ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5 ביוני 2012
מספרנו: 10283

לכבוד
חברת דן גת בע"מ
ע"י השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי
dani@ktap.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
ע"י השמאי מר גבי קיינר
gkainer@bezeqint.net

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' ישראל מסלנט 20 בתל-אביב
(חלקה 209 בגוש 6981)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חברת דן גת בע"מ (להלן - "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (להלן - "המשיבה") בנושא ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכניות "ג1" ו-3846.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 4.1.2012, שנערכה ע"י השמאי מר גבי קיינר (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 11.3.2012, שנערכה ע"י השמאים ה"ה אריה קמיל ודני טרשנסקי (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הועדה מר גבי קיינר, השמאים ה"ה אריה קמיל ויצחק רפאל ומר דן וינשטיין - מטעם המבקשת, התקיים בתאריך 6.5.2012.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 19.4.2012.
- הסכם הפיתוח מיום 14.8.2005 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין דן גת בע"מ.
- פסקי דין בנושא פטור מהיטל השבחה בשכונות שיקום.

- שומות מכרעות בהן נקבע פטור מהיטל השבחה לנכסים הנמצאים בשכונות שיקום.

4. המועדים הקובעים

להלן התאריכים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכניות מס' "ג1" ו-3846:

תכנית מס'	התאריך הקובע
"ג1"	4.9.2007
3846	15.9.2011

5. פרטי הנכס

גוש: 6981

חלקה: 209

כתובת הנכס: רח' ישראל מסלנט 20 בתל-אביב

שטח החלקה (הרשום): 750 מ"ר

הנכס נשוא השומה: מגרש ריק

6. תאריך ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י רונן שחר, שמאי ממשרדי, בתאריך 21.5.2012.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 209 בגוש 6981, הינו מגרש ריק הנמצא ברח' ישראל מסלנט 20 בשכונת "שפירא" בתל-אביב.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בדרום תל-אביב - מצפון לדרך קיבוץ גלויות, ממערב ל"נתיבי איילון" ומדרום לדרך שלמה.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בני שתים עד חמש קומות.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית, עם חזית מערבית באורך של כ- 20.5 מ' לרח' ישראל מסלנט, חזית מזרחית לרח' השילוח ועומקה הממוצע הינו כ-36.5 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 750 מ"ר.

פני הקרקע עם מדרון מכוון מערב לכוון מזרח.

על החלקה נטועים מספר עצי נוי.

החלקה הנדונה גובלת מצפון בחלקה 205 בגוש 6981, עליה בנוי מעון יום של "ויצו", ישיבת "אורות אביב" ובית כנסת, ומדרום בחלק 210 בגוש 6981, עליה בנוי בנין מגורים בן שלוש עד חמש קומות - מעל קומת עמודים.

בסמוך ומצפון-מערב (בצדו המערבי של רח' ישראל מסלנט) נמצא המרכז הקהילתי שפירא.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מס' **312**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 719 מיום 26.11.1959, נקבע יעוד החלקה לאזור דירות 2 - בו הותרה הקמת בנין בן שתי קומות עם בניה בשיעור של 25% לקומה ובצפיפות של ארבע יחידות דיור למגרש בשטח של 500 מ"ר.

בתכנית מס' **590**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1475 מיום 19.9.1968 נקבע יעוד החלקה לאזור מגורים א'1 - באזור שיבנה לפי תכנית בינוי.

תכנית בינוי הוגדרה בתכנית כ"תכנית מפורטת לאופן הבניה של מגרש או שטח מסוים, שתתאשר ע"י הועדה המקומית."

כמו כן נקבע בתכנית, כי בשטח שיבנה לפי תכנית בינוי - הבניה תותר לפי תכניות בינוי מיוחדות בהן תקבענה תקנות הבניה שתאושרנה ע"י הועדה המקומית והמחוזית. התנאים יאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת האזור המתאים.

בתכנית מס' **2408**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3672 מיום 25.6.1989, נקבע יעוד החלקה לאזור מגורים א'1 - באזור מגורים לפי תכנית בינוי.

עפ"י הטבלה בתשריט התכנית, החלקה הנדונה אינה כלולה ברשימת החלקות המיועדות להרחבה.

בתכנית מיתאר "**ע**" -מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3275 מיום 28.11.1989, הותרה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע.

השימושים המותרים בקומת המרתף כוללים: חניה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד, מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור ומעליות.

