שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

21/09/2014

כ"ו אלול, תשע"ד

מספרנו: 15.1668.09.14

מס' מינוי: 436-2014

לכבוד: תמיר דב
באמצעות גב' גלית צור
שמאית המבקש
רח' קראוזה 30/7, חולון
בדוא"ל: zourglait@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
באמצעות מר רמי סויצקי
שמאי המשיבה
רח' אמירים 14, ת"א
בדוא"ל: s_ram@netvision.net.il

שומה מכרעת

גוש 6018 חלקה 204

רח' הדייה 3, חולון

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש גב' גלית צור מיום 18.06.2014 בצירוף העתק מידע מפנקס הבתים המשותפים, מכתב בקשה לפטור מהיטל השבחה ותשובת הוועדה לבקשה זו, צו רישום הנכס בפנקס הבתים המשותפים ותקנון מוסכם. ביום 28.07.2014 התקבל חוזה המכר נשוא המימוש ותמונות מתוך הדירה נשוא הדיון. ביום 05.08.2014 התקבלה תגובתה לפרוטוקול בצירוף צילום היתר מס' 50 בנכס, שומת הוועדה להשבחה ברח' הדייה 5 מיום 21.06.1994, ותכתובת בעניין זכויות הבנייה למחסן. ביום 07.08.2014 התקבל תצהיר המבקש לצורך קבלת פטור. ביום 06.08.2014 התקבלה תגובתה לתגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר רמי סויצקי מיום 11.02.2014. ביום 22.07.2014 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף החלטת הוועדה בערר חל/85041/11 הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון נ' הדסה כהן בנושא מרתפים ונוהג, החלטת הוועדה בערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' שנפלד, ערר חל/85135/10 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון נ' אורן רות, חוות דעת משפטית של עו"ד כרמית פרוסט לעניין תחולת תיקון מס' 7 וחוות דעתו של עו"ד עופר צילקר, לעניין נוהג. ביום 06.08.2014 התקבלה תגובתו לפרוטוקול.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.3 ביום 04.07.2014 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

1.4 ביום 28.07.2014 התקיים דיון בפני.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 6018,

חלקה - 204,

שטח רשום - 904 מ"ר,

תת חלקה - 3,

כתובת - רח' הדייה 3, חולון.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות שלהלן:

תכנית	מועד קובע
ח- 1 תיקון 4	09.07.1982
ח- 1 תיקון 4 ד'	30.07.1986
ח- 1 תיקון 8	14.08.1989
ח- 1 תיקון 7	03.09.1990
ח/419	11.02.1994
ח- 1 תיקון 10 א'	28.10.1994
ח/מק/419/2000 א'	08.11.1996
ח- 1 תיקון 15	01.06.1998
ח- 1 תיקון 23	11.07.2008

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס</u>

הנכס ממוקם בצפון מזרח העיר חולון, בשכונת הפרוגרסיבים, באזור התחום בין שד' ירושלים במערב, רח' פרופ' שור בדרום, אזור התעשייה של חולון במזרח ושטחים חקלאיים של מקווה ישראל בצפון.

רח' הדייה מהווה רחוב מקומי ללא מוצא המתפצל צפונה מרח' יהושוע טהון המהווה רחוב חד סטרי ממזרח למערב ומקשר בין אזור התעשייה חולון במזרח לציר שד' ירושלים במערב.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

בתחום חלקה 204 בשטח 904 מ"ר, רגולרית, בנוי בית מגורים ותיק בגובה קומה אחת מעל קומת קרקע שהכניסה אליו מתבצעת משביל מרוצף אריחי בטון, במצב תחזוקה ירוד. חלל הכניסה ממוקם במרכז הבניין וכולל מהלך מדרגות פתוח המוליך ל-2 יח"ד בקומה.

גג המבנה מהווה גג רעפים דו שיפועי עם גמר חיצוני מטיח בהתזה. בחלקו הצפוני של המבנה בוצעה בקומה א' תוספת בנייה על עמודים עם גג שטוח.

בחזית המבנה לרחוב נטועים שיחים ובשני קצותיו ממוקמת חניה מקורה.

החצר בחזית הדרומית מזרחית מגודרת גדר בנויה גבוהה ומשמשת את הדירה שבקומת הקרקע. החצר העורפית מחולקת ומשמשת את הדירות שבקומת הקרקע.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - בבנין מגורים ותיק בגובה קומה אחת מעל קומת קרקע עם גג רעפים,

ממזרח - ברח' הדייה המהווה רחוב מרוצף ללא מוצא ומעבר לו בבניין מגורים בגובה קומה אחת מעל קומת קרקע, משופץ בחלקו,

מדרום - בבניין מגורים משופץ באגפו הצפוני הכולל קומה אחת מעל קומת קרקע וגג רעפים,

ממערב - בבנין מגורים ותיק בגובה קומה אחת מעל קומת קרקע עם גג רעפים.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

תת חלקה 3 מהווה דירת מגורים בקומה א', בשטח רשום של 86.41 מ"ר אליה צמוד גג רעפים[1] בשטח 31.15 מ"ר. מתמונות שצורפו ע"י שמאית המבקש עולה שהדירה מרוצפת טרצו וכוללת מטבח וחדר רחצה ששופצו וכוללים חיפוי וריצוף קרמי. מצב תחזוקת הדירה טוב ותואם את גילה.

[1] משותף עם תת חלקה 1

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון כדלקמן[2]:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
תגפ/275	תוקף	215	21.02.1952
ח/1	תוקף	596	23.04.1958
<u>מצב חדש</u>			
ח/1 תיקון 4	תוקף	2829	24.06.1982
3/40/31	תוקף		18.06.1985
ח/1 תיקון 4 ד'	תוקף	3358	15.07.1986
ח/1 תיקון 8	תוקף	3683	30.07.1989
ח/1 תיקון 7	תוקף	3791	19.08.1990
ח/419	תוקף	4186	27.01.1994
ח/1 תיקון 10 א'	תוקף	4252	13.10.1994
ח/מק/419/2000 א'	תוקף	4451	24.10.1996
ח/1 תיקון 15	תוקף	4644	17.05.1998
ח/1 תיקון 23	תוקף	5824	26.06.2008

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית תגפ/275</u>

התכנית מייעדת את הנכס באזור מגורים ב' בו נקבעו ההוראות המפורטות להלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

מס' קומות - 1, 2,

חדרים - 2×2, 2×(3×2),

מס' מבנים - 1.

6.2 <u>תכנית ח/1</u>

מתשריט התכנית עולה שהנכס נכלל באזור **מגורים א'-1** בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - בהתאם לתכנית מפורטת,

שטח בניה מרבי - 110 מ"ר,

צפיפות - 6 יח"ד לדונם נטו,

קומות - תכנית מפורטת,

קו בניין חזיתי וצדדי - לפי תכנית מפורטת,

קו בניין אחורי - 5 מ',

מספר מבנים במגרש - 1.

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

נספחים - תורשה בנית נספח[3] במגרש עליו בית בן קומה אחת ובשטח של עד 9 מ"ר, ובשום מקרה לא תורשה בניית יותר משני נספחים למגרש בשטח כולל של 18 מ"ר. השימושים בנספח הינם למכבסה או מחסן, המרחק בין הנספח לכל מבנה לא יפחת מ-2.7 מ', גובה חיצוני מירבי לנספח 2.50 מ'. במגרש ששטחו מעל 450 מ"ר יורשה מוסך פרטי כנספח ששטחו לא יעלה על 17 מ"ר.

מרתף[4]- שטח מרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ"ר. השימושים במרתף: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ובלבד שישמשו את דיירי הבית בלבד.
במבנה בו יאושר מרתף לא תותר בניית נספח כלשהו.
מגורים במרתף יורשו במקרה שבו פני המגרש נמוכים מפני הדרך ובתנאים: רצפת המרתף תהא גבוהה ב-1 מ' מפני קרקע טבעית, שטח המרתף לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר ויובטח ניקוז החלקה לשביעות רצון מה"ע.

עלייה לגג- מגדלי חדר מדרגות או מבנים לחדרי מכונות למעלית יורשו באזור מגורים ג' ד' רק על בניינים שהושלמו בהם כל הקומות. באזור מגורים א' או ב' או מעל בניינים בלתי מושלמים כנ"ל **באזור** מגורים ג', ד' יורשה מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם.

