המבקש:
גב' בלהה אייל
ע"י מר עמיקם יציב, שמאי מקרקעין

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין.

תאריך: 19/7/2011
מספרנו: 7246.11
מס' מנוי: 13108

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>
<u>בעניין מקרקעין בגוש7621, חלקה 128,</u>
<u>מגרש 2018 ע"פ תב"ע כס/80/1/א'</u>
<u>כפר סבא</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 4/4/2011 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת, בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור הקלות.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקשת</u>:	גב' בלהה אייל
	שמאי המבקשת: מר עמיקם יציב.
<u>המשיבה:</u>	הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
	שמאי הועדה המקומית: מר אחיקם ביתן

3. <u>מועדים</u>

3.1	<u>המועדים הקובעים לשומה</u>:	19/10/2010
3.2	<u>מועד ועורך הביקור בנכס</u>	24/6/2011, ע"י הח"מ.
3.3	<u>מועד הדיון</u>	16/6/2011 בהשתתפות אסף לוי, שמאי מטעם הוועדה, שמאי המבקש ועו"ד יעקב זליגמן.
		פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר אחיקם ביתן, מיום 11/1/2011, במסמך תשובה מיום 17/5/2011. שמאי הועדה הציג בפרוטוקול וועדת משנה מס' 20100684 מיום 19/10/2010.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר עמיקם יציב, מיום 13/11/2011. שמאי המבקש הציג מסמכים נוספים שעיקרם: הסכם עסקת הקומבינציה במגרש נשוא חוות הדעת, תוכנית הבקשה להיתר (גרמושקה), מסמך מאדריכל הפרויקט לעניין תחשיב הגזוזטראות, שומת מס רכישה בגוו"ח 7621/124 והפנה לשומות מכרעות אחרות.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7621
חלקה:	128
שטח רשום:	11,934
מגרש:	2018 (ע"פ תוכנית כס/80/1/א')

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שטח המגרש: 1,214 מ"ר[1]
כתובת: צפון מערב העיר כפר סבא

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 19/6/2011, רשומה החלקה בבעלות כדלקמן:

שרון שלמה: 1/4 + 1/8
שרון רחל: 1/4 + 1/8
איל בלהה: 1/4

על החלקה רשומות הערות שונות כולל הערה לפי סעיף 126 מיום 2/12/2010 לטובת קאלאש פילוס חברה לבנין בע"מ על בעלות המבקשת.

6.2 הוצג בפנינו הסכם קומבינציה שנחתם ביום 22/4/2010 בין המבקשת לבין קאלש פילוס חברה לבנין בע"מ (להלן:"הקבלן") בהתייחס למגרש 2018 אשר הקוצה למבקשת במסגרת תב"ע כס/80/1/א'. הקבלן מתחייב לבנות בעבור המבקשת חלק מהיחידות אשר יהוו 41.5% מהשווי הכולל של כלל יחידות הבניין. היטל ההשבחה בגין המגרש ו/או הקלות ו/או קבלת היתר לבניית הבניין ישולמו על ידי המוכר.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה מהווה מגרש 2018 בתכנית כס/80/1/א' בצפון מערב כפר סבא. האזור אשר עד לאחרונה היווה אזור חקלאי, כלוא בין שוליה המערביים של החלק הבנוי בעיר (שכון עליה) לבין כביש 4 ומצפון לשד' מנחם בגין. מדרום למתחם זה, משתרעים שטחי תכנית כס/60/1/א'.

האזור מהווה אזור מגורים חדש המאופיין בבניה רוויה בקומות לצד מגרשים ריקים.

המגרש הנדון מיועד לבנייה רוויה כפי שיפורט להלן וגובל מצפון וממערב בדרך, ממזרח במגרש למגורים ומדרום במגרש לבנייני צבור (2066). מדרום מערב ובמרחק של כ 80 מ' ממוקמת תחנת תדלוק.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכנית כס/80/1/א'</u> **-** דבר אישורה פורסם בי.פ. 5607 מיום **24/12/2006.**

התכנית קובעת בין היתר הוראות להקמת שכונה ירוקה, משנה יעודי קרקע מאזור חקלאי לייעודים שונים וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מגרש התמורה 2018, נשוא השומה, מסווג כמגורים ב' מיוחד לבנית 13 יח"ד בשטח של

[1] ע"פ לוח איזון והקצאות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1362 מ"ר עיקרי + 340.5 מ"ר שטחי שרות, בבנין בבינוי של ק + 3 + גג

להלן עיקרי הוראות התכנית :

א. בכל בנין בשטח התכנית, 30% מסה"כ יחידות הדיור תהיינה בגודל של לא יותר מ-85 מ"ר שטח עיקרי, כ"א. שטח ממוצע לדירת מגורים יהיה כ-107 מ"ר לדירה.

