עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

21.03.2022
מספר מינוי: 2007-2021

לכבוד
המבקשים, עדי ערן ונועם אייל
באמצעות השמאית
גב' ז'נט אמיר
בדוא"ל janetamir7@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חולון
באמצעות השמאי
עו"ד אורי כהן
בדוא"ל uric9@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 6043 חלקה 1553, רח' אפעל 19, חולון

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רחוב אפעל 19, חולון.

2.2 גוש: 6043. חלקה: 1553.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 494 מ"ר.

2.4 מהות הנכס: מחצית החלקה המערבית עליה ניצב בית מגורים חד קומתי[1].

2.5 זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן, מיום 27.07.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' ז'נט אמיר מיום 20.10.2021.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 21.11.2021 לחוות דעת שמאית המבקשים.

3.4 הודעת שומה על היטל השבחה ושובר תשלום היטל השבחה מיום 28.07.2021, בגין מכר, ע"ס 144,624.96 ₪.

[1] חלק מהבית הדו משפחתי הבנוי בחלקה.

3.5 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 6043 חלקה 1553, אשר הופק ביום 20.10.2021.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 09.07.1982 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 4.

4.2 30.07.1986 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 4ד.

4.3 14.08.1989 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 8.

4.4 03.09.1990 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 7.

4.5 08.10.1994 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 10א.

4.6 01.06.1998 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 15.

4.7 05.07.2002 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 14א.

4.8 11.07.2008 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 23.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 02.01.2021, בהשתתפות עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן (מטעם המשיבה) ושמאית מקרקעין גב' ז'נט אמיר (מטעם המבקשים).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 04.01.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי המשיבה שלח לאחר הדיון מייל ובו הערותיו לפרוטוקול. לאחר תיקון הפרוטוקול בהתאם להערותיו, נשלח פרוטוקול מתוקן ביום 03.02.2021.

5.3 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס ביום 08.10.2021. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את המחצית המערבית של חלקה 1553 בגוש 6043 עליה בית מגורים חד קומתי הידוע בכתובת רחוב אפעל 19 חולון, אשר מהווה חלק מבית דו משפחתי הניצב בחלקה.

6.2 רחוב אפעל הוא רחוב חד סיטרי פנימי בשכונת שיכון ותיקים. תחילתו בצפון במפגש עם רחוב רמז וסופו במערב במפגש עם רחוב אילת.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת ברובה במבני מגורים צמודי קרקע, של בתים דו משפחתיים/ טוריים, אשר הורחבו בחלקם, לצד בנייני מגורים בבניה רוויה.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

6.5 החלקה שבנדון בעלת צורה מלבנית, מצויה בחלקו הדרומי של רחוב אפעל עם חזית צפונית באורך של כ- 9 מ' לרחוב.

6.6 הנכס מהווה חלק מבית דו משפחתי הבנוי בחזית החלקה במחציתה המערבית. היחידה השניה של הבית הדו משפחתי בנויה במחציתה המזרחית של החלקה, בקיר משותף.

6.7 השטח הבנוי של הנכס הנדון כ- 100 מ"ר (כולל מרפסות עפ"י תכנית בניה מאושרת).

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגו"ח 6043/1553, אשר הופק ביום 20.10.2021, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- בעלות: קק"ל מיום 19.01.1955, במסגרת פעולת מכר.
- חכירות: רשומות חכירות וביניהן חכירה ראשית ע"ש אייל נועם, אייל ערן, אייל עדי ואייל עמית רון, בחלקים שווים, על כל הבעלים (להלן: "**צד א'**"). תאריך סיום 31.03.2053. קיימת הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה.

7.2 כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, עפ"י חוזה מכר מיום 29.06.2021, הנכס נמכר תמורת הסך של 2,430,000 ₪.

7.3 כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה, עפ"י הסכם שיתוף מיום 28.6.2021 בין בעלי הזכויות בחלקה, לצד א' תהא זכות שימוש וחזקה בלעדית במחצית המערבית בחלקה כולל מחצית מזכויות הבניה בחלקה.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

תכנית ח/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 596 בתאריך 23.04.1958.

- התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חולון.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים ג'.
- זכויות הבניה: במגרש מינימאלי 500 מ"ר, 30% בקומה X 2 קומות.
- בנוסף נקבעו הנחיות למרתפים באזורי מגורים המותרים לצרכי מקלט, מחסן, חדר הסקה ומוסך. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 25% משטח הבניין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.

תכנית ח/1 תיקון 4, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24.06.1982:

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 לתכנית מתאר ח/1.
- התכנית קובעת הוראות בעניין שטח הגג וחדרי יציאה לגג כדלקמן:

1. בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
2. שטח קומת הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבית. יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומות העליונות של הבית.
3. תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה 2.40 מ'.

תכנית ח/1 תיקון 4 ד', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15.07.1986:

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תיקוניה (בנייה על גגות ובתים).
- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.
- עפ"י סעיף 5 בתקנון התכנית על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית לא תותר יציאה לגג.
- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- הכניסה לחדרי יציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות העליונות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
  חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת דיור נפרדת.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ- 30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות וחדרים נוספים על הגג כמפורט לעיל.

- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.

תכנית ח/1 תיקון 8, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30.07.1989:

- תכנית מהווה תיקון 8 לתכנית המתאר ח/1.
- באזור מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים ניתן יהיה לבנות מרתף עפ"י ההוראות:
  1. מרתפים ייבנו בגבולות קווי הבניין.
  2. גודל המרתף ברוטו, כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו' לא יעלה על 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.
- באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד- מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים בחלופות הבאות:
  מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר, תהיה חובה להצמיד את המחסן לדירה ברישום בטאבו או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. השטח יירשם כרכוש משותף.
- שטח המרתף או חלק ממנו לא יבלוט מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.
- בבניינים בני קומה אחת, קוטג' ודירות גג (בניה חלקית- פנטהאוז) מותרת בניית פרגולות בשטח של עד 10 מ"ר.
- באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3 ו- 4 קומות, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר בהקלה הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב -5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבניין.

תכנית ח/1 תיקון 7, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 בתאריך 19.08.1990:

- התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין בהן נקבעו במקום אחוזי בניה שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

- לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר הבניה תוספת שטח בניה למרפסות.

תכנית ח/1 תיקון 10א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13.10.1994:

- התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות:
  א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
  ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.
- עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:

א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.
ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

תכנית ח/1 תיקון 15, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17.05.1998:

- תכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1 , תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210.
- עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים במרתף הינם:
  1. שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
  2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין כחניונים ציבוריים.
- שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף:
  1. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
  2. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- מספר קומות המרתף בכל הייעודים- 2 קומות מרתף.
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

- קווי בניין לקומות מרתף: תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בהתאם לתנאי התכנית.
- גובה קומות מרתף:

1. גובה קומת המרתף העליונה (חלק מהבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחת למפלס החצר) לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
2. גובה קומת מרתף תחתונה (קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה) לא יעלה על 3 מ'.
3. הועדה המקומית רשאית על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגובה מהאמור בסעיף 1 במקרה וקומת מרתף זו משמשת לטעינה ופריקת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

- בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שירות לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיו"ב.
- בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובתנאי שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
- מס' קומות המרתף בבתים צמודי קרקע: קומת מרתף אחת.
- קוי הבניין לקומות מרתף: עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים הרשומים[2].
- גובה קומת המרתף בבתים צמודי קרקע: לא יעלה על 2.4 מ' הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
- בבתים צמודי קרקע כאשר ינתן היתר למרתף, לא תורשה הקמת נספח למעט מבנה המיועד לחנית כלי רכב (סככה).

[2] תנאים המתייחסים להפרשי גובה ממפלס פני החצר, המדרכה וכו'.

תכנית ח/1 תיקון 14א, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 בתאריך 20.06.2002:

- החלקה ביעוד אזור מגורים ג3.
- זכויות הבניה: בהתאם לזכויות הבניה באזור מגורים ג לפי תכנית מתאר ח/1.
- צפיפות:
  - במקרה של בית עם דירות גן הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 9 יח"ד לדונם נטו.
  - במקרה של בניה צמודת קרקע קיימת, הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 4 יח"ד לחצי דונם נטו בקיר משותף.
  - במקרה של מגרש עליו בנויות בהיתר עד 3 יח"ד צמודות קרקע וגודלו לא קטן מ-450 מ"ר תותר בנייה של 6 יח"ד.
- הוראות בינוי: הבנייה תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומת עמודים מפולשת.

תכנית ח/1 תיקון 23, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26.06.2008:

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
- התכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות (גג שטוח או עליית גג) במבנים שיועדו למגורים בתכניות מאושרות קודמות. טיפוס הבנייה יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגיית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
- תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- חלופה א' בנייה על גגות שטוחים: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו-1.4 מ' ביתר החזיתות.
- חלופה ב' בניה בעליות גג: שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן. שטח הבניה עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

- ניתן להקים פרגולות כדלקמן:
  - בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מדורגות עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
- גובה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, לא תותר בניית קירות לפרגולה.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 היתר בניה מס' 2715 מיום 17.04.1953[3] לפיו שטח הבניין הקיים כ-91 מ"ר (מתייחס לדו משפחתי ולא רק לנכס הנדון המהווה חלק מערבי של הדו משפחתי).

9.2 היתר בניה מס' 532 מיום 04.08.1966 להוספת חדר ומרפסת.
להלן השטח הבנוי: שטח קיים- 45.96 מ"ר, שטח מוצע- 29.37 מ"ר וסה"כ 75.33 מ"ר.

9.3 היתר בניה מס' 414 מיום 5.10.1976 להוספת מרפסת.
שטח קיים- 75.33 מ"ר, שטח מוצע- 0.2 מ"ר, שטח מרפסות מוצע- 23.45 מ"ר וסה"כ 98.98 מ"ר. שטח מחסן קיים- 6.6 מ"ר.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

[3] לא צוין בשומות הצדדים

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם נכון למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל השבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקשים	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ח/1 תיקון 4	09.07.1982	77.70	38.85	15.03	7.51
תכנית ח/1 תיקון 4ד	30.07.1986	2,819	1,409	1,040	520
תכנית ח/1 תיקון 8	14.08.1989	630	315	לא חלה השבחה	
תכנית ח/1 תיקון 7	03.09.1990	21,788	10,894	17,504	8,752
תכנית ח/1 תיקון 10א	08.10.1994	5,382	2,691	2,340	1,170
תכנית ח/1 תיקון 15	01.06.1998	2,262	1,131	2,262	1,131
תכנית ח/1 תיקון 14א	05.07.2002	71,614	35,807	28,166	14,083
תכנית ח/1 תיקון 23	11.07.2008	42,160	21,080	39,525	19,763

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 4</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי זכויות הבנייה למגרש הן 30% לקומה * 2 קומות סה"כ 60% בנייה, דהיינו, שטח של 74.1 מ"ר בכל קומה. בפועל בנוי מבנה בשטח של כ- 100 מ"ר המהווה שטח של 40% משטח המגרש אשר קיבל היתר בשנת 1978 ויתרת השטח לניצול בקומה העליונה 48.2 מ"ר. באופן זה, מתקבל מבנה בהנחה של בנייה על המצב הקיים של 12 מ"ר מעל גג ששטחו 48 מ"ר. לטענתה, מאחר וקיים היתר בנייה חדש בסמוך למועד הקובע ולאור הבנוי הקיים, סבורה שיש לערוך דחיה של 20 שנה עד למימוש הזכויות בפועל.

בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה, טוענת שמאית המבקשים כי המחלוקת העיקרית היא באשר לשימוש המיטבי. לטענתה, אם מאשרים קומת עמודים

בצמוד הקרקע אז הוא צריך להבנות בהליך של הריסה ובניה מחדש, היות והבית הקיים הוא צמוד קרקע ללא קומת עמודים. הבית הקיים גדול מתכסית הקרקע המותרת ואין שום הגיון להריסת הקיים, בעוד שהועדה המקומית אפשרה תוספות בניה במבנה הקיים. טוענת כי סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע ותיקים ולכן אולי רק בשלב של תיקון 14א' יש סממן להריסת המבנה, לפני זה לא.

- שמאית המבקשים טוענת כי שמאי הועדה המקומית מחייב שטח של 12 מ"ר, מקדם 1.2 לחדר יציאה לגג לפי שווי מ"ר מבונה של $215, שמהוויים סך של 5.3965 ₪ למ"ר. לטענתה, שטח הבנייה המוגדר בתכנית עומד על 12 מ"ר ברוטו, כולל שטח מדרגות העלייה למפלס זה. לכן, לאחר קיזוז שטח מדרגות (כ- 4 מ"ר) שטח החדר לחישוב ההשבחה הוא 8 מ"ר. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:
  - גוש 6043 חלקה 1480, נקבע שווי של 4.77 ₪ למ"ר כ- $178.
  - גוש 6043 חלקה 1388, נקבע שווי של 5.02 ₪ למ"ר כ- $200.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:
  - שטח לחיוב 8 מ"ר. שווי למ"ר 5.02 ₪. מקדם חדר יציאה לגג 1.2.
  - סה"כ השבחה 48.192 ₪.
  - מקדם דחיה: 0.3118.
  - סך ההשבחה: 15.0265 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי מדובר בבית חד קומתי ישן (משנות החמישים עם תוספות משנות השישים והשבעים) עם גג רעפים וללא יסודות לקומה נוספת. לטענתו, תכנית המתאר ח /1, מייעדת את החלקה שבנדון לאזור מגורים ג' בו מותר לבנות 2 קומות 30% בכל קומה. לא מדובר ב"סל זכויות" של 60% בניה אלא בזכויות בניה של 30% לקומה. לטענתו, הזכויות למרפסות שאושרו בשנות השישים אין בהם בכדי להביא ל"ניוד זכויות" מקומה לקומה. דומה הדבר לזכויות בניה להקלה שאושרה ולא אמורה לבוא על חשבון זכויות הבניה הבסיסיות. לפיכך הטענה לפיה נותרו זכויות בקומה שניה בשטח של 48.2 מ"ר אינה נכונה ואינה תואמת את התייחסות הועדה לניצול זכויות הבניה.

- דחיה: שמאי המשיבה טוען כי השבחה מתייחסת לתוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. תוספת בניה בגג מחייבת תוספת קומה א' ולכן השימוש היעיל ביותר הוא הריסה של המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המותרות, ללא כל דחיה.
- מקדמי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי תוספת הזכויות לחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר מוערך בהתחשב בניצול יתרת הגג למרפסת ובהפסד שטח קומה שמתחת לגרם מדרגות, לפי מקדם 1.2 לסך 14.4 מ"ר אקו'. לטענתו, המקדם שייחס לתוספת הזכויות לחדר יציאה לגג מגלם גם הפסד שטח למדרגות. לטענתו, מדובר במרפסת גג נרחבת ולו היינו "מפלחים" (כלשונו) את הזכויות לחדר בגג בניכוי ח. מדרגות 8 מ"ר + מרפסת גג לפי מקדם 0.2, כפי שנערך בהחלטות רבות של שמאים מכריעים היה מתקבל שווי של 20 מ"ר אקו'.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 215 $ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" מ- 6/1982, שווי קרקע לחדר בחולון: אזור טוב - 170,000 ש"י (170 ש"ח) אזור בינוני – 100,000 ש"י (100 ש"ח) לשכונות נחשלות – 60,000 ש"י (60 ש"ח).
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 215 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר שאול אושרת שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 10- 220 $.
- ע"פ החלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 220 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 250 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא שווי מ"ר מבונה ברחוב בוסתנאי 9- $220.
- ע"פ החלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 7- $215.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 17 – 220 $.

- השבחה לזכויות של 14.4 מ"ר אקו'- סך של 3,096 $, לפי שער חליפין 0.0251 ₪ = 77.70 ₪.

<u>החלטה</u>:

- ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. שמאי המשיבה טוען לתוספת שטח אקו' של 14.4 מ"ר (12 מ"ר X מקדם 1.2) ולשווי מ"ר מבונה של 215$. לטענתו, במועד הקובע מדובר בבית חד קומתי ישן (משנות החמישים עם תוספות משנות השישים והשבעים) עם גג רעפים וללא יסודות לקומה נוספת. תוספת בניה בגג מחייבת תוספת קומה א' ולכן השימוש היעיל ביותר הוא הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המותרות, ללא כל דחיה. שמאית המבקשים טוענת כי השטח לחיוב הוא 8 מ"ר בלבד (לאור ניכוי שטח המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג) ושווי מ"ר מבונה של 200$, בדחיה של 20 שנים. זאת, היות והבינוי במועד הקובע (קומת קרקע בנויה בהיקף של כ- 100 מ"ר), גבוה מ- 30% המותר לקומה, כך שיתרת הבניה האפשרית לקומה א' קטנה יחסית (כ- 48 מ"ר). לכן, מדובר על בחינת השבחה בגין בניית חדר יציאה לגג על קומה (שטרם נבנתה) בשטח של 48 מ"ר בלבד. כמו כן לחיזוק טענתה בדבר הדחיה ציינה כי ההיתר להרחבת הבית לכדי 100 מ"ר ניתן בשנת 1978, דהיינו מספר שנים בודדות טרם אישור התכנית. בהתייחס לטיעון זה, טוען שמאי המשיבה כי באזור מגורים ג' מותר לבנות 2 קומות 30% בכל קומה. לא מדובר ב"סל זכויות" של 60% בניה אלא בזכויות בניה של 30% לקומה. הזכויות למרפסות שאושרו בשנות השישים אין בהם בכדי להביא ל"ניוד זכויות" מקומה לקומה. בהחלטות רבות שערכתי לתכנית זו קבעתי שאין להביא בחשבון הפחתה בגין חלל מדרגות מפני שהן מהוות חלק בלתי נפרד משטח הבית (בדומה לחישוב שטח בנוי של בית מגורים הבנוי בשני מפלסים ואשר גם בו קיימות מדרגות המובילות למפלס העליון).
- מקדם אקו' חדר יציאה לגג: שמאי הצדדים טוענים למקדם חדר יציאה לגג של 1.2. איני מסכים לנקיטת מקדם 1.2, היות והתכנית מגבילה וקובעת כי גובה המבנה לא יעלה על 2.4 מ' וכי לא יותרו בו פתחים כלשהם למעט דלת היציאה לגג. לכן, המקדם הראוי הוא 1 (המגלם גם את המאפיינים הנ"ל של החדר וגם את היציאה למרפסת גג). במצב הקודם, טרם בינוי חדר יציאה לגג, יש לייחס לשטח הגג מקדם 0.1, אשר מגלם את פוטנציאל השימוש בגג, גם אם לא בנוי עליו דבר.

- דחיה: שמאית המבקשת טוענת כי יש לבצע דחיה עד לסוף החיים הכלכליים של הנכס לצורך ניצול זכויות הבניה. שמאי המשיבה טוען כי ניתן לנצל את זכויות הבניה ללא צורך בדחיה עד לסוף חייו הכלכליים של הנכס. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולאחר הביקור בסביבתו של הנכס, איני סבור כי יש לבצע דחיה עד לסוף חייו של הנכס, למרות שטרם נוצלו בו זכויות הבניה של הקומה העליונה (לעניין אפשרות הבניה של הקומה העליונה והקביעה הברורה לבינוי של 30% בקומה, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה). ניתן לנצל את זכויות הבניה לתוספת חדר יציאה לגג גם מבלי להרוס את הבית הקיים. גם העובדה שבוצעו הרחבות בנכס מס' שנים בודדות קודם לאישור התכנית, אינה מצביעה על אי היווצרותה של השבחה כתוצאה מאישור התכנית הנדונה, בהתאם לשווי מלא של הזכויות כזמינות.
- שווי מ"ר מבונה: שמאית המבקשים טוענת לשווי של $200 ושמאי המשיבה טוען לשווי של $215. לחיזוק טיעונם מפנים שמאי הצדדים להחלטות של שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגוש 6043. לאחר שבחנתי את ערכי השווי בהחלטות שמאים מכריעים ובהתייחס למיקומי הנכסים בהחלטות הללו, אני מוצא כי שווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה $215 הוא סביר לאור מיקומו הפנימי של הנכס בשכונה. שער $= 0.0251 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/1 תיקון 4:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
חדר יציאה לגג	12	1	12
הפסד מרפסת גג	-12	0.1	-1.2
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			**10.8**
שווי מ"ר ב- $			215
שער דולר			0.0251
השבחה ב- ₪			**58.28**
היטל השבחה ב- ₪			**29.14**

11.3 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 4ד:</u>

<u>טיעוני שמאית המבקשים:</u>

- שמאית המבקשים טוענת כי ההשבחה היא בגין האפשרות להרחבת שטח חדר יציאה לגג לשטח של 23 מ"ר. לטענתה בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון הפסד שטח גג לפי מקדם מקובל של 0.25 ובשל מבנה קיים מקדם דחייה של 16 שנים בהתאמה לתקופת הדחייה שנטענה על ידה בתכנית תיקון 4. שווי למ"ר לפי סך של $215.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

- שטח לחיוב 11 מ"ר.
- שווי למ"ר 320.35 ₪.
- מקדם חדר יציאה לגג בניכוי מרפסת 0.25 = 0.75.
- סה"כ השבחה 2,643 ₪.
- מקדם דחיה: 0.3936
- סך ההשבחה: 1,040 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות הבניה להרחבת חדרי היציאה לגג מ- 12 מ"ר ועד לשטח של 23 מ"ר וסה"כ הרחבה של 11 מ"ר ליח"ד. לטענתו, השימוש היעיל ביותר בנכס הוא הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה המותרות ולכן אין מקום לדחייה.
- שמאי המשיבה טוען כי שווי תוספת הזכויות לחדרי יציאה לגג בשטח 11 מ"ר מוערך לפי מקדם 1 לסך 11.0 מ"ר אקו'. בניכוי הפסד מרפסת גג בשטח של 11 מ"ר המוערכת לפי מקדם 0.2 (2.2 מ"ר אקו'). ההשבחה 8.8 מ"ר אקו'.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 215 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- לפי חוברת "מקרקעין וערכם" מ- 12/1985 שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון: אזור טוב 5,000$ - 6,000$, אזור בינוני 3,500$-4,500$, בשכונות 1,500$-3,000$.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 220 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר שאול אושרת, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 10- 250 $.
- ע"פ החלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 220 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 250 $.
- ע"פ החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 250 $.

- השבחה בגין שטח של 8.8 מ"ר אקו', סך של $1,892. לפי שער $= 1.49 ₪ = 2,819 ₪.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים טוענים כי ההשבחה נובעת מאפשרות הגדלת חדר היציאה לגג לכדי 23 מ"ר, דהיינו תוספת של 11 מ"ר לחדר היציאה לגג שבגינו חושבה השבחה בתכנית קודמת. שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר הצורך בניכוי הפסד מרפסת הגג בעת תחשיב ההשבחה. המחלוקת העיקרית והבלתי פתורה בין שמאי הצדדים היא באשר למקדם מרפסת גג. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת הוראות התכנית והנכס המקדם הראוי למרפסת הגג הוא 0.25.
- ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה $215 = 320.35 ₪.
- מקדם דחיה: כפי שנטען ע"י שמאית המבקשים בתכנית הקודמת, גם בתכנית זו טוענת שמאית המבקשים כי לצורך מימוש הזכויות יש לבצע דחיה לתקופה של 16 שנים. המועד הקובע בענייננו הוא בשנת 1986, דהיינו במועד הקובע גיל הנכס כ- 36 שנים. כפי שציינתי בהכרעתי לתכנית ח/1 תיקון 4, הנכס נבנה בשנות ה- 50, דהיינו תום החיים הכלכליים של הנכס הוא בשנת 2000. יחד עם זאת מדובר באפשרות לתוספת זכויות להרחבת חדר יציאה לגג שאינן מצריכות הריסה של הבית הקיים. לכן אין מקום להפעלת דחיה כלשהי. תרומת התכנית כשווי תוספת הזכויות כזמינות.
- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/1 תיקון 4ד:

11 מ"ר X מקדם 0.75 בקיזוז הפסד מרפסת גג X 215$ X 1.49 ₪ = 2,642 ₪.

היטל השבחה: 1,321 ₪.

11.4 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 8</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי ההשבחה הנבחנת היא בגין תוספת זכויות לבניית מחסן בשטח של 6 מ"ר בקומת מרתף. לטענתה, שמאי המשיבה מתעלם בתחשיביו מהיתר הבנייה הקיים למחסן עילי בשטח של 6.6 מ"ר. נוכח קיומו של מחסן עפ"י היתר בנייה, אין השבחה בגין רכיב זה. השימוש במחסן עילי הוא יעיל וזמין יותר. טוענת כי שמאי המשיבה ביצע דחייה של הזכויות במרתף ל-25 שנים דהיינו עד שנת 2014 ולאור הדחייה הארוכה ושטח המחסן הקיים אין השבחה בגין רכיב זה.
- שמאית המבקשים טוענת כי התכנית מאפשרת גם תוספת פרגולה בשטח של 13 מ"ר. לטענתה, שמאי המשיבה בגו"ח 6043/1388 קבע כי לא חלה השבחה בגין רכיב זה למועד הקובע.
- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי המחסן במועד הקובע היה אמור להבנות מתחת לקומה המפולשת, טוענת שמאית המשיבה כי בשנת 1989 לא הייתה כדאיות כלכלית להרוס ולבנות מחסן.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות בניה לבניית מחסן בשטח של 6 מ"ר ליחידת דיור בקומת מרתף. לטענתו, מדובר במחסן בקומת מרתף שאינו מבטל את המחסן העילי הקיים. לכן, ביצע הפחתה לתקופת דחייה של 25 שנה, המיוחסת לאי וודאות במימוש הזכויות למחסן במרתף. שמאי המשיבה טוען כי שווי תוספת הזכויות לבניית מחסן בקומת המרתף ליחידת דיור בשטח של 6 מ"ר מוערך לפי מקדם אקו' 0.5 X מקדם דחייה 0.3 (מקדם דחיה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 5%), לסך של 0.9 מ"ר אקו'.
- בהתייחס לאפשרות בניית פרגולה, טוען שמאי המשיבה כי בתיקון מס' 8 הותרה הקמת פרגולות באזורי מגורים א' (בניה צמודת קרקע) ובדירות גג פנטהאוזים בשטח של עד 10 מ"ר. לגבי אזור מגורים ג', נקבע ע"פ תיקון מס' 4 (סעיף 11) כי הבניה תהייה מעל קומת עמודים מפולשת ולכן הזכויות לפרגולה אינן מוקנות מתוקף תיקון זה.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 350 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" מ- 6/1988, שווי קרקע לחדר בחולון: אזור מעולה – $9,000-$11,000, אזור בינוני- $6,000-$8,000 ושכונות $2,000-$3,000.
- ע"פ חוברת "מקרקעין וערכם" מ- 7/1991, שווי קרקע לחדר בחולון: אזור מעולה – $13,000-$16,000, אזור בינוני- $10,000-$12,000 ושכונות $8,000-$5,000.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 350 $.

– להלן תחשיב ההשבחה לזכויות של 0.9 מ"ר אקו' סך של 315 $, לפי שער $= 2 ₪ = 630 ₪.

<u>החלטה</u>:

– שמאי המשיבה ייחס השבחה של 0.9 מ"ר אקו' כתוצאה מכניסתה לתוקף של תכנית זו, בגין מרכיב אפשרות בניית מחסן בקומת המרתף ולא ייחס השבחה למרכיב אפשרות בניית פרגולה, בטענה שבתיקון מס' 8 הותרה הקמת פרגולות באזורי מגורים א' (בניה צמודת קרקע) ובדירות גג פנטהאוזים בשטח של עד 10 מ"ר אולם לגבי אזור מגורים ג', נקבע ע"פ תיקון מס' 4 (סעיף 11) כי הבניה תהייה מעל קומת עמודים מפולשת. שמאית המבקשים טוענת שהתכנית אינה משביחה, הן בגין מרכיב המחסן במרתף והן בגין מרכיב הפרגולה. בהתייחס למרכיב המחסן במרתף, אין מחלוקת שככל שבוחנים את ההשבחה מתכנית זו, יש לבחון אותה כברת מימוש בתום החיים הכלכליים של הנכס. דהיינו, בהתייחס למצב בו הבית הקיים יהרס ויבנה בית חדש תחתיו. בהקשר זה שמאי המשיבה טוען למקדם דחיה של 25 שנים. כאמור בהחלטותי בתוכניות הקודמות, תום החיים הכלכליים של הנכס הוא בהתאם לגילו במועד הקובע, דהיינו מימוש החל משנת 2000 (בעניינו דחיה של 11 שנים, מקדם 0.5267). בהתאם להוראות התכנית לגובה המרתף, מקדם התרומה הראוי למחסן בקומת מרתף תת"ק הוא 0.4.

מעיון בהוראות תכנית ח/1 סעיף 57 עולה כי ניתן היה לבנות קומת מרתף בהתאם לתנאים הבאים:

57. א. פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.50 מטר מעל גובה המדרכה. מחחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ-2.20 מטר.

ב. המרתף ישמש אך ורק לצרכים כלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית הזה.

ג. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבנין, אך לא יותר מ-100 מ"ר.

ד. שטח החלונות במרתף לא יעלה על 6% משטח רצפת כל המרתף וגובהם יהיה לא יותר מ-60 ס"מ.

ה. על המגרש שיבנה עליו מרתף מחחת לקומה ראשונה לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

מעיון בהוראות תכנית ח/1 תיקון 4, המאוחרת יותר (סעיף 11) עולה כדלקמן:

11. אחרי סעיף 36 של תקנות תכנית המתאר ח/1 יש להוסיף 36 א' כלהלן:

"36 א(1) לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם יבנה הבנין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים, באזורים א' א-1 יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניה בקומת קרקע.

(2) שטח קומת העמודים המפולשת לא יותר בניה כלשהי למעט עמודי קונסטרוקציה חדרי מדרגות, פיר למעלית/יות מקום לפחי אשפה, ביתן למיכלי גז, חדרי שלות ילדים.

(3) ריצפת קומת העמודים שאינה מכוסה ע"י מחקנים כאמור בסעיף (2) לעיל תשמש אך ורק כגינה לדיירים ו/או מקום משחק לילדים ו/או לחניית כלי רכב פרטיים.

עפ"י הוראות תכנית ח/1 תיקון 8 הנדונה:

סעיפים

3. באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד – מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים לפי סעיף (1) או (2) כדלקמן:

(1) מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר. מבקש היתר הבנייה יהיה חייב להצמיד כל מחסן לדירה עם רישום הבית כבית משותף וזאת כתנאי בהיתר הבנייה.

או (2) מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות חרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה תנאי בהיתר הבנייה.

4. משטח המרתף או כל חלק ממנו לא יבלוט מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו

5. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מהקרחו עד רצפתו. באזורי המגורים המפורטים בסעיף 7 א' (3)

שמאי המשיבה טוען כי סעיף 57 לתכנית ח/1 קובע שתנאי להקמת מרתף הינו שגובה הקומה הראשונה מעל פני הקרקע יהיה עד 1.5 מ' ממפלס המדרכה, ומכאן שלא ניתן לבנות מרתף בבניין הבנוי עם קומת עמודים מפולשת. לטענתו, תכנית ח/1 תיקון 4 התנתה הקמת בניין מגורים בבניית קומת עמודים מפולשת בכל אזורי המגורים. לדבריו, תכנית ח/1 תיקון 8 יצרה השבחה בכך שהתירה

הקמת קומת מרתף ומחסנים במרתף בשטח של 6 יח"ד, למרות שמדובר בבניין בעל קומת עמודים מפולשת. מעיון בהוראות התכניות המצוטטות לעיל, איני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה להשבחה בגין מרכיב המרתף מהטעמים הבאים:

א. תכנית ח/1 קבעה אפשרות להקמת מרתף <u>אשר יכול לשמש בין היתר גם לאחסנה</u>. התכנית קבעה כי גובה המרתף מעל פני הקרקע יכול להיות **לכל היותר 1.5 מ'** וגובהו 2.2 מ'. אין בהוראות אלו בכדי לקבוע שגובהו מעל פני הקרקע חייב להיות 1.5 מ'. לצורך העניין גובהו מעל פני הקרקע יכול להיות גם מינימלי ולו שיאפשר אוורור. תכנית ח/1 תיקון 4 אכן קבעה כי לא תותר הקמת בניין מגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קע"מ מפולשת ולטענת שמאי המשיבה בהינתן תנאי זה, לא ניתן להקים קומת מרתף עפ"י הוראות ח/1. גם אם אקבל את טיעונו של שמאי המשיבה, הרי שאין כל מניעה לבנות קומת מרתף תת"ק (עם פתח/י אוורור מינימלי/ים מעל פני הקרקע), שישמש בין היתר לאחסנה. יתרה מזאת, תכנית ח/1 תיקון 8 קבעה במפורש כי ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף מחסנים **בנוסף למקלט או חניה תת"ק**, דהיינו תכנית זו מאששת כי במצב קודם על אף שתיקון 4 חייב בניה של קע"מ מפולשת, לא הייתה מניעה לבניית קומת מרתף ולו לשימושי מקלט/חניה תת"ק. לעניין זה, עצם האפשרות לבניית מקלט במצב קודם מאששת גם את האפשרות לבניה מסוימת של המרתף מעל פני הקרקע, ולו באופן מינימלי לצרכי אוורור, כפי שכאמור התאפשר גם בתכנית ח/1.

ב. לטענת שמאי המשיבה ההשבחה מחושבת בדחיה ארוכה מאוד ומסתכמת ב- 0.9 מ"ר אקו'. איני סבור שיש מקום לייחס השבחה שמסתכמת בהיקף של כ- 1 מ"ר אקו' לנכס ששטח הבניה העילי בו (עפ"י התכניות החלות) מעל 170 מ"ר (60% X 247 מ"ר + 23 מ"ר ח. יציאה לגג).

ג. גם בתחשיב ההשבחה בהתאם לעקרונות שקבעתי לעיל (מקדם 0.4, דחיה 11 שנים) מתקבלת השבחה תאורטית של 1.26 מ"ר אקו'.

– בהתייחס למרכיב הפרגולה, איני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה שכן בניית פרגולה אפשרית במועד הקובע בבינוי הקיים ואין כל תלות בינה ובין הוראות תכנית ח/1 תיקון 4 לעניין חובת הקמת קע"מ, שכן הוראה זו בתכנית ח/1 תיקון 4 מתייחסת לבניה חדשה, בעוד שאין כל מניעה לבניית פרגולה באופן מיידי בנכס הבנוי. יחד עם זאת גם במקרה זה אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב שמשביח את הנכס בהיקף של 1 מ"ר אקו' (10 מ"ר X 0.1).

11.5 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 7</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי התכנית מאפשרת תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים ולא תינתן תוספת שטחי בנייה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבנייה, תוספת שטח בנייה למרפסות. לטענתה, עפ"י היתר הבנייה קיים שטח מרפסות בקומת הקרקע בשטח של 23.45 מ"ר ולכן תוספת השטח בהתאם לתכנית זו היא 247 מ"ר * 60% בנייה = 148.2 מ"ר * 30% = 44.96 מ"ר. מנוצל בפועל כאמור 23.45 מ"ר. יתרת שטח לתוספת בנייה 21.01 מ"ר.
- מקדם שוליות השטחים: שמאית המבקשים טוענת כי מקדם השוליות הסביר לתוספת השטח הוא 0.85.
- ערכי שווי: שמאית המבקשים טוענת כי מקובל עליה השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה המבוסס על החלטות שמאים מכריעים לפי סך של $450 למ"ר מבונה[4].
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:
  - שטח לחיוב 21.01 מ"ר.
  - שווי למ"ר 980.16 ₪.
  - הפחתה לשוליות 0.85.
  - סך ההשבחה: 17,504 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי שטח המגרש שבנדון 247 מ"ר, השטח המותר לבניה 30% לקומה, כך ששטח התוספת- 30% X 30% = 9% לקומה = 22.23 מ"ר. לטענתו, שטח הבניה עפ"י היתר בניה בקומת קרקע 75.53 מ"ר ומרפסת 23.45 מ"ר. בהתאם לכך ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות בקומה א' 22.23 מ"ר. טוען בנוסף כי אין מקום לערוך ניוד זכויות בניה מקומה לקומה וזכויות הבניה מצומצמות יחסית לבית פרטי, לכן אין מקום להפחתה לשוליות.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 480 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 450 $.

[4] כך בחוות דעתה. בפועל בתחשיב ההשבחה הביאה בחשבון $480 כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 480 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 480 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 480 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא שווי מ"ר מבונה ברחוב בוסתנאי 9- 475 $.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 7- 400 $.

– השבחה לזכויות של 22.23 מ"ר אק'- סך של 10,670 $ לפי שער $ = 2.042 ₪ = 21,788 ₪.

<u>החלטה</u>:

– שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר קיומה של השבחה כתוצאה מאישור התכנית. שמאי המשיבה טוען כי שטח מרפסות אפשרי לבניה בכל קומה בנפרד (30% X 30% = 22.3 מ"ר). מאחר ובקומת הקרקע כבר נבנתה מרפסת בשטח של 23.45 מ"ר, בחישוב ההשבחה חישב את שטח המרפסת שיכולה להיבנות בקומה א'. שמאית המבקשים חישבה את תוספת המרפסות האפשרי לבניה מסך אחוזי הבניה (30% X 60% = 44.96 מ"ר) והפחיתה את שטח המרפסות שנבנה בהיתר בשנת 1976 (23.45 מ"ר). לכן חישבה השבחה בגין יתרת שטח המרפסות הניתן לבניה בקומה א'. מעיון בהוראות התכנית עולה שהותרה תוספת 30% מהשטח המותר לבניה למגורים. יתרה מזאת גם בהיתר משנת 1976 הותרו מרפסות בהיקף הגדול מ- 30% משטח הבניה הקומתי. לכן, אני מקבל את אופן התחשיב שבוצע ע"י שמאית המבקשים. שטח המרפסות הנוסף 30% X 60% X 247 מ"ר = 44.46 מ"ר. שטח מרפסות קיים 23.45 מ"ר. יתרה לחיוב 21.01 מ"ר.

– ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה ($480), אך חלוקים לעניין הפעלת מקדם שוליות. מאחר ומדובר בבית מגורים בו ניתן לבנות שטח קומתי של כ- 96 מ"ר, הרי שבגין תוספת השטח בקומה א' יש מקום לקבוע שוליות במקדם 0.9.

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ח/1 תיקון 7: 21.01 מ"ר אקו' X $480 X 2.042 ₪ 0.9 = 18,534 ₪. היטל השבחה: 9,267 ₪.

11.6 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 10א:</u>

<u>טיעוני שמאית המבקשים:</u>

- שמאית המבקשים טוענת כי תוספת פרגולה בשטח 23 מ"ר מהווה 1/3 משטח הגג הפנוי, לפי התחשיב הבא: בקומת הקרקע בנוי בפועל 100 מ"ר כולל מרפסות. שטח לבנייה בקומה א' 92.66 מ"ר. שטח יציאה לגג 23 מ"ר. שטח מרפסת 69.66 מ"ר, 1/3 משטח זה מתקבל שטח של 23.22 מ"ר. במקדם פרגולה 0.13. לטענתה, שמאי המשיבה מתעלם במצב הקודם מתוספת שטחי פרגולה שאושרה בתיקון 8 בשטח של 13 מ"ר, לכן, יש לחייב בהשבחה בגין תוספת של 10 מ"ר שטחי פרגולה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:
  - שטח לחיוב 10 מ"ר.
  - שווי למ"ר 1,800 ₪.
  - מקדם פרגולה 0.13.
  - סך ההשבחה: 2,340 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות לבניית פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר ליחידה עליונה שיהווה 1/3 משטח הגג הפנוי. לטענתו, שטח קומה כ- 96 מ"ר (39% X 247 מ"ר), שטח פנוי בקומת הגג (96 - 23 מ"ר) = 73 מ"ר וסה"כ הזכויות לפרגולות (1/3) = 24.33 מ"ר ועד 23 מ"ר ליחידה במקדם 0.13 ולזכויות של 23 מ"ר, סך של 2.99 מ"ר אקו'.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 600 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר שאול אושרת, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 10- $600.
  - ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 600 $.

- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 600 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 600 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 600 $.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 11- 600$.

– השבחה לזכויות של 2.99 מ"ר אקו'- סך של 1,794 $, לפי שער $ = 3 ₪ = 5,382 ₪.

<u>החלטה</u>:

– שמאי הצדדים אינם חלוקים כי הוראות התכנית, מאפשרות בניית פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר זהו השטח המהווה את בסיס ההשבחה, למרות ש- 1/3 משטח הגג הפנוי מהווה שטח הגדול יותר מ- 23 מ"ר. שמאי המשיבה טוען כי לא היה ניתן לבנות פרגולה במצב קודם. שמאית המבקשים טוענת כי יש לזכות את שטח הפרגולה שהותרה בתכנית ח/1 תיקון 8. כאמור לעיל, בהחלטתי לתכנית ח/1 תיקון 8, קבעתי כי יש מקום לבחון את היטל ההשבחה למרכיב הפרגולה מתכנית זו (בשטח של 10 מ"ר), וכי לאור תחשיב ההשבחה לפיו ההשבחה מסתכמת בכ-1 מ"ר אקו', שאינו מדיד בשוק המקרקעין, קבעתי שלא חלה השבחה. לכן, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאפשרות הגדלת הפרגולה ב- 13 מ"ר נוספים בלבד. בייחוס מקדם תרומה לשווי של 0.1 (הגם שהצדדים הסכימו על מקדם תרומה 0.13) מתקבלת השבחה שמסתכמת ב- 1.3 מ"ר אקו'. לאור היקף ההשבחה והעובדה שהיא נובעת ממרכיב הרחבת פרגולה, איני מוצא כי גם במקרה זה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין "התעשרות" לכאורה שנאמדת בכ-1 מ"ר אקו' במקרקעין בו ניתן לבנות בית מגורים בשטח עילי של כ- 215 מ"ר (60% + מרפסות + חדר יציאה לגג).

11.7 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 15</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי ההשבחה היא כתוצאה מאפשרות הרחבת שטח המחסן בקומת המרתף מ- 6 מ"ר ל- 10 מ"ר, תוספת של 4 מ"ר ליח"ד. לטענתה, מסכימה עם טיעוני שמאי המשיבה, עת קבע כי ההשבחה היא בסך 2,262. ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה חושבה על ידו בגין אפשרות הרחבת שטח המחסן ליח"ד בקומת מרתף מ- 6 מ"ר ועד 10 מ"ר וסה"כ 4 מ"ר ליח"ד. לטענתו, שווי תוספת הזכויות לבניית מחסן בקומת מרתף ליח"ד מוערך לפי מקדם אקו' 0.5 X מקדם דחייה 0.5 (מקדם דחיה לתקופה של 15 שנה בשיעור היוון 5%) בגין מבנה קיים לסך 1.0 מ"ר אקו'.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 620 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 620 $.
  - ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 625 $.
  - ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, שווי מ"ר מבונה ברחוב הוגו ארנסט 11 – 2,400 ₪.
- השבחה ל- 1.0 מ"ר אקו'- סך של 620 $, לפי שער $= 3.648 ₪ = 2,262 ₪.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר קיומה של השבחה הנובעת מאפשרות הרחבת שטח המרתף במחסן מ- 6 מ"ר ל- 10 מ"ר ועל גובה ההשבחה. עיינתי בטיעוני שמאי המשיבה ובחנתי את סבירות תחשיב ההשבחה הנובעת מכניסתה לתוקף של התכנית ביחס לתכנית ח/1 תיקון 8, דהיינו בגין מרכיב אפשרות הרחבת שטח המחסן בקומת המרתף ב- 4 מ"ר והגדלת גובה המרתף. על אף התחשיב שערך והסכמת שמאית המבקשים להשבחה, איני מוצא מקום לביצוע דחיה של 15 שנים, שעה שגיל הנכס במועד הקובע הוא כ- 48 שנים. לכן סביר להניח דחיה לשנתיים בלבד במקדם דחיה 0.89 ובמקדם מרתף 0.5.

- להלן תחשיב ההשבחה: 4 מ"ר * 0.5 * 0.89 * 620$ * 3.648 = 4,026 (במעוגל) ₪[5].

11.8 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 14א</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי ההשבחה הנבחנת היא בגין אפשרות בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע. לטענתה, התכנית מבטלת את הצורך לבנות מבנה חדש מעל קומת עמודים מפולשת ומאפשרת בניה צמודת קרקע וניצול שטחי מרתף.
- שמאית המבקשים טוענת כי במועד הקובע (שנת 2002), אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה היות וחלפו כ- 26 שנים מהיתר הבנייה לתוספת בנייה בנכס ולכן יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים לפי שיעור היוון של 5% לשנה (מקדם 0.48). לטענתה, במצב הקודם יש להביא בחשבון חניה מקורה מתחת לקומה עמודים מפולשת בשטח של כ- 50 מ"ר ובמצב החדש הניצול המיטבי הוא הקרקע כריקה לניצול מלוא זכויות הבניה בקומת המרתף בשטח של 96 מ"ר. בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה טוענת שמאית המבקשים כי תקופת דחיה של 10 שנים אינה סבירה, לאור השטח הקיים הבנוי בפועל ואפשרויות ניצול תוספות בנייה.
- ערכי שווי: שמאית המבקשים טוענת כי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שפורטו בחוות דעתה לנכסים בגוש 6043, ערכי השווי למ"ר מבונה נעים בין 2,600 ₪ ל- 3,125 ₪ ולכן סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה ב- 3,000 ₪.

להלן ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כפי שהציגה בחוות דעתה:

גוש	חלקה	שווי מ"ר ב- ₪ למועד קובע
6043	1478	3,125
6043	1510	3,812
6043	1664	3,125
6043	1506	2,600
6043	1621	2,600
6043	1584	2,600
6043	1568	2,600
6043	1624	3,125
6043	1627	3,125
6043	1654	3,125
6043	1388	3,125
6043	1599	3,000
6043	1417	2,600

[5] במקרה זה, למרות שמדובר כביכול בהשבחה במ"ר אקו' של כ- 1.8 מ"ר ביחס לכלל זכויות הבניה, אני מוצא הגיון רב לחייב בגין השבחה, היות ומדובר באפשרות ניצול מחסן גדול יותר בבניה צמודת קרקע ולא במרכיב שולי יותר כגון פרגולה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

- מצב חדש: 96 מ"ר X 0.4 מקדם אקו' X 0.9 מקדם שוליות X 0.48 מקדם דחיה = 16.59 מ"ר.
- מצב קודם 50 מ"ר X 0.3 מקדם אקו' X 0.48 מקדם דחיה = 7.2 מ"ר אקו'.
- שטח לחיוב: 9.39 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה: 3,000 ₪.
- השבחה: 28,166 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתייחסת לבניית מרתף צמוד בקונטור קומת הקרקע. לטענתו, במצב התכנוני הקודם שווי המרתף בק. עמודים: 10 מ"ר X מקדם 0.5 X 0.6 = 3 מ"ר אקו' ואילו שטח המרתף בתכסית קומת קרקע במצב התכנוני החדש: 96 מ"ר X מקדם אק' 0.5 X מקדם שוליות 0.9 X מקדם דחיה 0.6 (מקדם דחיה לתקופה של כ- 10 שנים בשיעור היוון 5%) = 25.92 מ"ר אקו', סה"כ תוספת שטח של 22.92 מ"ר אקו'.
- בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשים טוען שמאי המשיבה כדלקמן:

- הדחיה שמייחסת שמאית המבקשים בשנת 2002 לבית בן 50 שנים היא מופרזת. והדחיה שייחס בחוות דעתו מבטאת אי וודאות בניצול הזכויות.
- בתיקון 14א' הבית "יורד" לקרקע והמרתף גדל. אם אין השבחה לתוספת מחסנים במרתף ע"פ תיקונים 8 ו- 15, אזי אין מקום להפחית זכויות אלו מההשבחה בגין מרתף בתיקון 14 א'. לטענתו, שמאית המבקשים מתעלמת מכך שביטול קומת העמודים יוצר השבחה בגין שימוש מיטבי בחצר הצמודה לקומת קרקע לעומת מיקום בקומה מפולשת. לטענתו, ההשבחה שייחס בגין המרתף מגלמת גם רכיב זה.
- מקדם שווי 0.3 לחניה בקומת עמודים מפולשת הוא מופרז.
- קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים הקובעות השבחה בגין אישור התיקון.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 650 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר שאול אושרת, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 10- $650.

- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 650 $.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 650 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 680 $.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 680 $.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס, שווי מ"ר מבונה ברחוב בורוכוב 20- 650 $.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 11- 713$.

השבחה לזכויות של 22.92 מ"ר אקו': סך של 14,898$. לפי שער $= 4.8070 ₪ = 71,614 ₪.

<u>החלטה</u>:

- התכנית מאפשרת במצב החדש לבנות בית צמוד קרקע ומרתף בשטח המותר לבניה בקומת הקרקע. במועד הקובע לתכנית זו השימוש היעיל והטוב בנכס שבעניינו הוא לכאורה הריסת בית המגורים הקיים ובניית בית מגורים צמוד קרקע חדש, מודרני, המנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות לו, הן העיליות (2 מפלסים וחדר יציאה לגג) והן תת"ק (מרתף בקונטור קומת הקרקע). שמאי המשיבה טוען למקדם דחיה של 10 שנים בגין אי הודאות שבניצול הזכויות ואילו שמאית המבקשים טוענת כי יש להפעיל מקדם דחיה לפרק זמן ארוך יותר מאחר ועברו רק כ- 26 שנים מאז ההיתר להרחבת הנכס. כפי שהבהרתי בהחלטתי לתכנית ח/1 תיקון 8 ולתכניות ח/1 תיקון 10, במצב קודם ניתן לבנות מרתף בהיקף 25% משטח הבניין, המשמש למקלט/חניה תת"ק ומחסן בשטח 10 מ"ר. אמנם במצב הקודם חלה חובת בנייה של קע"מ, אך בהתאם להחלטתי לתכנית ח/1 תיקון 8 לא קיימת מניעה לבניית מרתף תת"ק לשימושים הנ"ל ותיקון 10 אפשר הרחבת שטח המחסן במרתף. מהאמור לעיל עולה שיש להביא בחשבון במצב קודם מרתף בשטח של 25% משטח הבניין (30% + מרפסות בשיעור 30% משטח הקומה, סה"כ שטח בניה בקומה 96 מ"ר, שטח מרתף 25% X 96 מ"ר = 24 מ"ר). במצב החדש, אפשרות הבניה בנכס היא שתי קומות

96 מ"ר כ"א + 23 מ"ר חדר יציאה לגג + מרתף בשטח קונטור קומת קרקע. כך שהתכנית מאפשרת הרחבת קומת המרתף לקונטור הקומה, דהיינו תוספת של 72 מ"ר (24-96). בחנתי את טיעונו של שמאי המשיבה בדבר אי ודאות לניצול הזכויות ואני מוצא את טיעונו סביר ולכן אני מאמץ את טיעונו להפעלת מקדם דחיה 0.6.

- שווי מ"ר מבונה: שמאית המבקשים טוענת לשווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ ושמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 3,125 ₪. מעיון במיקום הנכסים שבהחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי הצדדים, סביר לקבוע את שווי מ"ר מבונה במיקומו של הנכס שבעניינו במועד הקובע בגבולות 3,100 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם 24 מ"ר X 0.5 = 12 מ"ר אקו'.

מצב חדש 96 מ"ר X 0.5 = 48 מ"ר אקו'.

השבחה גולמית: 36 מ"ר אקו'

דחיה: מקדם 0.6.

השבחה: 21.6 מ"ר אקו' X 3,100 ₪ = 66,960 ₪.

11.9 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 23</u>:

<u>טיעוני שמאית המבקשים</u>:

- שמאית המבקשים טוענת כי ההשבחה הנבחנת היא בגין הגדלת שטח חדר יציאה לגג משטח של 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, תוספת של 17 מ"ר וזיכוי בגין הפסד שטח מרפסת גג לפי מקדם 0.25. לטענתה, אינה חולקת על שווי מ"ר מבונה 3,100 ₪, כפי שנקבע בחוות דעת שמאי המשיבה.
- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגה בחוות דעתה:
  - שטח לחיוב 17 מ"ר.
  - שווי למ"ר 3,100 ₪.
  - מקדם חדר יציאה לגג בניכוי מרפסת 0.25 = 0.75.
  - סך ההשבחה: 39,525 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתייחסת לזכויות להרחבת חדר יציאה לגג מ- 23 מ"ר ועד לשטח של 40 מ"ר וסה"כ 17 מ"ר ליח"ד. לטענתו, שווי תוספת הזכויות לחדרי יציאה לגג מוערך לפי מקדם 1 לסך 17.0 מ"ר אקו', בניכוי הפסד

מרפסת גג בשטח של 17 מ"ר במקדם 0.2 לסך של 3.4 מ"ר אקו'. השבחה של כ- 13.6 מ"ר אקו'.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי זכויות הבניה מוערך לפי 3,100 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר שאול אושרת, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 10- 3,400 ₪.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס, שווי מ"ר מבונה ברחוב בורוכוב 20- 3,300 ₪.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 11 – 3,100 ₪.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב ויתקין 20- 3,100 ₪.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 3,100 ₪.
- ע"פ החלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי, שווי מ"ר מבונה ברחוב גנסין 4 – 3,100 ₪.
- ע"פ החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שווי מ"ר מבונה ברחוב הציונות 11- 3,100 ₪.

- השבחה לזכויות של 13.6 מ"ר אקו'- סך של 42,160 ₪.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים כי בגין אפשרות הגדלת חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, התכנית משביחה וכי שווי מ"ר מבונה 3,100 ₪. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא בנוגע למקדם מרפסת הגג לקיזוז בגין הגדלת שטח חדר היציאה לגג ב- 17 מ"ר נוספים. בהחלטתי דלעיל לתכנית ח/1 תיקון 4ד, אשר אפשרה הגדלת חדר היציאה לגג לכדי 23 מ"ר, קבעתי כי מקדם מרפסת הגג 0.25.

- להלן תחשיב ההשבחה: 17 מ"ר X 0.75[6] X 3,100 ₪ = 39,525 ₪.

[6] מקדם בקיזוז הפסד מ. גג.

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ח/1 תיקון 4	09.07.1982	58.28	29.14
תכנית ח/1 תיקון 4ד	30.07.1986	2,642	1,321
תכנית ח/1 תיקון 8	14.08.1989	לא חלה השבחה	
תכנית ח/1 תיקון 7	03.09.1990	18,534	9,267
תכנית ח/1 תיקון 10א	08.10.1994	לא חלה השבחה	
תכנית ח/1 תיקון 15	01.06.1998	4,026	2,013
תכנית ח/1 תיקון 14א	05.07.2002	66,960	33,480
תכנית ח/1 תיקון 23	11.07.2008	39,525	19,762.5

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב