רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 מרץ, 2025
מינוי: 2848-2024
מספרנו: מכרעת.727

לכבוד

המבקשים	המשיבה
מר רותם חוני אביגזר וגב' אביטל חנה אביגזר	הוועדה המקומית לתו"ב ירוחם
ע"י מר זהר שלפמן ואלה אלוש, שמאי מקרקעין	ע"י גב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 39645 חלקה 66

מגרש 582 (לפי תכנית 612-0988576)

רחוב נחל צין 46, נוף מדבר, ירוחם

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' דליה עסיס, מיום 3 ספטמבר 2023 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 16 פברואר 2025.

עמדת המבקשים, מר רותם חוני אביגזר וגב' אביטל חנה אביגזר, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר זהר שלפמן וגב' אלה אלוש, מיום 16 ינואר 2025.

ביום 10 מרץ 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר זהר שלפמן וגב' אלה אלוש מטעם המבקשים ובהשתתפות גב' דליה עסיס מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 612-0988576 והקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 14.3.2025.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית 612-0988576	4.8.2022
הקלות	6.8.2023

4. פרטי הנכס

גוש: 39645

חלקה: 66

מס' מגרש: 582 (עפ"י תכנית 612-0988576).

שטח החלקה: 356 מ"ר

מהות הנכס: מגרש לבית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף

כתובת: רחוב נחל צין 46, נוף מדבר, ירוחם

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נוף מדבר מהווה שכונה חדשה הממוקמת במרכז המועצה המקומית ירוחם. מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים. גבולות השכונה: רחוב צבי ברונשטיין (כביש 225) מצפון, שכונת אליהו הנביא ממזרח, שכונת אופק מדרום ושכונת צהלה ממערב. בשכונה מרפאות, גני ילדים, מעון יום ומרכז קהילתי.

רחוב נחל צין ממוקם במרכז השכונה וחוצה אותה ממזרח למערב. מהווה רחוב דו סטרי, תחילתו ברחוב צבי ברונשטיין מצפון מזרח וסופו ברחוב תמירון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 66 בגוש 39645, מהווה מגרש מס' 582 (עפ"י תכנית 612-0988576). החלקה בשטח רשום של 356 מ"ר. החלקה ממוקמת במרכז השכונה. היא בעלת צורה רגולרית מלבנית, בעלת חזית דרומית בת כ- 12 מ' לרחוב נחל צין. עומקה כ- 29 מ'. פני הקרקע מישוריים.

מצפון לחלקה טיילת ציבורית. בהתחשב בטופוגרפיה נשקף ממנה נוף הררי לכיוון צפון.

עפ"י בקשה להיתר על החלקה מתוכנן בית מגורים חדש חד משפחתי, דו קומתי עם קיר משותף ממזרח הכולל בקומה א' 2 יח"ד אירוח.

[1] מועד תחילת תכנית מס' 612-0988576, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות ומועד אישור ההקלה ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 26/במ/202- שכונה מערבית ירוחם

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4510 מיום 10.4.1997.

התכנית חלה על שטח של כ- 576 דונם.

התכנית נערכה עפ"י הוראות התכנון והבניה (הוראת שעה) תש"ן 1990. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' (2) 58 בייעוד אזור מגורים א', לבניה עצמית חד משפחתית עם קיר משותף וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