ב. שטחי השירות יהוו 25% מהשטחים העיקריים בכל בנין וכוללים: חדרי מדרגות, מבואות דירתיים, מעלית וחדרי ספח טכניים קומתיים, שטחי חניה בקומת המסד וקומת עמודים מפולשת, לובי כניסה, חדרי השירות ומחסנים דירתיים לפי התכניות הכלליות בכפר סבא[2] נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר מעלה. שטחים אלה אינם ניתנים להעברה לקומות המגורים.

ג. ממ"דים ע"פ דרישות הג"א.

ד. חניה - לפחות 70% מהחניה למגורים תתוכנן במסגרת המסד הנמצא 1.5 מ' מתחת לגובה הדרך ובלבד שישארו 20% משטחי המגרשים כשטחי גינון שאינם מעל גגות בטון. קו החניה במסד כקווי החניה בחזית הדרך או הרחוב הירוק. תקן החניה לא פחות מ- 1.7 מקומות חניה ליח"ד.

ה. מחסנים דירתיים ניתן להקים בקומת המסד ע"פ הנחיות תוכנית כס/מק/1/1/מ/ב

ו. דירות גן - בגובה 1.5 מ' מעל גובה הדרך ואליה צמודה קרקע ברוחב הדירה בשטח עד 60 מ"ר, או 90 מ"ר לדירות עם 2 חזיתות ויותר הפונות לגינה.

ז. דירות גג: בקומת הגג, תיבננה קומות חלקיות כשמספר הדירות קטן ממספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית.

ח. שטח המרפסות ללא גג אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השרות. שטח השרות ע"פ תקנות התכנון והבניה.

ט. ניתן לנייד את מס' יחידות הדיור בין הבניינים ובין האגפים בתחום המגרש ובין הקומות בכל אגף, כולל הגדלה או הקטנה של מספר יחידות הדיור בכל קומה, תוך שמירה על הבינוי של האגף.

י. באזור מגורים ב' מיוחד ייבנו גגות רעפים עם גמלונים.

יא. התכנית כוללת הוראות בעניין חיבורי הבניינים, גגות הרעפים, הכנות שונות ביניהם למערכות יניקת אויר במטבחים וכד'.

יב. התכנית מפרטת הוראות לתכנית פתוח.

יג. על פי נספח הבנוי המצורף לתכנית מתוכנן מבנה בצורת "ר" בן 3 קומות + גג על קומת הקרקע. מדרום למגרש מסומן מגרש (2066) המיועד למבנה ציבור ומדרום מערב במרחק של כ 80 מ' – מגרש 2020 למסחר ומשרדים אשר בסמוך לו ממוקמת תחנת התדלוק.

[2] כס/1/1/מ', כס/מק/1/1/מ/ב, כס/1/1/מ/ג.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.2 **<u>תיק בניין</u>**

ועדת משנה החליטה בישיבה מס' 20100684 מיום 19/10/2010 לאשר ההקלות המפורטות להלן בתנאים.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים בן 13 יח"ד.

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

"1. הקלה מסעיף 16.ה' מהוראות תב"ע כס/80/1/א', הצמדת הקרקע לדירת הגן, 60 מ"ר ליח"ד ו- 90 מ"ר לדירת גן עם שתי חזיתות. הצמדת קרקע דירות הגן תהיה כמפורט להלן:
דירה מס' 1 – 232 מ"ר במקום 90 מ"ר
דירה מס' 2 – 247 מ"ר במקום 90 מ"ר

2. הקלה מסעיף 16.ב' מהוראות תב"ע כס/80/1/א'- שטח יחידות הדיור בכל בנין ובנין בשטח התוכנית 30% - 85 מ"ר שטח עיקרי.
א. שטח עיקרי ביחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:
דירות מס' 4,7 (2 דירות) – 87.89 מ"ר במקום 85 מ"ר
דירה 10 – 87.30 מ"ר במקום 85 מ"ר
דירה 11 – 87 מ"ר במקום 85 מ"ר

3. הקלה ע"פ סעיף 2.(5)(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002)- 29% בקו בנין אחורי (דרומי) לגזוזטראות בלבד (מערב) 5 מ' במקום 7 מ'".

על פי תשריט הבקשה להיתר מבוקשת בניה הכוללת:

קומת מסד:	לחניה, מחסנים ושטחי שירות כלליים,
קומת קרקע:	2 דירות גן
קומות א- ג:	3 דירות לקומה וסה"כ 9 דירות
קומה ד'-ה':	2 דירות.

שטחי הבניה המבוקשים בהתאם להחלטת ועדת המשנה:

קומת קרקע:	241.9 מ"ר
קומה א':	285.91 מ"ר
קומה ב':	285.91 מ"ר
קומה ג':	274.68 מ"ר
קומה ד':	236.07 מ"ר
קומה ה':	124.31 מ"ר (עלית גג)
ממ"ד:	156 מ"ר
מרתף חניה:	650.69 מ"ר
מחסנים דירתיים:	74.16 מ"ר
חדר מדרגות:	90.12 + 121.48 + 50.22 מ"ר
סה"כ מוצע שטח עיקרי	1324.47 מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

סה"כ מוצע ש.שרות עילי: 186.33 מ"ר

חניות: 17 חניות רגילות + 6 חניות עוקבות.

9. <u>עיקרי המחלוקות</u>

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
בסיס נתונים וערכי שווי	שומת מס רכישה בגוו"ח 7621/124 מפנה לשומות מכריעות בגוו"ח 7621/381; 6460/114; 7621/119; 6492/73/3 530,000 ₪/קרקע ליח"ד ממוצעת 4,500 ₪/מ"ר מבונה אקו.	מפנה למכרז ממ"י 48/2011 מ4/2011. 550,000 ₪/קרקע ליח"ד ממוצעת 4,500 ₪/מ"ר מבונה אקו.
השבחה כתוצאה מהגדלת שטחי ההצמדה לדירות הגן		
מהות ההשבחה	הגינה המוצמדת הינה מעל תקרת בטון המגדילה שטח החניה הת"ק שאינה נדרשת ומייקרת הבניה. צורת הגינה אינה רגולארית וחלקה אינה פונקציונאלית.	ההשבחה מהווה ההפרש בין שווי גינה בבית משותף לגינה פרטית. במסמך התשובה טען כי אין שווי לגינה בבית משותף.
מקדמי שווי	מקדמי אקו. לחצר בדירת גן: 50 מ"ר ראשונים: 0.2 100-50 מ"ר: 0.15 150-100 מ"ר 0.1 150 מ"ר ומעלה: 0.05 מפנה לשומה מכרעת בגוו"ח 6430/114 ~~(עמ'6)~~	מקדם חצר - לפחות 0.25 ולכך יש להוסיף הגדלת מרכיב הפרטיות ואפשרויות השימוש בחצר.
תחשיב ההשבחה	<u>מצב קודם</u>: דירות 1,2 2X(0.15X40 +0.2X50) = 32 מ"ר <u>מצב חדש:</u> דירה 1: 232 מ"ר חצר +0.15X50 +0.2X50 0.05X82+ 0.1X50 = 26.6 מ"ר דירה 2: 247 מ"ר חצר +0.15X50 +0.2X50 0.05X97+ 0.1X50 = 27.35 מ"ר ההשבחה במ"ר אקו = 21.95 מר"א 4,500X 21.95 ₪ = 98,775 ₪ **היטל השבחה = 49,387.5 ₪**	שטח הצמדה קודם = 180 מ"ר שטח הצמדה מבוקש = 479 מ"ר ההשבחה במ"ר = 299 מ"ר השבחה בין חצר פרטית ומשותפת = 800 ₪ /מ"ר ההשבחה = 239,200 ₪ **היטל השבחה = 119,600 ₪**
השבחה כתוצאה מהקלה בקו בניין לגזוזטראות		
מהות ההשבחה	שטח החריגה 35.72 מ"ר. אין השבחה כי ניתן היה לנצל גזוזטראות ללא חריגה בקווי בניין. לחילופין, מדובר בגמישות לעניין השטח ללא האדניות. עו"ד זליגמן: הבלטת המרפסות ב 1/2 מ' אפשרית מכוח התקנות ולא נדרשה הקלה.	שטח החריגה - 48 מ"ר מרפסות (כולל אדניות)

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מקדמי שווי	מקדם מרפסת: 0.2 מקדם השבחה: 0.1	מקדם מרפסת:	0.3
תחשיב ההשבחה	35.72 X 0.2X 0.1X 4,500ש"ח = ₪ 3,213 **היטל השבחה = ₪1,606.5**	4,500X0.3X48 ₪ **היטל השבחה**	= 64,800 ₪ **= 32,400 ₪**
הקלה בגודל דירה			
	בכ' המבקש טען כי בשומת הועדה נקבע כי אין השבחה בגין מרכיב זה לפיכך אין מקום להעלות נושא זה שאינו במחלוקת.	בשומה טען כי ההקלה מסעיף 16ב' 'שטח יחידת דיור' בהוראות התכנית: לפיה 'בכל בנין 30% מיחידות הדיור תהיינה בגודל של עד 85 מ"ר שטח עיקרי', אינה משביחה. במכתב התשובה טען כי על השמאי המכריע לבדוק זאת.	

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה מפנה למכרז ממ"י 48/2011 ל-6 מגרשים. מנתוח מכרזים אלה מגיע שמאי הועדה לשווי של 4,500 ₪/מר"א.

שמאי המבקש מציג הודעת שומת מס רכישה לענין עסקת קומבינציה מ 6/10/2010 בגוו"ח 7621/124 לפיה נמכרו 129/200 חלקים ב 16,408,000 ₪. כמו כן מפנה שמאי המבקש לשומות מכרעות בגוו"ח 7621/381, 7621/119, 6460/114, 6492/73.

מנתוח נתונים אלה מסכים שמאי המבקש לשווי של 4,500 ₪ למר"א שקבע שמאי הועדה.

<u>הכרעה</u>

העסקה בגוו"ח 7621/124 מדווחת אף בשעם, אך הנתונים אינם זהים (שעור העסקה).

בבדיקת מכרזי ממ"י (אשר כוללים 4 מגרשים לגביהם קיימת התניית הנחה של 15% באם ימציא היזם אישור לחיבור תשתיות עד תום 30 חודש ממועד הזכיה), ובהביאי בחשבון התאמה למיקום הנכס (במרחק של כ 80 מ' ממגרש למסחר ותחנת תדלוק[3]), מקובל עלי השווי עליו הוסכם בשומת הצדדים.

10.2 <u>השבחה כתוצאה מהגדלת שטחי חצר לדירות הגן</u>

שמאי הועדה מעריך את ההשבחה כהפרש בין שווי חצר משותפת לבין השווי כחצר פרטית. את ההשבחה העריך ב 800 ₪/מ"ר. (במסמך התשובה טען אחרת - כי אין שווי לחצר בית משותף).

שמאי המבקש טוען כי הצמדת שטח הגינה חייב קרוי החניה שהיתה יכולה להיות פתוחה, ובכך ייקר עלויות הבניה. בנוסף טוען שמאי המבקש כי צורת הגינה אינה רגולרית ובחלקה השטח אינו פונקציונאלי. את שטח הגינה מעריך שמאי המבקש במקדמי שוליות בהתאם לשומה מכרעת בגוו"ח 6430/114 (ר.וירניק).

[3] הצמידות למגרש לשב"צ בשטח זה אינו פוגע בשווי על רקע ציפיה סבירה ליעוד השטח לאשכול גני ילדים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

במצב הקודם ניתן היה להצמיד שטח גינה של 90 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח זה ניתן היה לתכנן כשטח העוטף את את הקירות החיצוניים של דירת הגן (2 כוונים) ובעומק של 4 – 5 מ'. תוספת שטח החצר לכדי 232 מ"ר בדירה 1 ו 247 מ"ר בדירה 2, מקנה עומק לחצר ומשביח אפשרויות השימוש. הגדלת שטח החצר אף מגדילה פרטיות השימוש בדירה עצמה.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש כי במצב הקודם שטח זה היה נותר כשטח חניה לא מקורה במפלס 3.1 -. תכנון זה של השארת חניה לא מקורה במרתף הינו תכנון פוגם[4] ולא סביר. קרוי מפלס המרתף יוצר חניה מקורה ומשטח גינה שלם סביב הבית, במצב הקודם – כגינה משותפת, ובמצב החדש – כגינה פרטית (שתיהן מעל חניה מקורה).

באומדן שווי החצר הפרטית יובא בחשבון גורם השוליות ומקדם הפרש שווי חצר צמודה ומשותפת, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר (0.1).

לנוכח הסכמת הצדדים באשר לשווי קרקע למר"א המקובל עלי, להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם חצר/הפרש שווי	מקדם שוליות	סה"כ
מצב קודם	180	0.25	1	45
מצב חדש	180	0.25	1	45
כהפרש שווי:	120	0.1	0.9	16.2
	100	0.1	0.8	9.6
	79	0.1	0.7	7
	סה"כ			77.8
השבחה במ"ר אקו				32.8
שווי למ"ר אקו				₪ 4,500
ההשבחה				₪ 147,600
היטל ההשבחה				**₪ 73,800**

10.3 השבחה כתוצאה מהקלה לקו בנין למרפסות

שמאי הועדה מתייחס להקלה זו כתוספת שטח למרפסות. שטח החריגה לטענתו הינו 48 מ"ר, כולל אדניות ומקדם מרפסת - 0.3.

שמאי המבקש טוען כי אין להתייחס לשטחי האדניות הבנויות ולפיכך מדובר בשטח של 35.7 מ"ר. לטענתו אין השבחה כי ניתן היה לנצל שטח זה במקום אחר במסגרת קווי הבנין.

בכ' המבקש טוען כי הבלטת מרפסות ב 1/2 מ' אפשרית מכוח תקנות התכנון והבניה ולא נדרשה כלל הקלה.

[4] פוגע בשווי הדירות מפאת מטרד אסתטי ופוגע בשווי חלק מהחניות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי בנסיבות הבנין הנדון, ניתן היה לתכנן המרפסות ללא חריגה בקו הבנין ולפיכך אין מדובר בתוספת שטח מרפסות אלא בהעדפה לתכנון המרפסות כפי שמפורט בתשריט הבקשה להיתר על פני תכנונן (האפשרי) בתוך קווי הבנין. הקלה זו משביחה, בכך שהיא מאפשרת הקמת מרפסות בעומק רב יותר ומשפרת רווחת השימוש בהן (מקדם 0.2).

לעניין שטח החריגה במסגרת ה'הקלה' (שאינו כולל שטח החריגה במרפסות הצפוניות) – בבדיקתי מצאתי כי השטח הוא 49.88 מ"ר, כולל שטחי האדניות. האדניות הן חלק מהמרפסות והינן בגדר בניה החורגת מקווי הבנין.

טענת בכ' המבקש כי על רקע תקנות התכנון והבניה אין שטחי החריגה כלל בגדר 'הקלה' - הינה טענה חדשה שלא עלתה במסמכי המבקש. בהתאם לסעיף 11(ג) לתקנות סדרי הדין[5] לא ישמע מבקש במהלך הדיון אלא לענין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שהוגשו לפי תקנה 4.

תחשיב ההשבחה

שטח חריגה	49.88
מקדם מרפסת	0.25
מקדם אקו. השבחה	0.2
סה"כ שטח אקו	2.4939
שווי קרקע למר"א	₪ 4,500
השבחה	₪ 11,223
היטל השבחה	**₪ 5,611**

10.4 השבחה כתוצאה מהקלה לקו בנין למרפסות

שמאי הועדה קבע בשומתו כי ההקלה בגודל דירה אינה משביחה. לאחר מכן (במסמך התשובה) טען כי יש לבדוק גם נושא זה כחלק מהדיון במחלוקת.

הכרעה

הסכמת הצדדים בדבר העדר השבחה בגין הקלה בגודל דירות נבדקה על ידי ומקובלת עלי בנסיבות הנדונות.

[5] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט 2008

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור ההקלה,

<u>הינו בסכום של - ₪ 79,411</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il