בתכנית נקבע, כי לא יורשו מגורים בקומת המרתף.

בתכנית מיתאר "**ג**" - בניה על גגות בתים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.

תכנית מיתאר "**ע1**" - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, מהווה שינוי לתכנית מיתאר "ע".

בתכנית נקבעו הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם.

גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה נקבע ל- 4 מ'.

בבנייני מגורים מאפשרת התכנית הקמת שתי קומות מרתף בשטח של עד 80% משטח החלקה.

ביחידות מגורים צמודות קרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

השימושים המותרים בקומת המרתף כוללים: חניה, חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים, מחסן תחזוקה וכו'), מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר נטו ליחידת דיור, ו/או שימושים כשטח מרתף צמוד לקומת הקרקע למשרדים לבעלי מקצוע חופשי (כולל אפשרות לכניסה נפרדת), חדרי משחקים, שטחים נלווים למגורים ושטחי שרות כלליים.

מצב חדש

תכנית מיתאר "**ג1**" - גגות תל-אביב-יפו, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007, מהווה שינוי לתכנית "ג".

התכנית מאפשרת בניית חדר בשטח של 40 מ"ר על גג שטוח, וזאת בתנאי שהקומה העליונה אינה קטנה מ- 80% מהקומה שמתחתיה.

לחילופין, מותרת הגבהתו של רום גג הרעפים מ -6 מ' ל -7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בתכנית נקבע, כי בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בתכנית מס' **3846**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6288 מיום 31.8.2011, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים ג'2.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור מגורים ג'2 - כמפורט להלן:

זכויות הבניה

שטח עיקרי[1] - 1,700 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 280 מ"ר מתחת מפלס הכניסה הקובעת

שטח שרות[2] - 650 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-950 מ"ר מתחת מפלס הכניסה הקובעת

תכסית - 60%

מספר יחידות - 22 יחידות דיור למגרש הנדון

מספר קומות - שש קומות (כולל קרקע) מעל הכניסה הקובעת[3] ושתי קומות מתחת הכניסה הקובעת

קווי בנין[4] - קדמי - 6 מ', צדדי ימני - 0/3 מ', צדדי שמאלי - 2 מ' ואחורי - 4.5 מ'

בתכנית נקבע, כי במידה וזכויות הבניה לא יהיו ניתנות לניצול במסגרת קווי הבנין ובמספר הקומות, זכויות אלו יתבטלו.

חזיתות - דרוג החזיתות מרח' ישראל מסלנט ומרח' השילוח בשתי הקומות העליונות, נסיגה של 2 מ' עבור חזית של כל קומה - כמתואר בנספח הבינוי.
חזית היחידה הדרומית בקו בנין אפס לא תדורג מרח' ישראל מסלנט ותהווה המשך רציף לשאר הבניינים.

מרפסות - בנוסף לשטח הבניה תותר תוספת של 12 מ"ר למרפסת למעט דירות גן וגג.

---

[1] תותר העברה של עד 10% מן השטחים העיקריים ושטחי השרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך, וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטחים המותרים

[2] שטחי השרות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, שטחים משותפים בקומות, מחסנים, קומה מפולשת ומרתפי חניה

[3] הכניסה הקובעת תהיה מרח' ישראל מסלנט

[4] כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי

תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבנין מכיוון רח' ישראל מסלנט ומרח' השילוח.
תותר הבלטת מרפסות שרות עד 60 ס"מ מעבר לקווי הבנין.

חניה - מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.

צפיפות - גודל יחידת דיור ממוצעת תהיה 90 מ"ר לשטח עיקרי, גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 70 מ"ר לשטח עיקרי

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל-אביב-יפו מיום 1.2.2012, רשומה חלקה 209 בגוש 6981 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

קרן קיימת לישראל - בשלמות

על החלקה נרשמה בתאריך 12.10.2008 חכירה - לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך 28.6.2103 - לזכות:

דן גת בע"מ - בשלמות

9.2 <u>הסכם הפיתוח</u>

לפי הסכם פיתוח מיום 14.8.2005 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") לבין דן גת בע"מ (להלן - "היוזם") הועמדה חלקה 209 בגוש 6981 (להלן - "המגרש") לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד - לצורך בניה, עפ"י היעוד ומטרת ההקצאה שנקבעו בהסכם.

בהסכם נקבע, כי המינהל יהיה מוכן להחכיר את המגרש ליוזם רק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח.