תכליות ושימושים-	הקמת יחידת דיור אחת בכל חלקת המגרש (1,2); בניינים עם קיר משותף בני קומה אחת או שתיים (קוטג'); שטחים מקוריים, כמו: מחסנים, קומות עמודים וכו', נכללים בשטחי הבניה.
שטח מגרש מינימלי-	285 מ"ר.
תכסית-	200 מ"ר.
שטח בניה-	עיקרי 180 מ"ר מעל הקרקע. שירות 45 מ"ר מעל הקרקע ו- 60 מ"ר מתחת לקרקע. סה"כ שטחי בניה, 285 מ"ר. כל השטחים המקורים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומות עמודים וכדומה).
גובה-	2 קומות ומרתף. גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7 מ' ועם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.
צפיפות-	יח"ד אחת לשטח מגרש מינימלי.
קווי בניין-	קדמי לפי תשריט, 3 מ' צידי או 0 בקיר משותף, 4 מ' אחורי.
מבני עזר-	תותר בניית מבני עזר, כמו: חניה ומחסן, בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בניין אפס ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי של 3 מ' מגבול מגרש צידי.
מרתף-	תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד, בגבולות קווי הבניין. גובה פנימי מירבי של 2.20 מ'. רום תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים, לפחות בשלושה צידי הבניין.
חניה-	במגרשי מגורים א' לבניה עצמית, חד משפחתיים עם או בלי קיר משותף, יסופקו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
תוקף התכנית-	סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית, ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך 3 וחצי שנים מיום אישורה,

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יפקע תוקפה של התכנית כולה או מקצתה, בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

6.1.2 תכנית מס' 122/02/26- תכנית מתאר לירוחם

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6173 מיום 16.12.2010.
התכנית חלה על שטח של כ- 41,082 דונם. מטרת התכנית, קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח ירוחם בקיבולת אוכלוסייה של עד 20 אלף תושבים. עיקרי התכנית, שינויי יעוד של קרקע בתחומי התכנית; קביעת שלביות פיתוח של השטח הבנוי; קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לחלקי היישוב; קביעת הנחיות לגבי הכנת תכניות מפורטות בשטח התכנית; קביעת הנחיות לגבי פיתוח מערכות תנועה ותשתית.
התכנית מייעדת את החלקה למגורים וקובעת כי באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה להפוך דירות מגורים לחדרי אירוח ולא יראו בכך כשימוש חורג מההיתר למגורים.

התכנית קובעת ביחס לייעוד מגורים א'[2] כי ניתן יהיה להשתמש בעד שני חדרים בכל יחידת דיור כחדרי אירוח ולא יראו בכך כשימוש חורג מההיתר למגורים.

תכניות והיתרים להקמת חדרי אירוח באזורי המגורים יתואמו מול המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזורי המגורים, כן יתואמו מול משרד התיירות.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 612-0988576 – מגרש 582 רחוב נחל צין שכונת נוף מדבר ירוחם

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10675 מיום 20.7.2022.
מטרת התכנית, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה ללא תוספת יח"ד בחלקה הנדונה.
התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 582 ומייעדת אותה לאזור מגורים א'. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש -	356 מ"ר.
צפיפות-	יח"ד אחת לשטח המגרש.
תכליות ושימושים-	מגורים וחדרי אירוח בכפוף לקבוע בתכנית מס' 122/2/26. יש לתכנן פילר מורחב שיכיל פח אשפה נוסף לחדרי האירוח. חדרי האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ויעמדו בתקן החניה התקף לעת מימושן.
תכסית-	60%.
שטח בניה-	עיקרי 230 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. שירות 45 מ"ר מעל הכניסה הקובעת (מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר וחניה מקורה עד 30 מ"ר) ו- 60 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ שטחי בניה, 335 מ"ר. כל השטחים המקוריים, כמו: מחסנים, קומת עמודים נכללים בשטחי הבניה.

