משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

מינוי 17028
21 נובמבר 2013

בעניין: **צדוק ואח'** **המבקש**
השמאי טובי גרש office@gersh-toby.com

נגד

הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ **המשיבה**
מר אפי רחמני efir@rishonlezion.muni.il
השמאית אסתי כהן dannuscohen@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3930 חלקה 48 אלקלעי 1, ראשל"צ

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22.7.2013 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות מלא במקרקעין (מכר).

2. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 29.9.2013. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

3. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 29.10.2013 ללא נוכחות הצדדים.

5. המועדים הקובעים לשומה

1	26.9.1986	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/1/1 ו'**
2	23.12.1988	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/1/1 ו' א'**
3	28.11.1990	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/1/1 ו/ב'**
4	30.8.1991	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/1/1 ח'**
5	14.5.1993	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/1/1 ז'**
6	26.12.1994	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/48/6/1**
7	20.11.1996	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ ז' 1**
8	9.10.1997	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/25/1/1**
9	24.10.1997	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/48/6/1**
10	6.1.1999	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/25/1/1**
11	21.5.2001	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/33/1/1**
12	25.12.2001	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/30/1/1**
13	24.3.2004	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ יג'**
14	9.4.2004	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/34/1/1**
15	18.5.2005	מועד אישור התכנית	**תמ"א 38**
16	13.10.2005	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ ו'5**
17	15.2.2007	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ ח1**
18	10.9.2008	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ז2**
19	2.10.2008	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/106/1**
20	26.11.2008	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/78/6/1**
21	28.10.2009	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**רצ/מק/1/1/ ז' 3**

6. פרטי הנכס

בגוש	-	3930
חלקה	-	48
שטח רשום	-	654 מ"ר
תאור		מגרש ועליו מבנה חד קומתי ישן
כתובת		אלקלעי 1 / רמב"ם 4 , ראשון לציון
זיהוי הנכס		בהתאם לפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת רמב"ם במזרח ראשון לציון שהינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבניינים בני 3-6 קומות לצד בתים חד קומתיים ישנים והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב אלקלעי ורחוב רמב"ם מהווים רחובות פנימיים בשכונה בהם תנועת כלי הרכב דלילה. רחוב הגדוד העברי הסמוך מהווה ציר תנועה ראשי.

הנכס הנדון מהווה את חלקה 48 בגוש 3930 שטח החלקה הרשום 654 מ"ר ולה צורה מלבנית רגולרית כשהיא חזיתית לשני רחובות. אורך החזית הצפונית לרחוב רמב"ם כ- 19 מ' ואורך החזית הדרומית לרחוב אלקלעי כ – 19 מ'. החלקה ממוקמת כ- 20 מ' מזרחית לרחוב הגדוד העברי המהווה ציר תנועה ראשי.

על החלקה בנוי מבנה ישן חד קומתי.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>פרטי רישום</u>

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 3.9.2013 עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש : 3930

חלקה : 48

שטח : 654 מ"ר

בעלויות :

	<u>החלק</u>
צדוק אהרון אהרון	16.67%
בן אהרון צדוק	16.67%
בן אהרון צדוק יוסף	16.67%
עזאמי זיוה	16.67%
אבידן רחל	16.67%
צדוק אהרון סימן	16.67%

הערת אזהרה נרשמה ביום 13.11.2011 לטובת אחים ברקאי קבלני בניין בע"מ על כל הבעלים.

הערת אזהרה נרשמה ביום 9.5.2013 לטובת בקראי ניסן על הבעלות של בן אהרון צדוק יוסף ועזאמי זיוה.

8.2. <u>הסכמי מכר</u>

8.2.1. הסכם מיום 17.4.2011 נערך בין 2/3 מהבעלים הרשומים לבין אחים ברקאי קבלני בניין בע"מ. התמורה בסך 2 מליון ₪ ובנוסף יחולו על הקונה הוצאות שונות ובכללן שכ"ט בגין טיפול בהיטל השבחה, מיסוי מקרקעין תיקון צווי ירושה וכדומה וכן תשלום היטל השבחה בגין תכנית רצ/78/6/1 (התחדשות עירונית).

8.2.2. הסכם מיום 10.7.2013 נערך בין 1/3 מהבעלים הרשומים לבין אחים ברקאי קבלני בניין בע"מ. התמורה בסך 850 אלף ₪ ובנוסף יחולו על הקונה הוצאות שונות ובכללן שכ"ט בגין טיפול בהיטל השבחה, מיסוי מקרקעין תיקון צווי ירושה וכדומה וכן השתתפות בתשלום היטל השבחה עד 90,000 ₪.

9. <u>רישוי</u>

לא נמצא היתר הבנייה של המבנה הקיים בחלקה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. **<u>תכנית רצ/150</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1035 מיום 12.9.1963

התכנית מסווגת את הנכס לדרך ולאזור מגורים ג' ומסמנת מבנים להריסה בתחום החלקה. בהתאם להוראות התכנית על מגרש מינימאלי בשטח 600 מ"ר ניתן לבנות בניין מגורים בן 3 קומות X 30% = 90%. קו בניין לחזית 5 מ', קו בניין לצד 4 מ'.

אדגיש כי על פי תשריט התכנית, מיועדת להפקעה מהנכס הנדון רצועה לצורך הרחבת רחוב רמב"ם[1] ורצועה לצורך הרחבת רחוב אלקלעי[2]. שטח הנכס נטו על פי מדידה גרפית כ-518 מ"ר.

[1] על פי מדידה גרפית כ 2.5 מ' X 19 מ' = 48 מ"ר
[2] ל פי מדידה גרפית כ 1 מ' X 19 ' = 19 מ"ר

10.2. **<u>תכנית רצ/1/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1646 מיום 30.7.1970

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג'. אפשרות הבינוי המיטבית בתקנון הינו למגרש ששטחו המינימלי 500 מ"ר בניית בניין מגורים על קומת עמודים מפולשת בשיעור 27.5% X 4 קומות = 110%[3]. שטח המרפסות לא יעלה על 25% משטח הבנייה המותר. שטחי הבנייה לא כוללים חדרי מדרגות, מקלטים וביתן סניטרי.

10.3. **<u>תכנית רצ/1/1 ב'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991 מיום 21.2.1974

התכנית משנה את תקן החניה במגורים.

10.4. **<u>תכנית רצ/1/1 ג'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 מיום 10.8.1978

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' במגרשים ששטחם נטו הינו 620-450 מ"ר, זכויות הבנייה כדלקמן: שיעור הבנייה 34.4% לקומה, ובסה"כ 137.50% - כולל מרפסות

מספר קומות - קומת עמודים מפולשת[4] + 4

מספר יח"ד - מקסימום 8 יח"ד למגרש. מקסימום 16 יח"ד לדונם.

בהתאם לתקנון התכנית "הוראות הבנייה של התכנית כוללת תוספת אחוזים עבור התקנת מעלית, מרפסות ותוספת קומות ע"פ תקנות התכנון והבנייה (שטיה ניכרת מתכנית).... תותר תוספת של 5% בבניין אם מותקנת בו מעלית נוספת מעל למספר המעליות הקבועות בחוק".

כמו כן הועדה רשאית להתיר, בתנאים הקלה נוספת של 6% משטח המגרש נטו במקרה של בנייה על מגרש הכולל בית להריסה ובו דיירים מוגנים.

מרווח צדדי לבניין בן 4 קומות ע"ע הוא 4 מ' לכל צד ולכל קומה נוספת יגדל המרווח הצדדי ב 1 מ' עבור כל קומה. התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה בעת איחוד מגרשים גדולים.

10.5. <u>תכנית רצ/2000</u> **<u>מופקדת</u>**

התכנית מהווה תכנית מתאר כללית לעיר אשר מעולם <u>לא</u> אושרה. התכנית קבעה בין היתר צפיפות באזור מגורים ג' הינה 12 יח"ד לדונם נטו.

[3] לא כולל חדרי מדרגות, מקלטים, ביתן סניטרי ומרפסות עד עומק 2.2 מ'

[4] בגובה 2.2 מ'

10.6. **<u>תכנית רצ/1/1/ ו'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3778 מיום 11.9.1986

התכנית מתירה בבניין חדש חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה עליונה, <u>במסגרת</u> שטחי הבנייה המותרים. תותר בניית פרגולה. גובה חדר הגג 2.5 מ׳. בבניינים קיימים יותר חדר יציאה לגג <u>בנוסף</u> לשטחי הבנייה המותרים.

10.7. **<u>תכנית רצ/1/1/ ו א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3599 מיום 8.12.1988

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה עליונה. בבניין חדש שטח חדר היציאה לגג כלול בשטחי הבנייה המותרים. תותר פרגולה בשטח 15 מ״ר.

10.8. **<u>תכנית רצ/1/1 ו' ב'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1991 מיום 13.11.1990

משנה הוראות הבנייה על גגות. ומחילה את הוראותיה גם על בניינים עם תכניות בינוי.

10.9. **<u>תכנית רצ/1/1 ח'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3912 מיום 15.8.1991

התכנית קובעת הוראות לביצוע תשתיות במתחמים חדשים.

10.10. **<u>תכנית רצ/1/1/ז</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4106 מיום 29.4.1993

התכנית מאפשרת בכל אזורי המגורים בניית גזוזטראות. הגזוזטרא בתחום קווי הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ׳ לחזית. עומק הגזוזטרא עד 2 מ׳. אין מגבלה לאורך. שטח המרפסות לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

10.11. **<u>תכנית רצ/1/1/48/6</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4126 מיום 11.12.1994 התכנית מסמנת להפקעה רצועה נוספת ברוחב 1 מ׳ לטובת הרחבת הרחובות רמב״ם ואלקלעי. על פי מדידה גרפית, שטח ההפקעה הנוספת, כ 38.60 מ״ר קרי שטח המגרש טו כ 480 מ״ר[5]. התכנית מוסיפה 30% עבור שטחי שרות. אין שינוי בשטחים העיקריים.

[5] התואם גם למדידה בתכנית רצ/1/76/6

10.12. **<u>תכנית רצ/1/1 ז1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4454 מיום 5.11.1996

התכנית מבטלת מגבלת עומק מרפסת 2 מ׳. ומחילה את הוראות הבינוי בתכנית רצ/1/1 ז׳ גם על יתר אזורי המגורים ברחבי העיר.

10.13. **<u>תכנית רצ/מק/25/1/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4571 מיום 24.9.1997

התכנית קובעת הוראות בניה למחסנים באזורי מגורים, כאשר באזור מגורים ג,ד ומסחרי: 6 מ״ר ליח״ד. גישה מחדר המדרגות (לובי) ללא כניסה חיצונית.

10.14. **<u>תכנית רצ/מק/1/48/6/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4575 מיום 9.10.1997

התכנית מגדילה שטחי שרות למגרש מ 30% ל 80%.

10.15. **<u>תכנית רצ/מק/1/25/1/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4714 מיום 21.12.1998

התכנית קובעת הוראות לבניית מחסנים. מחסנים אשר הוקמו עד 31.12.1989 באזורי מגורים א וב׳ יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבנייה ומבני העזר. התכנית אינה חלה בנכס הנדון.

10.16. **<u>תכנית רצ/1/1/33</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מיום 6.5.2001

קובעת הוראות לעניין ציפוי חזיתות.

10.17. **<u>תכנית רצ/1/1/30</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5038 מיום 10.12.2001

התכנית מאפשרות קירוי פרגולות במשטח ורעפים, כתוספת לשטח העיקרי המותר ולמטרה זו בלבד, למעט במרפסות פתוחות בבנייה רוויה.

10.18. **<u>תכנית רצ/1/1 יג'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5280 מיום 9.3.2004

התכנית קובעת שטחי שרות לאזורי מגורים א', ב',ג', ד', רבי קומות, מלאכה, תעשיה, תעשיה+מסחר, מסחר+משרדים ומגורים, מבני ציבורי.

באזור מגורים ג' במגרשים ששטחם 450-620 מ"ר זכויות הבנייה כדלקמן:

עיקרי (קיים) - 137.5% + 5% מעלית = 142.5%.

מספר יח"ד (קיים) - 12 לדונם

שרות עילי (מוצע) - 80% (40% לקומת עמודים ו-15% לקומה[6]). יותרו מחסנים לפי תכנית רצ/1/1/25 כחלק משטחי השרות המותרים.

שרות תת"ק (מוצע) – 80% משטח המגרש עבור חניה תת"ק.

10.19. **<u>תכנית רצ/1/1/ 34</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5285 מיום 24.3.2004

התכנית קובעת הוראות לעניין גובה מקסימלי של קומת מסד.

10.20. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 38</u>**

התכנית אושרה ביום 18.5.2005

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית). התכנית אושרה לתקופה של 5 שנים.

10.21. **<u>תכנית רצ/1/1/ו' 5</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5442 מיום 29.9.2005

התכנית מתירה עליית גג בנוסף לזכויות המוקנות. בסיס משטח הרעפים בבנייה חדשה לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.

10.22. **<u>תכנית רצ/מק/1/1 ח/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31.1.2007

התכנית קובעת הוראות להקמת מבנים לתשתיות וטרנספורמציה.

[6] תותר העברת שטחי שרות מעל הקרקע בין הקומות עד 5% משטח המגרש נטו.

10.23. **<u>תכנית רצ/מק/1/1 ז' 2</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5843 מיום 26.8.2008

התכנית קובעת כי חל איסור על סגירה ו/או קירוי של מרפסות פתוחות פרט לקירוי סוכך (מרקיזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה ולא מעבר לגבול החיצוני של מעקה המרפסת ובתנאי תכנון הסוככים למבנה בשלמותו בהתאם להנחיית אדריכל העיר.

10.24. **<u>תכנית רצ/106/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5850 מיום 17.9.2008

התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 בעניין תוספת זכויות בנייה וקומות עבור עיבוי וחיזוק מבנים.

התכנית חלה על מגרשים בייעוד מגורים בלבד והיא אינה חלה במקומות של התחדשות עירונית, פינוי בינוי.

10.25. **<u>תכנית רצ/78/6/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5865 מיום 11.11.2008

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית עבור שכונת אלקלעי והיא מסווגת את הנכס באזור מגורים מיוחד (לאיחוד וחלוקה) בו זכויות הבנייה כדלקמן:

מספר קומות - 15 מעל קומת עמודים/קרקע + קומת גג חלקית. קומת קרקע/עמודים תשמש להקמת מתקנים לשימוש הדיירים כולל מועדון ספורט סאונה וכו עד 50% משטח הקומה. שאר הלובי לשימוש כל הדיירים. גובה הקומה עד 4 מ'.

שטח עיקרי - 110 מ"ר עיקר בממוצע ליח"ד

מרתף - 80% משטח המגרש עבור חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

בינוי - שתי הקומות העליונות ידורגו בעומק של לפחות 2.5 מ' וברוחב של לפחות 50% מהחזית. יותרו חדרים על הגג.

הנכס הנדון נכלל במגרש מ-6 במתחם 4 (הכולל את חלקות המקור 52-47) המיועד לאיחוד וחלוקה בו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח המגרש - 1,363 מ"ר

מספר יח"ד - 57

שטח עיקרי - 6,270 מ"ר

שטח שרות עילי - 2,565 מ"ר

שטח שרות תת"ק - 3,420 מ"ר

מספר קומות - ע + 15 + חדרי גג. גובה 121.5 מ'.

שלביות הביצוע: הבנייה תתבצע לפי מתחמים והיתרי הבנייה לכל מתחם בנפרד, כאשר מתחם 4 כולל שלושה מגרשים : מגורים (מ6), שב"צ (שב2), שצ"פ (ש6). תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בתקנון התכנית, ובין היתר: א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ב. הריסת כל המבנים בשטח המתחם ג. ביצוע הפקעות בפועל להרחבת הרחובות ד. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושתכלול הקצאה ואיזון וחלוקה.

סעיף התכלות: בהתאם לסעיף 34 לתקנון, לא הוחל בביצוע התכנית בתוך 10 שנים מיום תחילת תוקף התכנית, תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבנייה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה. התחלת ביצוע ייחשב הוצאת היתר לבניין אחד בכל אחד מהמתחמים, פינוי והריסת כל המבנים במגרש ובמגרש הציבורי הסמוך ותחילת חפירת מרתף.

כתב שיפוי: תנאי למתן תוקף הינו מתן כתב שיפוי בגין תביעות לירידת ערך.

10.26. **<u>תכנית רצ/1/1 ז' 3</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6004 מיום 13.10.2009

התכנית חלה על אזורי מגורים ג' ו-ד' על סוגיהם, כמפורט בתשריט המצורף אליה והיא מתקנת את הוראות תכנית רצ/1/1 ז לעניין בניית מרפסות פתוחות על מנת להתאימן לתיקון התקנות שפורסם בק.ת. 6670 מיום 30.4.2008.

11. <u>להלן תכניות אשר אושרו לאחר המימוש הרלוונטי אשר אינן נכללות בחוות דעתי זו:</u>

<u>תכנית רצ/מק/1/1 ג1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מיום 16.1.2012

התכנית קובעת כי תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי בעומק 2 מ' לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים רק לקו בניין קדמי.

<u>תכנית רצ/1/2/106</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6370 מיום 2.2.2012

התכנית קובעת הוראות לנסיגות בעת חיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה:

- בניית ממ"ד בקו צדדי ואחורי 0 ללא פתחים.
- בניית גזוזטרא מעבר לקו בניין אחורי ובתנאי שלא יפחת מ 2 מ'.
- ביצוע חיזוק ותוספת קומות חדשות לפי קונטור הקיים גם אם בנוי בחריגה לקוי בניין מותרים.
- קו בניין קדמי למרפסות 0 ולא פחות מ 1.5 מ' מגבול המגרש.

<u>תכנית רצ/מק/1/1 ו' 6</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6439 מיום 28.6.2012

חדרי יציאה לגג - התכנית מגדילה את שטח חדרי יציאה לגג מדירות עליונות מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר, ולא יותר מ 65% משטח הגג של רותה יח"ד. הנמוך מביניהם.

מרווח ממעקה החזית – 2 מ'. מרווחים מיתר המעקות – 1.5 מ'.

הועדה רשאית לאחר מרווח צדדי 1.2 מ' או להצמיד את חדר הגג לאחת או שתיים מהחזיתות.

עליות גג - התכנית קובעת כי בשטח עליית הגג ניתן לבנות חדר בשטח של עד 40 מ"ר עיקרי וכן לנצל שטחים מתחת לגובה 1.8 מ' ולצרפם לעליית הגג.

זכויות הבנייה דלעיל מתווספות לזכויות הבנייה המותרות.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. הנכס מהווה את חלקה 48 בגוש 3930 ברחוב אלקלעי 1 / רמב"ם 4, בשכונת רמב"ם בראשון לציון.

12.2. שטח החלקה הרשום 654 מ"ר ועליה מבנה מגורים חד קומתי ישן.

12.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בנכס ובסביבתו.

12.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

12.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

12.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר) של 2/3 מהזכויות בנכס. כפי שנמסר לי על ידי מחלקת היטל השבחה, בגין תכנית רצ/1/1 ג' שולם בעבר היטל השבחה.

13. עיקרי טענות הצדדים

החיוב בשומות הצדדים נערך ל-2/3 מהזכויות, אך ההשבחה המפורטת להלן מוצגת לחלקה בשלמות. בגין תכניות שלא מצוינות להלן, אין השבחה בשומות הצדדים. שומת המשיבה נערכה בהתייחס למימוש זכויות מיום 17.4.2011 ולכן אין התייחסות לתכניות אשר אושרו לאחר מועד זה לאור זאת, טענות שמאי המבקש בעניין תכניות אשר אושרו לאחר מועד זה ובכללם רצ/1/1 ו61 לא יוצגו להלן.

13.1 תכנית רצ/1/1 ו'

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	התרת חדרי יציאה לגג במסגרת שטחי הבנייה מתבטאת בתוספת מרפסות הגג בלבד.	אין מחלוקת
	קונטור הקומה : 200 מ"ר 2 חדרי גג : (46 מ"ר) תוספת מרפסת גג : 154 מ"ר	קונטור הקומה : 173.44 מ"ר 2 חדרי גג : (46 מ"ר) תוספת מרפסת גג : 127.44 מ"ר
מקדם למרפסת גג	100 מ"ר X 0.30 = 30 מ"ר אקו' 54 מ"ר X 0.10 = 5.4 מ"ר אקו = 35.40 מ"ר אקו'	50 מ"ר X 0.30 = 15 מ"ר אקו' 77.44 מ"ר X 0.10 = 7.744 מ"ר אקו' = 22.74 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	220 ₪ בהתאם לעקרונות בהכרעת מלוכנא בגו"ח 3926/829	193 ₪[7] בהתאם להכרעת מלוכנא
מושע	-	בכל מדרגות ההשבחה ניתנה הפחתה 10% למושע.
ההשבחה בשלמות	35.40 מ"ר אקו' X 220 ₪ = **7,788** ₪	22.74 מ"ר אקו' X 193 ₪ X 0.9 = **3,950** ₪

[7] $130 X 1.4866 שע"ח

13.2. **<u>תכנית רצ/1/1 ז'</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	תוספת מרפסות לא מקורות בשיעור 15% מהשטח המבונה.	אין מחלוקת
	520 מ"ר X 137.5% X 15% = 107.25 מ"ר 72 מ"ר + 35 מ"ר X 0.6[8] = <u>93 מ"ר אקו'</u>	538 מ"ר X 137.5% X 15% = 110.96 110.96 מ"ר X 0.6[8] = <u>66.58 מ"ר אקו'</u>
שווי מ"ר מבונה	170 ₪ (700 ₪ X 0.24 מרפסת) לפי שומה כללית שנערכה במשרדנו בשנת 1993.	175 ₪ (700 ₪ X 0.25 מרפסת) לפי שומה כללית
ההשבחה בשלמות	93 מ"ר אקו' X 170 ₪/מ"ר מבונה = <u>**15,810** ₪</u>	66.58 מ"ר אקו' X 175 ₪/מ"ר מבונה = <u>**11,651** ₪</u> X 0.90 = 10,486 ₪.

13.3. **<u>תכנית רצ/1/1/25</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	תוספת מחסנים דירתיים. 6 מ"ר X 5 יח"ד = 30 מ"ר מקדם למחסן – 0.25	תוספת מחסנים דירתיים. 6 מ"ר X 6 יח"ד = 36 מ"ר מקדם למחסן – 0.25
שווי מ"ר מבונה	1,255 ₪ לפי הכרעת מלוכנא בגו"ח 3930/44.	1,253 ₪ (360$ X 3.482 שע"ח)
ההשבחה בשלמות	30 מ"ר X 0.25 X 1,255 ₪ = <u>**9,412** ₪</u>	36 מ"ר X 0.25 X 1,253 ₪ = <u>**11,281**</u> <u>**X** ₪</u> 0.9 מושע = 10,153 ₪.

[8] בגין מגבלת קווי בניין, אי וודאות שוליות וגודל המרפסת

13.4. **<u>תכנית רצ/1/48/6/1</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	הגדלת שטחי שרות מ 30% ל-80%. במצב קודם הותרו חדרי מדרגות, מקלטים ובניין סניטרי מעבר לאחוזי הבנייה. בפועל חושבה השבחה לתוספת 25 מ״ר כשטח שרות כללי בלובי. לא ניתן להוסיף שטחי שרות בקומות העליונות בשל מגבלת קווי בניין. מקדם שטח שרות כללי – 0.25	אין השבחה. ניתן לממש רק הרחבה של חדר מדרגות ולובי ולכן לא נוספו שטחי שרות סחירים. בניית מחסנים הותרה במצב קודם וממדיים הותרו על פי תקנות ההתגוננות האזרחית.
שווי מ״ר מבונה	1,255 ₪ בהתאם להכרעת מלוכנא בגו״ח 3930/44	
ההשבחה בשלמות	25 מ״ר X 0.2 X 1,255 ₪ = **<u>6,275 ₪</u>**	

13.5. **<u>תכנית רצ/1/1/30</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	מאחר ובניית פרגולה (בשטח 15 מ״ר לכל חדר גג) בקומת הגג מותרת במצב קודם ההשבחה נובעת רק מאפשרות הקירוי. מקדם לקירוי – 0.10	אין מחלוקת למעט לנושא המושע.
שווי מ״ר מבונה	1,734 ₪ בהתאם להכרעת מלוכנא בגו״ח 3930/44	
ההשבחה בשלמות	30 מ״ר X 0.10 X 1,734 ₪ = **<u>5,202 ₪</u>**	30 מ״ר X 0.10 X 1,734 ₪ = **<u>5,202 ₪</u>** <u>X 0.9 = 4,682 ₪</u>

13.6. **<u>תכנית רצ/1/78/6</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	תכנית התחדשות עירונית המגדילה זכויות בנייה, וצפיפות, בהתחשב בבנייה משותפת והליך תכנוני נוסף. במצב חדש מוקצות 11 יח״ד (19.29%).	**אין השבחה.** במצב קודם חלקה בשטח 480 מ״ר עבור 6 יח״ד כ 1.5 מליון ₪ במצב חדש 19.64%[9] ממתחם בשטח 1,363 מ״ר הנושא זכויות ל 57 יח״ד, בדחייה ובמושע, 1,047,000 ₪ . מותנה בהריסת בתי מגורים.
מצב קודם	מספר יח״ד - 5.7 יח״ד שווי קרקע ליח״ד - 318,000 ₪ מקדם לצפיפות נמוכה – 1.1 5.7 X 318,000 X 1.1 = **1,993,860** ₪.	מספר יח״ד - 6 יח״ד שווי קרקע ליח״ד - 271,000 ₪ אין צורך בהקמת מרתף חניה. שטח אקו׳ - 710.55 מ״ר 710.55 מ״ר אקו׳ X 2,290 ₪ = 1,627,160 ₪ X 0.9 מושע = **1,464,444** ₪
מצב חדש	11 יח״ד X 318,000 ₪[10] = 3,498,000 ₪ חדרי גג = <u>4,876 ₪</u>[11] סה״כ = 3,502,876 ₪ דחייה (5 שנים, 6%) = 0.747 מושע = 0.90 סה״כ = **2,354,980** ₪ ע״פ נתוני 5 עסקאות[12] במגרשים בסביבה מתקבל שווי 1 מ״ר **מגרש** בסך 3,581 ₪ בממוצע. ע״פ נתוני עסקאות מדירות חדשות שווי 1 מ״ר **בנוי** חדש 10,647 ₪.	שטח אקו למתחם - 6,953 מ״ר אקו מקדם לגובה - 1.05 מקדם צפיפות - 0.90 מושע - 0.85 שטח אקו מותאם - 5,629 מ״ר אקו׳ שווי מ״ר אקו - 2,290 ₪ שווי 12,890,539 ₪ עלות עודפת חנייה <u>(5,051,600 ₪)</u> סה״כ 7,839,668 ₪ חלק יחסי 19.64% שווי החלק היחסי 1,539,795 ₪ דחייה (5 שנים, 8%) 0.68 **שווי מלא** **1,047,000** ₪ מושע 0.90 חלק מוערך 2/3 628,000 ש״ח העסקה בנכס משקפת ערכי קרקע גבוהים יותר ומהווה תימוכין לשווי ז
ההשבחה בשלמות	361,120 ₪	

[9] על פי תכנית איחוד וחלוקה מופקדת
[10] מגלם צפיפות וחניה תת"ק
[11] 2,650 ₪ X 0.2 X 0.4 חדרי גג X 23 מ"ר
[12] בגו"ח 3932: חלקות 45,166,142,159,123

13.7. **<u>תכנית רצ/1/1 ז' 3</u>**

נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	קירוי מרפסות פתוחות. יח"ד מוקצות – 11 (19.29%) שטח מרפסת – 12 מ"ר מקדם לקירוי – 0.15	אין השבחה בגין קירוי מרפסות. מניתוח עסקאות מבניינים הכוללים מרפסות מדורגות ומבניינים עם מרפסות רצופות עולה כי אין הבדל בשווי הדירות.
שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪ לפי עסקה מיום 13.12.2009 בגו"ח 3932/159	
ההשבחה בשלמות	11 יח"ד X 12 מ"ר X 0.15 X 3,000 ₪ X 0.90 אי ודאות ושוליות =53,460 ₪ דחייה (4 שנים 7%) = 0.762 מושע = 0.90 ההשבחה =**36,662** ₪	

14. **<u>סיכום ההיטל עבור 2/3 מהחלקה בשומות הצדדים</u>**

<u>תכנית</u>	<u>משיבה</u>		<u>מבקש</u>	
רצ/1/1 ו'	2,596	₪	1,319	₪
רצ/1/1 ז'	5,270	₪	3,495	₪
רצ/מק1/1 25	3,137	₪	3,385	₪
רצ/1/6/48/1	2,091	₪	-	₪
רצ/1/1/30	1,734	₪	1,561	₪
רצ/1/1 יג	-	₪	-	₪
רצ/1/6/78	120,373	₪	-	₪
רצ/1/1 ז3	12,220	₪	-	₪

תכניות אשר אושרו לאחר מועד מימוש הזכויות, אינן רלוונטית להכרעה זו ועל כן לא הוצגה התייחסות שמאי המבקש לתכנית רצ/1/1/ו6.

15. הכרעה – כללי

15.1. המימוש

ההשבחה בנכס נבחנת כתוצאה ממימוש זכויות מלא של 2/3 מהזכויות (מכר מחודש אפריל 2011). בכל מדרגות ההשבחה על הנכס בנוי מבנה מגורים חד קומתי ישן. חוות דעתי זו ערוכה לנכס בשלמות כאשר החיוב עבור 2/3 מהזכויות אשר עבורן בוצע מימוש. אף שבמועד כתיבת שורות אלה בוצע מימוש גם ליתרת 1/3 מהזכויות בחלקה, הרי שמדובר בבעלי זכויות אחרים אשר המינוי כשמאי מכריע אינו תקף עבורם. משכך וגם בשל התנגדות המשיבה, בחוות דעתי זו לא נבחנה השבחה בגין תכניות אשר אושרו לאחר חודש אפריל 2011, מועד מימוש הזכויות הרלוונטי. כפי שנמסר לי על ידי מחלקת היטל השבחה בעיריית ראשל"צ, הבעלים שילמו בגין אישור תכנית רצ/1/1 ג'.

15.2. תכנית מופקדת רצ/2000

בשנת 1984 הופקדה תכנית מתאר לעיר ראשל"צ אשר עד היום (בחלוף כמעט 30 שנה) לא הגיעה לכדי אישור. התכנית קבעה, בין היתר, כי הצפיפות באזור מגורים ג' תהא לפי 12 יח"ד לדונם נטו ובכך הקטינה את מספר הדירות המותר בנכס הנדון מ-8 ל-5. נשאלת השאלה כיצד יש להתייחס להוראות אלה בראיית היטל השבחה. במקרה אחר אשר נדון בפניי בראשל"צ (גו"ח 3925/425,426) טענו נציגי המשיבה כי יש לנטרל כל הליך של בניית שווי חדש כאשר זה כולל הליכים תכנוניים שלא הגיעו לכדי אישור וביססו טענתם על פסיקה בעניין:

בפרשת מנור וטנא נגד הועדה המקומית מרכז קבע בית המשפט המחוזי כי על מנת להגיע לידי שומת השבחה אמיתית ונכונה על השמאי לנטרל את כל עליית השווי שנגרמה מתחילת תהליך התכנון.

בפרשת מרים אילן ואח' נגד הועדה המקומית ראשון לציון קבע בית המשפט השלום כי בתהליך תכנוני בו היו שתי תכניות בניין עיר, האחת שהופקדה ולא אושרה והשנייה שאושרה למתן תוקף, יש לנטרל את עליית השווי שנגרמה עקב שתי התכניות מתחילת תהליך התכנון של התכנית הראשונה.

בפרשת גילר נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון קבע בית המשפט כי מקום בו היו שלוש גרסאות של תכנית בניין עיר, ששתיים מהן הופקדו בלבד ורק השלישית קיבלה תוקף, יש לנטרל את עליית השווי מתחילת תהליך התכנון של התכנית הראשונה הגם שהחל כ-13 שנה לפני שאושרה התכנית השלישית.

על אותו המשקל אני סבור כי בראיית היטל השבחה יש לנטרל הליך של פגיעה בשווי הנובע מהליכים תכנוניים אשר לא הגיעו לכדי אישור אף אם הם בפועל משפיעים על מימוש הזכויות במקרקעין בפועל. כל התייחסות אחרת עלולה להביא לאיון ההשבחה האמיתית ו/או הפגיעה האמיתית במקרקעין היה והתכנית המופקדת תגיע לכדי אישור או כשתאושר תכנית אחרת הנושאת זכויות בנייה זהות לה. אני ער לעובדה כי קיימות הכרעות[13] בעיר אשר התייחסו לצפיפות שנקבעה בתכנית המופקדת וכמוסבר לעיל אינני שותף לגישה זו. אמנם, הוראות החוק מחייבות כי בנייה תהא כפופה הן להוראות תכניות מאושרות והן להוראות תכניות מופקדות, אך כאמור לעיל, בראיית היטל ההשבחה אני בדעה כי יש להתייחס רק למצב התכנוני המאושר ולהתעלם ממגבלות או הטבות הנובעות מהליכים תכנוניים אשר טרם הסתיימו. לעניין זה אני סבור כי הליך תכנוני אשר לא הגיע לכדי אישור אינו נכלל בהגדרת 'פוטנציאל' כללי כפי שנקבע בהלכת 'לוסטרניק' ולכן אני סבור כי יש לנטרלו בראיית היטל השבחה.

15.3. <u>ממדי"ם</u>

שטחי ממ"ד אשר הותרו ו/או הורחבו במסגרת תקנות ההתגוננות האזרחית פטורים מהיטל השבחה רק בעת בנייה. לפיכך, בהכרעתי זו לאור המימוש במכר <u>הובא בחשבון גם שווי</u> שטחי הממ"ד, בכל מדרגות ההשבחה הרלוונטיות ובכלל זה השפעתם על הבינוי הכולל (כגון, הגדלת מרפסות גג, חריגה מתכסית מותרת וכדומה).

16. <u>הכרעה לתכנית רצ/1/1 ו'</u>

16.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת לבנות חדר יציאה לגג, במסגרת אחוזי הבנייה. מאחר ואחוזי הבנייה נקובים לכל קומה (34.4% X 4 קומות = 137.5%), הרי שבמצב קודם לא ניתן ליצור בינוי של קומה עליונה חלקית, מבלי לוותר על זכויות בנייה בקומה העליונה. יתרה מזו הוראות תכנית רצ/1/1 ג' קובעות כי הועדה רשאית לאשר דירות גג רק במגרשים הכוללים 16 יח"ד. לאור כל האמור לעיל אני סבור כי בנכס הנדון בינוי הכולל חדרי יציאה לגג התאפשר רק עם אישור התכנית, וזאת במסגרת השטחים המותרים. משכך ההשבחה נובעת מתוספת מרפסת הגג. תוספת מרפסת הגג לפי שמאי המשיבה בשטח 154 מ"ר (200 מ"ר גג בהפחתת שני חדרי גג בשטח 46 מ"ר) כאשר תרומת 100 מ"ר ראשונים במקדם 0.3 ו-54 מ"ר נוספים במקדם 0.10. אני סבור כי בבינוי של חדרי גג, במסגרת השטחים המותרים, מתקבלת קומה עליונה בשטח כ- 166 מ"ר עיקרי כך שמתקבלת מרפסת הגג. הבאתי בחשבון פרגולה בשטח 15 מ"ר לכל חדר גג.

[13] מלוכנא 3930/44,560, סירקיס בגו"ח 3929/869

16.2. ערכי קרקע ותחשיב ההשבחה

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השווי, שמאי המשיבה קובע 148$ ואילו שמאי המבקש לסך 130 $, כאשר שניהם מפנים לשווי בהכרעת מלוכנא. לא הצלחתי לאתר עסקאות במגרשים במועד הקובע לפיכך התבססתי על נתונים מחוברת מקרקעין וערכם מספר 94 מחודש דצמבר 1985 מהם עולה כי שווי 1 מ״ר מבונה בראשל״צ נע בין 120$ באזורים בינוניים לבין 180$ באזור המעולה ביותר. בהכרעת מלוכנא[14] ברחוב רמב״ם נקבע שווי 1 מ״ר מבונה לסך 130$. לאור כל האמור לעיל ולאור מיקומו של הנכס, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ לסך 130$.

שטח המגרש	518.00							
מצב קודם	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30	0.20
קומה	**מספר יח״ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ״ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**מרפסת**	**סה״כ**	**סה״כ אקו׳**
כניסה	-					55.00	-	55.00	44.00
1	2	178.06	-	-	-	25.10	-	203.16	198.14
2	2	178.06	-	-	-	25.10	-	203.16	198.14
3	2	178.06	-	-	-	25.10	-	203.16	198.14
4	2	178.06	-	-	-	25.10	-	203.16	198.14
סה״כ מצב קודם	**8**	**712.25**		**-**	**-**	**155.40**	**-**		**836.57**

שטח המגרש	518.00							
מצב חדש	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30	0.20
קומה	**מספר יח״ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ״ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**מרפסת**	**סה״כ**	**סה״כ אקו׳**
כניסה	-					45.00	-	45.00	36.00
1	2	166.56	-	-	-	25.10	-	191.66	186.64
2	2	166.56	-	-	-	25.10	-	191.66	186.64
3	2	166.56	-	-	-	25.10	-	191.66	186.64
4	2	166.56	-	-	-	25.10	-	191.66	186.64
חדרי גג	-	46.00				10.00		56.00	54.00
פרגולות								30.00	9.00
מרפסת גג	-							105.66	21.13
סה״כ מצב חדש	**8**	**712.25**		**-**	**-**	**155.40**	**-**		**866.70**

	שטח אקו׳	שווי למ״ר	שער הדולר	סה״כ שווי
מצב קודם	836.57	$ 130	1.4866	₪ 161,674
מצב חדש	866.70	$ 130	1.4866	₪ 167,497
ההשבחה בשלמות				₪ 5,823
מימוש במכר				67%
ההשבחה למימוש הנוכחי				**₪ 3,882**

[14] גו"ח 3930/44,560

17. <u>הכרעה לתכנית רצ/1/1 ו' א'</u>

התכנית קובעת הוראות לבנייה בגג שאין בהן שינוי לזכויות המוקנות למעט קביעת שטח הפרגולה המותר בגג – 15 מ״ר. בהעדר מגבלת שטח לבניית הפרגולה במצב קודם, ומאחר וגם כך אני סבור כי השימוש המיטבי לפרגולה במצב קודם הינו 15 מ״ר, אין השבחה בגין אישור התכנית.

18. <u>הכרעה לתכנית רצ/1/1 ו/ב'</u>

התכנית מבטלת סעיפים בתכניות רצ/1/1 ו' ו-רצ/1/1 וא' ולמעשה מאפשרות בניית חדרי יציאה לגג גם במגרשים הכוללים תכניות בינוי. בהעדר תכנית בינוי לנכס הנדון, הרי שהוראות התכנית אינן רלוונטיות לנכס הנדון ולא נוצרה עבורו השבחה בגין אישורה.

19. <u>הכרעה לתכנית רצ/1/1 ח'</u>

התכנית קובעת הוראות לביצוע תשתיות במתחמים חדשים. אין השבחה בגין אישורה.

20. <u>הכרעה לתכנית רצ/1/1 ז'</u>

התכנית מאפשרת לבנות גזוזטרא בשיעור 15% מ״שטח הבנייה המותר״ במסגרת קווי הבניין המותרים למעט חריגה של 1.5 מ' לחזית.

קיימת הסכמה בין הצדדים כי ההשבחה נובעת מתוספת גזוזטראות בשיעור 15% מהשטח <u>העיקרי</u>, אך הם חלוקים לגבי שטח המגרש ממנו נגזרים שטחים אלה. כך או כך לא מדובר בהפרש משמעותי של מרפסות (107 מ״ר בשומת המשיבה לעומת 110 מ״ר בשומת המבקש).

הצדדים מייחסים מקדם אקו' לגזוזטראות בשיעור 0.25. למרות הסכמת הצדדים, פרשנות המשיבה בפועל, כפי שבאה לידי ביטוי בהיתרי בנייה, כי שטח המרפסת מחושב מהשטח ״המבונה״ קרי, השטח ברוטו (עיקרי +שרות[15]) לכן אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה לאור פרשנות זו.
מצב קודם - במועד הקובע, 14.5.1993, חלות תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרי) התשנ״ב 1992 אשר תחילתן ביום 23.2.1992 ובמסגרתן תקנה 4-ח מתירה בניית גזוזטראות בשטח 12 מ״ר ליח״ד או 10% מהשטח העיקרי של

[15] כולל ממ"ים ומחסנים

הדירה, <u>הנמוך מבניהם</u>. התקנה מתירה קירויה של גזוזטרא בגובה 2 קומות או יותר. היות ותקנה גוברת על תב״ע, אלא אם נאמר בה אחרת, אני סבור כי ניתן לבנות גזוזטראות מתוקף התקנות אשר התירו אותן ולראייה, ברובן המכריע של הועדות לתכנון ובנייה ברחבי הארץ כלל לא קיימות תכניות לגזוזטראות כך שהיתרי הבנייה לגזוזטראות ולממדי״ם ניתנים ברחבי הארץ, כדבר שבשגרה, מתוקף תקנות בלבד.

החל ממדרגת השבחה זו חלות בנוסף גם תקנות ההתגוננות האזרחית המאפשרות בניית שטחי ממ״ד בשטח 7.5 מ״ר ליח״ד. שטחים אלה יובאו בחשבון שני מצבי התכנון.

במצב קודם שטח הגזוזטראות לפי התקנה - 518.90 מ״ר X 137.5% = 713.48 מ״ר עיקרי

X 10% = <u>71.35 מ״ר</u>.

במצב חדש - במועד הקובע, הנכס מסווג באזור מגורים ג׳ ועל כן הוראות התכנית חלות עליו ומאפשרות בניית גזוזטראות בשיעור 15% מהשטח המבונה, אשר כאמור לעיל מפורש על ידי הועדה המקומית כעיקרי + שרות כולל ממ״ד. גזוזטרא מוגדרת ״כמרפסת... אשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות״. שטח הגזוזטראות במצב חדש (לפי התכנית): [(518 X 137.5% עיקרי) +שטחי שרות] X 15% = כ <u>139 מ״ר</u>.

בשלמה תכנונית - בהורדת קווי הבניין מתקבלת תכסית לבנייה בשטח של כ-190 מ״ר ובתוספת החריגה המותרת (1.5 מ׳ לחזית[16]) עבור גזוזטרא בלבד, מתקבלת תכסית בשטח כ- 225 מ״ר. לפיכך, החל ממדרגת השבחה זו, מימוש של זכויות בנייה מוקנות העולות על 225 מ״ר לקומה יתאפשר בהליך תכנוני משלים (כגון הקלה בקו בניין/מספר קומות) ולכן הובאה בחשבון הפחתה לצורך מימושם.

20.1. ערכי קרקע ותחשיב ההשבחה

הצדדים מאמצים ערכי טבלאות כלליות שנערכו בסמוך למועד הקובע לסך 700 ₪ למ״ר מבונה (2.738 ₪ = 255 $:). על פי נתוני חוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991, כשנתיים לפני המועד הקובע, ערכי קרקע באזור בינוני בראשל״צ בגבולות 320-400/מ״ר מבונה, ובאזורים טובים 520-600/מ״ר מבונה. בהכרעת מלוכנא בגו״ח 3930/44,560 נקבע שווי למ״ר מבונה לסך 320$ על בסיס האמור לעיל. אני סבור כי ראוי יהיה לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה בנכס הנדון למועד הקובע לסך 350$.

[16] בנכס חזית לשני רחובות

שטח המגרש	518.00						0.20		
מצב קודם	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
כניסה	-					45.00	-	45.00	36.00
1	2	166.56	-	15.00	-	25.10	16.66	223.32	206.64
2	2	166.56	-	15.00	-	25.10	16.66	223.32	206.64
3	2	166.56	-	15.00	-	25.10	16.66	223.32	206.64
4	2	166.56	-	15.00	-	25.10	21.26	227.92	208.02
חדרי גג	-	46.00				10.00		56.00	54.00
פרגולות								30.00	9.00
מרפסת גג	-							120.66	24.13
סה"כ מצב קודם	**8**	**712.25**		**60.00**	**-**	**155.40**	**71.23**		**951.07**

שטח המגרש	518.00						0.20		
מצב חדש	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
כניסה	-					45.00	-	45.00	36.00
1	2	166.56	-	15.00	-	25.10	34.79	241.45	212.08
2	2	166.56	-	15.00	-	25.10	34.79	241.45	212.08
3	2	166.56	-	15.00	-	25.10	34.79	241.45	212.08
4	2	166.56	-	15.00	-	25.10	34.79	241.45	212.08
חדרי גג	-	46.00				10.00		56.00	54.00
פרגולות								30.00	9.00
מרפסת גג	-							120.66	24.13
השלמה תכנונית לזכויות מוקנות									-9.87
סה"כ מצב חדש	**8**	**712.25**		**60.00**	**-**	**155.40**	**139.15**		**961.58**

	שטח אקו'	שווי למ"ר	שער הדולר	סה"כ שווי
מצב קודם	951.07	$ 350	2.738	₪ 911,410
מצב חדש	961.58	$ 350	2.738	₪ 921,479
ההשבחה בשלמות	10.51			₪ 10,069
מימוש במכר				67%
ההשבחה למימוש הנוכחי				₪ 6,713

21. <u>הכרעה לתכנית רצ/48/6/1</u>

התכנית מסמנת רצועות נוספות להרחבת הרחובות אליהן פונה החלקה. על פי מדידה גרפית וכן בהתאם למדידה שנערכה במסגרת תכנית רצ/78/6/1 שטח החלקה נטו 480 מ"ר, לעומת 518 מ"ר במצב קודם. אין שינוי באחוזי הבנייה העיקריים (137.5%) ונקבעו שטחי שרות עיליים בשיעור 30% משטח המגרש. הצפיפות נקבעה ל- 12 יח"ד לדונם נטו.

אני סבור כי לא רק שגם במצב קודם ניתן היה לבנות שטחי שרות עבור חדרי מדרגות וממ"דים אלא התכנית, בשל ההפקעות, פגעה בשטח העיקרי הניתן לניצול בחלקה בכ-53 מ"ר (כ-38 מ"ר הפקעה נוספת X 137.5%).

בנוסף במצב קודם הצפיפות מתכנית רצ/1/1 ג' לפי 8 יח"ד למגרש. במצב חדש התכנית מתירה 12 יח"ד לדונם נטו = 5.76 יח"ד. הקטנת מספר יחידות הדיור מביא להגדלת שטח הדירות וליצירת שטחים שוליים. הבאתי בחשבון שוליות בשטח עיקרי העולה על 100 מ"ר ליח"ד.

לעניין זה וכמוסבר בתחילת הכרעתי זו לעיל, אני סבור כי אין להתייחס להוראותיה של תכנית רצ/2000 בראיית היטל ההשבחה הגם שהוראותיה הגבילו את השימוש במקרקעין בפועל. לאור כל האמור לעיל אני סבור כי בראייה כוללת של כל מרכיבי התכנית אני סבור כי התכנית הינה תכנית פוגעת[17]:

שטח המגרש	480.00	-	-	-	-	0.20			
	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
מרתף									
כניסה	-	-	-	-	-	55.00	-	55.00	44.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
2	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
3	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
4	2.00	153.50	-	15.00	-	19.75	31.56	219.81	193.77
חדרי גג	-	46.00	-	-	-	10.00	-	56.00	54.00
פרגולות	-	-	-	-	-	-	-	30.00	9.00
מרפסת גג	-	-	-	-	-	-	-	102.25	20.45
סה"כ	**5**	**660.00**		**37.50**	**-**	**144.00**	**126.23**		**863.97**

לאור האמור לעיל אני מקבל את הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגין אישור התכנית.

22. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1 ז' 1</u>

התכנית מבטלת מגבלת עומק למרפסת. אני סבור כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

23. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/25/1/1</u>

התכנית מאפשרת מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד. בהתאם להוראות התכנית מיקום המחסנים אפשרי בחדר המדרגות, בקומת מפולשת ובמרתף. קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין מספר הדירות המותר במקרקעין (5 יח"ד בשומת המשיבה, 6 יח"ד בשומת המבקש) ומשכך במספר המחסנים אשר נוספו, אך קיימת הסכמה ביניהם למקדם אקו' הראוי שהינו 0.25. בהעדר הוראה לעיגול מחצית היחידה כלפיי מעלה, הצפיפות בנכס הנובעת מתכנית רצ/48/6/1 הינה

[17] לעומת 961 מ"ר אקו' במדרגת ההשבחה הקודמת.

5.76 יח״ד ומשכך 5 יח״ד. תוספת המחסנים - 5 יח״ד X 6 מ״ר = 30 מ״ר ואני סבור כי השימוש המיטבי בבנייתם בחדרי המדרגות הקומתיים עבורם המקדם האקו׳ הינו 0.60. יתרה מזו, תוספת המחסנים הגדיל את סך השטח המבונה ומשכך את שטח הגזוזטראות. כאמור לעיל, לשווי שטחים העולים על 225 מ״ר התכסית הנותרת מהורדת קווי הבניין תינתן הפחתה לצורך השלמה תכנונית.

23.1. ערכי הקרקע ותחשיב ההשבחה

שמאי הצדדים מאמצים את ערכי הקרקע מכרעת מלוכנא בגו״ח 3930/44,560 לסך $360 (1,253 ₪). איתרתי במאגר מידע נדל״ן עסקה בגו״ח 3930/246 מחודש פברואר 1998, לפי מגרש בשטח 2.260 דונם נמכר תמורת 1.42 מליון $. מניתוח העסקה והתאמה לנכס הנדון, מתקבל כ 360$ למ״ר מבונה אקו׳. אני סבור כי שווי 1 מ״ר מבונה בנכס הנדון בסך 360$.

שטח המגרש	480.00	-	-	-	0.20				
מצב קודם	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח״ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ״ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה״כ**	**סה״כ אקו׳**
מרתף									
כניסה	-	-	-	-	-	55.00	-	55.00	44.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
2	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
3	1.00	100.00	53.50	7.50	-	19.75	31.56	212.31	180.92
4	2.00	153.50	-	15.00	-	19.75	31.56	219.81	193.77
חדרי גג	-	46.00	-	-	-	10.00	-	56.00	54.00
פרגולות	-	-	-	-	-	-	-	30.00	9.00
מרפסת גג	-	-	-	-	-	-	-	102.25	20.45
סה״כ מצב קודם	**5**	**660.00**		**37.50**	**-**	**144.00**	**126.23**		**863.97**

שטח המגרש	480.00				0.20				
מצב חדש	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח״ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ״ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה״כ**	**סה״כ אקו׳**
מרתף	-	-		-	-	-	-	-	-
כניסה	-				-	55.00	-	55.00	44.00
1	1	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
2	1	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
3	1	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
4	2	153.50	-	15.00	12.00	19.75	32.68	232.93	197.70
חדרי גג	-	46.00	-	-		10.00	-	56.00	54.00
פרגולות								30.00	9.00
מרפסת גג	-							114.25	22.85
השלמה תכנונית לזכויות מוקנות									-1.23
סה״כ מצב חדש	**5**	**660**		**37.50**	**30.00**	**144.00**	**130.73**		**875.48**

	שטח אקו׳	שווי למ״ר		שער הדולר	סה״כ שווי
מצב קודם	863.97	360	$	3.482	₪ 1,083,001
מצב חדש	875.48	360	$	3.482	₪ 1,097,437
ההשבחה בשלמות					₪ **14,437**
מימוש במכר					67%
ההשבחה למימוש הנוכחי					₪ **9,625**

24. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/48/6/1</u>

התכנית מגדילה את שטחי השרות מ 30% ל 80%:

במצב קודם - 480 מ״ר מגרש X 30% = 144 מ״ר + 30 מ״ר מחסנים דירתיים

<u>במצב חדש - 480 מ״ר מגרש X 80%</u> = <u>384 מ״ר</u> כולל מחסנים דירתיים

תוספת שטחי שרות = 210 מ״ר

התכנית קובעת הוראות לשטחי שרות. שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה נובעת מתוספת 25 מ״ר בלובי הכניסה אותם מעריך במקדם 0.20. שמאי המבקש סבור כי אין השבחה מהגדלת הלובי המשותף היות ולא מדובר בשטח סחיר.

ראשית אדגיש כי בהתאם למטרותיה, התכנית קובעת הוראות בנייה לעניין שטחי שרות בלבד ואין בה לשנות הוראות בנייה אלא לעניין שטחי השרות.

התכנית מתירה בנוסף, קומות מרתף עבור חניה בשיעור 80% משטח המגרש לצורך חילחול. אני סבור כי אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף לחניה בנכס הנדון מאחר וניתן להכשיר את כל מקומות החניה בתחום המגרש ולאור מספר הדירות הקטן בחלקה (5 יח״ד).

לפיכך, אני בדעה כי ההשבחה מאישור התכנית נובעת מתוספת 210 מ״ר שטחי שרות כמפורט לעיל. אינני מקבל את טענת שמאי המבקש כי שטחי שרות בקומת הכניסה אינם סחירים. שטחי שרות עיליים מהווים חלק בלתי נפרד מתפקודו הכולל של הבניין, משפרים את רווחת הדיירים, ושוויים מועמס באופן עקיף על השטחים הסחירים.

הבאתי בחשבון כי תוספת שטחי השרות יוצרת חריגה מתכסית הבנייה המתאפשרת מהורדת קווי הבניין ולכן, הובאה בחשבון הפחתה עבור השלמה תכנונית נדרשת לניצולם.

24.1. ערכי הקרקע ותחשיב ההשבחה

לאור סמיכות המועדים אין הבדל בערכי השווי לעומת מדרגת ההשבחה הקודמת, קרי $360.

שטח המגרש	480.00	-	-	-	-	-	0.20		
מצב קודם	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
מרתף	-	-	-	-	-	-	-	-	-
כניסה	-	-	-	-	-	55.00	-	55.00	44.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
2	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
3	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	19.75	32.68	219.43	183.05
4	2.00	153.50	-	15.00	12.00	19.75	32.68	232.93	197.70
חדרי גג	-	46.00	-	-	-	10.00	-	56.00	54.00
פרגולות	-	-	-	-	-	-	-	30.00	9.00
מרפסת גג	-	-	-	-	-	-	-	114.25	22.85
השלמה תכנונית לזכויות מוקנות	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.23
מצב קודם	**5**	**660**		**37.50**	**30.00**	**144.00**	**130.73**		**875.48**

שטח המגרש	480.00						0.20		
מצב חדש	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30		
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
מרתף	-	-		-		-	-	-	-
כניסה	-				-	120.00	-	120.00	96.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
2	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
3	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
4	2.00	153.50	-	15.00	12.00	44.13	39.15	263.78	219.15
חדרי גג	-	46.00	-	-		20.00	-	66.00	62.00
פרגולות								30.00	9.00
מרפסת גג	-							128.63	25.73
שטח שרות עילי שולי בהשלמה תכנונית									-45.84
מצב חדש	**5**	**660**		**37.50**	**30.00**	**316.50**	**156.60**		**979.52**

	שטח אקו'	שווי למ"ר	שער הדולר	סה"כ שווי
מצב קודם	875.48	$ 360	3.562	₪ 1,122,651
מצב חדש	979.52	$ 360	3.562	₪ 1,256,052
ההשבחה בשלמות				**₪ 133,400**
מימוש במכר				67%
ההשבחה למימוש הנוכחי				₪ 88,934

.25 <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1/25/1</u>

התכנית קובעת הוראות למחסנים קיימים ובאזורי מגורים א וב'.

התכנית אינה חלה בנכס הנדון ואין השבחה בגינה.

.26 <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1/33</u>

התכנית קובעת הוראות לעניין ציפוי חזיתות הבניינים. אין השבחה בגין אישור התכנית.

27. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/30/1/1</u>

התכנית קובעת אפשרות קירוי של פרגולות, כתוספת שטח עיקרי, למעט בגזוזטראות. בנכס הנדון הפרגולות צמודות לחדרי הגג ושטחן, האפשרי לקירוי, 30 מ״ר. מקדם לפרגולה 0.30, מקדם לפרגולה מקורה 0.40. לפיכך, ההשבחה מהווה תוספת 3 מ״ר אקו׳ (30 מ״ר X 0.10) המוסכם גם על הצדדים.

אין מחלוקת בין הצדדים לערכי הקרקע - $400 (X 4.335 ₪ = 1,734 ₪). בהכרעת מלוכנא בגו״ח 3930/44,560 נקבעו ערכי הקרקע לסך $400. אני סבור כי בהתאמה לערכי הקרקע במדרגה הקודמת שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ לסך $400 = 1,734 ₪.

							0.40		
שטח המגרש	480.00						0.20		
מצב קודם	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30	-	0
קומה	**<u>מספר יח״ד</u>**	**<u>עיקרי</u>**	**<u>עיקרי שולי</u>**	**<u>ממ״ד</u>**	**<u>מחסן</u>**	**<u>שטח שרות</u>**	**<u>גזוזטראות</u>**	**<u>סה״כ</u>**	**<u>סה״כ אקו׳</u>**
מרתף	-	-	-	-	-	-	-	-	-
כניסה	-	-	-	-	-	120.00	-	120.00	96.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
2	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
3	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
4	2.00	153.50	-	15.00	12.00	44.13	39.15	263.78	219.15
חדרי גג	-	46.00	-	-	-	20.00	-	66.00	62.00
פרגולות	-	-	-	-	-	-	-	30.00	9.00
מרפסת גג	-	-	-	-	-	-	-	128.63	25.73
שטח שרות עילי שולי בהשלמה ת	-	-	-	-	-	-	-	-	-45.84
סה״כ מצב קודם	**5**	**660**		**37.50**	**30.00**	**316.50**	**156.60**		**979.52**

							0.40		
שטח המגרש	480.00						0.20		
מצב חדש	מקדם	1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30	-	0
קומה	**<u>מספר יח״ד</u>**	**<u>עיקרי</u>**	**<u>עיקרי שולי</u>**	**<u>ממ״ד</u>**	**<u>מחסן</u>**	**<u>שטח שרות</u>**	**<u>גזוזטראות</u>**	**<u>סה״כ</u>**	**<u>סה״כ אקו׳</u>**
מרתף	-	-	-	-	-	-	-	-	-
כניסה	-	-	-	-	-	120.00	-	120.00	96.00
1	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
2	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
3	1.00	100.00	53.50	7.50	6.00	44.13	39.15	250.28	204.50
4	2.00	153.50	-	15.00	12.00	44.13	39.15	263.78	219.15
חדרי גג	-	46.00	-	-	-	20.00	-	66.00	62.00
פרגולות	-	-	-	-	-		-	30.00	12.00
מרפסת גג	-	-	-	-	-	-	-	128.63	25.73
שטח שרות עילי שולי בהשלמה ת	-	-	-	-	-	-	-	-	-45.84
סה״כ מצב חדש	**5**	**660**		**37.50**	**30.00**	**316.50**	**156.60**		**982.52**

	שטח אקו׳	שווי למ״ר	שער הדולר	סה״כ שווי
מצב קודם	979.52	$ 400	4.335	₪ 1,698,479
מצב חדש	982.52	$ 400	4.335	₪ 1,703,681
ההשבחה בשלמות				₪ **5,202**
מימוש במכר				67%
ההשבחה למימוש הנוכחי				₪ 3,468

28. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1 יג'</u>

בהתאם למטרותיה, התכנית קובעת הוראות בנייה לעניין שטחי שרות ואין בה לשנות הוראות בנייה אלא לעניין שטחי השרות. אין בתכנית לפגוע בזכויות לשטחי שרות העולות על המוקנה בתכנית זו:
שטחי שרות עיליים - 80% (40% ק.כניסה + עד 15% לקומה). תותר העברת 5% אחוזים בין הקומות). מחסנים לפי תכנית רצ/מק/25/1/1. ממד"יים כלולים בשטחי השרות.

התכנית מתירה קומות מרתף עבור חניה בשיעור 80% משטח המגרש לצורך חילחול. אני סבור כי אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף לחניה בנכס הנדון המיועד לבניית 5 יח"ד היות וניתן להכשיר את כל מקומות החניה בתחום המגרש.

לאור כל האמור לעיל לאור האמור לעיל, אין שינוי בשטחי השרות העיליים המותרים בנכס הנדון ולכן אני סבור כי אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית ומקבל בכך את הסכמת הצדדים.

29. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/34/1/1</u>

התכנית קובעת גובה מירבי לקומת מסד - 4.4 מ' (לא כולל בניינים רבי קומות). כמו כן התכנית קובעת הוראות נגישות לאנשים עם מוגבלויות. אני בדעה כי אין בהוראות התכנית השבחה לנכס הנדון.

30. <u>הכרעה לתכנית תמ"א 38</u>
התכנית קובעת הוראות בדבר חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בהתאם להחלטת היועץ המשפטי לממשלה אין חבות בגין אישור התכנית.

31. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1 ו 5</u>
התכנית קובעת הוראות לבניית עליות גג. אני סבור כי השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו בבניית חדרי יציאה לגג. אין השבחה בגין אישור התכנית בנכס הנדון.

32. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1 ח1</u>
התכנית קובעת הוראות להקמת מבנים לתשתיות וטרנספורמציה. אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

33. <u>הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1ז/2</u>
התכנית קובעת הוראות לקירוי מרפסות פתוחות על ידי סוכך מתקפל. אין השבחה לנכס הנדון בגין אישור התכנית.

34. <u>הכרעה לתכנית רצ/106/1</u>

התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 בעניין תוספת זכויות בנייה וקומות עבור עיבוי וחיזוק מבנים. התכנית חלה על מגרשים בייעוד מגורים בלבד והיא אינה חלה במקומות של התחדשות עירונית, פינוי בינוי. אני סבור כי הוראות התכנית אינן משביחות את הנכס הנדון.

35. <u>הכרעה לתכנית רצ/78/6/1</u>

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית במסגרתה נקבעו מבננים לתכנון ובנייה משותפת וכן הריסת מבנים בתחומם. במועד הקובע עודכנו תקנות ההתגוננות האזרחית מיום 15.7.2007 הקובעות כי שטח ממ"ד ליח"ד הינו 9 מ"ר רצפה (כ-12.5 מ"ר ברוטו) ושטחים אלה הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

במצב קודם הנכס מהווה חלקה עצמאית בשטח 480 מ"ר הנושאת זכויות בנייה בשיעור 137.5% עבור 5 יח"ד ב-4 קומות מעל עמודים + חדרי גג הכלולים באחוזי הבנייה. בנוסף הותרו 80% שטחי שרות עיליים + שטחי שרות תת קרקעיים. השימוש המיטבי בנכס, בהריסת הקיים ובניצול מלוא הזכויות דלעיל.

במצב חדש הנכס מהווה חלק ממגרש שמספרו מ-6 ושטחו 1,363 מ"ר המיועד לבנייה רוויה, כחלק ממתחם 4 הכולל 3 מגרשים כדלקמן:

	<u>שטח נטו</u>
מ6 - מגורים מיוחד	1363
ש2 - שצ"פ	419
שב2 - שב"צ	<u>548</u>
סה"כ מתחם 4	**2,330**

מתחם 4 נובע משש חלקות מקוריות, ובכללם חלקה 48 המהווה את הנכס הנדון:

<u>חלקות מקור</u>	<u>שטח ברוטו</u>	<u>חלק יחסי</u>
47	561.00	16.51%
48	**654.00**	**19.25%**
49	876.00	25.79%
50	454.00	13.36%
51	415.00	12.22%
52	<u>437.00</u>	12.86%
סה"כ	**3,397.00**	**100.00%**

לאור האמור לעיל אני סבור כי ניתן לייחס לנכס הנדון 19.25% ממגרש המגורים 'מ-6' הנובע מחלקו היחסי של המגרש ברוטו, כמפורט לעיל. שיעור דומה נקבע גם על ידי הצדדים.

זכויות הבנייה אשר הוקנו למגרש מ-6 כדלקמן: 57 יח"ד (ע + 15 + חדרי גג)

שטח עיקרי - 6,270 מ"ר (110 מ"ר ליח"ד) ושירות עילי - 2,565 מ"ר (45 מ"ר ליח"ד)

שטח שרות תת"ק - 3,420 מ"ר (60 מ"ר ליח"ד).

35.1. בניין רב קומות - בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) 'בניין רב קומות' הינו "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים". משכך, הבניין במצב חדש מהווה בניין רב קומות אשר בו נדרשת, על פי תקנות התכנון והבניה, עמידה בתקנים ובכללם לעניין בניית חדר מדרגות נוסף, מעלית נוספת, הוראות כיבוי אש, תקנות הג"א, התקנת גנרטור, עיבוי ביסוס וכדומה. בשווי החדש הבאתי בחשבון את הצורך בעמידה בתקנים הנ"ל.

35.2. חנייה תת קרקעית - התכנית מחייבת את התקנת החניות במרתף וממילא לאור מספר הדירות ושטח המגרש, לא ניתן להתקין את כל החניות הנדרשות בתחום המגרש ולכן עבור צורת הבינוי, אני סבור כי קיימות כדאיות כלכלית לבניית מרתף חניה ולא נוצרת עלות עודפת מהכשרתו.

35.3. זמינות - מימוש הבנייה אינן זמין ונדרשת השלמה תכנונית הכוללת בין היתר:

-אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הכוללת הקצאה ואיזון וחלוקה.
-הגשת תכנית בינוי ופיתוח.
-הריסת כל המבנים בשטח המתחם.
-ביצוע הפקעות בפועל להרחבת הרחובות.

35.4. גזוזטראות - אני סבור כי במצב חדש, עם הגדרתו של הנכס באזור מגורים מיוחד לא חלה עליו תכנית עירונית לעניין גזוזטראות. משכך, חלות עליו תקנות התכנון והבנייה מחודש אפריל 2008 אשר מאפשרות בניית גזוזטרא מקורה בשטח 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. כפי שהכרעתי לעיל, בניית גזוזטראות מתוקף תקנות הינו דבר שבשגרה ברחבי הארץ וכפי שיוסבר בהרחבה במדרגת ההשבחה הבאה.

35.5. היתכלות - סעיף 34 לתכנית קובע הוראות היתכלות: "התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית **בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבנייה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו**. לעניין זה "התחלת ביצוע" (בכל מתחם ומתחם) משמעה הוצאת היתר לבניין אחד בכל אחד מהמתחמים, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת מרתף" (הדגשה שלי).

בחוק התכנון והבנייה, במתכונתו התקפה, לא קיימת התייחסות לזכויות בנייה המוגבלות בזמן בכלל ובראיית היטל ההשבחה בפרט. עם זאת, לאחרונה ניתנו מספר פסקי דין, אשר שפכו אור בנושא זה. **בת"א (י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני אורטודוכסי של ירושלים נ' התו"ב ירושלים** נפסק, כי בעל זכויות במקרקעין זכאי להשבת היטל השבחה, אשר שולם בגין אישור תכנית המוגבלת בזמן, לאחר שזו התבטלה ולא מומשו הזכויות בגינה: "דומה שגם המחוקק לא צפה תכנית מסוג זה כשחוקק

את חוק התכנון והבנייה, מאחר שחוק זה בכללותו אינו מתייחס מפורשות לתכנית שתוקפה מוגבל בזמן. מכל האמור לעיל ניתן ללמוד, שהיעדרו של סעיף המורה על השבת היטל השבחה במקרה של תכנית שפקעה על-פי הוראותיה-שלה, אינו מלמד על קיומו של הסדר שלילי כטענת הנתבעת, כי אם על קיומה של לאקונה: מאחר שלא נצפתה האפשרות לשינוי מתארי מוגבל בזמן, לא נקבע הסדר בדבר השבת היטל ששולם בגינו. תוצאה הפוכה תהיה בלתי צודקת, ובלתי הגיונית: כפי שטען ב"כ התובעים, לשיטת הנתבעת מי שהזדרז לשלם את כספי ההיטל יצא בהפסד ניכר אם התכנית פקעה, לעומת מי שנמנע מתשלומם עד לפקיעתה. עוד ראינו כי השבת ההיטל מתיישבת עם האופן שבו הוסדרו מקרים דומים, הן בחקיקה והן בפסיקה, בקשר עם תשלומי חובה אחרים".

בע"א (ת"א) 09-1793 הות"ב ת"א נ' א.פ.צ השקעות, קבע בית המשפט המחוזי[18] כי על הועדה המקומית חלה חובה לגבות היטל השבחה גם בעת אישור תכנית הכוללת הוראות המוגבלות בזמן. כמו כן נקבע בפס"ד זה, כי ההשבחה במועד התגבשותה עם אישור התכנית, עשויה להיות חלקית ולשקף את "עננת" ההתכלות, זאת ומאחר ובהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, במתכונתן התקפה, לא קיימת אבחנה בין אישור תכנית רגילה לבין אישור תכנית הכוללת הוראות המוגבלות בזמן. פס"ד זה מתייחס גם להחלטה בעניין הפטריארך (לעיל) וקובע כי אם וכאשר התכנית תתבטל והזכויות בגינה לא ימומשו, תעמוד בפני הבעלים האפשרות לתבוע השבה להיטל השבחה אשר שולם בגינה.

אני סבור כי "עננת ההתכלות" מושפעת בעיקר ממרכיב השיתוף (מושע) במקרקעין וכי מדובר בשני מרכיבים השלובים זה בזה באופן שככל ומרכיב השיתוף גדול יותר כך הסיכון שהתכנית תתכלה, בטרם תמומש, גבוה יותר. כאשר לא קיים שיתוף כלל, הרי שהסיכון להתכלות התכנית, בטרם תמומש, עשוי להיות קטן יותר ואף שלא להתקיים כלל. לפיכך, מקדם ההפחתה בנכס הנדון הנובע מ"עננת" ההיתכלות מגלם בהכרח את מרכיב השיתוף שנכפה במסגרת התכנית ועל כן אין להפחית בגינו בנוסף. משכך, אינני מקבל את שיטת שמאי המשיבה אשר ייחס שילובם של שני מרכיבים 0.76[19] דחייה X 0.90 מושע = **0.67.** גם שמאי המשיבה נקט במקדם אקו' דומה - 0.68, המבטא דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור 8%.

בראיית היטל השבחה יש להביא בחשבון את הציפייה להתכלות כפי שהתקיימה במועד אישור התכנית ואני סבור כי במתחם הנדון, הכולל 6 חלקות מקוריות ובהן מבני מגורים, ראוי לייחס מקדם היתכלות בגבולות 0.60. לעניין זה אציין כי אכן בפועל, בעת כתיבת שורות אלה, כחמש שנים לאחר אישור התכנית, טרם אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה ודבר הפקדתה נתקל בהתנגדויות ומתעכב. משכך, אני סבור כי הציפייה להתכלות התכנית כפי שציינתי לעיל למועד אישורה אכן תואם גם להתקדמות ההליכים התכנוניים המשלימים בפועל.

[18] **בניגוד** לפסיקת בית משפט השלום (בש"א 170627/08)
[19] ל-4 שנים בשיעור 7%

35.6. שימוש ביניים - מאחר ובמצב חדש הזכויות אינן זמינות אלא בדחייה, הרי שעד זמינות הקרקע לבנייה קיימת תרומה לשימוש ביניים מהמבנה הקיים המהווה מבנה חד קומתי ישן בשטח של כ 100 מ״ר ברוטו. שווי שימוש הביניים נובע מהיוון ההכנסות עד זמינות הקרקע לבנייה. לעניין זה אדגיש כי אמנם בשני מצבי התכנון קיים מבנה אשר לכאורה עשוי להניב הכנסה אך במצב קודם, מאחר והזכויות זמינות לבנייה, הרי שהשימוש המיטבי הינו בהריסתו ובניצול מלוא הזכויות המוקנות, משכך במצב קודם אין תרומה למבנה ו/או להכנסות ממנו וזו קיימת רק במצב החדש.

35.7. ערכי קרקע ותחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה מבסס ערכיו על שווי קרקע ממוצע ליח״ד בגבולות 318,000 ₪ בשני מצבי התכנון, לפני ביצוע ההתאמות הנדרשות. אדגיש כי באופן זה לא הובא לידי ביטוי ההבדל בשטח הדירות בשני המצבים, אשר גדול במידה ניכרת במצב הקודם[20]. שמאי המבקש קובע כי שווי קרקע ליח״ד בגבולות 226,000 ₪ (כ-2,200/מ״ר אקו׳) ובהתחשב בעלות עודפת למרתפים בה מתקבל שווי קרקע ליח״ד זמינה לסך כ-138,000 ₪[21]. ניתחתי שלוש עסקאות במגרשים בסביבה, אשר הוצגו על ידי הצדדים ללא אסמכתאות ואשר אותרו על ידי גם במאגר מידע נדל״ן, כדלקמן:

מועד העסקה	11.6.2008		6.8.2008		13.7.2008		
ניתו עסקה	3932/142		3932/159		3932/45		
כתובת	הגדוד העברי 33		הרב קוק 11		שרה ואליהו 5		
שטח ברוטו	823		616		890		
שטח נטו	716		580		846		
מספר יח״ד	8.592		6.96		10.152		
מספר יח״ד מעוגל	8		7.00		10		
שטח אקו׳	1,403.05		1,123.41		1,746.64		
מחיר מכירה	2,625,000	₪	2,526,882	₪	4,100,000	₪	
שווי 1 מ״ר אקו׳	1,871	₪	2,249	₪	2,347	₪	
מיקום	1.10		1.00		1.05		
זמן	1.00		1.00		1.00		
מספר יח״ד	1.00		1.00		1.02		
שווי מותאם	**2,058**	₪	**2,249**	₪	**2,514**	₪	

כביקורת לניתוח דלעיל ביצעתי חילוץ למרכיב הקרקע משווי דירות חדשות בסביבה:

שנה	ינואר פברואר 2008	
גו״ח	3930/553,131	
שווי דירה בנויה ממוצע	950,000	₪
שווי קרקע ליח״ד	**285,426**	₪
שווי מ״ר אקו׳	2,225	₪
זמן	1.00	
דירה בודדת לעומת פרויקט	0.95	
שווי למ״ר אקו	**2,113**	₪

(*) ממוצע 12 עסקאות בחודשים ינואר-פברואר 2008

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי יהיה לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ בסך 2,200 ₪ (המשקף שווי בסיסי בגבולות 330,000 ₪ בממוצע ליח״ד).

[20] מצב קודם 660 מ"ר עיקרי / 5 יח"ד = 132 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד. מצב חדש 110 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.
[21] 7,839,668 ₪ / 57 יח"ד = 137,538 ₪

מצב קודם

שטח החלקה	480.00						0.40	
מצב קודם							0.20	
מקדם		1.00	0.90	1.00	0.30	0.80	0.30	
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי ראשוני**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שטח שרות**	**גזוזטראות**	**סה"כ**	**סה"כ אקו'**
מרתף	-	-	-	-	-	-	-	-	-
כניסה	-	-	-	-	-	120.00	-	120.00	96.00
1	1.00	100.00	53.50	12.50	6.00	37.88	39.15	249.03	204.50
2	1.00	100.00	53.50	12.50	6.00	37.88	39.15	249.03	204.50
3	1.00	100.00	53.50	12.50	6.00	37.88	39.15	249.03	204.50
4	2.00	153.50	-	25.00	12.00	37.88	39.15	267.53	224.15
חדרי גג	-	46.00	-	-		20.00	-	66.00	62.00
פרגולות	-							30.00	12.00
מרפסת גג	-							138.63	27.73
השלמה תכנונית									-45.84
סה"כ מצב קודם	**5**	**660**		**62.50**	**30.00**	**291.50**	**156.60**		**989.52**
שווי מ"ר מבונה אקו'									2,200 ₪
שווי קודם									**2,176,933** ₪

מצב חדש

						0.50				
						0.20				
						0.40				
	מקדם לשימוש	1.00	0.90	1.00	0.60	0.80	0.40		1.02	
מצב חדש - בשלמות	**צפיפות**	**עיקרי ראשוני**	**עיקרי שולי**	**ממ"ד**	**מחסן**	**שרות**	**מרפסת**	**סה"כ**	**מקדם קומה**	**סה"כ אקו'**
מרתף חניה		-		-	-	3,420.00	-	3,420.00	0.010	34.20
כניסה	-	-		-	-	200.00	-	200.00	0.800	160.00
1	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.000	583.42
2	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.000	583.42
3	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.000	583.42
4	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.000	583.42
5	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.020	595.09
6	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.040	606.99
7	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.061	619.13
8	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.082	631.52
9	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.104	644.15
10	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.126	657.03
11	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.149	670.17
12	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.172	683.57
13	4	400.00	38.11	50.00	24.00	81.91	48.00	642.02	1.195	697.24
14	3	300.00	28.58	37.50	18.00	81.91	36.00	501.99	1.219	553.36
15	2	200.00	-	25.00	12.00	81.91	24.00	342.91	1.243	382.12
חדרי גג	-	-	46.00	-	-	81.91	-	127.91	1.268	135.61
פרגולה	-	-	-	-	-	-	30.00		1.294	15.52
מרפסת גג חדרי גג	-	-	-	-	-	-	149.00		1.319	39.32
מרפסת גג קומה 14							122.03		1.219	74.38
סה"כ	**57**	**5,700.00**	**570.00**	**712.50**	**342.00**	**4,930.50**	**863.00**	**9,319.00**		**9,533.10**
בניין רב קומות וגודל										0.90
שטח אקו' מותאם										**8,579.79**

שטח אקו במגרש 36 בשלמות	8,579.79
החלק המוקצה לחלקה 48	19.25%
שטח אקו' מוקצה כזמין	1,651.80
מקדם התכלות	0.60
סה"כ שטח אקו' חדש	991.08
שווי מ"ר אקו	2,200 ₪
שווי כמגרש ריק	2,180,382 ₪
שווי משימוש ביניים	185,322 ₪
סה"כ שווי חדש	**2,365,704** ₪

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

ההשבחה

שווי חדש	₪ 2,365,704
שווי קודם	₪ 2,176,933
ההשבחה לחלקה 48 בשלמות	188,771
החלק במימוש הנוכחי	67%
ההשבחה למימוש	**125,847**

36. הכרעה לתכנית רצ/מק/1/1 ז' 3

התכנית משנה את הוראות תכנית רצ/1/1 ז' באופן שיתאמו לתקנות בעניין גזוזטראות מקורות.
קראתי בעיון את תגובות הצדדים לעניין תחולתה של תכנית זו בנכס הנדון. אני סבור כי בהתאם להוראותיה, התכנית חלה באזורי מגורים ג' ו-ד' לסוגיהם בלבד כפי שגם ניתן ללמוד מהתשריט המהווה חלק ממסמכיה ואשר צובע את אזורי המגורים ג' וד'.

מאחר וזמן קצר לפני אישור התכנית הנכס הנדון שינה ייעודו ממגורים ג' למגורים מיוחד. הפרשנות שניתנה על ידי ב"כ המשיבה כי ניתן לפרש 'אזור מגורים מיוחד' כאזור מגורים ג' אינה מקובלת עליי ואני סבור כי בנייה רוויה קיימת גם באזורי מגורים א' ב' ובאזורים שהוגדרו מסחריים. היתרי הבנייה שהוצגו אינם רלוונטים היות ונלקחו מאזורי מגורים ג'-מיוחד. ולא מאזור מגורים מיוחד כפי שקיים בנכס הנדון.

למעשה, העובדה שהתכנית לא חלה בנכס אינה מבטלת את יכולת ניצולן של גזוזטראות מקורות היות וזכויות אלה נובעות מכוח התקנות. לראיה ברחבי הארץ, כמעט ולא קיימות תכניות עירוניות לגזוזטראות כפי שאושרו בראשל"צ, ועם זאת, היתרי בנייה לגזוזטראות מקורות, כמו גם לממ"דים, ניתנים, כדבר שבשגרה מכוחן של התקנות. לפיכך, אני סבור כי במקום בו לא קיימת תכנית עירונית הסותרת את התקנות יחולו התקנות לעניין הגזוזטראות וכך גם בנכס הנדון.

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי התכנית שבנדון אינה חלה על הנכס הנדון במועד אישורה ואין חבות בגינה. לעניין זה אדגיש כי ממילא שווי הזכויות לגזוזטראות מקורות מכוח התקנות (12 מ"ר ליח"ד) מהווה חלק מהשווי החדש במדרגת ההשבחה הקודמת.

37. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לעל האמור לעיל אני סבור כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 48 בגוש 3930, בגין אישור תכניות ולאור מימוש זכויות מלא (מכר) כדלקמן:

	תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשלמות	ההשבחה למימוש הנוכחי (2/3)	היטל ההשבחה למימוש הנוכחי (2/3)
1	**רצ/1/1 ו'**	26.9.1986	₪ 5,823	₪ 3,882	₪ 1,941
2	**רצ/1/1 ו' א'**	23.12.1988	₪ -	₪ -	₪ -
3	**רצ/1/1 ו/ב'**	28.11.1990	₪ -	₪ -	₪ -
4	**רצ/1/1 ח'**	30.8.1991	₪ -	₪ -	₪ -
5	**רצ/1/1 ז'**	14.5.1993	₪ 10,069	₪ 6,713	₪ 3,356
6	**רצ/48/6/1**	26.12.1994	₪ -	₪ -	₪ -
7	**רצ/מק/1/1/1 ז' 1**	20.11.1996	₪ -	₪ -	₪ -
8	**רצ/מק/25/1/1**	9.10.1997	₪ 14,437	₪ 9,625	₪ 4,812
9	**רצ/מק/1/48/6/1**	24.10.1997	₪ 133,400	₪ 88,934	₪ 44,467
10	**רצ/מק/1/25/1/1**	6.1.1999	₪ -	₪ -	₪ -
11	**רצ/מק/33/1/1**	21.5.2001	₪ -	₪ -	₪ -
12	**רצ/מק/30/1/1**	25.12.2001	₪ 5,202	₪ 3,468	₪ 1,734
13	**רצ/מק/1/1/1 יג'**	24.3.2004	₪ -	₪ -	₪ -
14	**רצ/מק/34/1/1**	9.4.2004	₪ -	₪ -	₪ -
15	**תמ"א 38**	18.5.2005	₪ -	₪ -	₪ -
16	**רצ/מק/1/1/1 ו'5**	13.10.2005	₪ -	₪ -	₪ -
17	**רצ/מק/1/1/1 ח1**	15.2.2007	₪ -	₪ -	₪ -
18	**רצ/מק/1/1/1 ז2**	10.9.2008	₪ -	₪ -	₪ -
19	**רצ/106/1**	2.10.2008	₪ -	₪ -	₪ -
20	**רצ/78/6/1**	26.11.2008	₪ 188,771	₪ 125,847	₪ 62,924
21	**רצ/מק/1/1/1 ז' 3**	28.10.2009	₪ -	₪ -	₪ -

ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מכריע

שמאי מקרקעין

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין, תיקון 84 .