בהסכם נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

המגרש - חלקה 209 בגוש 6981 בשטח של 750 מ"ר

היעוד - מגורים א' (לפי תכניות מפורטות מס' 590, 2408, "ג" ו-"ג1")

מטרת ההקצאה - 6 יחידות דיור ב-2 קומות.

תקופת הפיתוח - 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 29.6.2008.

תקופת החכירה - 98 שנים החל מיום אישור העסקה.

כמו כן נקבע בהסכם, כי בניה מעבר לקיבולת הבניה כמפורט במטרת ההקצאה תהיה כפופה לתכנית מאושרת וטעונה הסכמת המינהל, וכי לא תידרש תמורה נוספת בגין הסכמת המינהל לבניה מעבר לקיבולת הבניה.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית "ג1"</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות בניה על הגג בהיקף של 65% משטח הגג.

הובא בחשבון, כי במצב קודם היה ניתן להקים שלושה חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד ובשטח כולל של 69 מ"ר.

כמו כן הובא בחשבון, כי תכסית הבניה המקסימלית הינה 60%[5].

תוספת השטח הינה: 400 מ"ר X 65% - 69 מ"ר - 21 מ"ר[6] = 170 מ"ר

ההשבחה: 170 מ"ר X 1.1[7] X 2,500 ₪ למ"ר X 0.8[8] = **374,000** ₪

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846</u>

ההשבחה חושבה בגין שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'2.

הובא בחשבון, כי תכנית מס' 2408 חלה רק על הרחבות לדירות בבניינים קיימים ואינה חלה על מגרשים ריקים כמו החלקה הנדונה.

כמו כן הובא בחשבון, כי שטחי השרות שהותרו בקומות המרתף זהים לשטחים שהותרו בתכנית "ע1" ולכן לא הובאו בחשבון בחישוב השטח האקוויוולנטי.

בנוסף, הובא בחשבון כי תכנית "ג1" הינה במצב תכנוני חדש ואין להביאה בחשבון במצב קודם.

שטח אקוו' במצב קודם

שטח עיקרי	750 מ"ר X 50%	=	375 מ"ר
שטח שרות	125 מ"ר X 0.4[9]	=	<u>50</u> מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			425 מ"ר

[5] התכסית המותרת לפי תכנית מס' 590 הינה 25% בקומה, ולא כפי שהובא בחשבון
[6] שטח חדר המדרגות ופיר המעלית
[7] מקדם שווי לבניה על הגג
[8] מקדם דחיה
[9] מקדם שווי לשטחי שרות

שטח אקוו' במצב חדש

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	1,700 מ"ר X 1	=	1,700 מ"ר
שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה	280 מ"ר X 0.8	=	224 מ"ר
שטח שרות ללא ממ"דים	410 מ"ר X 0.35	=	144 מ"ר
שטח מרפסות[10]	17 יח"ד X 12 מ"ר X 0.3	=	61 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש			2,130 מ"ר

ההשבחה: (2,130 מ"ר - 425 מ"ר) X 3,000 ₪ למ"ר X 0.88[11] = **4,348,000** ₪

10.2 שמאי המבקשת

ההשבחה עקב אישור תכנית "ג1"

תכנית "ג1" אושרה בשנת 2007.

עפ"י ההסכם עם מינהל מקרקעי ישראל מתאריך 14.8.2005, המבקשת היתה חתומה על הסכם פיתוח עד לתאריך 29.6.2008, ולכן היתה במעמד של בר רשות.

עפ"י הפסיקה בנושא, אין חבות בהיטל השבחה על בר רשות, ותשלום חלף היטל השבחה משולם ע"י מינהל מקרקעי ישראל לועדה המקומית.

לפיכך, אין לחייב את המבקשת בתשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846

הנכס הנדון נמצא בשכונת "שפירא".

עפ"י החלטת ממשלה מס' 1294 מיום 23.5.1993, שכונת "שפירא" הוכרזה כשכונת שיקום.

בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים בישוב, או בחלק ממנו, שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום.

בפסק דין בנושא (עש"א (פ"ת) 4581-05-10 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין נ' שלמה שרון), נקבע כי הפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום חל גם על מגרשים ריקים ולא רק על תוספת בניה לבתים קיימים.

בשומה מכרעת של השמאית גב' לבנה אשד לנכס הידוע כחלקה 111 בגוש 3796 בקרית עקרון ובשומה מכרעת של השמאי מר מנחם מלוכנא לנכס הידוע

[10] הובאה בחשבון הפחתה של שטח שלוש מרפסות במצב קודם ושתי דירות גן ללא מרפסות
[11] מקדם הפחתה בגין דחיה עד לקבלת היתר

כחלקה 3 בגוש 38091 בבאר שבע, נקבע כי הפטור לשכונת שיקום חל גם על מגרשים ריקים.

לפיכך, אין לחייב את המבקשת בתשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית.

לחילופין, הוצג התחשיב הבא:

שטח אקוו' במצב קודם

הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית מס' 2408 ניתן להקים שש יחידות דיור בשטח של 110 מ"ר כל אחת.

כמו כן הובא בחשבון, כי שליש מהשטח העיקרי ישמש לשטחי שרות.

בנוסף, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית "ע1" הותרה הצמדת המרתף לדירות בקומת הקרקע.

שטח עיקרי בקומות קרקע ו-א'	495 מ"ר X 1	= 495 מ"ר
מרתף מוצמד לדירות קרקע	330 מ"ר X 0.4	= 132 מ"ר
גינות דירות הגן	150 מ"ר X 0.25	= 37.5 מ"ר
שטח שרות	165 מ"ר X 0.4	= 66 מ"ר
שטח קומת הגג בניכוי ח"מ	193.5 X 1	= 193.5 מ"ר
פרגולות	38.5 X 0.3	= 11.6 מ"ר
מרפסת גג	60.5 X 0.25	= 15.1 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם		950.7 מ"ר

שטח אקוו' במצב חדש

הובא בחשבון, כי עקב הצורך בנסיגה בקומות העליונות לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה שהותרו בתכנית.

כמו כן הובא בחשבון, כי ניתן להקים מרפסות רק ליחידות דיור שאינן דירות גן וגג, דהיינו 16 יחידות.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% בגין הפסד פרטיות והנאה מחצר ומהגג בעת מעבר מבניה באופי של קוטג' טורי לבניה רוויה עם 22 יחידות דיור.

כמו כן הובא בחשבון, כי במצב חדש נדרשת הקמת חניה תת-קרקעית ל-25 מקומות חניה, הכרוכה בעלות עודפת של 1,000 ₪ למ"ר.

ההשבחה

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	1,621 מ"ר X 1	= 495 מ"ר
שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה	215 מ"ר X 0.8	= 172 מ"ר
שטח שרות מעל מפלס הכניסה	620 מ"ר X 0.4	= 248 מ"ר

שטח שרות מתחת מפלס הכניסה	8 2 מ״ר X 0.35	=	29 מ״ר
גינות דירות הגן	100 מ״ר X 0.25	=	25 מ״ר
מרפסות	192 מ״ר X 0.25	=	48 מ״ר
שטח קומת הגג בניכוי ח״מ	1 X 168	=	168 מ״ר
פרגולות	0.3 X 41	=	12 מ״ר
מרפסת גג	0.25 X 67	=	17 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ במצב קודם			2,340 מ״ר
ולאחר הפחתה בגין צפיפות	2,340 מ״ר X 0.7	=	1,638 מ״ר
תוספת השווי	687 מ״ר X 0.88[12] X 3,000 ₪ למ״ר	=	1,814,602 ₪
עלות עודפת לחניה תת-קרקעית			(750,000) ₪
ההשבחה:			**1,064,602** ₪

11. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית ״ג1״

לטענת שמאי המבקשת, במועד אישור התכנית המבקשת היתה במעמד של בר רשות עפ״י הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, ולכן עקב אישור התכנית לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

לטענת שמאי הועדה, מאחר והמבקשת לא התחילה בבניה בתקופת הפיתוח היא הפרה את ההוראות שנקבעו בהסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, ולכן אין היא זכאית לפטור מתשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית.

אינני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי התאריך הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית ״ג1״ - הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 4.9.2007.

בהסכם הפיתוח מיום 14.8.2005, נקבע כי המינהל העמיד את הנכס הנדון לרשות המבקשת לתקופת הפיתוח בלבד, ויהיה מוכן להחכיר את הנכס למבקשת - לאחר שהמבקשת תפתח את המגרש ותבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח.

כמו כן נקבע בהסכם, כי תקופת הפיתוח הינה 36 חודשים - החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 29.6.2008.

לפיכך, בתאריך הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ״ג1״ (4.9.2007), המבקשת לא היתה חוכרת, אלא בעלת זכויות בנכס עפ״י הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.

[12] מקדם הפחתה בגין דחיה עד לקבלת היתר

בפסק הדין בנושא שניתן בבית המשפט העליון (רע"א 85/88 "קניתי" - ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן), נקבע כי זכויות עפ"י הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל אינן יוצרות חבות בהיטל השבחה, הואיל והמחזיק מכוח ההסכם פיתוח אינו בעלים ואף לא החוכר לדורות של הקרקע - כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

לפיכך, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה עקב אישורה של תכנית "ג1" לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846</u>

הפטור לשכונת שיקום

לטענת שמאי המבקשת, תכנית מס' 3846 אושרה בתקופת ההכרזה על שכונת שפירא כשכונת שיקום, ולכן בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

כמו כן, בפסק דין בנושא של בית משפט השלום בפתח תקוה (עש"א 4581-05-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שלמה שרון), נקבע כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית חל גם על בניה חדשה ולא רק על תוספת והרחבה של זכויות קיימות.

לטענת שמאי הועדה, עפ"י פסקי דין בנושא של בתי משפט מחוזיים הפטור לשכונת שיקום אינו חל על בניה חדשה.

להלן הכרעתי בנושא:

ועדות הערר בהחלטותיהן חוזרות על הפסיקה של בתי המשפט המחוזיים בנושא הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית - לפיה הפטור אינו חל על בנית דירות חדשות (לדוגמא: החלטת ועדת הערר מחוז ירושלים - בערר מס' 126/11).

הנכס נשוא השומה הינו מגרש ריק המיועד לבניה למגורים, ולכן הפטור המבוקש אינו בגין תוספת והרחבה של דירות קיימות, אלא בגין בניה חדשה.

מאחר וקיימות פסיקות סותרות בנושא הפטור לבניה חדשה ומאחר והטענה לפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית הינה טענה על עצם החיוב ולא על גובה החיוב, החלטתי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' 3846, שכאמור אושרה בתקופת ההכרזה על שכונת שפירא כשכונת שיקום.

תחולת תכנית מס' 2408

לטענת שמאי המבקשת, הנכס הנדון נכלל בתחום הקו הכחול של תכנית מס' 2408, המאפשרת תוספת זכויות בניה שיש להביאן בחישוב השווי במצב הקודם.

לטענת שמאי הועדה, תכנית מס' 2408 מאפשרת תוספת זכויות בניה רק לדירות בבנינים קיימים.

מאחר והנכס הנדון הינו מגרש ריק, אין להביא בחשבון במצב קודם את תוספת הזכויות שהותרו בתכנית.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" בתשריט התכנית, מפורטות מספר יחידות הדיור להרחבה בכל החלקות בהן ניתנה אפשרות לתוספת בניה.

חלקה 209 בגוש 6981 הנדונה אינה מצויינת ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" כחלקה בה ניתנת אפשרות לתוספת בניה.

כמו כן, יעוד החלקה עפ"י הוראות התכנית הינו לאזור מגורים א'1 - באזור מגורים לפי תכנית בינוי, ולכן הבניה על החלקה אפשרית בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

לפיכך, בחישוב השווי במצב קודם לא הובאה בחשבון תוספת זכויות בניה עפ"י הוראות תכנית מס' 2408.

בניה על הגג

לטענת שמאי הועדה, תכנית "ג1" הינה במצב תכנוני חדש ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם.

לטענת שמאי המבקשת, תכנית "ג1" חלה בשני מצבי התכנון.

אינני מקבל את טענות שמאי הצדדים בנושא.

הנני לציין, כי תכנית "ג1" חלה במצב תכנוני קודם ואינה חלה במצב תכנוני חדש.

בדברי ההסבר לתכנית מס' 3846 נאמר, בין היתר - כדלקמן:

"... במגרשים הגובלים קיימים בניינים בני שלוש קומות ע"ג קומת קרקע לכיוון רח' מסלנט, 16 יח"ד בכל בנין. על בניינים אלה ניתן יהיה להוסיף בעתיד קומה נוספת עפ"י תמ"א 38 + קומת גג עפ"י תכנית ג'1, והרחבות עפ"י תב"ע 2408. גובה הבנין המתוכנן וקווי הבנין המוצעים הותאמו למצב הסופי בבניינים הקיימים."

