4	26/02/2016 [1]
רח/מק/2000/ס (414-0505347)	03/10/2017
רח/2000/ב/7 (414-0644799)	02/12/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 22/04/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת ״זום״ בנוכחות: מטעם המשיבה – השמאים מר ניר בני ומר רפאל ממון, ומטעם המבקש - השמאי מר לאון פרץ ומתמחה מר איתי גונן, וגב׳ מאיה שיחור ממשרד החי״מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

[1] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון ביום 11/02/2016.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של ה"ה רפאל ממון וגדי דגני, מיום 12/01/2025 (מס' 24420), בתגובה לשומת המבקש, מיום 25/03/2025, ובתכתובת מייל מיום 28/04/2025 על צרופותיה, הכוללת השלמת מסמכים.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר לאון פרץ, מיום 23/02/2025, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 31/03/2025, מיום 22/04/2025 ומיום 23/04/2025, על צרופותיהן, הכוללות השלמת מסמכים והערות לסיכום הדיון.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 23/05/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה 2 יחידות מגורים צמודות בבית מגורים טורי חד-קומתי ותיק, הידועות כתתי-חלקה 1 ו-2, חלקה 199 בגוש 3700, ברח' הרב מימון 7, בשכונת קריית דוד רחובות (להלן: "הנכס").

שכונת קרית דוד הינה שכונה ותיקה הממוקמת בדרום-מזרח העיר רחובות, התחומה ממזרח בשד' מנחם בגין, מצפון ברח' ההגנה, ממערב ברח' לח"י ומדרום ברח' דרך ירושלים. השכונה מאופיינת בבנייה ותיקה הכוללת בנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה נמוכה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

רחוב הרב מימון הינו רחוב חד-סטרי צר, הממוקם בצפון-מזרח השכונה, בסמוך לשד' מנחם בגין, ציר תנועה מרכזי בעיר המתפצל מכביש ארצי מס' 40 ותוחם את העיר ממזרח.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 754 מ"ר, מאופיינת בצורה הנדסית דמוית מלבן. לחלקה חזית באורך כ-19 מ' לרחוב הרב מימון והיא גובלת ממזרח בדרך ושטח ציבורי פתוח, ומצפון וממערב[2] בשטח למבני ציבור.

על החלקה בנוי בית מגורים טורי ותיק הכולל 4 יח"ד. הנכס הנדון מהווה את תתי-חלקה 1 ו-2, 2 היחידות הצפוניות במבנה, בשטח רשום של 29.24 מ"ר כל אחת, וביחד בשטח רשום של 58.48 מ"ר. בית המגורים המקורי נבנה בתחילת שנות ה-50 בבינוי חד-קומתי. בתחילת שנות ה-90 היחידות הדרומיות במבנה (הידועות כתתי-חלקה 3 ו-4 בגו"ח הנדון) עברו איחוד ליחידה אחת ותוספת קומה א'. הנכס הנדון נותר ללא תוספות ושינויים.

[2] בחלק המערבי של החלקה עובר שביל ברוחב של כ-2.5 מ' ובאורך של כ-39 מ' המוביל למבנה ציבור (ישיבה).

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20/03/2024:

- גוש: 3700, חלקה: 199
- שטח חלקה רשום: 754 מ״ר
- תת-חלקה: 1 — תת-חלקה: 2
- תיאור הנכס: דירה בשטח 29.24 מ״ר — תיאור הנכס: דירה בשטח 29.24 מ״ר
- החלק ברכוש המשותף: 1/4 — החלק ברכוש המשותף: 1/4
- בעלות: קרן קיימת לישראל — בעלות: קרן קיימת לישראל

9.2. בהתאם ל״הודעה על רישום זכות בנכס״ מטעם רשות מקרקעי ישראל מיום 24/10/2022, הנכס בגוש 3700, חלקה 199, תת-חלקה 1, בשטח עסקה 188.5 מ״ר רשום ע״ש אפרים הלפמן ועוד 9 אחרים. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון.

9.3. בהתאם ל״הודעה על רישום זכות בנכס״ מטעם רשות מקרקעי ישראל מיום 24/10/2022, הנכס בגוש 3700, חלקה 199, תת-חלקה 2, בשטח עסקה 188.5 מ״ר רשום ע״ש אפרים הלפמן ועוד 9 אחרים. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון.

9.4. קיימים שני חוזי חכירה (לתקופת חכירה נוספת – בניה נמוכה) בתת-חלקה 1 (מס׳ תיק 56202169מ) ובתת-חלקה 2 (מס׳ תיק 56202177מ) בין רשות מקרקעי ישראל לבין אפרים הלפמן ועוד 9 אחרים, להארכת חוזה החכירה עד ליום 31/03/2052, למטרת בנייה לא רוויה, עם קיבולת בנייה של 150.8 מ״ר, בשטח 188.5 מ״ר לערך – לכל תת-חלקה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית R/6</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942</u>

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד **״אזור פיתוח״**. להלן הוראות התכנית:

- זכויות בנייה: 15% או 150 מ״ר (הקטן מביניהם)
- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר
- מבנה עזר: 25 מ״ר
- גובה בניין: 2 קומות ו-9 מ׳ מעל מפלס הקרקע

10.1.2 **<u>תכנית רח/21</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ 1556 מיום 30/01/1947</u>

התכנית מגדירה את החלקה הנדונה כמגרש מס׳ 11 בשטח 750 מ״ר בייעוד ״אזור חקלאי״.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית רח/400</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2752 מיום 24/09/1981</u>

תכנית מפורטת שמטרתה בין היתר לקבוע דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שטחים לאזור מגורים, לבנייני ציבור, קביעת חזיתות מסחריות ועוד. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון סומן בייעוד ״**אזור מגורים א**״. להלן ההוראות הרלוונטיות החלות:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ״ר או 600 מ״ר.
- % בנייה נטו מקסימלי (כולל מרפסות וחדרי מדרגות): 25% לקומה.
- מס׳ קומות מקסימלי: 2.
- סה״כ % בנייה מקסימלי: 50%.
- ניתן יהיה להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד ל-30% משטח המגרש, בתנאי שסה״כ אחוזי הבנייה יישארו כמצוין.
- מס׳ יח״ד מקס׳ במגרש: 1 יח״ד (מגרש 500 מ״ר), 2 יח״ד (מגרש 600 מ״ר).
- אורך חזית מגרש מינ׳: 20 מ״א או לפי הקיים, אך לא פחות מ-16 מ״א.
- מבנה עזר: עד 15 מ״ר, עד לגובה 3 מ׳.
- מוסך: למכונית אחת עד 18 מ״ר. יותר מוסך ליותר ממכונית אחת בהתאם לדרישת המהנדס ו/או אישורו.
- קווי בניין: קדמי – 6 מ׳ או לפי התשריט, צידי – 4 מ׳, אחורי – 6 מ׳.

הערה: קווי הבנייה לתוספות בנייה בבניינים קיימים יהיו בהתאם ללוח האזורים.

- תותר בנייה של חדר בתוך עליית גג בתנאי ששטח הרצפה של החדר לא יהיה יותר מ-12 מ״ר והשטח הבנוי של החדר ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים.

10.2.2 **<u>תכנית רח/2000/ב</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01/05/1987</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים, כדלקמן:

<u>באזור מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי או טורי:</u>

- תותר בניית מרתף בשטח מקסימלי של 50 מ״ר ליח״ד.
- שימושים מותרים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי משפחה ומחסן.
- בבניין שבו תותר בניית מרתף, לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים.

10.2.3 **<u>תכנית רח/2111</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4306 מיום 25/05/1995</u>

תכנית להתווית כביש עוקף מזרח לרחובות ושינוי ייעוד של קרקע חקלאית לדרך.

בהתאם לתשריט התכנית הכביש גובל בחלקה [3].

10.2.4 **<u>תכנית רח/2000/ב/1</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28/05/1996</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים בבתים צמודי קרקע, בבתי קומות בבנייה רוויה, באזור תעשייה, באזור מסחרי, בבניינים עם חזית מסחרית ובבנייני ציבור.

להלן הוראות התכנית לבניית מרתפים באזור מגורים צמוד קרקע:

- שטח הבנייה של המרתף לא יחרוג מהיטל (קונטור) קומת הקרקע, ולא תורשה בליטת המרתף מעבר לכך. גובה המרתף נטו לא יפחת מ-220 ס״מ, ולא יעלה על 250 ס״מ.
- השימושים המותרים: מקלט וממ״ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית ואחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.
- בבניין שתותר בו בניית מרתף, לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים, למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר. החניה תיבנה בנסיגה של 1.5 מ׳ מגבול החזית. בסמכות מהנדס העיר לאשר חניה ללא נסיגה ככל ששוכנע כי אין בכך הפרעה לשימוש בדרך.
- לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבנייה העיקריים.
- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- לא תורשה התקנת מטבח ומתקנים סניטריים בתוך המרתף.

[3] קיימת מחלוקת לעניין שטח החלקה עקב תכנית זו, כפי שיפורט בטיעוני הצדדים.

- בבניין אשר בו תותר בניית מרתף, לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ״ר נטו ובתנאי שיתוכנן בחלק מהמבנה ובתוך קווי הבניין המותרים.

10.2.5 **<u>תכנית רח/מק/2000/ב/2</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004

תכנית לשינוי בקווי בניין למחסנים, עפ״י סע׳ 62א(א)(4) לחוק, באזורי מגורים צמודי קרקע, כדלקמן:

בבתים פרטיים אשר ניתן להם היתר בנייה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו ולא נבנה בהם מחסן, ניתן יהיה לבנות מחסן בהתאם להוראות רח/2000/ב/1 ובתנאים הבאים:

1. קווי בניין 0 אחורי ו-0 צידי בלבד.
2. תנאי ראשון יחול רק במגרשים בהם שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להקים מחסן בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית.
3. גובה המחסן יהיה עד 2.20 מ׳ בשטח של עד 7 מ״ר ליחידת דיור. לא תותר אינסטלציה סניטרית במחסן.
4. לא יותר להתקין חלונות במחסן מלבד חלון אחד שגודלו לא יגדל מ-30 x 50 סמ״ר ויפנה לכיוון שטח המבקש.

10.2.6 **<u>תכנית רח/מק/2000/ב/5</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5834 מיום 26/08/2008

התכנית משנה הוראות בינוי למרתפים. בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכח תכנית רח/2000/ב/1 ותכנית רח/מק/2000/ב/2, תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף בהתאם להנחיות לתכנון תברואתי. הכניסה למרתף תבוצע דרך דירת המגורים.

10.2.7 **<u>תכנית רח/מק/1950</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6088 מיום 17/05/2010

התכנית משנה הוראות בינוי בדבר בנייה בקיר משותף באזור מגורים א׳ ובאזור מגורים א׳ מיוחד, כדלקמן:

- אורך התוספת המותרת לבנייה לאורך הקיר המשותף (במגרש המשותף לשני דיירים או/ו במקום שבתשריטים נקבעה הקמת בתים עם קירות משותפים) לא יעלה על 6 מ׳.
- ככל שהתוספת אינה מבוצעת עד הגבול המשותף, היא תהיה באורך של לא יותר מ-9 מ׳ מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלק הבית הדו-משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.

- הסרת ההגבלות תאפשר בניית קיר משותף לכל אורכו בתחום קווי הבניין ובהתאם לזכויות הבנייה המותרות.

10.2.8 **<u>תכנית רח/מק/55/400</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6439 מיום 28/06/2012</u>

תכנית החלקה בגוש הנדון (3700) בחלקות 192-194, 196-199, 234 ו-235. מדברי הסבר התכנית עולה כי בכל אחת מהחלקות הכלולות בתחום התכנית, קיימות 4 יחידות דיור צמודות קרקע, הבנויות במקורן כ-"רכבת" של יחידות דיור מינימליות בשטח של כ-29 מ"ר. במשך הזמן חלק מבעלי הקרקע הרחיבו את יחה"ד (בהיתר או שלא בהיתר). מטרת התכנת להסדיר את מס' יחה"ד הקיימות בחלקות עפ"י היתרי הבניין וקווי הבניין.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 106 וכחלקה סופית מס' 199 בשטח של 754 מ"ר בייעוד "מגורים א".

להלן ההוראות הרלוונטיות החלות:

- שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
- מס' יח"ד: 4 – מובהר כי מס' יחה"ד מתייחס לדירות המקוריות הקיימות בחלקות ועפ"י היתרי בנייה.
- שטח עיקרי מעל מפלס לכניסה הקובעת: 56%.
- שטח שירות מעל מפלס לכניסה הקובעת: עפ"י תכנית רח/2000/ב/1, מק/2000/ב/2 ופרוטוקול שטחי שירות אשר אושר בוועדת משנה ב' ב-23/07/2003 ופרוטוקול ישיבת מליאה ב-25/11/2010.
- שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: אין.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: עפ"י תכנית רח/2000/ב/1 ו-מק/2000/ב/5.
- קווי בניין – בהתאם למסומן בתשריט (להלן קווי הבנייה המסומנים בחלקה הנדונה: חזיתי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צידי מזרחי – 4 מ', צידי מערבי - 3 מ').

<u>הוראות נוספות</u>:

- סכימת הבינוי המצורפת לתשריט הינה סכמתית. ניתן לסטות מסכמת הבינוי על מנת להתאים לתנאי כל מגרש ומגרש ובלבד שיישמרו עקרונותיה המחייבים:

1. לכל יח"ד יהיו 3 כיווני אוויר.

2. עמידה בקווי הבניין המסומנים בתשריט.
3. חלוקת המגרש כולו ל-4 חלקים בחלוקה פנימית (לא לרישום).
4. בנייה בקיר משותף בין ארבע יחידות הדיור במגרש.

ככל שלא ניתן יהיה לממש עקרונות אלה בשל אי התאמה למצב הקיים בשטח, תוגש ע"י בעלי הקרקע תב"ע בסמכות הוועדה המקומית, אשר תציג תכנית בינוי שונה, לאישור הוועדה המקומית.

10.2.9 **<u>תכנית 0201608-414 (רח/מק/2000/כ)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 09/11/2014</u>

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבנייה רוויה. להלן ההוראות הרלוונטיות בבתים צמודי קרקע:

- גודל מקסימלי לבריכת שחייה – 40 מ"ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מביניהם.
- קווי בניין לבריכה: קדמי 4.0 מ', אחורי וצידי 1.5 מ'.
- ניתן להתיר מצללה לבריכת השחייה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להציג את פרטי המצללה לאישור מהנדס העיר.
- תותר הקמת מבני עזר על קרקעי או תת-קרקעי בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר, עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בתחום קווי הבניין למגרש.

10.2.10 **<u>תכנית רח/2000/ב/6</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31/03/2015 ופרסום בעיתון מיום 09/04/2015</u>

תכנית הקובעת הוראות בדבר שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר.

מימוש זכויות הבנייה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי הבניין, תכסית, מס' קומות וכיוצ"ב) שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.

התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלו מאשר בתכנית זו יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון, בייעוד אזור מגורים א':

- בשטחי השירות יותר ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 7.5 מ"ר, גגונים, בליטות ועובי קירות 12 מ"ר, חניה מקורה 18 מ"ר.
- המחסן יוקם בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים.
- במקום שבו יתוכננו שתי חניות בצמידות, אחת לצד השנייה בחזית המגרש, תותר הקמת חניה מקורה בשטח נוסף של 14 מ"ר, באישור הוועדה המקומית.
- שימושים מותרים: ממ"ד, חדר מכונות והסקה, ואחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.
- לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים.

10.2.11 **<u>תכנית רח/2000/ג/4</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 09/02/2016 ופרסום בעיתון מיום 11/02/2016</u>

תכנית הקובעת הוראות בנייה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה. בכל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ועפ"י התוספת הרביעית לחוק.

להלן דברי ההוראות העיקריים:

- "סככה" תיחשב שטח מקורה ומפולש משלושת צדדיו.
- לא תותר בניית סככות על גבי גזוזטראות (מרפסות זיזיות).
- ניתן יהיה לקרות מצללה רק באזורים בהם מותרת מצללה עפ"י החוק ובלבד שהמצללה עומדת בכל יתר הוראות החוק לעניין מצללות, לרבות בקווי בניין.
- תוספת סככה תיחשב כתוספת שטח עיקרי. זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו הן ייעודיות לסככות בלבד ולא ניתן להעבירן לשימושים אחרים.
- לא תותר כל סגירת קירות לסככה, זמנית או קבועה.

10.2.12 **<u>תכנית 414-0505347 (רח/מק/2000/ס)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7590 מיום 18/09/2017</u>

תכנית המגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה, במגרשים המיועדים למגורים בבנייה שאינה רוויה. הגדלת שטח בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר, לפי סע' 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.

10.2.13 **<u>תכנית 414-0644799 (רח/2000/ב/7)</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11795 מיום 14/11/2023 ופרסום בעיתון מיום 17/11/2023</u>

תכנית הקובעת הוראות בנייה שונות בתחום מרחב העיר. להלן ההוראות הרלוונטיות <u>בבנייה צמודת קרקע</u>:

<u>שטחי שירות</u> –

- סך שטח השירות לא יעלה על 75 מ״ר ליח״ד.
- בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבנייה, שטח השירות כולל: ממ״ד – 13 מ״ר, מחסן – 10 מ״ר, חניה מקורה – 32 מ״ר עבור שתי חניות בצמידות או 18 מ״ר עבור חניה אחת, 20 מ״ר עבור בליטות ו/או גגונים.
- שטח השירות יכול להיות מעל או מתחת לקרקע.
- יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף, יהוו שטחים עיקריים.

<u>מחסנים</u> –

- המחסן יותר בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים.
- בבתים אשר ניתן להם היתר בנייה עד לתאריך 29/04/2004 (מתן תוקף תכנית רח/מק/2000/ב/2) ולא נבנה בהם מחסן, ניתן יהיה לבנות את המחסן בקווי בניין אחורי וצידי – 0 מ׳.
- יתאפשר פיצול השטח המותר למחסן בין הקומות ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 10 מ״ר.
- גובה המחסן לפי גובה החומה.

<u>חניה</u> -

- לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים בקומת הקרקע.

<u>מרתפים</u> –

- לא יתאפשר ניוד שטחים מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת.
- שטח המרתף ייחשב כשטח עיקרי מעבר לשטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע עפ״י התב״ע התקפה, ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע.
- בבנייה קיימת עפ״י היתר וככל שגובה המרתף הינו עד 2.50 מ׳ (לא כולל) חישוב שטחו של המרתף כשטח שירות, מעבר לשטחים המפורטים.
- גובה המרתף בבנייה חדשה לא יעלה על 2.80 מ׳ ולא יפחת מ-2.50 מ׳.
- יתאפשר שימוש עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי לטובת בעל הנכס בלבד או המחזיק בנכס.
- בכל הייעודים למגורים צמודי קרקע לסוגיהם, השימושים במרתף יותרו בהתאם להגבלות המפורטות בהוראות התכנית.
- לא תותר כניסה נוספת למגרש להולכי רגל.

- תתאפשר פתיחת חלונות במרתף ללא הגבלת גובה החלונות ועומק החצר האנגלית ובלבד שהחצר האנגלית לא תחרוג יותר מ-1.50 מ' מעבר לקן הבניין.
- תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף.

<u>מרפסת/גזוזטרה</u> -

- לא ניתן לסגור את המרפסת בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסת המקורה/גזוזטרה לשטחי הדירה. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
- בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה, תותר בנייה של מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטח העיקרי.

להלן ההוראות הרלוונטיות <u>בבנייה סמי צמודי קרקע</u>:

<u>מחסנים</u> –

- המחסן יהיה בצמוד למבנה.
- יתאפשר פיצול השטח המותר למחסן. במקרה של פיצול שטח המחסן, ניתן יהיה לפצל את שטחו בין הקומות ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 10 מ"ר.
- ככל שייבנו כל ה-10 מ"ר כמחסן אחד, רוחב המחסן לא יעלה על 2.5 מ'.
- גובה המחסן לפי גובה הקומה.

<u>חניה</u> -

- ככל שהחניות יתוכננו בקומת הקרקע, לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשימוש אחר.

<u>לובי וחדר מדרגות</u> -

- לא ניתן להעביר את שטח הלובי וחדר המדרגות לשימושים אחרים.

<u>מרפסת / גזוזטראה</u> -

- לא ניתן לסגור מרפסת בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסת לשטחי הדירה. העברת שטחים כאמור תחשב כסטייה ניכרת.

<u>מרתפים</u> –

- המרתף יכול לשמש כשטחי שירות לבניין כולו כגון לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד', או כשטח עיקרי עבור הדירה שמעליו.

- ככל שהמרתף ישמש כחלק מהדירה שמעליו, שטחו יחשב כשטח עיקרי ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע. שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בהתאם לתב"עות התקפות ובהתאם לסע' 4.1.2 ב(3) בתקנון.
- ככל שהמרתף ישמש כשטחי שירות לבניין כולו לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד' אזי שטחו יהיה עד 80% משטח המגרש בקומה אחת.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 03/08/1949 הונפק היתר בנייה מס' 829, לבניית בית דירה המכיל 4 יחידות דיור בנות 1 חדר ונוחיות כל אחת.

לפי תכנית ההיתר, שטח הבנייה המוצע <u>ב-4 היחידות</u> הינו: כ-117 מ"ר.

11.2. ביום 06/12/1963 הונפק היתר בנייה מס' 6651, לחיבור דירה אחת בת 2 חדרים לביוב (מדובר בנכס הנדון – תתי-חלקה 1 ו-2, שם הבעלים בהיתר הלפמן משה).

11.3. ביום 21/01/1966 הונפק היתר בנייה מס' 7712, להוספת חדר ומרפסת לבניין קיים (מדובר על תוספת בתת-חלקה שכנה ולא בנכס נדון).

11.4. ביום 12/04/1989 הונפק היתר בנייה מס' 2239, לאיחוד 2 יח"ד והקמת קומה א' (מדובר על איחוד תתי-חלקה 3 ו-4 השכנות).

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2. הדרישה להשבחה הינה בעקבות בקשה למידע מוקדם, ומתייחסת למימוש מלא ב-2 תתי-החלקה הנדונות בשלמות.

12.3. מקובלת עליי הסכמת הצדדים שתכנית רח/מק/2000/כ אינה משביחה בהתחשב בהוראות התכנית, בשטח המגרש ומס' היח"ד הקיימות.

12.4. מקובלת עליי הסכמת הצדדים [4] לגבי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכנית רח/מק/2000/ב בהתבסס על ערכי שווי ומקדמים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, כולל הכרעות הח"מ בסביבה.

12.5. שטח ממ"דים – מאחר ומדובר בבקשה למידע מוקדם, נבחנו שתי חלופות ביחס לשטחי הממ"ד עבור תכנית רח/מק/55/400 בלבד, במסגרתה הוקנתה זכות לתוספת יח"ד. ביתר התכניות שטח הממ"ד מתקזז בשני מצבי התכנון.

[4] שמאי המבקש הסכים עם תחשיב ההשבחה והערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיבה אך מנגד טען כי בניית מרתף היא משימה מורכבת בשל מאפייני הנכס הנדון, הכוללים בין היתר קיר משותף, גישה מוגבלת ובינוי כלוא, ועלות מימוש זכויות המרתף צפויה להיות יקרה ומורכבת עד כדי חוסר כדאיות כלכלית לבנייתו.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>עצם החבות בהיטל ההשבחה</u>

12.6. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם החבות בהיטל השבחה בגין קירוי פרגולות לסככות (תכנית רח/2000/ג/4) והגדלת זכויות בנייה (תכנית רח/מק/2000/ס). שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה הנובעת מתכניות אלה, לעומת שמאי המבקש שטען כי התכניות אינן חלות בנכס הנדון ולפיכך אין השבחה.

12.7. עבור שאר התכניות, הציגו שמאי הצדדים תחשיב השבחה אך שמאי המבקש טען כי בשל מאפייני הנכס, ובהתאם לסל הזכויות בנכס בקיזוז זכאות לפטורים שהציג, כפי שיפורט בהמשך, לא קיימת חבות בהיטל השבחה עבור אף אחת מהתכניות הנדונות.

12.8. בנוסף שמאי המבקש העלה מס' טענות מהן הסיק כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בנכס הנדון, כלהלן:

- שווי המחוברים גבוה משווי הזכויות ולפיכך אין השבחה.
- הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה בניהול חברת עמידר ובהתאם לפסיקה חובת תשלום היטל השבחה חלה על הבעלים ולא על החוכרים.

12.9. אפתח ואומר, כי עיקר המחלוקת בין הצדדים הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה, ראוי היה כי זו תתברר בפני ועדת הערר.

12.10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נפסק בהקשר זה, כי אם סוגיית עצם החיוב בהיטל השבחה הועלתה בפני שמאי מכריע, לא תהיה חסומה דרכו לדון גם בסוגיה זו, תוך שמידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעה זו תהיה רחבה יותר, וזאת מטעמי יעילות ההליכים. בהקשר זה ראה החלטת ועדת ערר בתיק 8161/10 **אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון**, מיום 16/06/2013 פורסם בנבו, שם נקבע:

"כאשר יש טענות גם בנוגע <u>לעצם</u> החיוב, נעיר כי, עמדתנו היא, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות קודמות, שכאשר נעשית פניה לשמאי מכריע, ואגב דיון אצלו מתעוררות סוגיות שעניינן גם עצם החיוב - <u>על אף שדרך המלך היא לפנות במחלוקת על עצם החיוב לוועדת הערר, הרי שאם לא נעשה כך - לא חסמנו את הדרך בפני שמאי מכריע לדון אף בסוגיות אלו אגב אורחא, ואף קבענו כי מוסמך הוא לדון בטענות פטור מתשלום היטל השבחה, כאשר אלו מועלות בפניו אגב הדיון במחלוקת על גובה היטל ההשבחה. זאת, מתוך ראיה מעשית של יעילות ההליכים ומניעת התמשכותם</u>. בכך נתנו תוקף גם לגישתם הפרקטית של שמאים מכריעים אשר נהגו כך מטעמי יעילות הדיון, כאשר ממילא נתונה זכות ערר על שומה מכרעת לוועדת ערר, לרבות, כמובן, על קביעות לעניין עצם החיוב, או לענין חלות פטור זה או אחר" (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.11. לעניין טענת שווי המחוברים העולה על שווי הזכויות - בהתאם לסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק, ההשבחה נבחנה לפי הפרש בין זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון כאשר

שווי המבנה הקיים זהה בשני המצבים ולכן הוא מתקזז. בתום החיים הכלכליים השימוש המיטבי יהיה קרקע ריקה, קרי הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה.

12.12. לעניין טענת זכויות החכירה – בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק: "חבות בהיטל השבחה" (א): "**חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל**;..." (ההדגשה שלי, ד.ש.).

שטח המגרש

12.13. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טענו כי שטח החלקה הרשום הינו 730 מ"ר ושטח המגרש המיוחס לנכס הנדון הינו 365 מ"ר.
- תכנית רח/2111 משנת 1995 מסווגת שטח של כ-45 מ"ר, בהתאם למדידה גרפית של שמאי המשיבה, בייעוד דרך.
- שטח החלקה נטו הוא כ-685 מ"ר והשטח המיוחס לנכס הנדון הינו 342.5 מ"ר.
- בהתאם לשטח זה, ביצעו שמאי המשיבה את תחשיבי ההשבחה עבור התכנית לאחר אישור תכנית רח/2111.

12.14. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המשיבה לא קיזזו שטח הפקעה שקבעה התכנית לטובת דרך בצד המזרחי של הנכס. ההפקעה גרמה לכליאת החלקה כמגרש עורפי, שללה מהחלקה גישה מוטורית לרכב והותירה גישה רגלית בלבד.
- שלילת הגישה לרכב מאיינת את מימוש זכות החניה המיוחסת ויש להפחיתה.
- הגישה לחלקה מכבידה על המגורים בה, שינוי זה מייקר ביצוע עבודה ולכן יש לייחס עלויות התאמה/הפחתה גבוהות יותר עבור מימוש הזכויות.
- שמאי המבקש טען כי יש להפחית 25% עבור כל מ"ר מבונה בתחשיבי ההשבחה עבור תכנית שחלות לאחר תכנית זו.

12.15. תמצית תגובת שמאי המשיבה:

- לאור טענות שמאי המבקש לפגיעה בנכס הנדון, הנובעת מתכנית רח/2111, נערכה בדיקה מקיפה ממנה עולה כי תכנית רח/2111 אינה מסמנת שטח להפקעה בחלקה הנדונה ויש לתקן טעות עובדתית זו בתחשיבי השומה.

- מקור הטעות בשומת שמאי המשיבה נובע מהקושי להבחין במצב התכנוני החל על החלקה בתשריט רח/2111. בהתאם לתשריט ניתן לראות כי הקו הכחול מסומן על החלקה וככל הנראה החלקה הנדונה צבועה בכתום – אזור מגורים א'.
- לצורך בדיקת הייעוד, בעת הכנת השומה בדקו שמאי המשיבה את הקומפילציה המוצגת באתר GOVMAP, שם ניתן לראות כי חלק המחלקה מסווג בייעוד דרך. לפיכך ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון בשומת המשיבה שטח הפקעה של כ-45 מ"ר.
- מבדיקה חוזרת שערכו שמאי המשיבה לאור הטענות שהועלו ע"י שמאי המבקש, נבחנו התכניות החלות על החלקה בשנית. תכנית רח/במ/35/400 שאושרה למתן תוקף בשנת 1992, מסמנת את מקטע הדרך הסמוך לחלקה הנדונה בייעוד דרך מוצעת וניתן לראות בבירור שאינה חלה על החלקה הנדונה.
- מטרת תכנית רח/2111 הינה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לדרך וזו למעשה ההוכחה הראשונה לכך שהתכנית אינה מפקיעה חלק מהחלקה הנדונה, שכן החלקה מסווגת בייעוד מגורים ולא בייעוד קרקע חקלאית. בנוסף ניתן לראות כי הסביבה הקרובה לחלקה הנדונה מסווגת כבר בייעוד דרך עפ"י תכנית רח/במ/35/400.
- בהתאם לתשריט תכנית רח/מק/55/400 שאושרה בשנת 2012, החלקה הנדונה מסווגת בשלמותה בייעוד מגורים א'.
- לחיזוק טענותיהם, בדקו שמאי המשיבה את ייעודי הקרקע של החלקה באתר הממ"ג של עיריית רחובות. מבדיקה זו עלה כי החלקה הנדונה מסווגת בשלמותה בייעוד מגורים א'.
- בהתאם לאמור לעיל, בחלקה הנדונה אין סיווג של ייעוד דרך ולכן שמאי המשיבה תיקנו את שטח החלקה בתחשיבי השומה עבור תכניות רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/5, רח/מק/55/400, רח/מק/2000/ס ו-רח/2000/ב/7 [5].
- לעניין ניצול שטח החניה, כיוון שאין הפקעה בחלקה הנדונה, לא קיימת שום מניעה לניצול זכויות החניה.
- שמאי המשיבה ניתחו עסקאות ההשוואה לנכסים הנמצאים גם בעורף החלקה, ואף ניתן מקדם הפחתה לעורפיות לשאר עסקאות השוואה כך שמיקום הנכס בעורף החלקה מגולם בערכי השווי, וכל החסרונות, ככל וקיימים, הנובעים מכך.