<u>יחס לתכניות מפורטות ותכניות רפרצליה העומדות בתקפן</u>
תכניות מפורטות ותכניות רפרצליה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זאת, ישארו בתקפן **רק** כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו, אלא שהוראותיה של תכנית זו בעניין שטח מינימאלי לא יחולו על מגרשים שעליהם חלות תכניות הרפרצליה האמורות או בשטחים המיועדים לפרצליה לפי תכנית זו.

<u>מצב חדש</u>

6.3 <u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מבנה, מעל כל יציאה לגג, בשטח עד 12 מ"ר ברוטו בגובה חיצוני כולל של עד 2.40 מ'. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשרותים המשותפים של כל דיירי הבית, יתרת שטח הגג תחולק במספר היציאות לגג ותוצמד לדירה של הקומה העליונה של הבית.
כל אחד מהמבנים על הגג יהיה מרוחק לפחות 3.00 מ' מחזית הבניין, 3.00 מאחור ו-1.40 מ' מצידי הבניין.
במקרה בו הוקם נספח נפרד עפ"י היתר, רשאית הועדה שלא לדרוש הריסתו כתנאי לאישור בניית קומה נוספת למבנה.

[3] סעיף 37
[4] סעיף 57

התכנית מחייבת[5] קומת עמודים מפולשת בכל סוגי המגורים, אולם קובעת כי בסמכות הועדה המקומית להתיר בנייה בקומת הקרקע באזור מגורים א', א/1, וקובעת הוראות בדבר מרווחים במרפסות.

6.4 <u>תרש"צ 3/40/31</u>

התכנית מהווה תכנית שיכון ציבורי שמטרתה רישום שטחים. התכנית אינה מבטלת הוראות התכנית המאושרת החלה בנכס והיתרי הבנייה יינתנו על פיה. מתשריט התכנית עולה שהנכס מסומן כמגרש מס' 13 הנכלל באזור מגורים בגובה שתי קומות. קווי הבניין המותרים כמסומן בתשריט.

6.5 <u>תכנית ח/1 תיקון 4 ד'</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת חדר יציאה לגג או עליית גג כמפורט להלן:

<u>חדר יציאה לגג</u>

יותר בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שלא יעלה על 4 מ'. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.50 מ' ומרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.

חדר היציאה לגג ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה אליה הוא מוצמד ולא יותר בו שימוש כיחידת מגורים נפרדת.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים[6].

<u>עליית גג</u>

בכל דירה שמעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת לרצפת חדר היציאה לגג.

6.6 <u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות לבניית מרתפים ופרגולות.

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מרתפים, באזור מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים, בשטח ברוטו של עד 50 מ"ר כולל מקלט חדר מדרגות חדר כביסה וכו' ובגובה שלא יעלה על על 2.2 מ'.

[5] סעיף 11
[6] סעיף 7.7 ס"ק ח'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>פרגולות</u>

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בנייה חלקית- פנטהאוז) תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.

6.7 <u>ח-1 תיקון 7</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים, למעט באזורים בהם אושרו **<u>לאחר אישורה של ח/1</u>** תכניות הכוללות הוראות לזכויות בנייה למרפסות או שקבעו שטח הבנייה למגורים במקום אחוזי בנייה.

כמו כן נקבע, שתכנית זו לא תחול על מבנים בהם ניתנה תוספת לשטח מרפסת בהיתר בנייה.

6.8 <u>ח/419</u>

התכנית משנה את הוראות התרש"צ החל בנכס ומשנה את ייעודו ממגורים 2 קומות למגורים ב-1 עליו יחולו ההוראות הקבועות בתכנית ח/1 כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימאלי -	500 מ"ר,
שטח בניה מרבי[7] -	25%,
גובה מרבי -	שתי קומות עד 8.5 מ',
רוחב חזית -	18 מ',
קו בניין קדמי -	כמסומן בתשריט,
קו בניין צידי -	3 מ',
קו בניין אחורי -	6 מ',
מספר מבנים במגרש -	1,
צפיפות -	לא מוגדרת.

<u>תנאים להיתר</u>

התכנית קובעת שהבניה תהיה באגפים שלמים, למעט מקרים מיוחדים בהם הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הרחבות (תוספות) מגורים ללא קומת קרקע ו/או קומת מגורים עליונה וזאת על פי תכנית בינוי לכל בנין מגורים, שעל פיה ינתנו היתרי הבניה. המשך שטח קומת הקרקע יבנה כקומת עמודים מפולשת. שטח גג המבנה של תוספות הבניה ישמש כמרפסות פתוחות.

[7] לקומה- לפי פרשנות הוועדה המקומית

6.9 **<u>ח-1 תיקון 10 א'</u>**

מטרת התכנית לאפשר בניית פרגולות במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור מגורים א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.30 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.

6.10 **<u>ח/מק/419/2000 א'</u>**

מטרת התכנית היא שינוי הוראות תכנית ח/419 להרחבה באגף אחד באופן שההרחבה תתאפשר גם להשלמת אגף או בניין שהורחבו בעבר ובמקרים מיוחדים שפורטו. מטבלת הזכויות לאזור מגורים ב-1 עולים הנתונים הבאים:

קומות -	2,
אחוזי בניה לקומה -	25%,
זכויות נוספות לפי תיקון 7 -	עד 30% משטח הקומה,
ממ"ד -	7 מ"ר,
מרפסות פתוחות -	12 מ"ר (לא יותר מ-10% משטח הדירה),
הקלה -	6%.

<u>כפיפות</u>

תכנית זו כפופה להוראות תכנית ח/419, במקרה של סתירה תגברה הוראות תכנית זו.

6.11 **<u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>**

התכנית מתירה מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מרבי של 3.50 מ' לקומה העליונה ו-3.00 מ' לקומה התחתונה. בבתים משותפים למגורים תותר בנייה לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

השימוש בקומת המרתף יהיה למטרות שרות בלבד (כולל אחסנה). תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים צבוריים.

6.12 **<u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>**

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת חדר אחד ליציאה לגג, לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה. הגדלת שטח החדר לגג תותר עד לשטח כולל של 40 מ"ר ליח"ד. קווי הנסיגה- בחזית 2.00 מ', מאחור ובצדדים 1.40 מ'.

כמו כן הותרה הקמת עליית גג בגגות משופעים, בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 40%-30% בהתאם לתקן.
כמו כן תותר הקמת פרגולות בהיקף של עד 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל הדירה – הקטן מבניהם- לדירות בשטח של עד 120 מ"ר 30 מ"ר, מעל 120 מ"ר 40 מ"ר, ובדירות מדורגות 20 מ"ר.

6.13 <u>היתר בניה מס' 7430</u>

בהיתר שניתן ביום 02.07.1962 אושרה לשטרקס דב ומלכה תוספת חדר ומרפסת בקומה ב' בבניין מגורים קיים בשטחים שלהלן:

<u>מצב קיים</u>

שטח דירה - 65.37 מ"ר.

<u>תוספת</u>

חדר - 15.65 מ"ר,

מרפסת - 15.40 מ"ר,

סה"כ - 31.05 מ"ר,

סה"כ שטח דירה - 81.02 מ"ר.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לעותק מידע, שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט ביום 09.12.2013, עולה שחלקה 204 בגוש 6018 בשטח 904 מ"ר רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות. מהרישום המרוכז עולה שזכות החכירה בתת חלקה 3 בשטח 86.41 מ"ר רשומה עד ליום 31.03.2000 על שם תמיר דב בשלמות. לתת חלקה 3, 86/333 חלקים ברכוש המשותף והצמדה משותפת בגג רעפים בשטח של 31.15 מ"ר יחד עם תת חלקה 1.

7.2 <u>צו רישום בפנקס הבתים המשותפים</u>

בהתאם לעותק צו הרישום, שניתן ביום כ' לחודש אב תשנ"א[8], עולה כי בחלקה 204 בגוש 6018 בשטח 904 מ"ר ברח' הדייה 3 חולון, קיים מבנה בן 2 קומות הכולל את היחידות המפורטות להלן:

[8] 06.08.1991

מס' חלקות משנה	סה"כ שטח רצפה מ"ר	תיאור הדירה	קומה	מס' תשריט	חלקים ברכוש	צמידות מיוחדת
204/1	92.14	דירה	קרקע	1	92/333	גג אסבסט שטח של 6.58 (מסומן באות א').
204/2	56.48	דירה	קרקע	2	57/333	
204/3	86.41	דירה	ראשונה	3	86/333	
204/4	97.53	דירה	ראשונה	4	98/333	גג בטון בשטח 13.52 מ"ר (מסומן באות ג'). גג בטון בשטח 16.94 מ"ר (מסומן באות ד').

*הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 204/0

במבנה רשומה בנוסף צמידות משותפת כדלהלן:

תאור הצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה
גג רעפים	ב'	כחול ורוד	31.15	204/1, 204/3, בחלקים שווים

7.3 <u>תקנון בית משותף</u>

מתקנון מוסכם שאושר לרישום ביום 06.08.1991, עולה כי בחלקה 204 בגוש 6018 בשטח 904 מ"ר הוצאו חלקים מהרכוש המשותף שהוצמדו לדירות כמפורט להלן:

- גג אסבסט בשטח של 6.58 מ"ר יוצמד לדירת משנה 204/1,
- גג בטון בשטח 13.52 מ"ר יוצמד לדירת משנה 204/4,
- גג בטון בשטח 16.94 מ"ר יוצמד לדירת משנה 204/4,
- גג רעפים בשטח 31.15 מ"ר יוצמד לדירות משנה 204/1, 204/3.

בתקנון נקבע ששטח ההצמדות לא יובאו בחשבון לצורך קביעת החלקים ברכוש המשותף ובמקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה להוראות התקנון המצוי הוראות התקנון המוסכם תגברנה.

7.4 <u>חוזה מכר</u>

בהתאם לחוזה מיום 25.12.2013, נמכרו הזכויות בנכס בתמורה לסך של 1,330,000 ₪. מהחוזה עולה שהיטל ההשבחה בגין תכניות שבתוקף עד ליום חתימת ההסכם יחול על הצדדים בחלקים שווים.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המועדים הקובעים,

8.1.3 העדר השבחה בגין אישור תכנית ח/1 תיקון 8 וח/1 תיקון 15,

8.1.4 שווי מ"ר מבונה בתכנית ח/1 תיקון 10 א'.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 פטור מהיטל השבחה

8.2.1.1 **שמאית המבקש**

למבקש מגיע פטור מהיטל השבחה. פנייתו של המבקש לקבלת פטור סורבה לאור עמדת הוועדה שזכויות הבניה משויכות לחלק היחסי ברכוש המשותף ולא ניתן לפטור אדם שבבעלותו יותר מדירה אחת.
שמאית המבקש מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר[9] ברחוב פרופ' שור 3 שדחתה טענה זו.

בהחלטת ועדת ערר בעניין הרצברג[10] לפיה ועדת ערר נקבע במפורש שקיומן של שתי דירות אינו שולל באופן אוטומטי את הזכות לפטור. העיקרון לפטור סוציאלי אחד לדירה בשטח של עד 140 מ"ר לתא משפחתי עוגן בפס"ד צרי[11] ובפס"ד זיו הצופה[12] על דרך השלילה.

בנכס הנדון לא ניתן פטור ולכן המבקש זכאי לפטור.

בנוסף, מפנה שמאית המבקש לפסיקה בעניין טנר דב[13] לפיה אם הזכויות התכנוניות הן הרלוונטיות לעניין ההשבחה אזי לא תוכל להישמע טענה שיש להעניק את הפטור לפי הזכויות הקנייניות.

לטענת שמאי המשיבה להעדר סמכות להכרעה בעניין הפטור מפנה שמאית המבקש להחלטה בערר (דרום) 86121/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כלליים בע"מ לפיה שמאי מכריע מוסמך להחליט בכל מחלוקת המובאת בפניו.

---

[9] השמאית המכריעה קבעה שככל ששטח הבנייה אינו עולה על 140 מ"ר ובמידה והמבקשים עומדים בתנאים לקבלת פטור, ניתן לקבל פטור בגין תיקון 7- נ.ג.
[10] ערר (י-ם) 064/13 הרצברג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
[11] רע"א 7417/01 לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
[12] ע"א מחוזי ת"א 14301-12-09 זיו הצופה נ' הוועדה המקומית הוד השרון
[13] בש"א ת"א 163483/06 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' טנר דב

על אף עמדתה, מציגה שמאית המבקש תחשיב חלופי להיטל השבחה ללא פטור.

8.2.1.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה טוען שקביעת הפטור היא בסמכות הוועדה המקומית ולא בסמכות השמאי המכריע ובתחשיביו לא הובא בחשבון פטור לדירת מגורים.

8.2.2 <u>ח/1 תיקון 4</u>

8.2.2.1 **<u>שמאית המבקש</u>**

8.2.2.1.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

אין חבות בהתחשב בפטור.

שמאית המבקש מציגה ההשבחה לפי גישת המשיבה לתוספת שטח של 16 מ"ר לחדרי יציאה לגג בהתאם לחלק היחסי 86/333 של המבקש ברכוש המשותף.

בהתייחסותה לעמדת המשיבה כי נטען שהמימוש ל- 6 יח"ד מותנה בהכנת תכנית מפורטת שתשלים את הוראות הבניה בעניין גובה, קווי בניה צדדים ושטח מגרש מינימאלי. בהתאם לכך, להיתר בניה[14] ולבקשה להיתר[15] שהציגה, נקבע על ידה שבהיעדר תכנית מפורטת יש להביא בחשבון השווי במצב הקודם זכויות בהתאם לתג"פ/275 ל-25% ב- 2 קומות בצפיפות של 4 יח"ד.

8.2.2.1.2 **<u>שווי</u>**

שמאית המבקש קובעת שווי של $180 למ"ר מבונה בהתבסס על שווי של $200 שנקבע בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר משה נדם (להלן: שומת נדם) ברח' הדייה 5 לדירה הפונה לנוף פתוח המשקיף לת"א מ"ר מבונה 200 $, לאחר התאמה למאפייני הנכס ומיקומו.

8.2.2.1.3 **<u>מקדמים</u>**

חדר גג המגלם מרפסת גג -	1.20,
מרפסת גג -	0.20,
תוספת חדר גג -	1.00,
עלויות התאמה -	0.80,
מושעא -	0.90.

[14] היתר בניה מס' 50 משנת 1977 לתוספת בניה בקומה ב'
[15] בבקשה משנת 1955 מצוין שמותר לבנות שתי קומות בהיקף 25% לקומה

8.2.2.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.2.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המשיבה קיימת השבחה בגין תוספת חדרי יציאה לגג ומרפסות גג בשטח של 10.8 מ"ר אקוויוולנטי[16] ליח"ד לאחר קיזוז המצב קודם והמדרגות, ובהתאמה לחלק ברכוש המשותף העומד על 25.83%.

לטענת שמאי המשיבה, ככל שתתקבל טענת שמאית המבקש לזכויות בנייה לפי תכנית ח/1, יש להביא בחשבון שבנכס הותרו 5 יח"ד.

8.2.2.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 200 $ בסתמך על שומות מכריעות שנערכו בסביבה כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
תמיר שדה	קיבוץ גלויות 24	230 $
ניקו פרימו	השחר 7	200 $
בצלאל קציר	יחזקאל 11	220 $

8.2.2.2.3 **<u>מקדמים</u>**

הוצאות התאמה - 80%,

מושעא - 90%,

מדרגות - 150%,

חדרי יציאה לגג - 150%,

גג מצב קודם - 10%.

8.2.2.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאית המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	180$	שווי מ"ר מבונה	200$
<u>ההשבחה</u>			
16 מר"א × 0.8 × 0.9 × 180 $ =	2,073.60$	10.8 מר"א × 2 יח"ד × 0.8 × 0.9 × 200 $/מ"ר × 25.83% =	803 $
השבחה יחסית	535.52$		
<u>השבחה</u>	13.44 ₪	**<u>השבחה</u>**	20 ₪
היטל השבחה	**6.72 ₪**	**היטל השבחה**	**10 ₪**

[16] 12 מ"ר מצב חדש × 1.5 – 12 מ"ר מצב קודם × 10% - 4 מ"ר מדרגות × 1.5

8.2.3 ח/1 תיקון 4 ד'

8.2.3.1 **שמאית המבקש**

מהות ההשבחה

אין חבות בהתחשב בפטור.

לחילופין נטען שההשבחה בשומת המשיבה נובעת מטעות ביעוד החלקה. הוראות התכנית אוסרות הקמת חדרי יציאה לגג באזור מגורים א'- 1 וקובעות שניתן היה להקים חדר יציאה לחלל גג רעפים בתנאי שגובה רום הגג אינו עולה על 5.5 מ'. לפיכך לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

שמאית המבקש מציגה שומת היטל השבחה שנערכה עבור הוועדה ע"י מר עדי צביקל 17 התומכת בעמדתה שתיקון 4 ד' אינו משביח את הנכס.

8.2.3.2 **שמאי המשיבה**

מהות ההשבחה

התכנית מוסיפה 11 מ"ר לכל חדר על הגג סה"כ תוספת של 14.3 מ"ר אקוויוולנטי[18] ליח"ד. שמאי המשיבה גוזר את הזכויות בנכס לפי 25.83% ברכוש המשותף. לטענתו, מתאפשרת בנייה בחלל גג רעפים עם יציאה למרפסת גג שיכולה לכלול פרגולה כנהוג בעיר חולון ומפנה לדוגמה לנכס ברחוב זבולון 5.

שווי

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 300$ בהתבסס על שומות מכריעות שנערכו בסביבה כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
לבנה אשד	יאנוש קורצ'ק 3	$ 300
יצחק ברמן	סמולנסקי 18	$ 300
ניקי פרימו	השחר 7	$ 300

מקדמים

מושעא - 90%,

חדרים על הגג - 150%,

חדרי יציאה לגג - 150%.

[17] מיום 21.06.1994 ברח' הדייה 5

[18] 12 מ"ר מצב קודם X 1.5 - 11 מ"ר גג × 20% - 23 מ"ר מצב חדש X 1.5

8.2.3.3 **תחשיב**

שמאית המבקש	שמאי המשיבה
	שווי מ"ר מבונה $300
השבחה	
	(0.2 X 11 + 1.5 X 12) - 23 X =1.5 14.30 מ"א
	14.3 × 2 יח"ד × 0.9 × $ 300 × 25.83% $ 1,895
לא קיימת השבחה	השבחה ₪ 2,822
	היטל השבחה **₪ 1,411**

8.2.4 ח/1 תיקון 7

8.2.4.1 **שמאית המבקש**

8.2.4.1.1 **מהות ההשבחה**

שמאית המבקש קובעת שלא תינתן תוספת שטחי בניה במקום בו אושרו תכניות שקבעו שטח לדירה בבניין ולא אחוזי בנייה. בנוסף נקבע שלא תינתן תוספת במבנה בו ניתן היתר בניה לתוספת שטח למרפסת.

שמאית המבקש מציגה שומת השבחה שנערכה עבור המשיבה בנכס ברחוב שד' ירושלים 5, הנכלל באזור מגורים א-1, לפיה לא נדרשה השבחה בגין תכנית זו. לטענתה, גם בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שאול אושרת ברחוב מודיעין 9, נקבע שהתכנית אינה חלה מאחר ששטח הבנייה גדול מאחוזי הבנייה בתכנית והוא כולל מרפסות.

לחילופין, במידה וטענותיה לא יתקבלו, מציגה שמאית המבקש תחשיב השבחה חלופי לתוספת שטח לפי 33 מ"ר למרפסת ליח"ד, סה"כ 132 מ"ר בקיזוז שטח זהה לחצר.

שמאית המבקש טוענת ששמאי המשיבה לא הפנה לשומה המכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל ברח' התור 3- 6799/7 (להלן: שומת פריאל) ושהנכס הנישום שם מהווה יח"ד צמודת קרקע עם 3 מפלסים בשונה מהנכס הנדון.

8.2.4.1.2 **שווי**

שמאית המבקש קובעת שווי של $450 למ"ר מבונה בהתבסס על שווי של $500 שנקבע בשומת נדם, לאחר התאמה למאפייני הנכס ומיקומו.

8.2.4.1.3 **<u>מקדמים</u>**

הוצאות התאמה - 0.85,

מושעא - 0.90,

שוליות - 0.95,

חצר - 0.25.

8.2.4.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.4.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המשיבה תיקון 7 חל על כל מרחב התכנון המקומי של העיר חולון למעט בתחום 46 תכניות לפי רשימה. לטענתו, בשומת פריאל נקבעה התייחסותה לנספח בתכנית 7 ונקבע שהיא תחול גם על אזור מגורים א'. התכנית מוסיפה שטח עיקרי של 30% המהווים 35.02 מ"ר.

8.2.4.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 600 $ בהתבסס על שומות מכריעות שנערכו בסביבה כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	סמולנסקי 18	600 $
רן וירניק	הסיירת 14	600 $
רן וירניק	מקרקעין וערכם	600 $
ניקו פרימו	השחר 7	1,225 ₪

8.2.4.2.3 **<u>מקדמים</u>**

הוצאות התאמה - 85%.

8.2.4.2.4 **<u>נוהג</u>**

שמאי המשיבה הגיב לעניין נוהג שכלל לא נטען ע"י שמאית המבקש, לפיכך לא פורטה תגובתו בעניין זה, בשל העדר רלוונטיות.

8.2.4.3 **תחשיב**

שמאית המבקש		**שמאי המשיבה**	
שווי מ"ר מבונה	$450	שווי מ"ר מבונה	$600
תוספת שטח	132 מ"ר		
ההשבחה			
אובדן שטח חצר		35.02 מר"א × 0.85 × 600 $/מ"ר =	$17,860
132 מ"ר ÷ 2 × 0.25 =	16.5 מ"ר		
השבחה			
16.50 מ"ר אקו' – 132.00 מ"ר אקו'=	115.50		
115.50× 0.85 × 0.9 × 0.95 =	83.94		
83.94 מ"ר× 86/333 - 18.4 מ"ר =	3.28 מ"ר		
3.28 מ"ר × 450 $/מ"ר =	$1,476		
השבחה	₪ 3,012	**השבחה**	₪ 36,470
היטל השבחה	**₪ 1,506**	**היטל השבחה**	**₪ 18,235**

8.2.5 תכנית ח/419

8.2.5.1 שמאית המבקש

8.2.5.1.1 מהות ההשבחה

אין חבות בהתחשב בפטור.

ההשבחה נובעת משינוי יעוד החלקה מאזור מגורים א'-1 לאזור מגורים ב'-1. במצב הקודם הותרה בנייה בשטח של 632.06 מ"ר אקו'[19] לעומת 667.48 מ"ר אקו'[20] במצב החדש לאחר קיזוז אובדן חצר. ההשבחה משקפת 35.42 מ"ר אקו'.

8.2.5.1.2 שווי

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 600 $ בהתאם לשווי בתכנית ח/1 תיקון 10 א' עקב סמיכות המועדים הקובעים.

8.2.5.1.3 מקדמים

הוצאות התאמה -	0.90,
מושעא -	0.90,
שוליות -	0.93,
חצר -	0.25,
עליית גג -	0.70,
מרפסת גג צמודה -	0.20.

[19] 440 מ"ר עיקרי בתוספת 30% בגין מרפסות סה"כ 572 מ"ר + עליית גג + חצר
[20] 452 מ"ר עיקרי בתוספת 30% בגין מרפסות סה"כ 587.6 מ"ר + עליית גג + חצר

8.2.5.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה אינו קובע השבחה בגין הוראות תכנית זו.

8.2.5.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאית המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**
שווי מ"ר מבונה	$600	
תוספת שטח אקוי[21]	35.42 מ"ר	
<u>השבחה</u>		
35.42 מר"א × 0.9 × 0.9 × 0.93 =	26.68 מ"א	
26.68 × 600 $/מ"ר × (86/333) =	$4,134	
השבחה	₪ 12,350	
היטל השבחה	₪ **6,175**	לא חושבה השבחה

8.2.6 <u>ח/1 תיקון 10 א'</u>

8.2.6.1 **<u>שמאית המבקש</u>**

8.2.6.1.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאית המבקש ההשבחה נובעת מתוספת פרגולות על הגג בשטח 46 מ"ר בהתאם לחלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף העומד על 86/333 חלקים.

8.2.6.1.2 **<u>שווי</u>**

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 600 $ בהתאם לשומת המשיבה

8.2.6.1.3 **<u>מקדמים</u>**

הוצאות התאמה -	0.90,
מושעא -	0.90,
פרגולה -	0.30,
מרפסת גג -	0.20,
מקדם השבחה לפרגולה -	0.10.

[21] 667.48 מר"א – 632.06 מר"א

8.2.6.2 **שמאי המשיבה**

8.2.6.2.1 **מהות ההשבחה**

לטענת שמאי המשיבה קיימת השבחה בגין תוספת פרגולה בשטח של 23 מ"ר ליח"ד.

8.2.6.2.2 **שווי**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 600 $ בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	הספורטאים 22	550 $
אבישי זיו	אסירי ציון 2	550 $
בצלאל קציר	הגדנעים 4	580 $

8.2.6.2.3 **מקדמים**

מקדם השבחה לפרגולה - 13%.

8.2.6.3 **תחשיב**

שמאית המבקש		**שמאי המשיבה**	
שווי מ"ר מבונה	600$	שווי מ"ר מבונה	600$
ההשבחה			
46 מ"ר × 0.1 × 0.9 × 0.9 =	3.73 מ"א	23 מ"ר × 2 יח"ד × 0.13 ×	5.98 מ"א
3.73 מ"א × 600 $/מ"ר × (86/333) =	577 $	5.98 מ"א X 600 $/מ"ר × 0.2583 =	926.78 $
השבחה	1,732 ₪	**השבחה**	2,779 ₪
היטל השבחה	**866** ₪	**היטל השבחה**	**1,389** ₪

8.2.7 ח/מק/419/2000 א'

8.2.7.1 **שמאית המבקש**

שמאית המבקש טוענת כי במדרגה זו לא קיימת השבחה והיא אימצה את פסיקתו של השמאי המכריע משה נדם בנכס בהדייה 5 לפיה, מטרת התכנית הינה שינוי הוראות הבניה בתוספת למבנים קיימים לבניה באגף שלם וכי טבלת זכויות הבניה באה לתאר את הזכויות התקפות במועד אישורה. לטענת השמאי המכריע מר משה נדם ההשבחה מתכנית זו מתמצה בביטול המגבלה לבנייה באגפים שלמים, שבתנאים מסוימים התאפשרה גם במצב הקודם.

8.2.7.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.7.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המשיבה התכנית מטמיעה הקלה בשיעור 6% בזכויות הבניה. במצב החדש שטח קומה הנו 165.76 מ"ר לעומת מצב קודם, ששטחה עומד על 151.75 מ"ר.

8.2.7.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 700 $ בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	סמולנסקי 18	$ 800
גבע בלטר	הספורטאים 22	$ 700
בצלאל קציר	הגדנעים 4	$ 650
ניקו פרימו	השחר 7	₪ 2,100
בצלאל קציר	יחזקאל 11	$ 650

8.2.7.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאית המבקש</u>	**<u>שמאי המשיבה</u>**	
	שווי מ"ר מבונה	$700
<u>השבחה</u>		
<u>לא קיימת השבחה</u>	14.01 מ"ר × 700 $/מ"ר	$ 9,870
	<u>השבחה</u>[22]	₪ 20,022
	היטל השבחה	₪ **10,011**

[22] לפי שע"ח 2.042. שע"ח ליום 08.11.1996 עומד על 3.245 ₪ - נ.ג.

8.2.8 ח/1 תיקון 23

8.2.8.1 שמאית המבקש

8.2.8.1.1 מהות ההשבחה

לטענת שמאית המבקש ההשבחה נובעת מתוספת של 34 מ"ר לחדרי גג.
משטח זה יש לקזז 56 מ"ר לפרגולה כמפורט להלן:

חישוב שטח פרגולות	שטח (מ"ר)
שטח קומה	293.80
שטח למתקנים משותפים	88.14
שטח חדרי גג	80.00
שטח הגג הפנוי	125.66
שליש משטח הגג הפנוי	41.89
שטח פרגולות – תקנות	97.93
צמצום שטח פרגולות	56.00

בתגובתה לפרוטוקול טענה כי גם במדרגה זו לא ניתן לממש את הזכויות כיוון שטיפוס הבניה נקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת.

8.2.8.1.2 שווי

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 3,150 ₪ בהתחשב במיקום הנכס ובהסתמך על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
משה נדם	הדייה 5	3,500 ₪	נוף פתוח לת"א
אמנון נזרי	טהון 15	3,200 ₪	נוף פתוח לת"א

8.2.8.1.3 מקדמים

הוצאות התאמה - 0.9,
מושעא - 0.9,
שוליות - 0.9,
צמצום פרגולה - 0.1,
מרפסת גג - 0.2,
חדר גג המגלם מרפסת גג - 1.2.

8.2.8.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.8.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המשיבה קיימת השבחה בגין הגדלת שטח חדר היציאה לגג בסך של 22.10 מ"ר אקוויוולנטי[23] לאחר קיזוז שטח חצר גג ובהתאם לחלק ברכוש המשותף המהווה 25.83%.

8.2.8.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
לבנה אשד	יאנוש קורצאק 3	3,300 ₪
דורית פריאל	קיבוץ גלויות 23	4,000 ₪
דורית פריאל	ארלוזרוב 144	3,500 ₪
דורית פריאל	הופין 9	3,600 ₪
רן וירניק	ליא קינג 11	3,824 ₪
ניקו פרימו	לאון בלום 37	3,500 ₪
ניקו פרימו	רופין 12	4,000 ₪
ניקו פרימו	סירני 27	3,500 ₪
ניקו פרימו	השחר 7	3,900 ₪
רן וירניק	הסיירת 14	3,500 ₪
גבע בלטר	הספורטאים 22	4,000 ₪
בצלאל קציר	הגדנעים 4	3,600 ₪

8.2.8.2.3 **<u>מקדמים</u>**

חדר יציאה לגג - 150%,

חצר גג - 20%.

[23] 40 מ"ר מצב חדש × 150% - 23 מ"ר מצב קודם × 150% - 17 מ"ר הפסד חצר גג × 20%

8.2.8.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאית המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	3,150 ₪	שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
<u>ההשבחה</u>			
28.4 מר"א[24] × 0.9 × 0.9 × 0.9 =	20.70 מ"א	22.1 מר"א × 2 יח"ד =	44.20 מ"א
20.70 מ"א × 3,150 ₪/מ"ר × =	65,216 ₪	44.20 מ"א X 4,000 ₪ × 0.2583 =	45,660 ₪
<u>השבחה יחסית</u> (86/333)	16,843 ₪	**<u>השבחה</u>**	45,660 ₪
היטל השבחה	**8,421** ₪	**היטל השבחה**	**22,830** ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 בפרק א' פרשנות להוראות חוק התכנון והבנייה נקבע "בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;

9.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע..

[24] 34 מ"ר תוספת חדרי גג – 56 מ"ר צמצום פרגולות × 0.1

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>פטור מהיטל השבחה</u>

שמאית המבקש טוענת לפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19 ג (2) לחוק ומצרפת תצהיר המבקש לכך שהדירה נשוא הדיון שימשה למגורים. שמאי המשיבה טוען שלשמאי המכריע אין סמכות לדון בפטור מהיטל השבחה.

בערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, באר שבע נ' ג.ש ארז שירותים כללים בע"מ נקבע לעניין סמכות זו:

"33. ....אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

34. ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה."

מכאן שאין מניעה לדון בזכותו של המבקש לקבלת פטור מהיטל השבחה.

כדי לבחון האם מגיע פטור, הועבר לעיוני תצהיר המבקש. תצהיר זה אינו כולל פרטים בדבר דירה או דירות נוספות שבבעלותו ו/או פטורים שניתנו לו בעבר[25]. בהעדר מצע מלא של הנתונים הנדרשים, אין באפשרותי להכריע במחלוקת זו. למבקש קיימת זכות ערר על החלטתי בעניין זה. במסגרת ערר, ככל שיוגש, תבחן שאלה זו ע"י ועדת הערר.
בתחשיבי תיכלל התייחסות להשבחה בהתחשב בפטור, ככל שיאושר.

10.2 <u>ח/1 תיקון 4</u>

התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בקומה העליונה שהם כ-8 מ"ר ליח"ד, ללא שטח המדרגות. שמאי הצדדים מחשבים את חלקו של המבקש בהשבחה לפי חלקו ברכוש המשותף ל-2 חדרי יציאה לגג.

בפסיקה[26] **בע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר**, נקבע שאחוזי בניה אינם נכס שיש לו קיום עצמאי ולא ניתן לראות בהם "רכוש משותף" הניתן להצמדה ליחידות דיור, מה שאינו שולל מבעלי הדירות את האפשרות להגיע להסכמות חוזיות בדבר ניצול הזכויות.

[25] בדירה הנדונה או דירות אחרות
[26] הדגשות שלי – נ.ג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בבשא (ת"א) 163114/08 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' שמואל מיכה קבע כב' השופט דן מור שיש להפריד בין זכיות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית המשביחה[27], הינם של המשיבים בלבד. "**אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכיות אחר בבניין, עשויים ליהנות מכך.** אם רק המשיבים הם נהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התוכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות, אולם **שאלת "נפקות אפשרות מימוש ההשבחה" הינה שאלה שמאית, כלכלית, העשויה להשפיע על שומת ההשבחה, ולא מעבר לכך".**

בפסיקה **בע"א 56/07 גסל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** נקבע שכאשר תקנון הבית המשותף אינו כולל הסכמה מפורשת לנושא הזכויות אין לפרש את ההצמדה לגג ככוללת הקניית הזכויות בגג, למרות שהגג שמעל הדירה צמוד לה. כב' השופטת ד"ר רבינוביץ- ברון איריס קבעה שחלקם של המערערים בזכויות על הגג הן לפי חלקם של בעלי הדירות בזכויות הבניה הנובעות מבעלותם המשותפת במקרקעין.

פסיקתו של כב' השופט דן מור נראית לי מתאימה בנסיבות העניין ובהתחשב בכך שהתכנית מגדירה במפורש את הזכויות לחדר על הגג כזכויות המוקנות לדירה בקומה העליונה. בהתאם לכך בחנתי את ההשבחה לתוספת הזכויות לבנייה על גג המבנה כזכויות המוקנות לדירה בקומה העליונה נשוא הדיון, בכפוף לקבלת הסכמת הבעלים הנוספים ולא בהתאם לחלקו של המבקש ברכוש המשותף.

<u>מס' יח"ד</u>

שמאי המשיבה טוען שכבר שתתקבל עמדת שמאית המבקש לזכויות לפי תכנית ח/1, אזי יש להביא בחשבון שבנכס הותרו 5 יח"ד.

תכנית ח/1 קובעת צפיפות של 6 יח"ד לדונם שהם 5.4 יח"ד למגרש בשטח 904 מ"ר, וקובעת ששטח מגרש מינימאלי, מס' הקומות וקווי הבניין ייגזרו מתכנית מפורטת.

מאחר שבתכנית תג"פ 275, הקודמת לאישורה של תכנית ח/1, יעוד הקרקע הנו אזור מגורים ב', בסתירה לקבוע בח/1, לא ניתן להסתמך עליה כעל התכנית המפורטת הנדרשת בנכס. מכאן שכבר שיתבקש היתר לבניין חדש תידרש תכנית מפורטת כדי לקבוע את מספר הקומות וקווי הבניין הנדרשים בו. יחד עם זאת, אין מניעה למימוש זכויות הבנייה לפי 110 מ"ר לכל יחידת דיור לפי מספר יחידות הדיור שהוקמו כדין בהתאם להיתר בנייה.

[27] לבנייה על הגג- נ.ג.

בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, בבינוי, בהרכב הבעלויות בו ובהתחשב בצורך בהכנת תכנית מפורטת לא מצאתי שניתן לממש את זכויות הבנייה ליח"ד חמישית, אלא בתום החיים הכלכליים של הנכס ובכל מקרה, לא נראה שבגין יחידה זו תתאפשר בנייה נוספת על הגג.

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים התבססו על השווי שנקבע בשומות מכריעות. שמאית המבקש טוענת שיש להביא בחשבון שהנכס בשומת משה נדם פונה לשטח פתוח עם נוף ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם 0.9 לשווי.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו בחוברת מקרקעין וערכם מחודש יוני 1982 עולה ששווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון עומד על 170 ₪ המשקף כ-6.8 ₪ למ"ר מבונה ובאזור בינוני 100 ₪ שהם כ-4 ₪ למ"ר מבונה.

מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה[28]	
דורית פריאל	6799/7/1	התור 3	$200	5.02 ₪
תמיר שדה	6799/41	דובנוב 23	$250	6.28 ₪
שמואל רוזנברג	6799/62/1	טהון 30	$199	5.00 ₪
בצלאל קציר	6799/69	העפרוני 4	$200	5.02 ₪
אמנון נזרי	6018/288/1	טהון 16	$250	6.28 ₪
גבע בלטר	6018/270	הנשר 7	$250	6.28 ₪
משה נדם	6018/203	הדייה 5	$200	5.02 ₪

בהתחשב בנתונים שלעיל, קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה לשווי.

<u>מקדמים</u>

מושע - מנתוני הרישום בנכס עולה ששטח של 31.15 מ"ר משטח הגג צמודים לנכס ולתת חלקה 1. מאחר והזכויות התכנוניות צמודות לנכס, אולם מבחינה קניינית שטח הגג צמוד ליח"ד נוספת, קיבלתי את מקדם ההתאמה 0.9 המוסכם על הצדדים.

עלויות התאמה - שמאי הצדדים מסכימים לעלויות התאמה בשיעור 80% מהשווי, קיבלתי הסכמתם לעניין זה.

מקדם חדר על הגג - בתחשיבי הבאתי בחשבון מקדם 1 לחדר על הגג ושטח מרפסת אפקטיבית של 12 מ"ר לפי מקדם 0.2.

מקדם שווי גג - שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם של 10% לשווי הגג במצב קודם. בהתחשב בבינוי הקיים בנכס לא מצאתי שהגג הקיים מוסיף לשווי.

[28] שע"ח 0.0251

<u>תחשיב</u>

(8 מ"ר[29] + 12 מ"ר X 0.2) X $200 X 0.8 X 0.9 X 0.02510. = **<u>37.589 ₪</u>**

<u>ההשבחה במקרה של פטור</u>

ככל שיאושר פטור לפי הוראות סעיף 19 (ג) 2, ובהתחשב בשטח הדירה, המבקש יהא פטור מהשבחה בגין תכנית זו.

10.3 <u>ח/1 תיקון 4/ד'</u>

שמאית המבקש טוענת שהתכנית אינה מאפשרת תוספת זכויות בנייה באזור מגורים א/1 בו נכלל הנכס, לעומת שמאי המשיבה הקובע שהתכנית מוסיפה 11 מ"ר לחדר ליח"ד באופן ששטחו יעמוד על 23 מ"ר במצב חדש במקום 12 מ"ר במצב קודם.

תכנית ח/1 תיקון 4 ד' קובעת בסעיף 7.7 ס.ק. ח': "לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים"

במסגרת תגובתו לשומת המבקש, נטען ע"י שמאי המשיבה שניתן לבנות בנכס עליית גג כפי שנקבע בשומת פריאל. שומה זו מהווה חלק מהמידע הפתוח לציבור ואין מניעה להציגה במועד הדיון.

הוראות התכנית מתירות הקמת עליית גג בבית הכולל גג רעפים ללא הגבלת זכות זו ליעוד מסוים, לפיכך יש להביא זכויות אלו בחשבון. מבדיקתי עולה ששטח עליית הגג במקרה זה יעמוד על כ-30 מ"ר. בתחשיבי הבאתי בחשבון שטח מרפסת אפקטיבית של 12 מ"ר.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע השווי למ"ר מבונה על $300. שמאית המבקש אינה קובעת שווי לאור עמדתה להעדר השבחה בגין הוראות התכנית.

בהתאם לנתונים שהתפרסמו בחוברת מקרקעין וערכם בחודש דצמבר 1985 עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב עומד בממוצע על $6,000-$5,000 המשקפים $240-$200 למ"ר מבונה ובאזור בינוני על $4,500-$3,500 המשקפים $180-$140 למ"ר מבונה.

[29] 4 מ"ר חדר מדרגות- 12 מ"ר

מפסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה[30]	
דורית פריאל	6799/7/1	התור 3	$261	390 ₪
תמיר שדה	6799/41	דובנוב 23	$250	373 ₪
שמואל רוזנברג	6799/62/1	טהון 30	$302	450 ₪
בצלאל קציר	6799/69	העפרוני 4	$300	448 ₪
אמנון נזרי	6018/288/1	טהון 16	$230	343 ₪
מנחם מלוכנא	6018/288/1	בעל מחשבות 8	$300	448 ₪
גבע בלטר	6018/270	הנשר 7	$300	448 ₪

בהתחשב במאפייני הנכס מיקומו והבנייה הקיימת קבעתי שווי מ"ר מבונה על 250$.

<u>מקדמים</u>

עלויות התאמה - בהתחשב בכך שהתוספת המוצעת היא בעליית הגג, הובא בחשבון מקדם 0.9 לעלויות התאמה.

מקדם עליית הגג - בתחשיבי הבאתי בחשבון מקדם 0.75 לעליית הגג.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
חדר על הגג	8	1.00	8.00
מרפסת גג	12	0.20	2.40
סה"כ			10.40
בהתחשב בעלויות התאמה (0.8)			8.32

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עליית גג	30	0.75	22.50
מרפסת גג	12	0.20	2.40
סה"כ			24.90
בהתחשב בעלויות התאמה (0.9)			22.41

<u>ההשבחה</u>

(8.32 מ"ר אקו' – 22.41 מ"ר אקו') X 0.9[31] X $250 X 1.492 ₪ = **<u>4,730 ₪</u>**

<u>ההשבחה במקרה של פטור</u>

ככל שיאושר פטור לפי הוראות סעיף 19 (ג) 2, ובהתחשב בשטח הדירה, המבקש יהא פטור מהשבחה בגין תכנית זו[32].

[30] שע"ח 1.492
[31] מקדם מושע
[32] שטח הבנייה הכולל ישקף 110 מ"ר + 30 מ"ר עליית גג- סה"כ 140 מ"ר

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.4 <u>ח/1 תיקון 8</u>

שמאי הצדדים אינם מחשבים ההשבחה בגין תכנית זו.

בהתחשב בבנייה הקיימת בנכס ובהוראות התכנית לנושא מרתפים ופרגולות, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

10.5 <u>ח/1 תיקון 7</u>

שמאית המבקש טוענת שהתכנית אינה חלה בנכס הן בשל הוראות תכנית ח/1 הקובעת זכויות בנייה לפי שטח של 110 מ"ר ליח"ד והן בשל העובדה שבנכס הותרה הקמת מרפסות בהיתר.

שמאי המשיבה מפנה לשומה המכרעת של הגב' דורית פריאל ברח' התור 2, מעיון בשומה עולה שהוא נכלל באזור מגורים א' לפי תכנית ח/1 בו נקבעו אחוזי בנייה ולא שטח בנייה מוחלט כפי שנקבע בנכס, מכאן שההכרעה שם אינה מתאימה לנכס.

מימוש הבנייה בהיתר בנכס לא הגיע לכדי מיצוי הזכויות לפי תכנית ח/1, לפיכך לא ניתן לקבוע שניתנו בו זכויות נוספות למרפסות ולא ניתן לשלול תחולתה של התכנית מנימוק זה.

מאחר שבנכס לא חלה תכנית מאוחרת לתכנית ח/1 ומאחר שתיקון 7 מחריג רק תכניות שאושרו לאחר תכנית ח/1, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לכך שהתכנית מוסיפה בנכס זכויות בנייה למרפסות, כפי שגם נקבע בשומת משה נדם.

<u>שטח חצר</u>

שמאית המבקש טוענת שיש להביא בחשבון קיזוז בשטח החצר כתוצאה מתוספת המרפסות.

הנכס הנדון ממוקם בקומה א' כך שמימוש מרפסת איננו מקזז משטח החצר. יחד עם זאת, מאחר שהחצר מהווה רכוש משותף, הבאתי בחשבון שמחצית משטח המרפסת או תוספת הבנייה באה על חשבון החצר[33].

<u>עליית גג</u>

בשומת משה נדם בנכס הצמוד הובא בחשבון שהגדלת שטח הדירה מגדיל את שטח עליית הגג. עמדה זו מקובלת עלי, לפיכך הבאתי בחשבון תוספת של 10 מ"ר לעליית הגג.

[33] בבניין 2 יח"ד בכל אגף

שווי

שמאית המבקש מביאה בחשבון שווי של $450 בהתבסס על שומת משה נדם לאחר התאמה למיקום הנכס, לעומת שמאי המשיבה הקובע שווי של $600 בהתבסס על נתוני שומות מכריעות.

בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס נקבעו הערכים שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6799/7/1	התור 3	$500
שושי שרביט שפירא	6799/13	הטווס 4	$450
שושי שרביט שפירא	6799/25	טהון 43	$430
תמיר שדה	6799/41	דובנוב 23	$500
בצלאל קציר	6799/69	העפרוני 4	$450
אמנון נזרי	6018/288/1	טהון 16	$440
מנחם מלוכנא	6018/288/1	בעל מחשבות 8	$450
גבע בלטר	6018/270	הנשר 7	$500
משה נדם	**6018/203**	**הדייה 5**	**$500**

בהתחשב במאפייני הנכס קבעתי השווי למ"ר מבונה על $500 למ"ר מבונה בהתאמה לשומת משה נדם.

מקדמים

מקדם חצר - 0.25

מקדם מרפסת מקורה - 0.60,

עלויות התאמה - 0.90,

מקדם מושע - 0.90,

מקדם שוליות - 0.93.

תחשיב

שווי מצב קודם

[(15.40 מ"ר / 2) X 0.25- 15.40 מ"ר X 0.6] X $500 X 0.9 X 0.9 X 2.042 ₪=6,050 ₪

שווי מצב חדש

[(33 מ"ר / 2) X 0.25- 33 מ"ר X $500 X 0.9 X 0.9 X 2.042 ₪= 23,880 ₪

ההשבחה

6,050 ₪ - 23,880 ₪ = **17,830 ₪**

<u>תוספת עליית גג</u>

10 מ"ר X 0.75 X $500X 0.9 X 0.9 X2.042 ₪=6,202 ₪

<u>סה"כ ההשבחה</u>

17,830 ₪ + 6,202 ₪= **<u>24,032 ₪</u>**

<u>ההשבחה במקרה של פטור</u>

ככל שיאושר פטור לפי הוראות סעיף 19 (ג) 2, ובהתחשב בשטח הדירה, המבקש **<u>לא</u>** יהא פטור מהשבחה בגין תכנית זו[34] ובגין התכניות הבאות אחריה.

10.6 <u>419/ח</u>

שמאית המבקש קובעת ההשבחה בגין הוראות התכנית לעומת שמאי המשיבה שאינו קובע השבחה בגינה.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים ב' וקובעת את זכויות הבנייה בנכס לפי 25% ב-2 קומות סה"כ 50% בנייה בתוספת 30% מהוראות תיקון 7 לח/1 סה"כ 65% בנייה שהם 587.60 מ"ר. שטח הבנייה שנוסף על הזכויות במצב קודם שעמדו על 572 מ"ר[35] מוקנה לחלקה בשלמות ולפיכך יש לגזור את חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות לפי חלקו ברכוש המשותף, למעט הזכויות בעליית הגג או החדר על הגג שבנייתו מתאפשרת כתוצאה משינוי יעוד הקרקע.

בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס נקבעו הערכים שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	6018/203	הדייה 5	מגורים ב/1	$675
שושי שרביט שפירא	6018/197/9	ירושלים 5	מגורים ב/1	$500
נורית ג'רבי	6021/396	ירושלים 44	מגורים ב/1	$450
ניקי פרימו	6020/863	בית שערים 12	מגורים א/3	$550
אבישי זיו	6020/947	אסירי ציון 2	מגורים א/3	$550

בשומה ברח' ירושלים 5 הוצגו, בין היתר, נתוני העסקאות שלהלן:

תאריך	כתובת	מהות	תמורה	שווי מ"ר מבונה
5.1995	גינברג פ .אהרונוביץ	מגרש לבניית 92 יח"ד	$5,000,000	$550
9.1994	דב עוז פ .סעדיה	מגרש לבניית 8 יח"ד	$275,000	$500

לאור מכלול הנתונים ולאור הסכמת שמאי הצדדים לשווי במועד הקובע לתכנית ח/1 תיקון 10 שמועדה סמוך לתכנית הנדונה, קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לשווי.

[34] שטח הבנייה הכולל ישקף 143 מ"ר + 40 מ"ר עליית גג סה"כ 183 מ"ר
[35] 110 מ"ר ליח"ד X 1.3 מתיקון 7

תחשיב

מצב קודם

שימוש	שטח	מקדם	בחלקה	למבקש[36]
מגורים	572.00 מ"ר	1.00	572.00 מ"א	147.72 מ"א
עליית גג	80.00 מ"ר	0.75	60.00 מ"א	30.00[37] מ"א
מרפסת גג[38]	24.00 מ"ר	0.20	4.80 מ"א	2.40 מ"א
חצר	618.00 מ"ר	0.25	154.50 מ"א	39.90 מ"א
סה"כ			**791.30 מ"א**	**220.02 מ"א**

מצב חדש

שימוש	שטח	מקדם	בחלקה	למבקש[39]
מגורים	587.60 מ"ר	1.00	587.00 מ"א	151.75 מ"א
חדר על הגג	46.00 מ"ר	1.00	46.00 מ"א	23.00[40] מ"א
מרפסת גג[41]	159.66 מ"ר	0.20	31.93 מ"א	15.97 מ"א
חצר	610.20 מ"ר	0.25	152.55 מ"א	39.40 מ"א
סה"כ			**818.08 מ"א**	**230.12 מ"א**

ההשבחה

(220.02 מ"ר אקו' – 230.12 מ"ר אקו') X 0.9[42] X 0.9[43] X 0.93[44] = 7.61 מ"ר אקו'

7.61 מ"ר אקו' X $600 X 2.987 ₪ = **13,636 ₪**

[36] לפי החלק ברכוש המשותף
[37] ליח"ד אחת בקומה עליונה
[38] 24 מ"ר מרפסת ל-2 יח"ד
[39] לפי החלק ברכוש המשותף
[40] ליח"ד אחת בקומה עליונה
[41] לפי שטח קומה של 293.80 מ"ר בהפחתת 30% למתקנים משותפים
[42] עלויות התאמה
[43] מקדם מושע
[44] מקדם שוליות

10.7 **<u>ח/1 תיקון 10 א'</u>**

התכנית מגדילה את שטח הפרגולות המותר במרפסת הגג ל-1/3 משטח הגג ועד 23 מ"ר. שמאי הצדדים מביאים בחשבון ההשבחה 46 מ"ר לפרגולות.

קיבלתי הסכמת הצדדים שנוספו זכויות בנייה של 23 מ"ר לפרגולה ליח"ד בצמוד לחדר העלייה לגג. לאור הכרעתי לעיל, זכויות אלו מוקנות ליחידה בקומה העליונה. מאחר ששטח זה ממוקם במרפסת הגג הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של 600$ המקובל עלי כפי שפורט לעיל.

<u>תחשיב</u>

23 מ"ר X 0.1 X 600$ X 0.9[45] X 3.009 ₪ = **<u>3,737 ₪</u>**

10.8 **<u>ח/מק/419/2000 א'</u>**

שמאי המשיבה קובע שהתכנית מטמיעה בזכויות התקפות תוספת של 6% בנייה בגין הקלה.

ממטרת התכנית למדים שהוראותיה באות לשנות הוראות בינוי ולא זכויות בנייה. הטבלה המופיעה בעמוד השני להוראותיה משקפת את זכויות הבנייה הקיימות באזורים השונים. מתחת לכותרת 6% בהקלה מופיע הסימן (+) ובמידע שבאתר הוועדה המקומית עולה שבנכס קיימת זכות להקלה בשיעור 6%.
הזכות להקלה קיימת בנכס מתוקף תקנות סטייה ניכרת וככל שהיו מבקשים להוסיפן לזכויות המוקנות הייתה נדרשת לכך הוראה מפורשת. משלא נקבעו זכויות מוקנות להקלה, לא מצאתי שיש בתכנית כדי להשביח את שווי הנכס.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת להעדר השבחה בגינה.

10.9 **<u>ח/1 תיקון 15</u>**

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה בגין הוראות התכנית.
בהתחשב בנתוני הנכס, קיבלתי עמדת שמאי הצדדים לעניין זה.

[45] מקדם מושע

10.10 <u>ח/1 תיקון 23</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית מוסיפה זכויות לחדר על הגג בשטח של 80 מ"ר, אלא ששמאית המבקש סבורה שתוספת זו מקזזת 56 מ"ר משטח הפרגולה שאושרה במצב קודם לעומת שמאי המשיבה המקזז מהשטח הנוסף שטח למרפסת גג.

שטח זכויות הבנייה לקומה עומד על 293.80 מ"ר[46] ובהתחשב בשטח נדרש למערכות משותפות (30%) 205.66 מ"ר. שטח הגג מעל דירת המבקש יעמוד על 102.83 מ"ר.

<u>שטח הבנייה במצב קודם</u>

מהות	שטח בנייה	מקדם שווי	מ"ר אקו'
חדר על הגג	30.00 מ"ר	1.00	23.00
פרגולה	23.00 מ"ר	0.30	6.90
מרפסת גג	56.83 מ"ר	0.20	11.37
סה"כ			**<u>41.27</u>**

<u>שטח הבנייה במצב חדש</u>

מהות	שטח בנייה	מקדם שווי	מ"ר אקו'
עליית גג	40.00 מ"ר	1.00	40.00
פרגולה[47]	21.00 מ"ר	0.30	6.30
מרפסת גג	28.83 מ"ר	0.20	5.77
סה"כ			**<u>54.67</u>**

<u>שווי</u>

שמאית המבקש קובעת השווי לפי 3,150 ₪ למ"ר מבונה לעומת 4,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6799/7/1	התור 3	מגורים א'	₪3,600
נאוה סירקיס	6799/18	טהון 37	מגורים א'	₪3,500
שושי שרביט שפירא	6799/25	טהון 43	מגורים א'	₪3,610
תמיר שדה	6799/41	דובנוב 23	מגורים א'	₪3,500
שמואל רוזנברג	6799/62/1	טהון 30	מגורים א'	₪3,200

[46] 587.60 מ"ר לבניין ב-2 קומות
[47] לפי 1/3 משטח הגג הפנוי

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
בצלאל קציר	6799/69	העפרוני 4	מגורים א'	₪3,600
דורית פריאל	6018/325	יעבץ 7	מגורים א'	₪3,200
מנחם מלוכנא	6018/301	יעבץ 17	מגורים א'	₪3,300
אמנון נזרי	6018/288/1	טהון 16	מגורים א'	₪3,200
מנחם מלוכנא	6018/284	בעל מחשבות 8	מגורים א'	₪3,300
אמנון נזרי	6018/278	ברודרזון 5	מגורים א'	₪3,500
גבע בלטר	6018/270	הנשר 7	מגורים א'	₪3,500
משה נדם	**6018/203**	**הדייה 5**	**מגורים ב-1**	**₪3,500**

מנתוני מכר ביעוד מגורים א' בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך	כתובת	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר מבונה
6018/292	25/07/2008	רינגלבלום 6	₪ 1,378,155	344	**₪ 3,598**
6018/258	19/09/2008	ברודרזון 4	₪ 1,660,000	308	**₪ 4,790**

מנתוני מכר לדירות ברח' יאיר הגלעדי 4 ששווי מ"ר בנוי בדירות בבנייה חדשה עומד על כ- 10,000 ₪.

לאור מכלול הנתונים, קבעתי שווי מ"ר מבונה על 3,500 ₪.

<u>תחשיב</u>

(41.27 מ"ר אקו' – 54.67 מ"ר אקו') X 0.9[48] X 0.9[49] X 0.93[50] = 10.09 מ"ר אקו'

10.09 מ"ר אקו' X 3,500 ₪ = **<u>35,330 ₪</u>**

[48] עלויות התאמה
[49] מקדם מושע
[50] מקדם שוליות

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס בערכים שלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח- 1 תיקון 4	09.07.1982	₪ 37.589	₪ 18.794
ח- 1 תיקון 4 ד'	30.07.1986	₪ 4,730	₪ 2,365
ח- 1 תיקון 8	14.08.1989	אין השבחה	
ח- 1 תיקון 7	03.09.1990	₪ 24,032	₪ 12,016
ח/419	11.02.1994	₪ 13,636	₪ 6,818
ח- 1 תיקון 10 א'	28.10.1994	₪ 3,737	₪ 18,68.5
ח/מק/419/2000 א'	08.11.1996	אין השבחה	
ח- 1 תיקון 15	01.06.1998	אין השבחה	
ח- 1 תיקון 23	11.07.2008	₪ 35,330	₪17,665

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי

שמאית מכריעה