[2] תכנית מאוחרת מס' 612-0988576 משנה את ייעוד החלקה למגורים א'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גובה-	2 קומות ומרתף. גובה הבניין מעל הכניסה הקובעת, עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7 מ' ועם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.
הוראות בינוי-	תותר הקמת יח"ד אחת בגובה קומה אחת או שתיים וחדרי אירוח בכפוף לקבוע בהוראות תכנית 122/02/06.
קווי בניין-	5 מ' קדמי, 2.7 מ' צידי, 0 צידי בקיר משותף צמוד לבית מגורים נוסף, 3.5 מ' אחורי.
חצר-	תותר הקמת חצר סגורה המהווה חלק ממבנה המגורים המקיף אותו. החצר תהיה מקושרת אל הבית דרך חלונות או דלתות. החצר תשמש כפינת ישיבה, יותר בה שתילת צמחיה בערוגות ויותר גם אלמנטים של מים, כמו, מזרקה קטנה וכו'. גודל החצר הסגורה יהיה במידות של 2.20 מ' *3.6 מ'.
מבני עזר-	תותר בניית מבני עזר, כמו: חניה ומחסן, בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בניין אפס ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי של 3 מ' מגבול מגרש צידי.
מרתף-	תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד, בגבולות קווי הבניין. גובה פנימי מירבי של 2.20 מ'. רום תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים, לפחות בשלושה צידי הבניין.
בריכת שחיה-	לא יותר שימוש בחומרי טיפול במים מסוג ובכמות המצריכה היתר רעלים עפ"י כל דין. מדחסים יכללו קירוי אקוסטי באופן שימנע כל מטרד רעש עפ"י כל דין.
פרגולה-	יותרו קווי בניין לפרגולה 0.00.

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפני תוכנית בקשה להיתר לבניית בית מגורים חדש דו קומתי חד משפחתי עם קיר משותף הכולל 2 יחידות אירוח, פרגולות וגדרות.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר				מרפסת זיזית	מצללה
	מגורים	ממ"ד	ממ"ד	אחסנה	אחר	סה"כ		
0.00	148.42	0.05	11.95		4.63	16.58		
+3.50	81.40			3.41		3.41	71.59	34.57
סה"כ	229.82	0.05	11.95	3.41	4.63	19.99	71.59	34.57

הבקשה להיתר כללה את ההקלות הבאות:

1. שינוי מנספח הבינוי, תוספת דלת מקשרת ליחידת אירוח.
2. הקלה מגובה מבנה, מ- 7 מ' ל- 8.20 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ועדת המשנה דנה בבקשה בישיבתה מס׳ 20230008 מיום 6.8.2023 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, מיום 12 ינואר 2025, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 66 בגוש 39645, בשטח של 356 מ״ר. החלקה בבעלות מדינת ישראל, בשלמות. החלקה בחכירה של אביגזר רותם חוני ואביגזר אביטל חנה, בחלקים שווים. סיום החכירה ביום 8.6.2107.

7.2 אישור משרד התיירות

הוצגה תכנית בקשה להיתר חתומה ע״י משרד התיירות מיום 11.9.2022 עבור חלקה 66 בגוש 39645.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית 612-0988576	4.8.2022	₪ 91,362	₪ 33,087
הקלות	6.8.2023	₪ 27,212	לא חלה השבחה (*)

(*) לחלופין, 7,376 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 612-0988579

תוספת שטח עיקרי לשימוש יחידת אירוח בקומה א׳	49.87 מ״ר
מקדם שווי יחידת אירוח בקומה א׳	0.80
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,290
השבחה	**₪ 91,362**

8.1.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

תרומת אישור ההקלה להגבהת המבנה

שטח עיקרי מבוקש	229.87 מ״ר
מקדם השבחה שיפור תכנון	0.03
תוספת שטח אקוויוולנטי	6.90 מ״ר אקו׳

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תרומת אישור ההקלה לתוספת דלת מקשרת

שטח עיקרי יחידת אירוח בקומה א'	49.87 מ"ר
מקדם השבחה (0.9 מצב חדש, 0.8 מצב קודם)	0.10
תוספת שטח אקוויוולנטי	4.99 מ"ר אקו'

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הגבהת המבנה	6.90 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי בגין תוספת דלת מקשרת	4.99 מ"ר אקו'
סך תוספת שטח אקוויוולנטי	11.88 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	2,290 ₪
השבחה	**27,212** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' 612-0988579

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי ק"ק	180	1.0	180.00
ממ"ד	12	1.0	12.00
מחסן	8	0.6	4.80
חניה	15	0.3	4.50
יתרת שטחי שירות	10	0.5	5.00
חצר	141	0.25	35.30
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			241.55

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי ק"ק	148.47	1.00	148.47
יח' אירוח ק"א	81.40	0.56	45.70
ממ"ד	12.95	1.00	12.95
חדר כביסה	4.63	0.60	2.78
אחסנה ק"א	3.41	0.54	1.84
חצר	191.17	0.25	47.79
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			259.53

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	259.53 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	241.55 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	17.98 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	1,840 ₪
השבחה	**33,087** ₪

8.2.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

תרומת אישור ההקלה להגבהת המבנה

שמאי המבקשים סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת גובה. ככל שלא תתקבל טענתם הציגו את התחשיב החלופי הבא:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
עיקרי ק״ק	148.47	1.00	148.47
ממ״ד ק״ק	12.00	1.00	12.00
חדר כביסה ק״ק	4.63	0.60	2.77
סה״כ שטח אקוויוולנטי			163.25
מקדם שיפור תכנון			0.03
מקדם זכויות מתכלות			0.90
שווי מ״ר מבונה			1,840 ₪
השבחה			**7,376** ₪

תרומת אישור ההקלה לתוספת דלת מקשרת

שמאי המבקשים סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת דלת מקשרת.

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 612-0988576 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נבחנה ההשבחה תוך השוואת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, לשיטתם.
במצב הקודם הובא בחשבון מלוא השטח העיקרי המותר 180 וממ״ד בשטח 12 מ״ר במקדם שווי 1.0, מחסן בשטח 8 מ״ר במקדם שווי 0.6, חניה בשטח 15 מ״ר במקדם 0.3, יתרת שטח שירות 10 מ״ר במקדם 0.5 ויתרת חצר בשטח 141 מ״ר, בהתחשב בבינוי חד קומתי, במקדם שווי 0.25. סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 241.55 מ״ר אקו׳.
במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע 148.47 מ״ר וממ״ד בשטח 12.95 מ״ר במקדם שווי 1.0, מלוא השטח המבוקש בק״א ליחידות אירוח 81.4 מ״ר במקדם שווי

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

0.56, חדר כביסה בשטח 4.63 מ״ר במקדם שווי 0.6, מחסן בשטח 3.41 מ״ר בק״א במקדם 0.54 ויתרת חצר בשטח 191.17 מ״ר, בהתחשב בבינוי בשתי קומות, במקדם שווי 0.25. סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש 259.53 מ״ר אקו׳.

לאור האמור, הובאה בחשבון תוספת שטח אקוויוולנטי בסך 17.98 מ״ר אקו׳.

לטענת שמאי המבקשים מקדם השווי שייחסה שמאית המשיבה ליחידות האירוח, 0.8, גבוה. מקדם השווי הראוי הוא 0.56. שכן הנכס ממוקם בתוך שכונת מגורים בירוחם. מדובר ביישוב שרמת התיירות והביקוש בו נמוכים ביחס לאזורים אחרים. יחידות האירוח בנכס מהוות חלק מבית המגורים וממוקמות בקומה א׳ של בית המגורים, עם מרפסת משותפת לשתי היחידות וללא גישה ישירה לחצר.

השמאים הציגו טבלה ובה מקדמי שווי שיוחסו ליחידות אירוח בשומות מכרעות:

גו״ח	מיקום	מקדם ליח׳ אירוח	הערות
39646/33	ירוחם	0.50	ממוקמת במרתף בית המגורים.
15273/8-9,28,32-33	הזורעים	0.50	ממוקמת בחצר חלקת המגורים.
15723/12-13	שדמות דבורה	0.60	ממוקמת בעורף הנחלה.
39596/116	מצפה רמון	0.63	ממוקמת במרתף בית המגורים.
100458/52[3]	שדה ניצן	0.50	
15722/27-28	שדמות דבורה	0.60	ממוקמת בקרבת הרפת בנחלה.
15364/17-19	כפר קיש	0.60	ממוקמת בתחום חלקה א׳ בנחלה.
ממוצע		0.56	

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח של 49.87 מ״ר בקומה א׳ בשימוש צימר, במקדם שווי 0.8.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 180 מ״ר עיקרי. במצב החדש התכנית מתירה הקמת 230 מ״ר שטח עיקרי.

מבוקש 229.87 מ״ר שטח עיקרי, 148.47 מ״ר בקומת הקרקע ו-81.4 מ״ר בקומה א׳ לשימוש יחידות אירוח.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לעניין מקדם השווי ליחידות האירוח, מדובר בסתירה. מצד אחד טוענים השמאים כי מדובר ביחידת אירוח שמהווה חלק מבית המגורים, מצד שני יוחס לה מקדם שווי מופחת של 0.5 לשטח עיקרי. בשומה המכרעת בגו״ח 39646/33 אליה הפנו מדובר ביחידת אירוח במרתף, מכאן שמקדם השווי שנקבע בה אינו רלוונטי לענייננו. אדרבא יוחס ליחידת האירוח במרתף מקדם שווי גבוה ממקדם שווי למרתף בבית מגורים.

[3] שומה לא נמצאה. נמצאה שומה בגו״ח 100485/19 מתאריך 13.11.2023, בה נקבע מקדם ליח׳ אירוח 0.5, יח׳ אירוח בתחום הנחלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בתגובה לשומת המבקשים טענה שמאית המשיבה כי מאחר ששטח יחידת האירוח מוגדר כשטח עיקרי היה אף מקום לייחס לו מקדם שווי 1.0 ולא 0.8 כפי שקבעה בשומתה. לטענתה, התכנית לא מגבילה את השימוש בשטח ליחידות אירוח בלבד. ניתן לעשות לפיה שימוש במלוא השטח, 230 מ״ר, שימוש למגורים.
לטענתה בסעיף 4.1.2ב של תכנית מס׳ 122/02/26 נקבע כי באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה להפוך דירות מגורים לחדרי אירוח ולא יראו בכך שימוש חורג מההיתר למגורים.
השימוש בשטח כיחידות אירוח הוא בנוסף לשימוש מגורים. דהיינו, לא ניתן לייחס ליחידות האירוח שווי נמוך מהשווי למגורים.
לטענת שמאית המשיבה, ככל שבעתיד יתבקש היתר בניה לשינוי השימוש בשטח למגורים, לא יחול חיוב בהיטל השבחה, מאחר שמדובר בשימוש תואם תכנית.

הכרעה

תכנית נקודתית מס׳ 612-0988576 התירה תוספת 50 מ״ר שטח עיקרי לשטח הבניה המותר במצב הקודם, ללא שינוי בהיקף שטח השירות המותר והשימושים המותרים.
לאור האמור קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לשימוש בגישת הדלתא.
בהתחשב שהמימוש המבוקש הוא בדרך היתר, הבאתי בחשבון כי השטח הנוסף הוא בשימוש יחידות אירוח.
הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי הראוי ליחידות קיט. אומדן שווי בהסתמך על הכנסות, בהתאם לפרק י״א של הקווים המנחים, מצריך במקרה הנדון הסתמכות על הנחות עבודה ללא ביסוס אשר מאיינות את מהימנותו. לאור האמור, קיבלתי את גישת הצדדים לגזירת השווי ממגורים.
בחנתי את מקדמי השווי שנקבעו בשומות המכרעות, אליהן הפנו שמאי המבקשים ומצאתי כי במקרה הנדון מקדם השווי הראוי הוא 0.6 ממגורים.

9.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

9.2.1 תרומת אישור ההקלה מנספח הבינוי לתוספת דלת מקשרת לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה. נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הוא נספח מנחה בלבד. הוראות התכנית אינן דורשות כניסה נפרדת או אוסרות על הקמת דלת מקשרת. ניתן להתרשם כי קיום הדלת המבוקשת בהקלה אינו יוצר חיבור ישיר בין קומת הקרקע ליחידות האירוח בקומה א׳ מכיוון שגרם המדרגות מוביל אל היציאה למרפסת גג ממנה מתבצעת הכניסה אל היחידות.
בכל מקרה, לטענתם, עצם קיום הדלת אינו מכשיר שימוש בקומה א׳ למגורים במקום צימרים, כטענת שמאית המשיבה.
שמאי המבקשים הציגו תכתובת בדוא״ל עם יוסי פחימה, אחראי תחום רישוי ופיקוח בעיריית ירוחם, מיום 15.1.2025, ממנה עולה כי לא ניתן לממש את הקומה העליונה כחלק מהבית וכי ביטול יחידות האירוח משמעו סטייה ניכרת מהוראות התכנית שספק ניתן לאשר גם בתכנית.
לאור האמור, המסקנה המתבקשת היא כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה בשומת המשיבה היא האפשרות לעשות שימוש למגורים ביחידות הצימר. לטענת שמאית המשיבה לפי התכנית ניתן היה להקים יחידות אירוח ללא דלת מקשרת לשטח הבית בשימוש מגורים. אישור ההקלה מאפשר חיבור של יחידות הצימר באמצעות דלת מקשרת ליחידת המגורים ומאפשרת לעשות בהן שימוש למגורים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח קומה א' המבוקש להקמת 2 יחידות צימר במקדם השבחה 0.1, המשקף את הפער בין מקדם שווי 0.9 במצב החדש לעומת מקדם שווי 0.8 במצב הקודם.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי במקרה הנדון לא נדרשת הקלה, טענה שמאית המשיבה כי הדרך להשיג על החלטת הוועדה להתנות דלת מקשרת בבקשה להקלה, היא באמצעות ערר ולא במסגרת הליך שומה מכרעת. משלא הוגש ערר בעניין זה יש לבחון האם קיימת השבחה בעקבות אישור ההקלה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי אישור ההקלה לא השביח את שווי הנכס. כטענתם הגישה לשטח הבנוי בקומה א' הוא בכל מקרה עצמאית, דרך מרפסת הגג. לא מצאתי שיש ביצירת גישה מאחד מחדרי השינה בקומת הקרקע לחדר המדרגות המוביל למפלס העליון בכדי לתרום לשווי היחידות הממוקמות בקומה א'. זאת ועוד, כטענתם, נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הוא נספח מנחה. תכנית מס' 612-0988576 אינה אוסרת קשר בין יחידת האירוח לבית המגורים. אדרבא, עפ"י הוראות תכנית מס' 122/02/26, אותה היא מחילה, ניתן יהיה להשתמש בעד שני חדרים בכל יחידת דיור כחדרי אירוח.

9.2.2 תרומת אישור ההקלה להגבהת רום הגג לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה להגבהת רום הגג מ-7 מ' ל-8.2 מ'. לטענתם מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי לא מדובר בתוספת גובה היקפית ואחידה לכל המבנה כי אם בחלקו בלבד. גובה שתי קומות המבנה הוא 6.35 מ'. יתרת הגובה עד ל-8.2 מ' מנוצל להקמת אלמנט דקורטיבי בלבד. דהיינו, תוספת הגובה במקרה הנדון אינה תורמת לשיפור תכנוני אלא מדובר באלמנט עיצובי בהתאם להעדפתם ולטעמם האישי של המבקשים. ספק אם קונה סביר היה מוכן לשלם תוספת על כך.

בשומה מכרעת בגו"ח 6452/408 קבע השמאי המכריע שכאשר מדובר בתוספת גובה, התועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחלופין בניצול תוספת הגובה למערכות טכניות.

לטענת שמאי המבקש לכל היותר יש לייחס לתוספת הגובה שיפור תכנוני המביא לתחושת רווחה של קומת הקרקע בלבד, המשמשת למגורים ולא לקומה א' בשימוש יחידות אירוח.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא שיפור תכנון, אפשרות לתכנון טוב יותר של קומת הקרקע וקומה א'. השטח לחיוב שהובא בחשבון הוא מלוא השטח העיקרי המבוקש, 229.87 מ"ר. מקדם ההשבחה שהובא בחשבון הוא 0.03.

בתגובה לשומת המבקשים ציינה שמאית המשיבה כי בעקבות החלטה ב**ערר ירושלים/8026/0623 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירוחם נ' בלו סקאי ליסינג תפעולי בע"מ** היא חוזרת בה מהעמדה שההקלה בהגבהת המבנה תרמה לשווי הנכס. בהחלטה נקבע שככל שהיה ניתן להקים את קומות המגורים בגובה דומה גם במצב הקודם לא חלה השבחה.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת רום הגג. כטענת שמאי המבקשים ניתן היה להקים את קומות המגורים בגובה דומה למבוקש גם במצב הקודם.

9.2.3 התכלות הקלות

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים, לחלופין, ככל שיחול חיוב בגין אישור ההקלות, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין התכלות ההקלות.

לטענתם בהחלטות ועדות ערר[4] נקבע שזכויות שניתנו בהקלה הן זכויות מתכלות במובן זה שהן עומדות בתוקפן רק כל עוד שמבנה שנבנה מכח ההיתר שכלל את ההקלות קיים. עם הריסת המבנה, בטלות הזכויות שניתנו בהקלה. בשומות מכרעות בגו"ח 6517/103, 6667/22 נקבע מקדם התכלות דומה.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאית המשיבה אין מקום להפחתה בגין התכלות, שכן לעמדתה מקדם התכלות רלוונטי רק כאשר מדובר בערכי קרקע גבוהים בהם תקופת החיים הכלכליים של המבנה קצרים יחסית. בבניה מודרנית ביישוב ירוחם אורך חייו הכלכליים של המבנה ארוך ויכול להגיע גם ליותר מ-60 שנה. כאשר ערכי הקרקע נמוכים אין כדאיות להרוס את המבנה ולהקים מבנה חדש תחתיו. לכן השוק אינו מבחין בין זכויות מוקנות מכוח תכנית לבין זכויות הניתנות מכוח הקלה.

הכרעה

בהתחשב בהכרעותיי לעיל, מתייתר הדיון בסוגיה במקרה הנדון.

9.3 ערכי שווי

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים קבעו כי שווי מ"ר מבונה במועדים הקובעים הוא 1,840 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

[4] לדוגמה בערר 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון. ערר 85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

א. עסקאות למגרשים בשכונה המיועדים לבינוי חד משפחתי עם קיר משותף. להלן פירוט:

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר אקו[5]	שווי מתואם מ״ר אקו[6]
20.2.2023	39645/31	732	402.7	₪ 670,000	₪ 2,646	₪ 2,630
1.9.2022	39645/32	731	421.7	₪ 360,000	₪ 1,395	₪ 1,393
10.7.2022	39645/49	231	306.2	₪ 440,000	₪ 1,921	₪ 1,862
5.7.2022	39645/41	201	306.2	₪ 345,000	₪ 1,506	₪ 1,460
3.6.2022	39645/20	711	344.7	₪ 570,000	₪ 2,388	₪ 2,338
15.3.2022	39646/1	4482	329.3	₪ 520,000	₪ 2,214	₪ 2,159
9.3.2022	39645/31	732	402.7	₪ 340,000	₪ 1,343	₪ 1,334
25.1.2022	39645/88	1131	389.5	₪ 530,000	₪ 2,121	₪ 2,101
ממוצע						₪ 1,886

ב. בשומה מכרעת למגרש סמוך בשכונה בגו״ח 39646/33 (רחוב נחל דוד 6) נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד קובע 28.5.2022 הוא 1,800 ₪, תוך אימוץ הסכמת הצדדים.

שמאי המבקשים התייחסו לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

עסקה בגו״ח 39645/31 – לטענת שמאי המבקשים השמאית הציגה עסקה מיום 20.2.2023. בהתאם לפרסום באתר רשות המיסים קיימת עסקה נוספת בחלקה, מיום 9.3.2022 לפיה נמכרה החלקה תמורת 340,000 ₪. לטענת שמאי המבקשים בהתחשב בפער הגדול בתמורה בין שני המועדים אין להביא בחשבון את נתוני העסקה.

עסקה בגו״ח 39645/69 – לטענת שמאי המבקשים מדובר במגרש המיועד לבית מגורים חד משפחתי ללא קיר משותף. זאת ועוד, ככל הנראה מדובר במגרש שנמכר במצב משופר שכן באתר הוועדה המקומית קיימת לגביו בקשה מיום 31.10.2019 לביצוע עבודות להקמת קיר תומך.

עסקה בגו״ח 39645/49 – לטענת שמאי המבקשים תמורת העסקה תומכת בערך שקבעו, 1,840 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

עמדת המשיבה

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועדים הקובעים הוא 2,290 ₪, זאת בהתבסס על נתוני מכר שנערכו במגרשים בסביבה כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה	מחיר מ״ר קרקע	מחיר מ״ר מבונה
20.2.2023	39645/31	403	₪ 670,000	₪ 1,663	₪ 2,546
21.9.2022	39645/69	447	₪ 680,000	₪ 1,521	₪ 2,481

[5] הובאו בחשבון שטח עיקרי 180 מ״ר במקדם 1.0, ממ״ד 12 מ״ר במקדם 1.0, מחסן 8 מ״ר במקדם 0.6, חניה 15 מ״ר במקדם 0.15, יתרת שטח שירות 10 מ״ר במקדם 0.5, חצר במקדם 0.25.

[6] לאחר התאמה להיקף.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.7.2022	39645/49	306	₪ 440,000	₪ 1,438	₪ 1,842
ממוצע					₪ 2,290

המועדים הקובעים הם בחודשים אוגוסט 2022 ואוגוסט 2023. לטענת שמאית המשיבה בין חודש ינואר 2021, מיד לאחר הקורונה ועד חודש דצמבר 2022 מחירי הנדל"ן עלו בצורה משמעותית, עליה של כ-20% בערכי בנוי למגורים בתקופה זו. העליה האמורה בבנוי משקפת עליה משמעותית יותר של כ-35% במחירי הקרקע. החל מחודש ינואר 2023 עליית המחירים נעצרה ולכן נקבע ערך דומה לשני המועדים הקובעים. בהתחשב בעליית המחירים יש להסתמך על נתוני השוואה עדכניים.

בהתייחס לערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 39646/33 אליה הפנו שמאי המבקשים, המועד הקובע בשומה המכרעת הוא 28.5.2022. מדובר כאמור, בתקופה של עליית מחירים. זאת ועוד, השמאי המכריע אימץ את הערך שהוסכם על הצדדים, אשר היה מבוסס על נתוני עסקאות ותיקות, אשר אינן משקפות שווי שוק במועדים הקובעים בענייננו.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות ביישוב בסמוך למועד הקובע. להלן פירוט:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
39266/202	דונה גרציה 1, האירוסים	6.11.2022	₪ 2,200	בשונה מהסכמת הצדדים ₪ 1,750.
39646/33	נחל דוד 6, נוף המדבר	28.5.2022, 4.9.2022	₪ 1,800	בדומה להסכמת הצדדים.
39646/71	נחל צין 27, נוף המדבר	7.10.2020	₪ 1,700	

אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא ₪ 2,200. יצוין כי נתוני ההשוואה שהציגו שמאי המבקשים, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, בנטרול 3 העסקאות החריגות[7] תומך בערך זה. יצוין כי בהתחשב בשימוש המבוקש אין מקום להתאמה להיקף אשר נעשתה בשומת המבקשים.

[7] עסקה מיום 1.9.2022, עסקה מיום 5.7.2022 ועסקה מיום 9.3.2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

תרומת אישור תכנית מס' 612-0988576 לשווי הנכס

תוספת שטח עיקרי מבוקשת	49.87 מ"ר
מקדם שווי בשימוש המבוקש כיחידות אירוח	0.6
שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪
השבחה	65,828 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
612-0988576	4.8.2022	65,828 ₪	32,914 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com