[5] תחשיב מתוקן עבור התכניות הוצג בכל אחת ממדרגות ההשבחה.

<u>הכרעה</u>

12.16. הצדדים חלוקים לעניין שטח המגרש שיש להביא בחשבון. להלן ריכוז שטחי המגרש השונים שהובאו בחשבון במסמכי הצדדים:

מהות	שומת משיבה	תגובת משיבה	שומת מבקש
שטח חלקה	730 מ"ר	730 מ"ר	754 מ"ר
שטח מגרש עד שנת 1995	365 מ"ר	365 מ"ר	365 מ"ר
הפקעה בשנת 1995	45 מ"ר	ללא	45 מ"ר
שטח מגרש אחרי שנת 1995	342.5 מ"ר	365 מ"ר	365 מ"ר

12.17. מעיון במסמכי התכניות החלות בנכס ובסמוך לו, וכן מעיון באתר הוועדה המקומית לתו"ב כולל במערכת ה-GIS, הובא בחשבון כי לא חלה הפקעה בשטח החלקה בהתאם לממצאים הבאים:

- שטח חלקה מס' 199 הינו 754 מ"ר, הן לפי נסח הרישום והן לפי נתוני הוועדה המקומית במערכת ה-GIS.
- בהתאם לתשריט תכנית רח/400 שאושרה בשנת 1981, החלקה מסומנת בייעוד "אזור מגורים א'", ללא ציון שטח.
- בשנת 1995 אושרה תכנית רח/2111 אשר מטרותיה בהתאם להוראות התכנית הן: "א. התווית כביש עוקף מזרח לרחובות. ב. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לדרך".
- בתשריט התכנית מופיעה החלקה הנדונה כאשר על גביה סימון שבוצע באופן ידני ואינו ממוחשב. יש לציין כי בהתאם למטרות התכנית, שינוי הייעוד מתייחס לשינוי מקרקע חקלאית לדרך ולא מאזור מגורים לדרך.
- בנוסף, בתשריט תכנית רח/2111 באזור בו מצויות חלקות המגורים הסמוכות לתוואי הדרך המתוכננת (מחוץ לגבולות התכנית) מופיעה תכנית רח/במ/35/400. תכנית זו אושרה בשנת 1992 אולם בתשריט ניתן להבחין כי תוואי הדרך "עוקף רחובות" כבר מסומן כדרך מוצעת. אף שהחלקה הנדונה אינה מצויה בתחום התכנית, היא גובלת בה.
- בהתאם לתשריט תכנית רח/במ/35/400 תוואי הדרך אינו עובר בתחום החלקה הנדונה, והחלקות הסמוכות לחלקה מדרום וממזרח, מוגדרות בייעוד התואם את המצב התכנוני הקיים בפועל, ללא סימון הפקעה בתחום החלקה.

- חיזוק נוסף להכרעתי לעיל מצוי בתכנית רח/מק/55/4000, שאושרה בשנת 2012, כאשר בהתאם לטבלת השטחים בתשריט החלקה הנדונה היא מופיעה בשטח זהה של 754 מ״ר הן במצב הקודם והן במצב החדש.

12.18. לאור הממצאים לעיל, לא קיימת אינדיקציה לכך שבוצעה הפקעה כלשהי מהחלקה הנדונה שהינה בשטח של 754 מ״ר. לפיכך, לאורך כל מדרגות ההשבחה, הובא בחשבון מלוא שטח החלקה, כאשר שטח המגרש נשוא ההכרעה הינו כאמור מחצית משטח החלקה, קרי 377 מ״ר.

<u>אורך החיים הכלכלי של הנכס</u>

12.19. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה קבעו כי תום החיים הכלכליים של הנכס הוא בשנת 2009, המשקף אורך חיים כלכליים של 60 שנה.

12.20. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש אימץ בתחשיביו את קביעת שמאי המשיבה לעניין מקדמי הדחייה בהם נקטו בתחשיבי ההשבחה, אולם העלה את הטענות הבאות:

- הנכס לא סיים את חייו הכלכליים, שכן מאז תום החיים הכלכליים להם טענו שמאי המשיבה, חלפו כ-15 שנה וטרם בוצעו/תוכננו עבודות כלשהן בנכס.
- הנכס מושכר ומניב תשואה התואמת את מחירי השכירות בשוק. המבנה הקיים מתוחזק ועשוי להניב תשואה ל-15 שנים הבאות ולפיכך חובה להוון אותה בהתאמה לתקופה של לפחות 15 שנה.

<u>הכרעה</u>

12.21. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בתחשיבי ההשבחה במדרגות השונות, בהתחשב בין היתר בשטח המבנה, גיל המבנה, זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות וערכי השווי, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין מקדמי הדחייה בהם נקטו בתחשיביהם. מקדמי הדחייה האמורים משקפים תום חיים כלכליים של המבנה לאחר 60 שנה ממועד היתר הבנייה לבניין המקורי משנת 1949, קרי עד לשנת 2009.

12.22. יובהר כי שימוש במבנה במשך שנים לאחר תום החיים הכלכליים נובע משיקולים סובייקטיביים שאין להביאם בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>בינוי מיטבי (שטחים ומקדמי שווי)</u>

12.23. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- הבינוי המיטבי הינו ב-2 קומות שוות בכל אחת ממדרגות ההשבחה ובהתאם לכך נגזר השטח העיקרי בכל קומה, שטח מרתף כקונטור קומת הקרקע ויתרת שטח החצר.
- בכל מדרגות ההשבחה הובאה בחשבון חניה בשטח של 18 מ״ר.

12.24. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המשיבה לא התייחסו להוראות תכנית רח/400 המתירות בנייה של 30% באחת הקומות בתנאי שסך אחוזי הבנייה יישארו 50% (בהתאם לנספח ג/1 בטבלת אזורים עבור מגורים א׳). לפיכך ישנה טעות נגררת בחישוב שטח קונטור קומת קרקע, יתרת שטח חצר וחישוב שטח קומה א׳.
- בהתאם לקביעת בינוי זה, 30% בקומת הקרקע ו-20% בקומה א׳, גזר שמאי המבקש את השטחים בכל קומה, מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע ויתרת שטח החצר, בכל אחת ממדרגות ההשבחה.
- עבור השטח בקומה א׳ הביא בחשבון מקדם שווי של 0.90, בכל אחת ממדרגות ההשבחה.
- לאחר ההפקעה בתכנית רח/2111 משנת 1995, שטח ציבורי פתוח התוחם את החלקה ממזרח, מונע את הגישה לנכס הנדון ולכן לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה עבור החניה.

12.25. תמצית תגובת שמאי המשיבה:

- מעיון בתשריטי היתרי בנייה בסביבה הקרובה למועד הקובע של תכנית רח/400, ניכר כי מבוקש שטח עיקרי ממוצע של כ-171 מ״ר ליחידת דיור בבינוי של 2 קומות שוות, כלהלן:

גו״ח	מס׳ היתר בנייה	תאריך היתר בנייה	מהות היתר בנייה	שטח מגרש במ״ר מיוחס ליחידה	שטח עיקרי בהיתר ליחידה במ״ר	ניצול אחוזי בנייה עיקריים		
						ק״ק	ק״א	סה״כ
3700/603	918	15/07/1984	הקמת צ״ק דו-משפחתי חדש	365.00	177	24.23%	24.23%	48.5%
3700/605	606	14/03/1983	תכנית שינויים להקמת 2 קוטג׳ים חדשים	365.00	157	21.36%	21.75%	43.1%
3700/594	682	04/08/1983	הקמת צ״ק דו -משפחתי חדש	301.00	164	25.66%	28.87%	54.5%

גו"ח	מס' היתר בנייה	תאריך היתר בנייה	מהות היתר בנייה	שטח מגרש במ"ר מיוחס ליחידה	שטח עיקרי בהיתר ליחידה במ"ר	ניצול אחוזי בנייה עיקריים		
						ק"ק	ק"א	סה"כ
3700/198	1575	26/05/1987	תוספת לבית קיים	188.00	94	24.33%	25.64%	50.0%
3700/384	1506	16/03/1987	הקמת 2 קוטגיים חדשים	328.00	163	24.43%	25.54%	50.0%
3700/383	1869	23/06/1988		362.50	181	24.78%	25.27%	50.0%
3700/381	1717			362.50	181	24.78%	25.27%	50.0%
שטח עיקרי ממוצע ליחידה בנטרול היתר בגו"ח 3700/198					**171**	**24.22%**	**25.22%**	**49.45%**

- מהנתונים שלעיל עולה כי הבינוי השכיח בשוק הינו בבינוי מיטבי של 2 קומות שוות (כל קומה כ-25%) והשוק אינו מייחס משקל נמוך לבינוי בקומה א', אחרת בבקשות שלעיל היה מבוקש ניצול של מלוא הזכויות בקומת הקרקע על חשבון קומה א'.
- טענת שמאי המבקש אינה עולה בקנה אחד עם השוק ובשומת המשיבה על הצד הזהיר הובא בחשבון שטח עיקרי של 160 מ"ר במקדם שווי 1.00.
- לביסוס טענתם, שמאי המשיבה הפנו להכרעות שמאים מכריעים בהן לא ניתן מקדם שווי שונה לקומה א' :

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו"ח
דוד בריל	12/12/2024	3699/160
אוולין דודזון שמאמה	15/06/2023	3816/189
רמה מאור	16/11/2022	3655/208
שאול אשרת	01/10/2014	3656/232
לבנה אשד	16/12/2010	3816/179

- לעניין החניה, כאמור, בהתאם לבדיקתם, תכנית רח/2111 אינה מסמנת הפקעה בחלקה הנדונה ועל כן לא קיימת שום מניעה לניצול זכויות הבנייה עבור חניה.
- ישנה הלימה בין אופן תחשיבי ההשבחה לבין אופן ניתוח עסקאות השוואה. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הן לפי בינוי של 2 קומות שוות (25% בכל קומה), מקדם 1.00 לשטח קומה א' ומקדם הפחתה לעורפיות הכולל את החסרונות הנובעים מכך.

<u>הכרעה</u>

12.26. **בינוי מיטבי** - שמאי הצדדים חלוקים לעניין הבינוי המיטבי בנכס הנדון המשפיע על היקף קונטור קומת הקרקע, שטח המרתף ושטח החצר. שמאי המשיבה טענו כי הבינוי המיטבי הינו בינוי של קומות שוות, לעומת שמאי המבקש שטען לבינוי של 30% בקומת הקרקע והיתרה (20%) בקומה א' במקדם קומה של 0.90.

12.27. בהתחשב בזכויות הבנייה שהוקנו בתכנית רח/2000/ב/1 המאושרת משנת 1996 בגין מרתף בקונטור קומת הקרקע, הרי שהבינוי המיטבי מהווה בנייה לפי תכסית של 30% בקומת הקרקע ו-20% בקומה א' [6], כאשר קומת מרתף הינה בקונטור קומת קרקע.

12.28. טרם אישור התכנית הנ"ל הובא בחשבון בינוי מיטבי בשתי קומות שוות, בין היתר, בהתבסס על היתרי הבנייה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה למועדים שקדמו לתכנית הנ"ל.

12.29. **קומה א'** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי בקומה א'. שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לקומה זו, לעומת שמאי המבקש שהביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90.

12.30. מעיון בהכרעות שמאים מכריעים באזור ובשכונות בעלות מאפיינים דומים לנכס הנדון, כולל הכרעות הח"מ [7], הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה עבור מדרגת ההשבחה לתכנית רח/400 בשנת 1981 מקדם שווי של 0.90 עבור קומה א'. במדרגות ההשבחה שלאחר מכן, הובא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר, כפי שיפורט בהמשך.

12.31. להלן הכרעות שמאים מכריעים בשכונה הנדונה בהן הובא בחשבון מקדם שווי מופחת בקומה א' עבור תחשיב ההשבחה בתכנית רח/400:

שמאי מכריע	הכרעה מיום	גו"ח	כתובת	מקדם שווי ק"א
מוטי דיאמנט	13/05/2014	3700/104	חי"ש 35	0.90 [8]
אייל יצחקי	29/05/2016	3700/311	מרגולין 14א	0.90

12.32. **שטח חניה** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח החניה האם יש להביאו בחשבון. שמאי המבקש טען כי ישנה מניעה בניצול שטחי החניה במגרש הנדון (למרות טענתו, במדרגת ההשבחה בשנת 1981 הביא בחשבון תוספת של שטח החניה), לעומתו שמאי המשיבה טענו כי ככל ויש מגבלה הרי שהיא הובאה בחשבון במקדם עורפיות בניתוח עסקאות ההשוואה.

[6] בינוי מיטבי לפי 30% בק"ק נקבע גם בהכרעת מוטי דיאמנט מיום 13/05/2014 בגו"ח 700/104 ברחוב חי"ש 35.
[7] הכרעה בגו"ח 3656/176 מיום 24/08/2023 ברח' יד ושם 2, שכונת סלע רחובות. במועד קובע לשנת 1981 הובא בחשבון מקדם שווי קומה א' הכולל שוליות של 0.80 ובמועד קובע 2017 הובא בחשבון מקדם שווי קומה א' של 0.95.
[8] בנוסף הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.90 לשטח זה.

12.33. מבחינת המגבלות התכנוניות, הקניניות ומאפייני המגרש, עולה כי בכל המועדים הקובעים המגרש הנדון עורפי, ללא נגישות לכלי רכב מהכביש הצמוד לחלקה. כמו כן, לא רשומה זיקת הנאה למעבר מחלקות שכנות. בהתאם לאמור לא הובאה בחשבון זכות לחניה במגרש בכל המועדים הקובעים.

12.34. לחיזוק האמור, מבדיקה של היתרי בנייה שניתנו במהלך השנים בסביבה הקרובה, עולה כי בחלקות עם מאפיינים דומים, לא נכללו בקשות לשטחי חניה. ממצאים אלה נכונים אף לגבי מגרשים חזיתיים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	מס' היתר בנייה	תאריך היתר בנייה	שטח מגרש	מיקום מגרש	מהות היתר בנייה
3700/192	ההגנה 64	20210125	26/11/2023	322.5 מ"ר	עורפי	הריסת 2 יח"ד בעורף החלקה והקמת יח"ד חדשה על 2 תתי-חלקה.
3700/193	ההגנה 66	20200295	11/05/2021	161.5 מ"ר	עורפי	הריסת יח"ד עורפית מתוך 4 יח"ד קיימות והקמת יח"ד חדשה.
3700/198	הרב מימון 9	20120242	04/04/2021	376.0 מ"ר	עורפי	הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים צמוד קרקע המכיל 2 יח"ד ומרתף.
3700/201	הרב מימון 1	20100279	30/03/2011	479.20 מ"ר	חזיתי	תוספת לבית מגורים קיים כולל מרתף ופרגולה.
3700/206	בר אילן 27	20050300	22/01/2006	500.0 מ"ר	חזיתי	תוספת לבית קיים.
3700/203	גוש עציון 36	980344	29/08/1999	250.0 מ"ר	עורפי	בניית יחידה נוספת בעורף החלקה.

12.35. מבדיקת מסד הנתונים עליו התבססו שמאי המשיבה לקביעת ערכי השווי, אשר התקבלו על ידי שמאי המבקש בשומתו, עולה כי ללא חישוב שטח אקו' עבור שטחי החניה, התוספת לשווי מ"ר מבונה היא מזערית ואינה משפיעה באופן מהותי על ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה.

12.36. לא מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה לפיה מקדם עורפיות של 0.95 אשר מבטא את החסרונות הנובעים ממיקום המגרש, משקף גם את הקושי בניצול שטח לחניה, ככל שקיים. לעניין מחסור בשטח חניה, לא הובא בחשבון שטח חניה.

12.37. בהתאם לאמור לעיל, לא הובא בחשבון שטח חניה של 18 מ"ר בתחשיב ההשבחה בגין תכנית רח/400.

<u>אופן חישוב פטור 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק והצפיפות בחלקה</u>

12.38. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- הפטור חושב במסגרת חישוב ההשבחה עבור תכנית רח/400, כאשר הנחת העבודה של שמאי המשיבה הינה כי שתי תתי-החלקה הן יחידה אחת.

- בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון השלמה לשטח עיקרי של 140 מ״ר במצב החדש, בהתאם לשטח הבנוי בהיתר, וקוזז שטח מחסן של 15 מ״ר בהתאם למקדם השווי המתאים.
- לאחר אישור תכנית רח/מק/55/400 ניתן לבנות במגרש 2 יח״ד ולפיכך הובאו בחשבון השטחים המוקנים בתכנית עבור 2 יחידות (כולל שטחי מחסן, חניה, ממ״ד, מקדמי שוליות וכיוצ״ב).

12.39. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- יש לנכות מהזכויות עבור כל יחידת דיור עד 140 מ״ר, קרי לנכות סה״כ 280 מ״ר.
- המשיבה התעלמה מהזכות הקניינית למס׳ יחה״ד שרכש המבקש והזכויות העומדות לו בגינן. בדברי ההסבר בתכנית רח/מק/55/400 מצוין במפורש כי תכנית מתאר רח/400 ״התעלמה מקיומם של 4 יחידות דיור בחלקות״. התכנית באה להסדיר את מס׳ יחידות הדיור הקיימות בחלקה עפ״י היתרי הבניין.
- התעלמות מזכויות קנייניות והתעלמות מקיום 4 יח״ד במבנה אחד אשר נבנה לפי היתר כדין, לימים תוקן כביכול באמצעות תכנית רח/מק/55/400.
- הפטור הובא בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה עבור תכניות רח/400, רח/מק/55/400 ו-414-0644799 (רח/2000/ב/7).
- בתכנית רח/400 הפטור הובא בחשבון בדומה לאופן תחשיב שמאי המשיבה, השלמה לשטח עיקרי של 140 מ״ר במצב החדש וקיזוז שטח מחסן של 15 מ״ר בהתאם למקדם השווי המתאים.
- בתכנית רח/מק/55/400 הובא בחשבון במצב חדש קיזוז שטח של 14 מ״ר עבור מחסן במקדם שווי 1.00.
- בתכנית 414-0644799 (רח/2000/ב/7) קוזז שטח מחסן של 6 מ״ר במקדם שווי 0.80 ושטח אקו׳ עיקרי של 21.40 מ״ר המתקבל בתחשיב ההשבחה קוזז כיתרת פטור עבור יח״ד שנייה.
- בנוסף, טען שמאי המבקש כי בהתאם לתחשיב השטח המבונה בתתי-החלקה בהתאם לסל הזכויות בנכס בקיזוז זכאות לפטורים, לא קיימת השבחה כלל בגין כל התכניות.

- להלן התחשיב שהציג:

שטח מגרש		**685 מ"ר**		
מס' יח"ד		**4 יח"ד**		
שטח 2 תת"ח		**342.5 מ"ר**		
מס' יח"ד		**2 יח"ד**		
מהות שטח	**שטח בנוי, מ"ר**	**שטח מבונה, מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, מ"ר**
עיקרי ק"ק	58.50	18.25	1.00	76.75
עיקרי ק"א		89.05	0.90	80.15
ממ"ד		26.00	1.00	26.00
מחסן		20.00	0.80	16.00
מרתף קונטור ק"ק		122.75	0.53	64.44
יתרת חצר		219.75	0.25	54.94
שטח חניה שלא ניתן למימוש		36.00	0.00	0.00
סה"כ מ"ר אקו'				318.28

שטח מגרש		**171.25 מ"ר**		
מס' יח"ד		**1 יח"ד**		
מהות שטח	**שטח בנוי, מ"ר**	**שטח מבונה, מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, מ"ר**
עיקרי ק"ק	29.25	9.13	1.00	38.38
עיקרי ק"א		44.53	0.90	40.07
ממ"ד		13.00	1.00	13.00
מחסן		10.00	0.80	8.00
מרתף קונטור ק"ק		61.38	0.53	32.22
יתרת חצר		109.88	0.25	27.47
שטח חניה שלא ניתן למימוש		18.00	0.00	0.00
סה"כ מ"ר אקו'				159.14
ניכוי פטור דירה עד 140 מ"ר				- 140.00
ניכוי פטור ממ"ד				- 12.00
ניכוי פטור מחסן עד 20 מ"ר				- 10.00
חיוב השבחה				- 2.86

12.40. תמצית תגובת שמאי המשיבה:

- ככל שבמצב הקודם קיימת יחידה אחת בשטח העולה על 140 מ"ר, אין זכאות לפטור 140 מ"ר. בערר 8162/11 **נחומי נ' וועדה מקומית לתו"ב הוד השרון**, מיום 24/04/2013 (פורסם בנבו). נקבע כי ככל שבמצב קודם קיימות זכויות העולות על 140 מ"ר, אין זכאות לפטור.

- גם אם במצב הקודם זכויות הבנייה לא היו עולות על 140 מ״ר, בהתאם לפסיקה עדיין לא ניתן היה להחיל את הפטור על 2 יח״ד, כאשר מדובר על אותם בעלים, היות והזכאות הינה ליחדה אחת בלבד. שמאי המשיבה הפנו לרע״א 7417/01 **לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתו״ב גבעתיים,** מיום 26/06/2003 (פורסם בנבו) לסע' 13.
- יש להחיל את הוראות הפטור בגין תכנית רח/400 בלבד.

12.41. להלן טיעונים שהעלו שמאי המשיבה במהלך הדיון:

- בהתאם למידע שנמצא בידם, בעלי הזכויות המקוריים נפטרו (המנוחה בשנת 1992 והמנוח בשנת 1999). בעלי הזכויות לא גרים מאז בבית והבית מושכר, ולכן לא קיימת אופציה לבקש פטור עבור 140 מ״ר שכן הם לא עומדים בתנאי הבסיסי של הפטור כתנאי סף.
- הפטור נגמר ברגע שפוצלה היחידה ל-2 יחידות וכל אחת מהן היא מעל 140 מ״ר. הפטור הינו סוציאלי להגדלת יחידת הדיור כשהתב״ע המקורית נתנה מראש יחידה גדולה יותר מ-140 מ״ר ותב״ע נוספת הטיבה ופיצלה ו/או הוסיפה עוד יחידה, ויש בסה״כ 2 יח״ד ששתיהן גדולות מ-140 מ״ר.
- שמאי המבקש טען בהערות לסיכום הדיון כי בפועל ישנן 2 יח״ד נפרדות וחישוב שטחי הפטור הינו לפי ערר ת״א/8066/0720. וכן הפנה לערר 252/13 ו-253/13 בוועדה מחוזית ירושלים.

<u>הכרעה</u>

12.42. שמאי הצדדים חלוקים לעניין הזכאות לפטור ליחידה שנייה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון פטור עבור יחידה אחת כהשלמה לשטח עיקרי של 140 מ״ר בתכנית רח/400, לעומת שמאי המבקש שטען לפטור ל-2 יחידות בשטח של 280 מ״ר בתכניות רח/400, רח/מק/55/400 ו-רח/2000/ב/7.

12.43. לצורך קביעת הזכאות לפטור לפי 140 מ״ר, יש לבחון תחילה את מספר יחידות הדיור שיש להביא בחשבון במסגרת תחשיבי ההשבחה.

12.44. מבחינת מצב התכנון והרישוי של הנכס הנדון, עולים הממצאים הבאים:

- בשנת 1947 אושרה תכנית רח/21 בה מסווגת החלקה הנדונה בייעוד ״אזור חקלאי״.
- בשנת 1949 ניתן היתר בנייה ל-4 יח״ד בשטח של כ-29 מ״ר כל אחת.
- בשנת 1981 אושרה תכנית רח/400 אשר סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד ״מגורים א״ וקבעה צפיפות של 2 יח״ד עבור מגרש בשטח מינימלי של 600 מ״ר.

- כאמור, הנכס הנדון הינו בשטח של 377 מ״ר מתוך שטח חלקה של 754 מ״ר, ובהתאם לתכנית רח/400 הצפיפות המותרת בנכס היא יחידת דיור אחת מתוך 2 יח״ד בחלקה בשלמות.
- בשנת 1989 ניתן היתר בנייה לאיחוד שתי היחידות האחרות בחלקה (תתי-חלקה 3 ו-4), ליחידה אחת.
- בשנת 2012 אושרה תכנית רח/מק/55/400 שאפשרה בינוי של 4 יח״ד למגרש בהתאם להיתרים המקוריים שניתנו והגדילה את זכויות הבנייה מ-50% ל-56%.

12.45. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בתחשיבי ההשבחה כי עד למועד הקובע בשנת 2012, הצפיפות המותרת בחלקה הייתה 2 יח״ד, ובמגרש הנדון – יחידה אחת; ואילו משנת 2012, בהתאם לתכנית המאושרת, הצפיפות המותרת בחלקה הינה 4 יח״ד, ובמגרש הנדון – 2 יח״ד.

12.46. חרף קיומו של היתר בנייה לשתי יחידות דיור בנכס הנדון, בהתאם לנתוני התכנון החלים על הנכס מותרת עד שנת 2012 יחידת דיור אחת, קרי אין הלימה בין ההיתר לתכנון. מחד הבנייה הקיימת של שתי היחידות הינה חוקית עפ״י היתר כדין, מאידך כל בנייה נוספת בנכס כפופה להוראות התכנון המייחסות זכויות בנייה ליחידה אחת בלבד, ובהתאם לאמור ניתן לקבל פטור עבור יחידת דיור אחת בהתאם לתכנון התקף עד שנת 2012.

12.47. מבלי לגרוע מן האמור לעיל גם מבחינה קניינית שתי תתי-החלקה היו בבעלות תא משפחתי אחד עד לשנת 1999, המהווה יחידה כלכלית אחת.

12.48. בנוגע לתקופה משנת 2012 ואילך, הרי שזכויות הבנייה שקדמו לתכנית רח/מק/55/400 הן בהיקף העולה על שטח של 280 מ״ר, ובהתאם לכך במצב החדש השטח האמור מתחלק בין שתי יח״ד שהוקנו בתב״ע הנ״ל, וממילא הפטור ככל שקיים מגולם בזכויות המצב הקודם.

12.49. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון פטור ל-140 מ״ר בתוספת שטח לאחסנה עבור יחידה אחת במדרגת ההשבחה של תכנית רח/400 בשנת 1981 ויתרת הפטור לאחסנה זוכתה במדרגת ההשבחה לאחר מכן, בתכנית רח/2000/ב/1 בשנת 1996.

<u>ערכי שווי מ״ר מבונה</u>

12.50. שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה למועדים הקובעים בהתבסס על ערכי שווי בביטאון מקרקעין וערכם, הכרעות שמאים מכריעים בסביבה וניתוח עסקאות, תוך התאמה לנתוני הנכס לרבות התאמה לזמן, צפיפות, מיקום ובינוי עורפי, כפי שמפורט בכל אחת ממדרגות ההשבחה.

12.51. שמאי המבקש הביא בחשבון את ערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה על אף שטען להפחתות שלהלן:

- הפחתה לעלויות התאמה/הפחתה במימוש זכויות עבור כל מ״ר מבונה בשיעור של לפחות 25%, עבור עלויות למגבלות המצריכות פתרון מיוחד ולא סטנדרטי:
  - שיקולי יציבות ובטיחות, הפרדת יח״ד 1 ו-2 ממבנה המקור, מבלי לפגוע בחלק מהמבנה הקיים.ביצוע חפירה ושימוש בציוד חפירה. עלות נוספת לפינוי פסולת בנייה.
  - חיזוק ואיטום וכיוצ״ב.
  - עלות יקרה להובלה ושינוע של חומרי בנייה.
  - עלות לאישורי רשות מקומית לצורך סגירת הרחוב הדרומי למשך כל עבודת בנייה נדרשת.
  - התייעצות תכופה עם מהנדס קונסטרוקציה עבור תכנון מתאים לתנאי השטח ומגבלות הגישה.

12.52. שמאי המשיבה טענו שהשווי שהובא בשומתם, מגלם את כלל העלויות המצריכות פתרון מיוחד.

<u>הכרעה</u>

12.53. שמאי המבקש טען כי יש לבצע הפחתה בערכי השווי עקב מאפייני הנכס הנדון ואופן מימוש הזכויות בו, אך ערך את התחשיבים בכל אחת ממדרגות ההשבחה בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

12.54. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים בנוגע לערכי השווי הובאו בחשבון ערכי השווי שנקטו שמאי הצדדים בתחשיביהם, ואין להביא בחשבון הפחתות נוספות.

<u>תכנית רח/400 - מועד קובע 09/10/1981</u>

12.55. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון שלהלן:
  - שווי מצב קודם - בהתאם לשווי הזכויות עפ״י תכנית רח/21 ולפי הקיים בהיתר, במקדם הפחתה לצפיפות.
  - שווי מצב חדש - בהתאם לשווי הזכויות עפ״י תכנית רח/400, 50% שטח עיקרי ומבנה עזר, בהתחשב בשוליות וקיזוז עלויות התאמה.
  - לצורך חישוב פטור ל-140 מ״ר לפי סעיף 19 ג׳ לחוק, שמאי המשיבה הביאו בחשבון קיזוז שטח של 81.52 מ״ר במצב החדש, שהינו השטח המשלים ל-140 מ״ר משטח הבנוי הקיים וקיזוז שטח מחסן של 15 מ״ר.
  - הובא בחשבון שטח מגרש של 365 מ״ר.

- במצב הקודם הובא בחשבון שטח אקו' של 135.11 מ"ר הכולל: 58.48 מ"ר שטח בנוי בהיתר במקדם 1.00 ו-307 מ"ר חצר במקדם 0.25.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות של 0.95.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח אקו' של 253.9 מ"ר הכולל: שטח עיקרי בסיסי של 160 מ"ר במקדם 1.00, שטח עיקרי שולי של 22.5 במקדם שוליות 0.90, מבנה עזר 15 מ"ר במקדם 0.50, חניה 18 מ"ר במקדם 0.30, וחצר בשטח 241 מ"ר במקדם 0.25.
- מהשטח האקו' שהתקבל במצב החדש, קיזזו שמאי המשיבה שטח של 81.52 מ"ר, שהינו השטח המשלים ל-140 מ"ר מהשטח הקיים עבור 2 היחידות (58.48 מ"ר) ושטח מחסן של 15 מ"ר במקדם שווי של 0.50.
- לאור הבינוי הקיים בנכס הובאו בחשבון עלויות התאמה של 5,000 $.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 180 $ למ"ר אקו' מבונה, בהתבסס על ביטאון "מקרקעין וערכם", מאוקטובר 1981 והכרעות שמאים מכריעים בסביבה, בהתאמה למיקום הנכס הנדון כדלקמן:

<u>נתונים מביטאון "מקרקעין וערכם", אוקטובר 1981:</u>

- מחיר ממוצע לקרקע לחדר בניה רוויה באזור בינוי הינו כ-50,000 שקל ישן (שהם 50 ₪), בהתאמה לצמוד קרקע דו-משפחתי מתקבל כ-2.7 ₪ למ"ר מבונה בגבולות 200 $ למ"ר מבונה.

<u>הכרעות שמאים מכריעים לתכנית רח/400:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר אקו'
מוטי דיאמנט	3700/104	חי"ש 35	180 $
אייל יצחקי	3700/311	מרגולין 14א	200 $

- מהנתונים שהוצגו ובהתאמה לנכס הנדון, לאופי הבינוי ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה דו-משפחתי של 200 $ ולאור מיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 180 $.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח ק"ק עבור 2 יח"ד	58.48	1.00	58.48 מ"ר
חצר	306.52	0.25	76.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			135.11 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' לדו-משפחתי			180 $
הפחתה לצפיפות			0.95
שווי מצב קודם			23,103.81 $

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	160.00	1.00	160.00 מ"ר
שטח עיקרי שולי	22.50	0.90	20.25 מ"ר
מבנה עזר	15.00	0.50	7.50 מ"ר
חניה	18.00	0.30	5.40 מ"ר
חצר	240.75	0.25	60.19 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			253.34 מ"ר
קיזוז יתרת שטח עיקרי לפטור			81.52 מ"ר -
קיזוז שטח מחסן לפטור	15.00 -	0.50	7.50 מ"ר -
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			164.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה דו-משפחתי			180 $
סה"כ מתקבל			29,577.15 $
עלויות התאמה			5,000 $ -
סה"כ שווי מצב חדש			24,577.15 $
סה"כ שווי מצב קודם			23,103.81 $
השבחה			1,473.34 $
השבחה ב-₪	0.0136		20 ₪

12.56. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון.
- שמאי המשיבה לא התייחסו להוראות התכנית המתירות בנייה של 30% באחת הקומות בתנאי שסך אחוזי הבנייה יישארו 50% (בהתאם לנספח ג/1 בטבלת אזורים

עבור מגורים א'). לפיכך ישנה טעות נגררת בחישוב שטח קונטור קומת קרקע, יתרת שטח חצר וחישוב שטח קומה א'.

- במצב החדש, הובא בחשבון זיכוי עבור פטור של 140 מ"ר ושטח מחסן, כפי שחישבו שמאי המשיבה.
- במצב הקודם הובא בחשבון שטח אקו' של 135.13 מ"ר הכולל: 58.50 מ"ר שטח בנוי בהיתר במקדם 1.00 ו-306.5 מ"ר חצר במקדם 0.25.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות של 0.95.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח אקו' של 243.725 מ"ר הכולל: קומת קרקע בהיקף 30% בשטח 109.50 מ"ר במקדם 1.00, קומה א' בהיקף 20% במקדם של 0.90, מבני עזר בשטח 15 מ"ר במקדם של 0.50, מוסך בשטח של 18 מ"ר במקדם 0.30 וחצר בשטח 222.5 מ"ר במקדם 0.25.
- בדומה לאופן תחשיב שמאי המשיבה, הפחית שמאי המבקש יתרת שטח עיקרי של 81.50 מ"ר עבור פטור של 140 מ"ר, וכן הפחית מחסן בשטח של 15 מ"ר.
- לעניין עלויות ההתאמה, שמאי המבקש הסכים עם שמאי המשיבה להפחתת עלויות התאמה משווי המצב החדש של 5,000 $.
- ערכי שווי – שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה של 180 $.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח ק"ק עבור 2 יח"ד	58.50	1.00	58.50 מ"ר
חצר	306.50	0.25	76.62 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			135.13 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' לדו-משפחתי			180 $
הפחתה לצפיפות			0.95
שווי מצב קודם			23,106.38 $

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
ק"ק – 30%	109.50	1.00	109.50 מ"ר
ק"א – 20%	73.00	0.90	65.70 מ"ר
מבנה עזר	15.00	0.50	7.50 מ"ר
מוסך	18.00	0.30	5.40 מ"ר

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חצר	222.50	0.25	55.625 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			243.725 מ"ר
קיזוז יתרת שטח עיקרי לפטור			81.50 מ"ר -
קיזוז שטח מחסן לפטור	15.00 -	0.50	7.50 מ"ר -
שטח אקו' במצב החדש			154.725 מ"ר
שווי מ"ר מבונה דו-משפחתי			180 $
סה"כ מתקבל			27,850.50 $
עלויות התאמה			5,000 $ -
סה"כ שווי מצב חדש			22,850.50 $
סה"כ שווי מצב קודם			23,103.81 $
אין השבחה			

<u>הכרעה</u>

12.57. תכנית רח/400 סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד "אזור מגורים א'" בו הוקנו זכויות בנייה מקסימליות של 50% ב-2 קומות, מבנה עזר בשטח 15 מ"ר וחניה (מוסך) בשטח 18 מ"ר. הצדדים חלוקים לעניין חלוקת השטחים בין הקומות שיש להביא בחשבון הנובעת מקביעת הבינוי מיטבי בחלקה.

12.58. **מצב קודם** – הובא בחשבון שטח עיקרי קיים של 58.48 מ"ר בהתאם להיתר מאושר משנת 1949, כבשומות הצדדים. שטח החצר הובאה בחשבון לפי שטח מגרש של 377 מ"ר בניכוי הבנוי בקומת הקרקע, קרי 318.52 מ"ר.

12.59. **מצב חדש** – בהתאם להכרעתי לעיל, הובא בחשבון שטח עיקרי לפי שיעור של 50% משטח המגרש, ללא שטח חניה, בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר ואחסנה ל-20 מ"ר[9], לפי התחשיב שלהלן:

מהות	**שטח**
שטח עיקרי קיים	58.48 מ"ר
שטח עיקרי פטור	140.00 מ"ר
השלמה ל-140 מ"ר	81.52 מ"ר
שטח אחסנה פטור	20.00 מ"ר

[9] נותרת יתרה של 5 מ"ר אחסנה לזיכוי.

12.60. להלן חלוקת השטחים שהובאו בחשבון: שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א' 94.25 מ"ר בכל קומה, סה"כ 188.50 מ"ר עיקרי, מבנה עזר בשטח 15 מ"ר וחצר בשטח 267.75 מ"ר בניכוי הבנוי בקומת קרקע.

12.61. מקדמי שווי – להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בהתאם להכרעתי לעיל: שטח עיקרי קומת קרקע: 1.00 ; שטח עיקרי קומה א' – 0.90 ; מבנה עזר – 0.50 ; חצר – 0.25.

12.62. **הפחתה לצפיפות** – מקובל עליי מקדם צפיפות של 0.95 שהובא בחשבון בתחשיבי הצדדים.

12.63. **עלויות התאמה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים להפחתה של 5,000 $ בגין עלויות התאמה לתוספת שטח עיקרי בנכס הנדון (מעבר לשטח הפטור), זאת לאור ההתאמות שיש לבצע בשל תוספת השטחים, הכוללות בין היתר חיזוק קומת הקרקע, פתיחת פתחים לתוספת קומה א' וכיוצ"ב.

12.64. **ערכי שווי** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה של 180 $, בהתבסס על נתוני שווי שהוצגו בשומת המשיבה, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון.

12.65. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קיים	58.48	1.00	58.48 מ"ר
שטח חצר	318.52	0.25	79.63 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			138.11 מ"ר
הפחתה לצפיפות			0.95
שווי מ"ר מבונה			$ 180
שווי מצב קודם			$ 23,617

מצב חדש – בכפוף לפטור 140 מ"ר				
מהות		**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	שטח עיקרי קיים	58.48	1.00	58.48 מ"ר
	השלמת קומה	35.77	1.00	--- [10]
קומה א'	תוספת קומה	45.75	0.90	--- [11]
	השלמת קומה	48.50 [12]	0.90	43.65 מ"ר
מבנה עזר		15.00	0.50	--- [13]
שטח חצר		267.75	0.25	66.93 מ"ר

[10] שטח פטור הנכלל ב-81.52 מ"ר.
[11] שטח פטור המשלים ל-140 מ"ר.
[12] 48.50 מ"ר לחיוב = 45.75 מ"ר פטור – 94.25 מ"ר מותר בקומה.
[13] שטח אחסנה פטור עד 20 מ"ר.

מצב חדש – בכפוף לפטור 140 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	169.06 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 180
שווי מצב חדש גולמי	$ 30,430
הפחתת עלות התאמה	- $ 5,000
שווי מצב חדש	$ 25,430
שווי מצב קודם	$ 23,617
השבחה	$ 1,813
השבחה לפי המרה ל-₪ של 0.0136	**24.66** ₪

<u>תכנית רח/2000/ב/1 - מועד קובע 12/06/1996</u>

12.66. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח מרתף לקונטור קומת הקרקע, בקיזוז שטח מרתף של 50 מ"ר מכוח תכנית רח/2000/ב ותוספת מחסן בשטח של 7 מ"ר כחלק ממבנה המגורים בקיזוז שטח חצר.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון את שטח המחסן כחלק מקונטור קומת הקרקע לצורך חישוב שטח המרתף.
- הובא בחשבון שטח מגרש של 342.5 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי של 0.40 ומקדם שוליות של 0.80 עבור תוספת שטח המרתף.
- הובאה בחשבון דחייה של 13 שנים לבניית המרתף לפי שיעור היוון של 6%, לפי אורך חיים כלכליים של 60 שנים.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 500 $ למ"ר אקו' מבונה, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:

<u>הכרעות שמאים מכריעים לתכנית רח/2000/ב/1</u>:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר אקו'**
מוטי דיאמנט	3700/104	חי"ש 35	$ 550
אייל יצחקי	3700/311	מרגולין 14א	$ 550

- בהתאם לנתונים שהוצגו ובהתאמה לנכס הנדון, לאופי הבינוי ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדו-משפחתי בסך של 550 $ ולאור מיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 500 $.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחייה[14]	שטח אקו'
תוספת זכויות במרתף	42.625	0.40	0.80	0.47	6.39 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	1.00	1.00	5.60 מ"ר
קיזוז חצר	- 7.00	0.25	1.00	1.00	1.75 מ"ר
סה"כ תוספת					10.24 מ"ר
שווי מ"ר אקו' מבונה					$ 500
השבחה					$ 5,122.51
השבחה ב-₪				3.273	₪ 16,766

- להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה בתגובתם, בהתאם לשטח מגרש נטו של 365 מ"ר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחייה[15]	שטח אקו'
תוספת זכויות במרתף	48.250	0.40	0.80	0.47	7.24 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	1.00	1.00	5.60 מ"ר
קיזוז חצר	- 7.00	0.25	1.00	1.00	1.75 מ"ר
סה"כ תוספת					11.08 מ"ר
שווי מ"ר אקו' מבונה					$ 500
השבחה					$ 5,544.45
השבחה ב-₪				3.273	₪ 18,147

12.67. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי קונטור קומת הקרקע שיש להביא בחשבון הינו לפי בינוי של 30% בקומת הקרקע.
- שטח המגרש לאחר הפקעה מכח תכנית רח/2111 הינו 342.5 מ"ר.
- שמאי המבקש אימץ את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לרבות ערכי שווי, דחייה עבור בניית המרתף ומקדמים, למעט שטח קומת המרתף, אותו חישב בהתאם לקונטור קומת קרקע של 30%.

[14] מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים – 13 שנים בשיעור של 6% - עבור שטח המרתף בלבד.
[15] מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים – 13 שנים בשיעור של 6% - עבור שטח המרתף בלבד.

- בחישוב שטח קומת המרתף, שמאי המבקש לא הביא בחשבון את שטח המחסן כחלק מקונטור קומת הקרקע.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחייה[16]	שטח אקו'
תוספת זכויות במרתף	52.75	0.40	0.80	0.47	7.93 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	1.00	1.00	5.60 מ"ר
קיזוז חצר	- 7.00	0.25	1.00	1.00	1.75 מ"ר
סה"כ תוספת					11.78 מ"ר
שווי מ"ר אקו' מבונה					$ 500
השבחה					$ 5,891.84
השבחה ב-₪				3.273	19,284 ₪

<u>הכרעה</u>

12.68. תכנית רח/2000/ב/1 התירה תוספת שטח מרתף מ-50 מ"ר ליח"ד, לשטח מרתף בקונטור קומת הקרקע ומחסן עד לשטח של 7 מ"ר. בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שטח המרתף שיש להביא בחשבון. המחלוקת נובעת משטח המגרש והבינוי המיטבי השונה שנקטו הצדדים.

12.69. **שטח תוספת המרתף** – תוספת שטח המרתף צפויה להיבנות רק לאחר תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2009. לפיכך, בכפוף לקביעתי בדבר שטח המגרש ובינוי מיטבי בשיעור של 30% בקומת הקרקע החל מהמועד הקובע, הובא בחשבון שטח מרתף לחיוב של 63.1 מ"ר, לאחר קיזוז שטח מרתף של 50 מ"ר במצב הקודם.

12.70. **מקדם דחייה** - בגין שטח המרתף הובא בחשבון מקדם דחייה ל-13 שנים בשיעור של 6%.

12.71. **שטח מחסן** – הובא בחשבון שטח מחסן של 7 מ"ר[17] וניכוי חצר בשטח זה. כאמור, קיימת יתרת פטור לשטח אחסנה עד ל-20 מ"ר, שחלקה מומשה במדרגת ההשבחה בתכנית רח/400, ולכן היתרה, בהיקף של 5 מ"ר, הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה בתכנית הנדונה.

[16] מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים – 13 שנים בשיעור של 6% - עבור שטח המרתף בלבד.
[17] יוער כי בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה, כולל הכרעות הח"מ, שטח המחסן לא נכלל במסגרת התכסית המחושבת לבית המגורים.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.72. **מקדמי שווי ושוליות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם שווי מרתף של 0.40 ומקדם שוליות של 0.80. המקדמים תואמים הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, כולל הכרעות החי"מ.

12.73. כמו כן מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם שווי למחסן של 0.80.

12.74. החצר הובאה בחשבון במקדם שווי של 0.25.

12.75. **ערכי שווי** – מעיון במסד הנתונים עליו התבססו שמאי המשיבה, הכולל הכרעות שמאים מכריעים למועד הקובע, מקובל עליי שווי של 500 $ למ"ר מבונה אקו', עליו הסכימו שמאי הצדדים.

12.76. **תחשיב ההשבחה** –

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'
תוספת זכויות במרתף	63.10	0.40	0.80	20.19 מ"ר
תוספת מחסן	2.00 [18]	0.80	1.00	1.60 מ"ר
ניכוי שטח חצר	- 2.00	0.25	1.00	0.50 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקו'				21.29 מ"ר
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים – 13 שנים בשיעור של 6%				0.469
שווי מ"ר אקו' מבונה				$ 500
השבחה				$ 4,992.5
השבחה בש"ח		**3.273**		**₪ 16,340**

<u>תכנית רח/2000/ב/5 - מועד קובע 10/09/2008</u>

12.77. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- הובא בחשבון שטח מרתף של 99.13 מ"ר במקדם אקו' של 0.40.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05 עבור הקמת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף.
- הובאה בחשבון דחייה של שנה לבניית המרתף לפי שיעור היוון של 6%, לפי אורך חיים כלכליים של 60 שנים.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 2,800 ₪ למ"ר אקו' מבונה, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה וניתוח עסקאות השוואה, בהתאמה לנכס הנדון ולאופי הבינוי, מיקום והמועד הקובע, כדלקמן:

[18] 2 מ"ר לחיוב = 5 מ"ר יתרה לפטור – 7 מ"ר תוספת אחסנה.

הכרעות שמאים מכריעים לתכנית רח/2000/ב/1 :

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר אקו׳
מוטי דיאמנט	3700/104	חי״ש 35	3,000 ₪
אייל יצחקי	3700/311	מרגולין 14א	3,000 ₪

עסקאות לקרקע בסביבה הקרובה :

תאריך	גו״ח	שטח מגרש	מחיר	שטח אקו׳[19]	מקדם זמן	מקדם צפיפות	מקדם מיקום	מקדם עורף	שווי מ״ר מבונה
09/12/2010	3700/198	376 מ״ר	1,577,000 ₪	319.8	0.89	1.00	0.90	1.00	3,940 ₪
15/11/2009	3700/201	479 מ״ר	1,600,000 ₪	401.6	0.94	0.90	0.90	0.95	2,885 ₪
31/01/2008	3700/211	242 מ״ר	540,000 ₪	212.1	1.03	1.00	0.90	0.95	2,243 ₪
שווי מ״ר מבונה מתואם במעוגל									3,000 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה :

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	שטח אקו׳
מרתף	99.13	0.40	0.05	1.98 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				1.98 מ״ר
דחייה למימוש (שנה, שיעור היוון 6%)				0.943
שווי מ״ר מבונה				2,800 ₪
השבחה				5,237 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה בתגובתם :

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	שטח אקו׳
מרתף	104.8	0.40	0.05	2.10 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				2.10 מ״ר
דחייה למימוש (שנה, שיעור היוון 6%)				0.943
שווי מ״ר מבונה				2,800 ₪
השבחה				5,534 ₪

[19] שמאי המשיבה ערכו את התחשיב לפי זכויות הבנייה כדלקמן : 50% עיקרי, ממ״ד 13 מ״ר, חניה 18 מ״ר, מחסן 7 מ״ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי : 7 מ״ר מחסן + 2 קומות / (50% שטח עיקרי + שטח ממ״ד) וחצר לפי הבנוי בקומת הקרקע.
להלן מקדמי השווי שהביאו בחשבון : עיקרי + ממ״ד – 1.00 ; חניה – 0.30 ; מחסן כחלק מהמבנה – 0.80 ; מרתף – 0.42 ; חצר – 0.25.

12.78. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש אימץ את תחשיב השבחה של שמאי המשיבה כולל ערכי שווי, דחייה עבור בניית המרתף ומקדמים, למעט שטח קומת המרתף, אותו חישב בהתאם לקונטור קומת קרקע לפי 30%.
- בחישוב שטח קומת המרתף, שמאי המבקש לא הביא בחשבון את שטח המחסן כחלק מקונטור קומת הקרקע.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	שטח אקו'
מרתף	102.8	0.40	0.05	2.055 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				2.055 מ"ר
דחיה למימוש (שנה, שיעור היוון 6%)				0.943
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,800
השבחה				₪ 5,426

<u>הכרעה</u>

12.79. תכנית רח/2000/ב/5 התירה התקנת סניטציה בקומת המרתף. בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שטח המרתף שיש להביא בחשבון. המחלוקת נובעת משטח המגרש והבינוי המיטבי השונה שנקטו הצדדים.

12.80. **שטח מרתף** – כאמור בהכרעתי לעיל לעניין תכסית הבנייה בשיעור של 30%, הובא בחשבון שטח מרתף של 113.10 מ"ר, בהתאם לחלופת הבינוי המיטבית בחלקה.

12.81. **מקדם שווי ושוליות** – בהתאם לתחשיב שטח המרתף במדרגה קודמת, הובא בחשבון מקדם שווי מרתף של 0.50 ומקדם שוליות של 0.80 עבור שטח שמעבר ל-50 מ"ר.

12.82. **מקדם דחייה** - בגין שטח המרתף הובא בחשבון מקדם דחייה לשנה בשיעור של 6%.

12.83. **מקדם השבחה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם השבחה של 0.05, בהתחשב בשימושים המותרים בקומת המרתף, והאפשרות להתקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף.

12.84. **ערכי שווי** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה אקו' של 550 $, בהתבסס על מסד הנתונים שהציגו שמאי המשיבה, הכולל ניתוח עסקאות עבור מגרשים ריקים באזור, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון, והכרעות שמאים מכריעים למועד הקובע.

12.85. **תחשיב ההשבחה -**

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'
שטח מרתף	50.00	0.40	1.00	20.0 מ"ר
שטח מרתף	63.10	0.40	0.80	20.2 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מרתף				40.2 מ"ר
מקדם השבחה				0.05
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים – שנה בשיעור של 6%				0.943
שווי מ"ר אקו' מבונה				2,800 ₪
השבחה, במעוגל				**5,307** ₪

<u>תכנית רח/מק/55/400 - מועד קובע 13/06/2012</u>

12.86. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון שלהלן:
- שווי מצב קודם - בהתאם לשווי הזכויות עפ"י תכנת רח/400 עם זכויות בנייה של 50% ומבני עזר ליחידה אחת.
- שווי מצב חדש - בהתאם לשווי הזכויות עפ"י תכנית רח/מק/55/400, עם זכויות בנייה בהיקף של 56% ושטחי שירות ל-2 יח"ד.
- זכויות הבנייה הובאו בחשבון כזמינות, כולל שטחי ממ"ד.
- שטח המגרש שהובא בחשבון הינו 342.5 מ"ר.
- במצב הקודם הובא בחשבון שטח אקו' של 293.23 מ"ר עבוד יח"ד אחת הכולל: שטח קומת קרקע 85.625 מ"ר, שטח קומה א' 85.625 מ"ר וממ"ד בשטח 13 מ"ר במקדם שווי 1.00, מחסן בשטח 7 מ"ר במקדם שווי 0.80, מרתף בשטח 99.125 מ"ר במקדם שווי 0.42, חניה בשטח 18 מ"ר במקדם שווי 0.30 ויתרת חצר בשטח 225.375 מ"ר במקדם שווי 0.25.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח אקו' של 350.2 מ"ר עבור 2 יח"ד הכולל: שטח עיקרי 191.8 מ"ר ושטחי ממ"ד 26 מ"ר במקדם שווי 1.00, מחסנים בשטח 14 מ"ר במקדם שווי 0.80, מרתף בשטח 122.9 מ"ר במקדם שווי 0.525, חניה בשטח 36 מ"ר במקדם שווי 0.30 ויתרת חצר בשטח 183.6 מ"ר במקדם שווי 0.25.
- במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה לצפיפות במקדם 0.95.

- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 4,100 ₪ למ״ר אקו׳ מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, בהתאמה לנכס הנדון ולאופי הבינוי, מיקום ומועד קובע, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח מגרש	מחיר	שטח אקו׳[20]	מקדם זמן	מקדם צפיפות	מקדם עורף	מקדם מיקום	שווי מ״ר מבונה
05/03/2015	3700/273	375 מ״ר	1,730,000 ₪	321.0	0.87	1.00	0.95	0.90	3,999 ₪
09/12/2010	3700/198	376 מ״ר	1,577,000 ₪	319.8	1.08	1.00	1.00	0.90	4,792 ₪
15/11/2009	3700/201	479 מ״ר	1,600,000 ₪	401.6	1.13	0.90	0.95	0.90	3,474 ₪
שווי מ״ר מבונה מתואם במעוגל									4,100 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם – 1 יח״ד			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
עיקרי ק״ק	85.625	1.00	85.625 מ״ר
עיקרי ק״א	85.625	1.00	85.625 מ״ר
ממ״ד	13.00	1.00	13.00 מ״ר
מחסן	7.00	0.80	5.60 מ״ר
מרתף	99.125	0.42	41.63 מ״ר
חניה	18.00	0.30	5.40 מ״ר
חצר	225.375	0.25	56.34 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			293.22 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			4,100 ₪
שווי מצב קודם			1,202,228 ₪

מצב חדש – 2 יח״ד			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
עיקרי	191.80	1.00	191.80 מ״ר
ממ״ד	26.00	1.00	26.00 מ״ר
מחסן	14.00	0.80	11.20 מ״ר
מרתף	122.90	0.525	64.52 מ״ר
חניה	36.00	0.30	10.80 מ״ר

[20] שמאי המשיבה ערכו את התחשיב לפי זכויות הבנייה להלן: 50% עיקרי, ממ״ד 13 מ״ר, חניה 18 מ״ר, מחסן 7 מ״ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי: 7 מ״ר מחסן + 2 קומות / (50% שטח עיקרי + שטח ממ״ד) וחצר לפי הבנוי בקומת הקרקע.
להלן מקדמי השווי שהביאו בחשבון: עיקרי + ממ״ד – 1.00; חניה – 0.30; מחסן כחלק מהמבנה – 0.80; מרתף – 0.42; חצר – 0.25.

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חצר	183.60	0.25	45.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			350.2 מ"ר
מקדם צפיפות			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב חדש			₪ 1,364,117
שווי מצב קודם			₪ 1,202,228
השבחה			₪ 161,889

- להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה בתגובתם:

מצב קודם – 1 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	91.25	1.00	91.25 מ"ר
עיקרי ק"א	91.25	1.00	91.25 מ"ר
ממ"ד	13.00	1.00	13.00 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	5.60 מ"ר
מרתף	104.75	0.42	43.99 מ"ר
חניה	18.00	0.30	5.40 מ"ר
חצר	242.25	0.25	60.56 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			311.06 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב קודם			₪ 1,275,336

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	204.40	1.00	204.40 מ"ר
ממ"ד	26.00	1.00	26.00 מ"ר
מחסן	14.00	0.80	11.20 מ"ר
מרתף	129.20	0.525	67.83 מ"ר
חניה	36.00	0.30	10.80 מ"ר
חצר	199.80	0.25	49.95 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			370.20 מ"ר
מקדם צפיפות			0.95

מצב חדש – 2 יח״ד			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב חדש			₪ 1,441,851
שווי מצב קודם			₪ 1,275,336
השבחה			₪ 166,515

12.87. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש ערך את תחשיב ההשבחה בהתאם להפרש השווי בין שני מצבי התכנון.
- בשני מצבי התכנון יש לייחס שטח של 30% בקומת הקרקע ויתרת השטח בקומה א׳.
- בהתאם לקונטור קומת הקרקע והמחסן שהתווסף, יש לחשב את שטח המרתף.
- בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם שווי של 0.90 עבור השטח בקומה א׳.
- אין להביא בחשבון שטחי ממ״ד בהתאם לסע׳ 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק.
- הובאה בחשבון זכאות לפטור עד 140 מ״ר לכל יח״ד הכוללת פטור גם למחסן לכל יחידת דיור ששטחו אינו עולה על 20 מ״ר.
- במצב הקודם הובא בחשבון שטח אקו׳ של 274 מ״ר עבוד יח״ד אחת הכולל: שטח קומת קרקע 89.75 מ״ר וממ״ד בשטח 13 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח קומה א׳ 68.50 מ״ר במקדם שווי 0.90, מחסן בשטח 7 מ״ר במקדם שווי 0.80, מרתף בשטח 109.75 מ״ר במקדם שווי 0.42 ויתרת חצר בשטח 232.75 מ״ר במקדם שווי 0.25.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח אקו׳ של 312 מ״ר עבור 2 יח״ד הכולל: שטח עיקרי בקומת קרקע של 76.75 מ״ר וממ״ד בשטח 26 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בקומה א׳ של 89.05 במקדם שווי 0.90, מחסנים בשטח 14 מ״ר במקדם שווי 0.80, מרתף בשטח 116.75 מ״ר במקדם שווי 0.525 ויתרת חצר בשטח 225.75 מ״ר במקדם שווי 0.25.
- שטח עבור מחסן של 14 מ״ר קוזז במסגרת פטור עד 140 מ״ר עיקרי ו-20 מ״ר מחסן.
- שטח ממ״ד בשטח של 13 מ״ר ליח״ד וסה״כ שטח של 26 מ״ר קוזז במצב החדש.
- במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה לצפיפות במקדם 0.95.
- ערכי שווי – שמאי המבקש אימץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה, קרי 4,100 ₪ לשווי מ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם – 1 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	89.75	1.00	89.75 מ"ר
עיקרי ק"א	68.50	0.90	61.65 מ"ר
ממ"ד	13.00	1.00	13.00 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	5.60 מ"ר
מרתף	109.75	0.42	46.09 מ"ר
חצר	232.75	0.25	58.18 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			274.28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב קודם			₪ 1,124,558

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	76.75	1.00	76.75 מ"ר
עיקרי ק"א	89.05	0.90	80.14 מ"ר
ממ"ד	26.00	1.00	26.00 מ"ר
מחסן	14.00	0.80	11.20 מ"ר
מרתף	116.75	0.525	61.29 מ"ר
חצר	225.75	0.25	56.43 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			311.81 מ"ר
קיזוז יתרת שטח ממ"ד לפטור עד 13 מ"ר			26.00 מ"ר -
קיזוז יתרת שטח מחסן			14.00 מ"ר -
שטח אקו' לאחר קיזוז			271.81 מ"ר
מקדם צפיפות			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב חדש			₪ 1,058,763
שווי מצב קודם			₪ 1,124,558
אין השבחה			

<u>הכרעה</u>

12.88. תכנית רח/מק/55/400 התירה תוספת יח"ד בחלקות הכלולות בה, כך שבכל חלקה מותרות 4 יח"ד עפ"י הקיים בפועל ובהיתרי הבנייה, ותוספת של 6% כך שאחוזי הבנייה הינם בהיקף של 56%. בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין היקף השטחים שיש להביא בחשבון. המחלוקת נובעת משטח המגרש והבינוי המיטבי השונה שנקטו הצדדים, כולל מקדמי שווי שונים.

12.89. כאמור עבור מדרגת השבחה זו, ההשבחה חושבה בשתי חלופות: האחת – בהתחשב בשטחי ממ"דים במסגרת מימוש בדרך של מכר, והשנייה – ללא שטח ממ"דים במסגרת מימוש בדרך של היתר בנייה.

12.90. בהתאם להכרעתי לעיל, לעניין שטח המגרש, הצפיפות והבינוי המיטבי, הובאו בחשבון השטחים הבאים:

<u>מצב קודם – 1 יח"ד</u>

12.91. **היקף שטחים** – סה"כ שטח עיקרי (50%) – 188.5 מ"ר; שטח עיקרי בקומת הקרקע (30%) – 113.1 מ"ר; שטח עיקרי בקומה א' (20%) – 75.40 מ"ר; ממ"ד – 13 מ"ר; מחסן – 7 מ"ר; מרתף – 113.10 מ"ר; חצר – 263.90 מ"ר [21].

12.92. **מקדמי שווי** – להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון:

- עיקרי בקומת הקרקע ושטח הממ"ד – 1.00.
- עיקרי בקומה א'/ עיקרי נוסף – הובא בחשבון מקדם שווי של 0.95.
- שטח מרתף – מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם שווי של 0.42 (0.4 מקדם שווי מרתף נכון למועד הקובע x 1.05 עבור מקדם סניטריה).
- שאר המקדמים שהובאו בחשבון: מחסן במקדם שווי של 0.80 כמפורט לעיל, וחצר במקדם שווי של 0.25.

<u>מצב חדש – 2 יח"ד</u>

12.93. **היקף שטחים** - סה"כ שטח עיקרי (56%) – 211.12 מ"ר; שטח עיקרי בקומת הקרקע (30%) – 113.1 מ"ר; שטח עיקרי בקומה א' (26%) – 98.02 מ"ר; ממ"ד – 26 מ"ר; מחסן – 14 מ"ר; מרתף – 125.56 מ"ר [22]; חצר – 251.44 מ"ר [23].

12.94. **מקדמי שווי** – להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון:

- עיקרי בקומת הקרקע ושטח הממ"ד – 1.00.

[21] 113.10 מ"ר - 377 מ"ר = 263.90 מ"ר.
[22] 2 ק' / [14 מ"ר + 26 מ"ר + (377 מ"ר x 56%)] = 125.56 מ"ר.
[23] 125.56 מ"ר - 377 מ"ר = 251.44 מ"ר.

- עיקרי בקומה א' / עיקרי נוסף – הובא בחשבון מקדם שווי של 1.00, בגין שטח קומה א' בהיקף של 98.02 מ"ר עבור שתי יחידות דיור.
- שטח מרתף – מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם שווי של 0.525.
- שאר המקדמים שהובאו בחשבון: מחסן במקדם 0.80 וחצר במקדם 0.25.
- עבור השטח האקו' המתקבל במצב החדש הובא בחשבון מקדם צפיפות של 0.95, כבשומות הצדדים, המשקף את הצפיפות שהתירה התכנית.

12.95. **ערכי שווי** - מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשווי של 4,100 ₪ שנקבע למ"ר מבונה אקו' בהתבסס על מסד הנתונים שהציגו שמאי המשיבה, הכולל ניתוח עסקאות עבור מגרשים ריקים באזור, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון.

12.96. **תחשיב ההשבחה**:

א. <u>תחשיב ההשבחה – ללא התחשבות בפטור לשטחי הממ"ד</u>:

מצב קודם – 1 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	113.10	1.00	113.10 מ"ר
עיקרי נוסף	75.40	0.95	71.63 מ"ר
ממ"ד	13.00	1.00	13.00 מ"ר
מחסן	7.00	0.80	5.60 מ"ר
מרתף	113.10	0.42	47.50 מ"ר
חצר	263.90	0.25	65.97 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			316.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,100 ₪
שווי מצב קודם			1,298,908 ₪

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	113.10	1.00	113.10 מ"ר
עיקרי נוסף	98.02	1.00	98.02 מ"ר
ממ"ד	26.00	1.00	26.00 מ"ר
מחסן	14.00	0.80	11.20 מ"ר
מרתף	125.56	0.525	65.92 מ"ר
חצר	251.44	0.25	62.86 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			377.10 מ"ר

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מקדם צפיפות			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב חדש			₪ 1,468,800
שווי מצב קודם			₪ 1,298,908
השבחה			**₪ 169,892**

ב. <u>תחשיב ההשבחה –בהתחשב בפטור לשטחי הממ"ד</u>:

מצב קודם – 1 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	113.10	1.00	113.10 מ"ר
עיקרי נוסף	75.40	0.95	71.63 מ"ר
ממ"ד	13.00	1.00	---
מחסן	7.00	0.80	5.60 מ"ר
מרתף	113.10	0.42	47.50 מ"ר
חצר	263.90	0.25	65.97 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			303.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב קודם			₪ 1,245,608

מצב חדש – 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	113.10	1.00	113.10 מ"ר
עיקרי נוסף	98.02	1.00	98.02 מ"ר
ממ"ד פטור	26.00	1.00	---
מחסן	14.00	0.80	11.20 מ"ר
מרתף	125.56	0.525	65.92 מ"ר
חצר	251.44	0.25	62.86 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			351.10 מ"ר
מקדם צפיפות			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,100
שווי מצב חדש			₪ 1,367,530
שווי מצב קודם			₪ 1,245,608
השבחה, במעוגל			**₪ 121,922**

<u>תכנית רח/2000/ג/4 - מועד קובע 26/02/2016</u>

12.97. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין קירוי פרגולה בשטח אפקטיבי של 20 מ״ר ליחידה.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.10 לקירוי.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 5,100 ₪ למ״ר אקו׳ מבונה[24], בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, בהתאמה לנכס הנדון ולאופי הבינוי, מיקום והמועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח מגרש, מ״ר	מחיר	שטח אקו׳[25]	מקדם זמן	מקדם עורף	מקדם מיקום	מקדם צפיפות	שווי מ״ר מבונה
31/05/2018	3700/193	188	₪ 1,270,000	183.2	0.89	1.00	0.90	1.00	₪ 5,532
23/01/2018	3700/326	376	₪ 2,400,000	330.8	0.90	0.95	0.90	0.95	₪ 5,329
22/06/2017	3700/196	188	₪ 1,380,000	187.4	0.93	1.00	0.90	1.00	₪ 6,188
17/12/2015	3700/324	368	₪ 2,120,000	315.9	1.01	0.95	0.90	0.95	₪ 5,502
06/08/2015	3700/249	371	₪ 1,680,000	318.3	1.03	0.95	0.90	0.95	₪ 4,406
21/06/2015	3700/311	380	₪ 1,800,000	325.4	1.03	1.00	0.90	0.95	₪ 4,890
05/03/2015	700/273	375	₪ 1,730,000	321.0	1.05	0.95	0.90	0.95	₪ 4,591
שווי מ״ר מבונה מתואם במעוגל									₪ 5,200

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	ערכים
שטח פרגולה אפקטיבי ליח״ד	20 מ״ר
מס׳ יח״ד	2
מקדם השבחה בגין קירוי	0.10
שטח אקו׳	4.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 5,200
השבחה	₪ 20,800

[24] שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה של 5,100 ₪ אך בתחשיב ההשבחה חישבו לפי שווי מ״ר מבונה של 5,200 ₪.
[25] שמאי המשיבה ערכו את התחשיב לפי זכויות הבנייה להלן: 50% עיקרי, ממ״ד 13 מ״ר, חניה 18 מ״ר, מחסן 7 מ״ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי: 7 מ״ר מחסן + 2 קומות / (50% שטח עיקרי + שטח ממ״ד) וחצר לפי הבנוי בקומת הקרקע.
להלן מקדמי השווי שהביאו בחשבון: עיקרי + ממ״ד – 1.00; חניה – 0.30; מחסן כחלק מהמבנה – 0.80; מרתף – 0.42 / 0.525; חצר – 0.25.

12.98. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.
- התכנית קובעת הוראות בנייה לבניית סככות בכל אזורי המגורים בהם מותרת בניית פרגולה. על תכנית זו חלות הוראות תכנית רח/2000/ג/2 ככל ולא שונו בתכנית הנדונה.
- תכנית רח/2000/ג/2 קובעת בעיקרה בסע' 2.2.2 הוראות בנייה לפרגולות וסככות באזורים האמורים בסע' 2.2.1 ובתנאי שאינם צמודי קרקע. הנכס שבנדון אינו נכלל ולא עונה להגדרה.

שמאי המשיבה השיבו שהתכנית הנדונה שינתה את הוראות תכנית רח/2000/ג/2 (לפי סע' 1.6 בתכנית), לפיה האפשרות לקירוי פרגולה חלה בכל אזורי המגורים, בהתאם לסע' 2.2(1), ולפיכך יש לדחות את טענת שמאי המבקש.

<u>הכרעה</u>

12.99. תכנית רח/2000/ג/4 התירה קירוי פרגולות, תוך קביעה כי תוספת סככה תיחשב כתוספת שטח עיקרי.

12.100. שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח פרגולה אפקטיבי של 20 מ"ר עבור כל יח"ד במקדם השבחה של 0.10 המהווה את הפער בין שווי שטח פרגולה לסככה. לעומתם, שמאי המבקש טען כי אין כל השבחה מהתכנית הנדונה, שכן לשיטתו הנכס הנדון לא נכלל באזור המגורים בו מותרת בניית פרגולה בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ג/2 אליה מפנה התכנית הנדונה.

12.101. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ונתוני התכנון הרלוונטיים, אני סבורה כי התכנית חלה על הנכס הנדון, ואבאר:

12.102. סע' 2.2 להוראות התכנית קובע: "1. **<u>בכל אזורי המגורים בו</u> מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן לקרות אותה לכי סככה**.." (הדגשה שלי, ד.ש.).

12.103. עוד נקבע בסע' 1.6 להוראות התכנית: "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" נקבע כי **"על תכנית זו יחולו הוראות לתכנית רח/2000/ג/2 <u>במידה ולא שונו בתכנית זו</u>"**. (הדגשה שלי, ד.ש.).

12.104. תכנית רח/2000/ג/2 שאושרה בשנת 2008 קובעת בסע' 2.2 הוראות לבניית פרגולות, סככות ותוספות בנייה, באזורים המפורטים בסעיף 2.2.1: "..**אזור מגורים ב', ג', אזור מגורים מיוחד ואזור מסחרי בו מותרת בנייה למגורים, והכל בתנאי שאינם צמודי קרקע**".

12.105. מכאן, שתכנית רח/2000/ג/2 משנת 2008 לא חלה על הנכס הנדון המצוי באזור מגורים א', ואין ללמוד ממנה כי חלה על אזור מגורים זה מגבלה לעניין בניית פרגולה. עם אישור תכנית רח/2000/ג/4 הנדונה בשנת 2016, ישנה הוראה המכלילה את כל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק.

12.106. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, סע' 12 "מצללה": "**הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:**

(1) **שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על ¼ <u>משטח הקרקע</u> הפנוי ממבנים או הגג – הכול לפי הגדול יותר;**

(2) מצללה <u>תוקם על גבי הקרקע</u> או גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר.". (הדגשה שלי, ד.ש.).

12.107. לאור האמור, בניית פרגולה אפשרית על הקרקע או הגג, והתכנית הנדונה אשר מפנה להוראות החוק, מאפשרת קירוי פרגולה בכל אזורי המגורים, לרבות אזור מגורים א', מבלי לקבוע כל חריג או מגבלה.

12.108. בהתאם למפורט לעיל, התכנית חלה באזור המגורים בו מסווג הנכס הנדון ויש לחשב את גובה ההשבחה בגינה.

12.109. **שטח סככות** – מקובל עליי שטח הסככה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, של 40 מ"ר עבור 2 יחה"ד, בהתחשב בשטח המגרש הפנוי, ובהתאם להוראות התכנית בהן נקבע קו בניין 0 לקירוי פרגולות בגבול המגרש (סע' 2.2 בתקנון התכנית).

12.110. **מקדם השבחה** – מקובל עליי מקדם ההשבחה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה של 0.10 וזאת לאור הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון. מקדם ההשבחה משקף את ההפרש בין מקדם שווי סככה של 0.45 במצב חדש לעומת מקדם שווי פרגולה של 0.35 במצב קודם.

12.111. **ערכי שווי** – מקובל עליי שווי מ"ר מבונה של 5,200 ₪ שקבעו שמאי המשיבה בהתבסס על בחינת מסד הנתונים שהציגו, הכולל ניתוח עסקאות עבור מגרשים ריקים באזור, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון.

12.112. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם השבחה	שטח אקו'
קירוי פרגולה עבור 2 יח"ד	40 מ"ר	0.10	4.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			4.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,200 ₪
השבחה			**20,800** ₪

<u>תכנית 414-0201608 (רח/מק/2000/ס) – מועד קובע 03/10/2017</u>

12.113. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח עיקרי בשיעור של 7% או 50 מ״ר, הגבוה מביניהם והגדלת שטח המרתף כתוצאה מהגדלת קונטור קומת הקרקע.
- הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי ל-2 יח״ד של 25 מ״ר, קיזוז חצר בשטח זה, ותוספת שטח למרתף של 12.50 מ״ר.
- הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי - 1.00; שטח חצר – 0.25; שטח מרתף – 0.525.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 5,600 ₪ למ״ר אקו׳ מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר והכרעות שמאים מכריעים בסביבה, בהתאמה למועד הקובע הנדון.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳
תוספת שטח עיקרי ל-2 יח״ד	25.00	1.00	25.00 מ״ר
קיזוז שטח חצר	12.50	0.25	3.13 מ״ר -
תוספת שטח מרתף	12.50	0.525	6.56 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מבונה			28.44 מ״ר
שווי מ״ר אקו׳ מבונה			5,600 ₪
השבחה			159,250 ₪

12.114. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.
- התכנית הנדונה מגדירה את המונח ״בנייה רוויה״ כ-״בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות״.
- הנכס הנדון עומד ב-3 תנאי ההגדרה ולכן התכנית במקרה זה מסייגת את הנכס הנדון, שכן מטרתה הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים המיועדים בבנייה שאינה בנייה רוויה, בהגדרה ספציפית.
- בנוסף, שמאי המשיבה ייחסו השבחה של 7% משטח המגרש, אולם התכנית קובעת תוספת שטחים בשיעור שלא יעלה על שיעור זה. כלומר יש להוסיף רק 1% בנוסף ל-6% שהתווספו מכח תכנית רח/מק/55/400.

12.115. תמצית תגובת שמאי המשיבה:

- בסע' 2.2 לתקנון התכנית נכתב "הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרשים המיועדים למגורים, לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה".
- בסע' 4.1.2 נכתב "תכנית זו תחול על כל המגרשים שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בבנייה רוויה".
- ככל וחלה על המקרקעין תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, הקובעת שמותר בחלקה 2 יח"ד, אין מדובר בבנייה רוויה ותכנית רח/מק/2000/ס חלה.
- תכנית רח/400 שהינה בסמכות ועדה מחוזית קבעה 2 יח"ד בחלקה, כך שתכנית רח/מק/2000/ס חלה על הנכס הנדון.
- בוצע בירור עם מנהלת אגף תב"ע ומידע תכנוני גב' אפרת חובשי, לגבי החלקה הנדונה, אשר ענתה במייל מיום 24/03/2025, כלהלן:

"תב"ע רח/מק/2000/ס קובעת בברור את היחס לתכנית שאישרה הוועדה המחוזית. כלומר אם התכנית שאישרה הוועדה המחוזית קבעה שמותר 2 יח"ד במגרש, זה אומר שהבנייה היא לא בנייה רוויה ולכן ניתן להקנות זכויות בחלקה מתכנית זו. לגבי הכמות: גם נקבע בבירור: או 6% משטח המגרש או 50 מ"ר, הגדול מבין השניים כל עוד לא עולה על 175 מ"ר.

- שמאי המשיבה טענו כי לא ברורה טענת שמאי המבקש לגבי השטח שהתווסף מכח תכנית זו. מעבר להבהרה שהוצגה לעיל, הדוחה בפועל את טענת שמאי המבקש, הוראות התכנית קובעות כי קיזוז השטחים יינתן אך ורק אם אושרו הקלות לתוספת שטח (סע' 6.4 בתכנית). במקרה הנדון אין תוספת שטח שמקורה בהקלות ולפיכך יש להוסיף 7% משטח המגרש.

<u>הכרעה</u>

12.116. תכנית 414-0505347 (רח/2000מק/ס) הגדילה את אחוזי הבנייה לשטח עיקרי בשיעור של 7% או 50 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם. שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת שטח עיקרי ומרתף בעקבות הגדלת קונטור קומת הקרקע, בניכוי שטח החצר, ואילו שמאי המבקש טען כי הנכס הנדון עומד בתנאי ההגדרה של "בנייה רוויה" בתכנית, ולפיכך תכנית זו לא חלה עליו.

12.117. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת נתוני התכנון הרלוונטיים, אני סבורה כי התכנית חלה על הנכס הנדון, ואבאר:

12.118. התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה בבנייה שאינה בנייה רוויה. סע' 1.9 לתקנון מגדיר "בנייה רוויה" כ-"**בנייה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה**

אחד בשתי קומות לפחות" וסע' 4.1.2 קובע: "**תכנית זו תחול על כל המגרשים שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה**".

12.119. המצב התכנוני בנכס הנדון מוגדר כ"אזור מגורים א'" לפי 2 תכניות:

- תכנית רח/מק/55/400 משנת 2012 – לעניין השימושים המותרים בייעוד זה, סע' 4.1.1 לתקנון מפנה לתכניות בתוקף החלות על החלקות ולפי סע' 5.1 "טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע", הבנייה המותרת הינה 4 יח"ד לשטח מגרש מינ' של 600 מ"ר.
- תכנית רח/400 משנת 1981 - משנה את ייעוד החלקה מחקלאי לאזור מגורים א' ומגדירה בסע' 8.10.3 את התכליות באזור זה, הכוללות בין היתר בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים.

12.120. מאחר ולא קיימת הגדרה מפורשת לאופי הבינוי בייעוד המגורים בתכניות החלות, התבססתי על הוראות החוק ונהלי רשות מקרקעי ישראל, לצורך הבהרת ההגדרות והמונחים הרלוונטיים לעניין זה, כלהלן:

12.121. סע' 147ב(טו) לחוק מגדיר "יחידת דיור צמודת קרקע" כ-"**יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, <u>ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת</u>**". (הדגשה שלי, ד.ש.)

12.122. נוהל 21.03B "תוספת בנייה במגורים" של רשות מקרקעי ישראל מגדיר בנייה רוויה כ-"**בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות – <u>דירה אחת לפחות בכל קומה</u>**".

12.123. הנכס הנדון אינו עונה להגדרה של בנייה רוויה שכן כלל היחידות בחלקה הינן יחידות צמודות קרקע, ללא יחידות דיור נוספות מעליהן. זאת ועוד, בהתאם לרישוי הקיים, בחלקה הנדונה מאושרות 3 יח"ד אשר במקור היוו 4 יח"ד ו-2 מתוכן אוחדו בהיתר משנת 1989.

12.124. לאור המפורט לעיל, התכנית חלה באזור המגורים של הנכס הנדון ויש לחשב בגינה את גובה ההשבחה.

12.125. **תוספת השטח** – לאור האמור והמפורט בפרק "תיקון השומה המכרעת" בפתיח של שומה מכרעה מתוקנת זו, הובאה בחשבון תוספת של 1% מעבר ל-56% המותרים מכח תכנית רח/מק/55/400 עד לסך כולל של 57%.

12.126. בנוגע להיקף וחלוקת תוספת השטח, התכנית קובעת תוספת של 7% משטח המגרש או 50 מ"ר - לפי הגבוה. במגרש הנדון 7% מהווים 26.39 מ"ר, לעומת 25 מ"ר לפי 50 מ"ר – ולכן הובאו בחשבון זכויות בשיעור של 7% (קרי, תוספת 1% כאמור).

12.127. כאמור, בהתאם להכרעתי לעיל, הבינוי המיטבי במצב הקודם במועד הקובע הינו לפי קומות שוות, לפיכך תוספת השטח חושבה כתוספת לפי חלוקה שווה בשתי קומות בניכוי שטח החצר לפי מחצית משטח התוספת. לפי הבינוי כאמור יש להביא בחשבון תוספת שטח בקומת המרתף.

12.128. **מקדם שווי קומה א'** – בהתאם להכרעתי לעיל ולאור המועד הקובע, בשנת 2017, מצאתי לנכון ליישם מקדם שווי של 0.95 לקומה א' וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים באזור ובשכונות בעלות מאפיינים דומים, כולל הכרעות הח"מ.

12.129. לא הובא בחשבון מקדם שוליות מאחר ומדובר בתוספת של 3.77 מ"ר (= 377 מ"ר x 1%) עבור 2 יח"ד כאשר לאחר תוספת השטח, כל יח"ד הינה בשטח עיקרי של 107.445 מ"ר.

12.130. **ערכי שווי** – מקובל עליי שווי מ"ר מבונה של 5,600 ₪ שקבעו שמאי המשיבה בהתבסס על בחינת מסד הנתונים שהציגו, הכולל ניתוח עסקאות עבור מגרשים ריקים באזור, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון. בנוסף, שווי מ"ר מבונה תואם להכרעות שמאים מכריעים באזור כדלקמן:

שמאי מכריע	הכרעה מיום	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר אקו'	הערות
יעקב הלוי	28/02/2025	3700/421	חפץ חיים 10	5,300 ₪	בסמוך לביה"ס
אייל יצחקי	17/11/2021	3700/311	מרגולין 14א	5,600 ₪	-

12.131. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
תוספת שטח עיקרי ק"ק	1.885 [26]	1.00	1.885 מ"ר
תוספת שטח עיקרי ק"א	1.885	0.95	1.790 מ"ר
ניכוי שטח חצר	1.885	0.25	0.471 מ"ר -
תוספת שטח מרתף	1.885	0.525	0.989 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מבונה			4.194 מ"ר
שווי מ"ר אקו' מבונה			5,600 ₪
השבחה			**23,487** ₪

[26] 2 ק' / 3.77 = 1.885 מ"ר.

<u>תכנית 414-0644799 (רח/2000/ב/7) - מועד קובע 02/12/2023</u>

12.132. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מאפשרת הגדלת שטח מחסן וכן את השינויים הבאים בקומת המרתף: הגדרת השטח כשטח עיקרי, הגבהה לגובה של עד 2.80 מ', פתיחת דלת חיצונית למרתף, הגדלת גובה החלונות בקומת המרתף מ-40 ס"מ ללא הגבלה, העמקת חצרות אנגליות ושימוש במרתף כמשרד לבעל מקצוע חופשי לבעל הנכס.
- ההשבחה נבחנה בהתאם להפרש השווי המתקבל בין שני מצבי התכנון.
- לאור הוספת השימושים בקומת המרתף, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה של 0.20, עבור שטח המרתף במצב החדש, בהתבסס על הכרעות בגו"ח 3699/160, 3638/217, 3636/63 ו-3641/125.
- במצב הקודם שטח המרתף הינו שטח שירות של 136.4 מ"ר במקדם שווי של 0.525 ושטח המחסן עבור 2 יח"ד הוא 15 מ"ר במקדם שווי 0.80.
- במצב החדש שטח המרתף הינו שטח עיקרי של 141.4 מ"ר במקדם שווי של 0.725 ושטח המחסן עבור 2 יח"ד הוא 20 מ"ר במקדם שווי 0.80 בניכוי חצר בשטח 5 מ"ר במקדם שווי 0.25.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טענו לשווי של 8,100 ₪ למ"ר אקו' מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, בהתאמה לנכס הנדון ולאופי הבינוי, מיקום והמועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש, מ"ר	מחיר	שטח אקו'[27]	מקדם זמן	מקדם עורף	מקדם מיקום	מקדם צפיפות	שווי מ"ר מבונה
08/08/2022	3700/320	384	₪ 3,400,000	359.8	1.04	1.00	0.90	0.95	₪ 8,403
15/06/2022	3700/196	182	₪ 2,000,000	201.9	1.05	1.00	0.90	1.00	₪ 8,463[28]
28/02/2022	3700/310	379.5	₪ 2,650,000	355.9	1.08	1.00	1.00	0.95	₪ 7,670
11/02/2022	3700/301	365	₪ 3,100,000	343.4	1.09	0.95	0.90	0.95	₪ 7,987
שווי מ"ר מבונה מותאם במעוגל									₪ 8,100

[27] שמאי המשיבה ערכו את התחשיב לפי זכויות הבנייה כלהלן: 50% עיקרי, ממ"ד 13 מ"ר, חניה 18 מ"ר, מחסן 7 מ"ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי: 7 מ"ר מחסן + 2 קומות / (50% שטח עיקרי + שטח ממ"ד) וחצר לפי הבנוי בקומת הקרקע.
להלן מקדמי השווי שהביאו בחשבון: עיקרי + ממ"ד – 1.00; חניה – 0.30; מחסן כחלק מהמבנה – 0.80; מרתף – 0.42 / 0.525; חצר – 0.25.

[28] עבור עסקה זו הובא בחשבון מקדם 0.90 עבר ניכוי תרומת היתר קיים.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מחסן ל-2 יח"ד	15.00	0.80	12.00 מ"ר
מרתף כשירות	136.40	0.525	71.61 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			83.61 מ"ר

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מחסן ל-2 יח"ד	20.00	0.80	16.00 מ"ר
ניכוי שטח חצר	- 5.00	0.25	- 1.25 מ"ר
מרתף כעיקרי	141.40	0.725	102.51 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			117.26 מ"ר
שטח אקו' במצב הקודם			83.61 מ"ר
הפרש שטח			33.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,100
השבחה			₪ 272,606

- להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה בתגובתם:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מחסן ל-2 יח"ד	15.00	0.80	12.00 מ"ר
מרתף כשירות	143.00	0.525	75.07 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			87.07 מ"ר

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מחסן ל-2 יח"ד	20.00	0.80	16.00 מ"ר
ניכוי שטח חצר	- 5.00	0.25	- 1.25 מ"ר
מרתף כעיקרי	148.00	0.725	107.30 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			122.05 מ"ר
שטח אקו' במצב הקודם			87.07 מ"ר
הפרש שטח			34.97 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,100
השבחה			₪ 283,257

12.133. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- תחשיב ההשבחה חושב באופן דומה לתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, למעט קיזוז שטח עיקרי ושטח המחסן, כלהלן.
- שטח המחסן פטור עד 20 מ"ר עבור כל יחידת דיור, להלן שטח המחסן שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מחסן ל-2 יח"ד	20.00	-	-
בניכוי שטח מחסן מצב קודם ל-2 יח"ד	14.00	-	-
שטח מחסן פטור עד 20 מ"ר לכל יח"ד	- 6.00	0.80	- 4.80 מ"ר
קיזוז שטח חצר	- 6.00	0.25	- 1.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב עבור מחסן			- 6.30 מ"ר

- שמאי המבקש אימץ את מקדמי השווי שנקטו שמאי המשיבה לעניין שטחי המרתף: מקדם שווי של 0.525 עבור שטח המרתף כשירות במצב הקודם ומקדם שווי של 0.725 עבור שטח מרתף כעיקרי, בהתאם למקדם השבחה של 0.20.

- ערכי שווי – שמאי המבקש קיבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה, קרי 8,100 ₪ לשווי מ"ר מבונה.

- במסגרת חישוב הפטור עד 140 מ"ר, שמאי המבקש זיכה את השטח האקו' המתקבל (שטח של 21.40 מ"ר) עבור היחידה השנייה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם - מרתף כשירות	116.75	0.525	61.29 מ"ר
מצב חדש - מרתף כעיקרי	122.75	0.725	88.99 מ"ר
הפרש שטח אקו'			27.70 מ"ר
שטח אקו' לחיוב עבור מחסן			6.30 מ"ר -
שטח אקו' לחיוב			21.40 מ"ר
קיזוז יתרת פטור 140 מ"ר עבור יח"ד מס' 2			21.40 מ"ר -
שווי מ"ר מבונה			8,100 ₪
אין השבחה			

שמאי המשיבה השיבו כי תחשיב שמאי המבקש שגוי מן היסוד: מצד אחד מקזז מחסן כחלק מהפטור ובנוסף מקזז את השטח האקוי של רכיבי ההשבחה למרתף בתירוץ של קיזוז פטור של 140 מ״ר עבור יחידה שנייה. כאמור, יש להחיל את הפטור רק על תכנית רח/400, מן הטעם הפשוט שבמצב הקודם לתכנית הנדונה, קיימות 2 יח״ד ששטחן עולה על 140 מ״ר (שטח כל יחידה לפי המצב התכנוני הינו 166.90 מ״ר = 102.20 מ״ר עיקרי עילי + 64.70 מ״ר מרתף).

<u>הכרעה</u>

12.134. תכנית 414-0644799 (רח/2000/ב/7) קבעה הוראות בנייה שונות בתחום המרחב התכנוני של עיריית רחובות. בבנייה צמודת קרקע התכנית קובעת בין היתר כי סך שטחי השירות לא יעלו על 75 מ״ר ליח״ד, שטח המרתף יהווה שטח עיקרי ולא יעלה על קונטור קומת קרקע, גובהו לא יעלה על 2.80 מ׳ ולא יפחת מ-2.50 מ׳, תתאפשר פתיחת דלת חיצונית ושימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי לדיירי הנכס. כמו כן שטח אחסנה יהיה 10 מ״ר לכל יח״ד בגובה קומת בית המגורים.

12.135. הצדדים מסכימים כי ההשבחה הינה ביחס למרכיב המרתף והמחסן, אך קיימת ביניהם מחלוקת לעניין שטח המרתף, הנובע משטח המגרש והבינוי המיטבי השונה שנקטו.

12.136. בהתאם להכרעתי לעיל, ובשים לב לתחשיבים שבוצעו במדרגות ההשבחה הקודמות למדרגת ההשבחה הנדונה, הובאו בתחשיב ההשבחה השטחים והמקדמים כלהלן:

12.137. **מצב קודם** – הובא בחשבון שטח מרתף של 127.44 מ״ר [29] עבור 2 יח״ד במקדם שווי של 0.525 ו-2 מחסנים בשטח 7.5 מ״ר[30] לכל יח״ד וסה״כ 15 מ״ר מחסנים במקדם שווי של 0.80.

12.138. **מצב חדש** – הובא בחשבון שטח מרתף של 131.50 מ״ר [31], שטח מחסנים של 20 מ״ר וניכוי שטח חצר בשטח 5 מ״ר לאחר תוספת שטחי המחסן.

12.139. מקובלת עליי הסכמת הצדדים אשר נקטו במקדם שווי של 0.725 עבור שטח המרתף במצב החדש, המשקף מקדם השבחה של 0.20 עבור שטח מרתף המוגדר כשטח עיקרי, בגובה של 2.80 מ׳ עם דלת חיצונית לשימוש דיירי הנכס בלבד.

12.140. המחסנים הובאו בחשבון במקדם של 0.80 והחצר הובאה במקדם שווי של 0.25.

12.141. יובהר כי אין להביא בחשבון פטור שכן טרם התבקש פטור, אשר ככל שיוגש בשלב של בקשה להיתר בנייה, בסמכות הוועדה המקומית לבחון את הזכאות לפטור.

[29] 125.56 מ״ר (עפ״י תכנית רח/מק/400/55) + 1.885 מ״ר (עפ״י תכנית רח/מק/2000/ס) = 127.44 מ״ר.
[30] שטח מחסן של 7.5 מ״ר בהתאם לתכנית רח/2000/ב/6 שאושרה בשנת 2015 ולא הובאה בחשבון בתחשיבי ההשבחה ע״י שמאי המשיבה בטענה כי אינה משביחה את הנכס הנדון.
[31] 127.44 מ״ר + 5 מ״ר = 132.44 מ״ר.

12.142. **ערכי שווי** – מקובל עליי שווי מ״ר מבונה של 8,100 ₪ שקבעו שמאי המשיבה בהתבסס על בחינת מסד הנתונים שהציגו הכולל ניתוח עסקאות עבור מגרשים ריקים באזור, בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון.

12.143. **תחשיב ההשבחה** –

מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח מרתף עבור 2 יח״ד	127.44	0.525	66.91 מ״ר
מחסנים עבור 2 יח״ד	15.00	0.80	12.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			78.91 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			8,100 ₪
שווי מצב קודם			639,160 ₪

מצב חדש			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח מרתף עבור 2 יח״ד	132.44	0.725	96.02 מ״ר
מחסנים עבור 2 יח״ד	20.00	0.80	16.00 מ״ר
הפסד שטח חצר	- 5.00	0.25	- 1.25 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			110.77 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			8,100 ₪
שווי מצב חדש			897,258 ₪
שווי מצב קודם			639,160 ₪
השבחה			**258,098** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/400	09/10/1981	₪ 24.66	₪ 12.33
רח/2000/ב	16/05/1987	₪ 1,714	₪ 857
רח/2000/ב/1	12/06/1996	₪ 16,340	₪ 8,170
רח/מק/2000/ב/5	10/09/2008	₪ 5,307	₪ 2,653.5
רח/מק/55/400 [32]	13/06/2012	₪ 169,892	₪ 84,946
רח/2000/ג/4	26/02/2016 [33]	₪ 20,800	₪ 10,400
רח/מק/2000/ס (414-0505347)	03/10/2017	₪ 23,487	₪ 11,743.5
רח/2000/ב/7 (414-0644799)	02/12/2023	₪ 258,098	₪ 129,049

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[32] ההשבחה בחלופה הכוללת את שטחי הממ"ד.
[33] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון ביום 11/02/2016.