מהאמור לעיל עולה, כי לא תותר בניה על הגג במצב חדש, וזאת מאחר וגובה הבנין יהיה שונה מגובה הבניינים בסביבה.

כמו כן, בתכנית "ג1" נקבע כי לא תותר כל בניה על גג מעל קומת גג חלקית.

מאחר וקומת הגג העליונה - עפ"י נספח הבינוי של תכנית מס' 3846 - הינה בשטח של כ-74% משטח הקומה שמתחתיה, לא ניתן לנצל במצב החדש את הזכויות שהותרו בתכנית "ג1".

מקדם הפחתה בגין צפיפות

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון במצב החדש הפחתה בשיעור של 30% בגין הפסד פרטיות והנאה מחצר ומהגג - בעת מעבר מבניה באופי של קוטג' טורי לבניה רוויה עם 22 יחידות דיור.

לטענת שמאי הועדה, הבנין המתוכנן במצב החדש הינו בנין מודרני שיכלול שתי דירות, או ארבע דירות בקומה, לעומת שלוש דירות בקומה במצב הקודם, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין צפיפות.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הועדה הינן למגרשים עם אפשרות בניה של 21 ו-14 יחידות למגרש, ולכן הצפיפות מגולמת בשווי הקרקע.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי במצב קודם היה ניתן לבנות דירות גן וגג.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם תוספת שווי במצב הקודם ביחס לשווי במצב החדש.

עלות עודפת לחניה תת-קרקעית

לטענת שמאי המבקשת, במצב תכנוני קודם היה ניתן למקם את כל החניות מעל הקרקע ובמצב החדש החניה תהיה תת-קרקעית.

מספר מקומות החניה הנדרש הינו 25 מקומות ולפי שטח של 30 מ"ר למקום חניה נדרשת הקמת קומת מרתף לחניה בשטח של 750 מ"ר.

עלות עודפת למרתף חניה הינה בסך של 1,000 ₪ למ"ר ובסה"כ 750,000 ₪.

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון עלות עודפת למרתף חניה, וזאת מהסיבות הבאות:

- המגרש הינו מגרש מדרוני.
- מרתפי החניה מעלים את שווי הפרוייקט שיבנה.
- גם במצב התכנוני הקודם קיימת עלות עודפת למרתף.

להלן הכרעתי בנושא:

בהתייחס לטענת שמאי הועדה כי הנכס הנדון הינו מגרש מדרוני, הנני לציין כי עפ"י נספח הבינוי לתכנית מס' 3846 מתוכננת הקמת מרתף חניה תת-קרקעי הכולל קירות, רצפות, תקרות ורמפות - באופן שאינו שונה ממגרש שאינו מדרוני.

כמו כן, שמאי הועדה לא הציג כל ראיה כי מרתפי החניה בנכס הנדון תורמים לשווי הפרוייקט.

הנני לציין, כי הנכס הנדון נמצא בשכונת "שפירא" בדרום תל-אביב, שהוכרזה כשכונת שיקום.

כמו כן, אינני מקבל את טענת שמאי הועדה כי גם במצב תכנוני קודם קיימת עלות עודפת למרתף.

הנני לציין, כי במצב הקודם לא נדרשה חניה תהיה תת-קרקעית, ולכן לא היתה סיבה להקמת מרתף חניה.

במצב קודם הותרה הצמדת המרתף לדירות שבקומת קרקע, ולכן עלות הקמת מרתף היתה מכוסה בשוויו, ואילו במצב החדש נדרשת עפ"י הוראות התכנית הקמת חניה תת-קרקעית.

להלן עסקאות למכירת חניות בדרום תל-אביב - עפ"י מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר	הערה
2.7.2009	7205	84	רח' מח"ל 63	15,000 ₪	חניה עילית
31.5.2010	7205	65	רח' מח"ל 61	19,145 ₪	חניה עילית
27.5.2011	6137	112	רח' בושם 65	30,000 ₪	חניה תת-קרקעית

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה ובביצוע התאמות לשווי חניה תת-קרקעית ולזמן, הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

לפיכך, בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה של עלות עודפת לחניה תת-קרקעית בסך של 30,000 ₪ למקום חניה.

מספר המרפסות

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מספר המרפסות שניתן להקים במצב חדש.

לטענת שמאי המבקשת, ניתן להקים 16 מרפסות.

לטענת שמאי הועדה, ניתן להקים 20 מרפסות ולאחר הפחתה של 3 מרפסות שהותרו במצב קודם, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון הקמת 17 מרפסות.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי עפ"י נספח הבינוי של התכנית מתוכננת הקמתן של 16 מרפסות זיזיות.

שטחי הבניה הניתנים לניצול

לטענת שמאי המבקשת, עקב הצורך בנסיגה בקומות העליונות לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה שהותרו בתכנית.

עפ"י החישוב שבוצע ע"י שמאי המבקשת ניתן לנצל 1,621 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה (במקום 1,700 מ"ר) ו-215 מ"ר עיקרי מתחת מפלס הכניסה (במקום 280 מ"ר).

עפ"י בדיקה שערכתי - בהתבסס על נספח הבינוי לתכנית, הובא בחשבון כי ניתן לנצל את כל השטח העיקרי שהותר בתכנית.

דחיה עד לקבלת היתר

שמאי הועדה הביא בחשבון (בשומה מיום 4.1.2012) מקדם דחיה של 0.88 עד לקבלת היתר בניה.

בתגובת שמאי הועדה מיום 19.4.2012, נטען על-ידו כי אין להביא בחשבון דחיה עד לקבלת היתר.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה לפיה אין להביא בחשבון דחיה עד לקבלת ההיתר.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור תכנית מס' 3846, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו מגרש ריק הנמצא ברח' ישראל מסלנט 20 בתל-אביב.

ב. הסביבה היא אזור מגורים מפותח - מצפון לדרך קיבוץ גלויות ומדרום לדרך שלמה, הידוע כשכונת "שפירא" בדרום תל-אביב.

ג. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ד. במועד אישור תכנית "ג1" המבקשת לא היתה חוכרת, אלא בעלת זכויות עפ"י הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.

ה. קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לפיה שווי קרקע למ"ר מבונה במצב החדש ולתאריך תחילתה של תכנית מס' 3846 הינו 3,000 ₪ למ"ר.

הנני מקבל את ההסכמה בנושא.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846 חושבה בגין שינוי יעוד החלקה הנדונה מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'2.

הובא בחשבון, כי תכנית מס' 2408 חלה רק על הרחבות לדירות בבניינים קיימים ואינה חלה על מגרשים ריקים.

הובא בחשבון, כי במצב קודם שווי המרתף זהה לעלות הקמתו, ולכן בחישוב השטח האקוויוולנטי לא הובא בחשבון שטח המרתף.

כמו כן, הובא בחשבון כי במצב חדש קיימת עלות עודפת להקמת חניה תת-קרקעית.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם תוספת שווי קרקע למ"ר מבונה במצב קודם ביחס לשווי במצב החדש.

להלן תחשיב ההשבחה:

השווי במצב הקודם

שטח עיקרי בקומות	750 מ"ר X 50%	=	375 מ"ר
שטח עיקרי בגג	750 מ"ר X 25% X 65%	=	122 מ"ר
שטח שרות[13]	125 מ"ר X 0.4	=	50 מ"ר
שטח מרפסות	3 יח"ד X 12 מ"ר X 0.3	=	11 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			558 מ"ר
סה"כ שווי במצב קודם	558 מ"ר X 3,750 ₪ למ"ר	=	**2,092,500** ₪

השווי במצב החדש

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	1,700 מ"ר X 1	=	1,700 מ"ר
שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה	280 מ"ר X 0.8	=	224 מ"ר
שטח שרות ללא ממ"דים	410 מ"ר X 0.35	=	143 מ"ר
שטח מרפסות	16 יח"ד X 12 מ"ר X 0.3	=	58 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש			2,125 מ"ר
סה"כ שווי	2,125 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר	=	6,375,000 ₪
בניכוי עלות עודפת לחניה תת-קרקעית			(750,000) ₪
סה"כ שווי במצב חדש - לאחר הפחתה			**5,625,000** ₪
ההשבחה:			**3,532,500** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 209 בגוש 6981 - כמפורט להלן:

[13] כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה

14.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846</u>

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 3846 ולתאריך הקובע (15.9.2011) הינה בסך של **3,532,500** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **1,766,250** ₪.

14.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית "ג1"</u>

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, עקב אישור תכנית "ג1" - אין חבות בהיטל השבחה.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה