דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין
דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקש:

אדמון ל. צרפתי בע"מ,
ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון,
ע"י הגב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.

תאריך: 30/12/2013
מספרנו: 7466.13
מס' מנוי: 17170

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 7341 חלקה 15,</u>

<u>גבעת התחמושת 12, חולון.</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 27/8/2013 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה.
גורם ההשבחה:	אישור תכניות ואישור הקלות.
אופן מימוש הזכויות:	בקשה להיתר.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	אדמון ל. צרפתי בע"מ, שמאי המבקש: מר ארז כהן.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, שמאית הועדה המקומית: הגב' רחל פרנקו.

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תיקון 10/א' :	28/10/1994.
		ח/מק/123 :	6/7/2012.
		הקלות :	19/3/2013.
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	8/11/2013 ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	19/11/2013 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת הגב' רחל פרנקו מיום 5/6/2013 ובמסמך ב"כ המשיבה מיום 24/10/2013 שנערך ע"י ב"כ המשיבה.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר ארז כהן מיום 4/8/2013 על נספחיה, הכוללים בעיקרם: אישור מהנדס לעניין חיזוק הבניין מיום 6/8/2013 והסכם בין הקבלן לדיירים (ללא תאריך) לביצוע עבודות חיזוק לפי תמ"א 38.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7341
חלקה:	15
שטח רשום:	622 מ"ר
מהות הנכס:	בית משותף בן 4 קומות על עמודים.
כתובת:	רחוב גבעת התחמושת 12, חולון.

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

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט והועבר לעיוני, רשומות 16 חלקות המשנה בחלקה 15 בבעלות פרטיים.

6.2 בהתאם להסכם (ללא תאריך) בין בעלי הדירות ברחוב גבעת התחמושת 12 לבין המבקש (החברה), התחייבה החברה לבצע בבניין עבודות חיזוק, שיפוץ ובניה המפורטים, בתמורה להסכמת בעלי הדירות לבנייתן של 10 דירות נוספות על גג בניין הבית המשותף ובקומה המפולשת.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו בניין משותף בן 4 קומות על קומת עמודים הכולל 16 דירות, ברחוב התחמושת שבקרית שרת בחולון.

סביבת הנכס הנדון, המשתרעת ממערב לרחוב משה שרת, ובין הרחובות אלופי צה"ל מצפון למפרץ שלמה מדרום, מאופיינת בבתים משותפים בבניה רוויה.

הבניין הנדון ממוקם באגפו המערבי של הרחוב, מול המרכז המסחרי של קרית שרת.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 **תכנית ח/146/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2213 מיום 14/4/1976.

התכנית מסווגת המגרש כאזור מגורים ד'.

שטח הבניה הכולל:	108% + מרפסות בשטח 30% משטח הבניה.
מס' קומות:	4 קומות מעל עמודים
מס' יח"ד:	15 יח"ד לדונם נטו
קווי בניין:	לפי תכנית ח/1 על תיקוניה.

בעורף החלקה ממערב- מגרש חניה.

8.2 **תיקון 4 לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית קובעת:

א. 12 מ"ר משטח חדר המדרגות יכלל באחוזי הבניה של הבניין.

ב. "בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות הקומה העליונה של הבניין למעט דירת קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'". שטח היציאה לגג - 12 מ"ר ברוטו ליציאה, ובגובה חיצוני של 2.40 מ'.

8.3 **תיקון 4/ד' לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ 3358 מיום 15/7/1986.

התכנית מרחיבה את שטח חדרי היציאה לגג ל- 23 מ"ר ברוטו, לכל דירה עליונה (כולל שטח היטל המדרגות). גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

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

8.4 **תיקון 8 לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/7/1989.

התכנית קובעת, בין היתר, כי באזור מגורים ד' מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה, גם מחסנים נפרדים בשטח 6 מ"ר ליח"ד או מחסן משותף על בסיס 6 מ"ר ליח"ד.

התכנית מאפשרת אף בניית פרגולות, הצמודות לדירות הגג, בשטח 10 מ"ר.

8.5 **תיקון 10/א' לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מרחיבה את שטח הפרגולה המותרת לבניה בצמוד לחדרי יציאה לגג ל- 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר מ- 23 מ"ר (גובה מרבי - 2.30 מ').

הגדרת "פרגולה" בהתאם לתכנית- קונסטרוקציה קלה (עץ, מתכת או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי אדריכל העיר), פתוחה כלפי השמיים ללא קירות או דפנות (למעט קיר הבניין אליו צמודה הפרגולה).

8.6 **תיקון 15 לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4644 מיום 17/5/1998.

התכנית קובעת בין היתר:

א. שימושים מותרים במרתף: שטחי שירות בלבד. שטח בניה מותר: 90% משטח המגרש.

ב. ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטח לאחסנה עד 10 מ"ר ליח"ד.

ג. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף – ע"פ השטח המותר לבניה בקומת הקרקע ובלבד שלא יעלה על מתווה קומת הקרקע.

ד. מס' קומות מרתף: 2, בבתים צמודי קרקע – 1.

ה. גובה קומות מרתף: 3.5 מ' קומת מרתף עליונה, 3 מ' קומת מרתף תחתונה.

8.7 **תיקון 23 לתכנית מתאר ח/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/6/2008.

התכנית משנה הוראות הבניה בגג ומאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליח"ד ובגובה 2.70 מ' ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 – 40 מ"ר, הקטן מביניהם, (בהתאמה לדירות בשטח עד 120 מ"ר או יותר).

גובה הפרגולה – 2.5 מ'.

8.8 **תכנית ח/מק/123** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6435 מיום 21/6/2012.

התכנית החלה על חלקות 14-16 בגוש 7341, משנה קו בניין אחורי (מערב) לצרכי מרפסות מ- 6 מ' ל- 0 מ'. כמו כן, קובעת התכנית כי התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

8.9 **תמ"א 38** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית המהווה חלק מפתרון כולל לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

על פי הוראות התכנית, מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1/1/1980 ויש צורך בחיזוקם בלבד ניתן לאשר היתר בניה לחיזוקם בתנאים, בחריגה מגובה ומקווי בניין.

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

באשר לתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:

- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות:
  - סגירת קומה מפולשת בתנאי התאמת גובה הקומה לגובה קומת מגורים, הוספת מרחב מוגן והעתקת תשתיות משותפות לבניין,
  - הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחוזק,
  - הקמת אגף נוסף למבנה, בתנאי שקווי בניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור וקו בניין קדמי ע"פ תכנית ללא חריגה, בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של קומה טיפוסית במבנה הקיים ומספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- תותר תוספת זכויות בניה להרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים:

קו בניין לא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ורק אם ההרחבה תבוצע למלוא גובה האגף,

תוספת השטח תכלול מרחב מוגן,

תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים,

הרחבה תותר רק למלוא גובה האגף.

8.10 **תמ"א 38/1/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה היחס בין זכויות הבניה בתמ"א ובתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, מבהירה המועד לתחולה המתייחס למתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי להיתר.

התכנית קובעת בין היתר כי סגירת הקומה המפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

8.11 **תמ"א 38/2** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

התכנית כוללת:

- הסדרים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק נגד רעידות אדמה.
- התכנית מחילה עצמה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 1/1/1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
- התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת לאשר סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף נוסף. תוספת זו הינה להרחבת יח"ד או תוספת יח"ד.
- התכנית מבהירה אפשרות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות לתוספת בניה להרחבת היחידות הקיימות (עד 25 מ"ר ליח"ד).
- שטח הקומה המפולשת / הנוספת יהיה כשטח הקומה הקיימת בתוספת שטח להרחבת היחידות הקיימות.

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

8.12 **תמ"א 3/38** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית מרחיבה זכויות הבניה לצורך עידוד חיזוק מבנים: תוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות, הקלות לעניין הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק ובנייתם מחדש, חריגה מקווי בניין, שילוב עם זכויות בתכניות שטרם מומשו, קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית, מתן זכויות במגרש אחר.

בין היתר כוללת התכנית הוראות לעניין הקמת קומת גג חלקית (ס' 11.1.3) והרחבת קומות קיימות בבניין (ס' 11.1.4), כדלקמן:

- הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים :

– הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרה של הרחבת קומה, מחצית משטח הקומה המורחבת.

– ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות הבתים (תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכח סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות, או בכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

– במקרה של בקשה להיתר לתוספת זכויות בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

- הרחבת קומות בתנאים :

– הרחבת קומות תהיה בהתאם לקווי בניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ו- 3 מ' מאחור.

– בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

– ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

9. <u>רישוי</u>

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 19/3/2013 אושרה הבקשה להיתר בניה כדלקמן:

"בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. *תוספת קומות חמישית ושישית מתוקף תמ"א 38 + ממ"דים + מרפסות שמש + תוספת יח"ד בקומה המפולשת מתוקף תמ"א 38 + הרחבת הלובי, הוספת מעלית, הריסת גרם המדרגות ובניית חדש + חדרים על הגג. תוספת 10 יח"ד לבניין קיים בן 4 קומות. סה"כ 26 יח"ד בכל הבניין.*
2. *הריסה חלקית של הקומה המפולשת.*
3. *פרסום לפי תמ"א 38:*

א. תוספת קומות ה' ו- ו' בקונטור הקומה הקיימת ויצירת 8 יח"ד.

ב. קו בניין קדמי 2 מ' במקום 5 מ'.

ג. קו בניין קדמי 1.7 מ' במקום 5 מ' לבניית ממ"דים.

ד. קו בניין אחורי 0 במקום 5 לבניית ממ"דים.

ה. סגירת קומת עמודים ויצירת 2 יח"ד.

ו. תוספת אגף לדירות הקיימות.

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

4. *מתן הקלה של:*

א. 40% הקלה בקו בניין קדמי למרפסות פתוחות בלבד.

ב. גובה קומה מפולשת 2.5 מ' במקום 2.2 מ'.

ג. גובה פרגולה 3.1 מ' במקום 2.5 מ'.

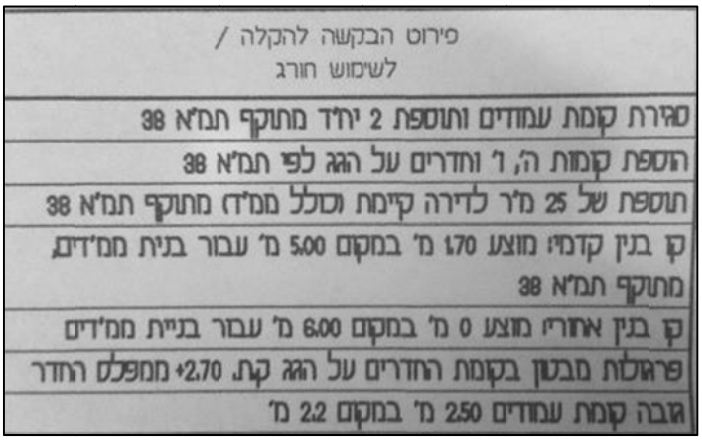
הבקשה אושרה בתנאים וצורף גליון דרישות.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

פירוט השטחים במ"ר

קומה	קיים			מוצע								
	עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומע' טכניות	שטחים ציבוריים	מבואות וח"מ	בליטות (פרגולות)	שירות סה"כ	סה"כ	משטח לא מקורה	מרפסות פתוחות
מרתף		65.41	65.41							0.00	0.00		
קרקע		64.93	64.93	206.99	24.00	15.37	13.53	36.16		89.06	296.05		15.95
א	270.63		270.63	12.32	48.00			16.59		64.59	76.91		29.07
ב	270.63		270.63	12.32	48.00			16.59		64.59	76.91		29.07
ג	270.63		270.63	12.32	48.00			16.59		64.59	76.91		29.07
ד	270.63		270.63	12.32	48.00			16.59		64.59	76.91		29.07
ה			0.00	305.52	48.00			21.27		69.27	374.79		17.76
ו			0.00	298.17	48.00			21.27		69.27	367.44		22.06
חדרי גג			0.00	159.16				21.84	(61.92)	21.84	181.00	208.32	
קומת גג			0.00					11.59		11.59	11.59		
סה"כ	**1,082.52**	**130.34**	**1,212.86**	**1,019.12**	**312.00**	**15.37**	**13.53**	**178.49**		**519.39**	**1,538.51**	**208.32**	**172.05**

ההקלות המבוקשות:



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

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תיקון 10/א' לח/1 (28/10/1994)		
מהות ההשבחה	תוספת פרגולות. ע"פ תיקון 96 לחוק התו"ב לא ניתן לחייב בהיטל השבחה על תמ"א 38 ותכנית גגות. ע"פ תמ"א 3/38 ס' 11.1.3, ס"ק ה'-ו' הזכויות הינן מכוח התמ"א. לחילופין, ניתן לבנות הפרגולה בהתאם לתקנות התו"ב, לחילופי חילופין, המבוקש אינו פרגולה כהגדרתה, הזכויות בגג בבעלות כלל הדיירים ויש להביא בחשבון דחיה. ע"פ נסח הרישום ניתן לחייב רק בגין 3/16 חלקים.	תוספת פרגולות עפ"י סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הפטור הינו אך ורק לח. הגג ולא לפרגולה הצמודה לו. התקנות אינן מקנות זכות לפרגולה. מפנה לערר (מרכז) 305/11. הפרגולה תואמת את הוראות תיקון 10/א'. הפטור אינו חל על פרגולה אשר הזכות להקמתה נובעת מתיקון 10/א' ולא מהתקנות.
ערכי שווי	500 $/מר"א * 0.05 מקדם פרגולה.	600 $ / מר"א * 0.13 מקדם פרגולה
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה.** לחילופי חילופין: 15.48 מ"ר פרגולה לדירה 15.48 * 4 * 500 $ * 3 = 4,644 ₪ דחיה לאישור תמ"א 38 ב- 2005 – 6%, 11 ש' היטל השבחה דחוי 1,223 ₪ החלק הנישום 3/16 **היטל השבחה חלקי 230 ₪**	15.48 מ"ר פרגולה לדירה 15.48 * 4 * 600 $ * 0.13 * 3 = 14,400 ₪ **היטל השבחה 7,200 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/מק/123 (6/7/2012)		
מהות ההשבחה	בהתאם לתמ"א 3/38 ס' 11.1.4.א' זכויות הבניה למרפסות מוקנות במסגרת ה- 25 מ"ר תוספת ליח"ד. לחילופין: המרפסות הן חיזוק למבנה. ס' 10 לתמ"א. לחילופי חילופין: המבנה בנוי בקו בניין 3 מ' ולא 6 מ'.	ביטול קו בניין עורפי מאפשר בניית מרפסות עורפיות מעבר לזכויות שהוקנו בתמ"א. התכנית בתוקף לפני אישור הועדה למתן היתר ולכן הזכויות למרפסות העורפיות הינן מתוקף התכנית ולא התמ"א. החריגה המבוקשת, לכאורה, מקווי הבניין, מותרת מתוקף תכנית 123.
ערכי שווי	4,100 ₪ / מר"מ * מקדם מרפסת 0.3, מקדם הקלה 0.2	4,800 ₪ / מר"מ * מקדם מרפסת 0.3.
תחשיב ההשבחה	**אין השבחה.** לחילופי חילופין: 8.6 * 0.3 * 0.2 הקלה * 4,100 ₪ =2,115 ₪ **היטל ההשבחה 1,058 ₪**	שטח מרפסת לדירה: 8.6 מ"ר 8.6 מ"ר * 0.3 * 4,800 ₪ = 12,384 ₪ **היטל ההשבחה 6,192 ₪**

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

השבחה כתוצאה מאישור הקלות (19/3/2013).		
מהות ההשבחה		
תוספת שטח מרפסות	הבניה למרפסות מוקנות במסגרת ה- 25 מ"ר תוספת ליח"ד. עפ"י תשריט בקשה להיתר קו בניין קידמי למרפסות- 2.04 מ', עומד בדרישות תמ"א 38.	40% הקלה בקו בניין קדמי למרפסת פתוחה מאפשר תוספת שטח מרפסות, יש להביא בחשבון שטח המרפסות החורג מק.ב. 2 מ', המותר עפ"י התמ"א, ככל ששטח התוספת לדירה אינו עולה על 25 מ"ר.
הגבהת הפרגולה	המבוקש - הגבהת פרגולה מ- 2.5 מ' ל- 2.7 מ' - אינו פרגולה כהגדרתה. לחילופין ניתן לבנות פרגולה בהתאם לתקנות ללא מגבלת גובה.	הגבהת פרגולה מ- 2.2 מ' ל- 3.1 מ'.
ערכי שווי	4,100 ₪/מר"מ מקדם הגבהת פרגולה 0.05 * 0.3	5,000 ₪/מר"מ מקדם מרפסת 0.3 מקדם הגבהת פרגולה 0.05
תחשיב ההשבחה	• תוספת מרפסת לדירה – **אין השבחה** • הגבהת פרגולה: 61.92 מ"ר * 0.015 * 4,100 ₪ = 3,808 ₪ **היטל השבחה 1,904 ₪**	• תוספת מרפסת לדירה: שטח מרפסת לדירה 8.9 מ"ר 8.9 מ"ר * 0.3 * 5,000 ₪ = 13,350 ₪ **היטל השבחה לדירה 6,675 ₪** • הגבהת פרגולה ל- 4 דירות: 61.92 מ"ר * 0.05 * 5,000 ₪ = 15,000 ₪ **היטל השבחה 7,500 ₪**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

11.1 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תיקון 10/א'</u>** (28/10/1994).

התכנית מאפשרת הרחבת שטח הפרגולה המותרת לבניה בצמוד לחדרי יציאה לגג ל- 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר מ- 23 מ"ר.

המחלוקות:

א) **האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו (המאפשרת הקמת פרגולה) במימוש לפי תמ"א 38 על תיקוניה?**

1) **תיקון 96 לחוק התכנון והבניה:**

שמאי המבקש טוען כי על פי תיקון זה על תמ"א 38 (על תיקוניה) ותכנית גגות לא ניתן לחייב בהיטל השבחה. תכניות אלה מהוות את המצב הקודם.

ב"כ המשיבה טוענת כי הפטור אינו חל על 'פרגולה' ומפנה לעניין זה לסעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית. הפטור מכוח 'תכנית גגות' הינה אך ורק לחדר מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שתתווסף לפי הוראות התמ"א. בעניין שבנדון אין מדובר בתוספת זכויות לחדר מגורים אלא בתכנית שקבעה זכויות להקמת פרגולה צמודה. משכך ולנוכח ההלכה כי יש לפרש את הוראות הפטור בצמצום, על המבקשת לשלם היטל השבחה בגין הזכות לבניית פרגולה.

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

הכרעה

בהתאם לסעיף 19 לתוספת השלישית הדן בפטור מהיטל -

19. (א) ....

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

.....

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו.

המחוקק מצא לנכון לפטור במסגרת זו תכניות אחרות המאפשרות בניית חדר מגורים על גג מבנה, הצמוד לדירה ונכלל בהיתר לחיזוק.

לשונית, הביטוי 'חדר מגורים על גג המבנה' אכן מתייחס לחדר מגורים בלבד. עם זאת אני סבורה כי מטרת הסעיף[1] לפטור בניה למגורים על הגג הצמודה לדירה שמתחתיה, כולל חדר מגורים ושטח נלווה אליו המשמש את דיירי חדר המגורים והדירה, ובכלל זה את שטח הפרגולה.

את הביטוי "רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה" יש לדעתי לפרש כך שלא יובא בחשבון חדר מגורים על הגג שאינו צמוד לדירה.

2) **סעיפים 11.1.3(ה) – (ו) להוראות תמ"א 3/38:**

שמאי המבקש טוען על פי סעיף 11.1.3 לתמ"א 3/38, ס"ק ה', ו' – פרגולות ניתן לבנות ע"פ 'תכנית גגות' והזכויות נשאבות כך שלמעשה לא ניתן לחייב על היטל השבחה בגין פרגולה.

שמאית וב"כ המשיבה לא מתייחסות לטענה זו.

הכרעה

סעיף ה' המתייחס לתוספת בניה (לצורך חיזוק מבני מגורים) של הקמת קומה חלקית על הגג, קובע כי על אף האמור בס"ק א' (הקובע כי הקומה החלקית תהיה בשטח מחצית הקומה), ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים ('תכנית גגות'), תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם לתוספת הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או מחצית הקומה – בכפוף לשיקול דעת הועדה

[1] אשר אינו נכלל בהצעת החוק לתיקון 96

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

המקומית.

סעיף ו' קובע כי ככל שהבקשה להיתר כללה תוספת זכויות בניה מכוח הוראות סעיף ה' בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

במקרה הנדון הבקשה להיתר כוללת תוספת קומה חלקית על הגג ובה גם פרגולה ולפיכך מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי לעניין זה יראו ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

3) **האם מדובר ב'פרגולה'?**

שמאי המבקש טוען כי הפרגולה הנדונה אינה נסמכת על עמודים כנדרש בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תשכ"ט 1968 ולפיכך אינה מהווה פרגולה כהגדרתה.

ב"כ המשיבה טוענת כי התכנית כוללת הגדרת 'פרגולה', החיוב בהיטל השבחה נובע מהתכנית. עצם האפשרות לבניית פרגולה מקורה בתיקון 10/א לתכנית המתאר ולא בתקנות.

הכרעה

תיקון 10/א' לתכנית המתאר כולל הגדרת פרגולה:

> א. פרגולה - קונסטרוקציה קלה (עץ, מתכת או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי אדריכל העיר) פתוחה כלפי השמים ללא קירות או דפנות (למעט קיר הבנין אליו צמודה הפרגולה).

ככל שהפרגולה עומדת בתנאי הגדרה אלה הרי שהיא פרגולה.

הגדרת מצללה (פרגולה) בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תשכ"ט 1968:

> "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו;

אני סבורה כי הגדרה זו הכוללת תיאור של מבנה הפרגולה כ- "נסמך על עמודים" אינה באה לאיין מכלל ההגדרה פרגולה שאינה נסמכת על עמודים (זיזית/תלויה וכד'). הכוונה באמירה זו היא לשלול מבנה פרגולה הנסמך על יותר מעמודים (קירות למשל). ואכן תיקון 10/א' קובע בין היתר בהגדרתה - כי הפרגולה הינה "ללא קירות".

4) **האפשרות לבנות פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה**

שמאי המבקש טוען כי ניתן לבנות פרגולה בהתאם לתקנות כך שלמעשה לא ניתן לחייב היטל השבחה בגין פרגולה.

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

ב"כ המשיבה טוענת כי התקנות אינן מקנות זכויות לבניית פרגולה, אלא מסדירות את האופן בו ניתן לקבל היתר להקמתן, על דרך של היתר לעבודה מצומצמת, ומכל מקום יש צורך לעגן הקמתה בתכנית. ב"כ המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר בערר 305/11 – קוז'וקרו נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, שם לא אושר מחסן מכוח התקנות.

הכרעה

אני בדעה כי תקנות התכנון והבניה אינן מקנות זכויות בניה כשלעצמן. עצם איזכורן של מרפסות, פרגולות או אלמנטים אחרים (שאינם בגדר חובת בניה) במסגרת תקנות התכנון והבניה לעניין חישוב השטחים, או לעניין אופן התרת בנייתן, אין בו כדי להקנות זכויות אלה. יש צורך בהטמעת התקנות במסגרת תכניות כחוק.

תכניות רבות כוללות סעיפים שמטרתם להטמיע התקנות, כמו תכניות המטמיעות התקנות בעניין שטחי השירות, פרגולות וכד'. תיקון 10/א' לתכנית המתאר הטמיע את התקנות בעניין הפרגולות בהוראות התכנית ותיקון זה הוא מקור הזכויות.[2]

כך אף עולה מפסיקת בית המשפט המחוזי בירושלים בעת"מ 32/98, רשות הרישוי המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' נאות כרמי ירושלים בע"מ ואח'[3]:

> "לא מיותר להוסיף כי **זכויות הבניה בקרקע נגזרות מאחוזי הבניה המותרים על פי תכנית מפורטת, ולא מכוח התקנות.** התקנות נועדו להסדיר נוהל אחיד לחישוב השטחים במסגרת אחוזי הבניה המותרים, והיחס ביניהם". (הדגשה במקור)

לסיכום, דעתי היא כי שטח הפרגולה פטור מחבות בהיטל השבחה במסגרת בקשה להיתר בניה כמפורט בסעיף א.1 לעיל.

ב) עם זאת, מאחר ופרשנות החוק והוראות התכנית הינן שאלות משפטיות, ככל שועדת ערר תקבע אחרת, להלן אומדן ההשבחה כתוצאה מאישור תיקון 10/א':

שמאי המבקש טוען כי הזכויות בגג הינן במועד הקובע בבעלות משותפת ויש להביא בחשבון דחיה (לאישור תמ"א 38 ב- 2005 – וסה"כ 11 ש'). מקדם הפרגולה מוערך ב- 0.05 ושווי קרקע למר"א ב- 500 $ על בסיס שומות מכריעות אחרות. עוד טוען שמאי המבקש כי בהתאם לנסח הרישום 13 מתוך 16 הדיירים נרשמו כבעלים אחרי המועד הקובע.

שמאית המשיבה מעריכה שווי קרקע למר"א ב- 600 $, מקדם פרגולה ב- 0.13 ולא מביאה בחשבון דחיה כלשהי.

הכרעה

שווי קרקע למר"א למועד הקובע מוערך ב- 600 $ כפי שהערכתי אף בנכסים אחרים באזור במסגרת שומות מכריעות שערכתי[4].

[2] יוער כי בנושא זה קיימת מחלוקת ארוכת שנים ולמיטב ידיעתי אין עדיין הלכה בנושא.
[3] לא ידוע לי על פסיקה נוספת בעניין זה.
[4] למשל גו"וח 6799/7, 6740/364 ואח'.

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

מקובלת עלי אף טענת שמאי המבקש כי במועד הקובע הגג הינו גג משותף של 16 דיירים ויש להביא בחשבון מקדם דחיה. לנוכח ריבוי הדיירים מקדם זה משקף דחיה להגעה להסכמה של 5 שנים וסיכון בהנחה זו[5].

מקובלת עלי אף טענת שמאי המבקש כי אין לחייב בהיטל מי שאינו בעלים במועד הקובע. מאחר ולא הוצגו בפני חוזי רכישת הזכויות, ומקור המידע לעניין זה הוא חוזים ולא תאריך הרישום, הרי שאין ביכולתי לקבוע האם הדייר הנוכחי היה בעלים ביום אישור התכנית.

תחשיב ההשבחה (בהנחה כי כל הדיירים היו בעלי הדירות במועד הקובע):

שטח פרגולה	15.48
מס' יח"ד	4
מקדם שווי במצב קודם	0.25
מקדם שווי במצב חדש	0.35
מקדם ההשבחה	0.1
שווי קרקע למר"א	$ 600
מקדם מושע וסיכון	0.71
השבחה	$ 2,649
השבחה ב- ₪	₪ 7,970
היטל השבחה	₪ 3,985

11.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/מק/123</u>** (6/7/2012).

התכנית מאפשרת בניית מרפסות עורפיות בקו בניין 0 במקום קו בניין 6 מ'. (בפועל בנוי הבניין בקו בניין עורפי של כ- 3 מ').

א) **האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית זו המאפשרת תוספת מרפסות למבנים קיימים במימוש לפי תמ"א 38 על תיקוניה?**

שמאי המבקש טוען כי ההקלה בקו בניין אחורי מוסדרת בתכנית הנדונה, וע"פ סעיף 3/38 לתמ"א 96 ניתן לממש הזכות במסגרת התמ"א בפטור לפי תיקון 11.1.4.א' לתמ"א לתוספת השלישית. בנוסף – שטח המרפסות נכלל ב- 25 מ"ר המותרים לפי התמ"א. בנוסף טוען שמאי המבקש כי המרפסות הכלואות בין הממדים מהוות אלמנט חיזוק של הבניין ומציג מכתב מהנדס לעניין זה.

ב"כ המשיבה טוענת כי זכויות לבניית מרפסות עורפיות אלה תוך שינוי קו הבניין מ- 6 מ' ל- 0 מ', הוקנו על פי תכנית ח/מק/123 אשר אושרה כ- 6 חודשים טרם החלטת הועדה המקומית ליתר היתר הבניה הנדון. אין המדובר בזכויות הקשורות לתמ"א. לעניין היות המרפסות אלמנט חיזוק במבנה טוענת ב"כ המשיבה כי נוכח העובדה כי החריגה המבוקשת לכאורה מקווי הבניין מותרת מכוח תכנית 123, הרי שאין רלבנטיות להוראות סעיף 10 לתמ"א.

הכרעה

סעיף 3/38 לתמ"א 11.1.4.א' בתמ"א קובע אפשרות לתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים ע"י הרחבת קומות קיימות בבניין. הסעיף קובע כי הרחבה זו תאושר בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, ומפרטת חריג לכך למצב בו קווי הבניין אינם מאפשרים התוספת.

[5] ריבית 7% או מקדם סיכון 0.95

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

במקרה הנדון קיימת תכנית מאושרת (הנדונה ח/מק/123) המאפשרת בניה זו ולכן סעיף זה אינו רלבנטי.

סעיף 11.1.4.ה' לתמ"א 3/38 קובע האפשרות להרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה ע"י תוספת של 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

בהתאם בקשה להיתר שטחי התוספת בקומות הקיימות הינו – 12.32 מ"ר לקומה שטח עיקרי + 48 מ"ר ממ"ד + 29.07 מ"ר מרפסות פתוחות וסה"כ 89.39 מ"ר ל- 4 דירות בקומה, ולדירה אחת – 22.35 מ"ר. לפיכך, מבחינה זו נכללת תוספת זו של מרפסות בדירות הקיימות בתחום השטחים המותרים לבניה

באשר לתוספת מרפסות בקומות הנוספות- בס' 11.1.2.ב' נקבע לעניין הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה – כי שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

מכל הנ"ל עולה כי שטחי המרפסות נכללים במסגרת הזכות לתוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת והזכות לתוספת 2 קומות בשטח הקומה המורחבת.

באשר לטענת שמאי המבקש כי המרפסות מהוות אלמנט חיזוק כמפורט בס' 10 לתמ"א – ס' 10 עוסק בחריגה מגובה ומקווי בניין הנחוצה לחיזוק המבנה. במקרה הנדון אין המדובר בחריגה זו שכן תכנית ח/מק/123 מאפשרת בניה בקו בניין 0 עורפי לכן סעיף זה אינו רלבנטי.

לסיכום אני סבורה כי שטח התוספת נכלל במסגרת 25 מ"ר המותרים כתוספת ליח"ד ולכן חוסה בצילה של תמ"א 3/38.

ב) עם זאת, מאחר ופרשנות החוק והוראות התכנית הינן שאלות משפטיות, ככל שועדת ערר תקבע אחרת[6], להלן אומדן ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית ח/מק/123:

שמאית המשיבה התייחסה להשבחה כאל תוספת שטח מרפסות, הביאה בחשבון שטח מרפסת של 8.6 מ"ר לדירה, שווי קרקע למר"א של 4,800 ₪ והעריכה מקדם מרפסת זו ב- 0.3. ב"כ המשיבה טוענת בניגוד לשמאית המשיבה כי יש להתייחס לשטח גדול יותר (6 מ' עומק ולא 3 מ' לפי הקיים בפועל).

שמאי המבקש טוען כי בפועל שטח המרפסות הנוספות הינו רק בין קו בניין קיים של 3 מ' ל- 0 מ' וסה"כ 8.6 מ"ר לדירה. מקדם מרפסת מוערך ב- 0.3 ומקדם הקלה ב- 0.2, שווי קרקע למר"א מוערך ב- 4,100 ₪.

הכרעה

אינני מקבלת גישת ב"כ המשיבה הסותרת גישת שמאית המשיבה לעניין שטח המרפסות. המבנה הקיים בנוי בקו בניין עורפי 3 מ', לפיכך התוספת הינה מעבר למבנה הקיים במתכונתו.

שווי קרקע למר"א: בשומתי בחלקה 17 הצמודה הערכתי שווי קרקע למר"א למועד 25/10/2011 ב- 4,970 ₪ על רקע ניתוח מחירי דירות כמפורט שם. בהשוואה לכך

[6] ובהנחה כי לא קיימים התנאים לפטור לפי ס' 19(ג)(1)

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

ובהביאי בחשבון כי המגרש הנדון קטן יותר בשטחו, השווי בו נקבה שמאית המשיבה – 4,800 ₪ מקובל עלי.

אין להביא בחשבון מקדם הקלה.

תחשיב ההשבחה ליח"ד אחת[7] :

שטח מרפסת	8.5
מקדם מרפסת	0.3
שווי קרקע למר"א	4,800 ₪
השבחה	12,240 ₪
היטל השבחה	6,120 ₪

11.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלה</u>** (19/3/2013).

א) **מרפסות חזיתיות:**

שמאית המשיבה מתייחסת להקלה של 40% בקו בניין קדמי למרפסות, הקלה המאפשרת תוספת שטח מרפסות אותן מעריכה במקדם 0.3. שווי קרקע למר"א מוערך ב- 5,000 ₪.

שמאי המבקש טוען כי זכויות הבניה למרפסות מוקנות במסגרת 25 מ"ר – תוספת שטח המותרת עפ"י התמ"א. בנוסף טוען כי קו הבניין בתשריט הבקשה להיתר הינו 2.04 מ' ולפיכך לא חלה השבחה.

הכרעה

בהתאם למפורט בתשריט הבקשה להיתר שהוצגה בפני, קו הבניין המבוקש למרפסת- 1.85 מ' ולא 2.04 מ' כפי שטוען שמאי המבקש.

בהתאם לסעיף 10 לתמ"א 3/38 : "תותר חריגה מגובה ומקווי הבניין המותרים על פי התכנית החלה על המבנה, ובלבד שהחריגה הנחוצה לחיזוקו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים...".

מדובר במרפסות הקושרות בין פיר הממ"דים ונטען לגביהן כי הן אלמנט חיזוק. בהעדר חוות דעת שתשלול אמירה זו הטענה מקובלת עלי.

<u>ככל שועדת ערר תקבע אחרת</u> – הרי מקובלת עלי הטענה כי סעיף 11.1.4 מאפשר חריגה עד 2 מ', לפיכך יש להביא בחשבון רק חריגה בתוך טווח זה כ- 15 ס"מ ממוצע.

אין להביא בחשבון מקדם הקלה של 0.2 שכן לא ניתן היה לתכנן שטח זה במקום אחר וההקלה פרושה תוספת מלאה של הזכות.

מקובלת עלי הערכת שמאית המשיבה של 5,000 ₪ / מר"מ בהתחשב בשווי שנקבע שנה קודם לכן.

שטח מרפסת חורג מ- 2 מ' קו בניין:	0.48075
מקדם השבחה	0.3
שווי קרקע למר"א	5,000 ₪
השבחה	721 ₪
היטל השבחה	361 ₪

[7] סה"כ קיימות 8 דירות עורפיות

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

ב) **הגבהת פרגולה**:

שמאית המשיבה מתייחסת להגבהת פרגולה מ- 2.2 מ' ל- 3.1 מ' אותה מעריכה במקדם 0.05.

שמאי המבקש מתייחס להגבהת הפרגולה מ- 2.5 מ' ל- 2.7 מ' נטו ולפיכך מקדם ההשבחה 0.015.

הכרעה

גובה מירבי לפרגולה בהתאם לתכנית ח/23/1 – 2.5 מ'. גובה הפרגולה המבוקשת – 3.1 מ'.

מקדם ההשבחה המוערך בגין הגבהה ב- 60 ס"מ הינו 0.035[8].

תחשיב ההשבחה:

שטח פרגולות במ"ר	61.92
מקדם ההשבחה	0.035
שווי קרקע למר"א	₪ 5,000
השבחה	₪ 10,836
היטל השבחה	**₪ 5,418**

11.4 **<u>חלוקת שכרי</u>**

שמאי המבקש מבקש להחיל שכרי במלואו על הועדה, לנוכח שומה מכרעת שערכתי ברחוב התחמושת 16 הצמוד, בהקשר לבקשות להקלות ותוספות בניה הנגזרות מתמ"א 38. הועדה לא ערערה על החלטה זו אבל בחרה לדרוש מאותו היזם דרישות כמעט זהות לדרישות הקודמות שנידחו על ידך.

שמאית המשיבה לא התייחסה לנושא זה.

הכרעה

ב- 10/7/2012 ערכתי שומה מכרעת לנכס בחלקה 17 בגוש 7341 הסמוך. השומה התייחסה להשבחה כתוצאה מאישור הקלות בלבד. שם קבעתי כי, לא תחול חובת תשלום בגין הקלה בגובה קומת עמודים ותחול השבחה להקלה בקו בניין ככל שזה חורג מהחריגה המותרת בתמ"א 38 על תיקוניה. על החלטתי זו לא הוגש ערר.

התיק הנדון כולל דרישה להיטל השבחה בגין אישור תיקון 10/א', תכנית ח/מק/123 ואישור הקלות ולא רק אישור הקלות. נושאי המחלקת אינם זהים לנוכח התכניות הרלבנטיות (שלא היו רלבנטיות לחלקה 17) ולפיכך, אין בטיעון זה בכדי להשית כל שכרי על המשיבה.

עם זאת, לנוכח קיומה של נסיבה (3) שבסעיף 5(ב) לתקנות השכר (תוצאות ההכרעה במחלוקת היא באופן מובהק לטובת אחד הצדדים), תישא המשיבה במלוא שכרי.

[8] מקדם מרפסת עם פרגולה 0.35. השבחה של כ 10%.

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

11.5 **<u>דרישת ריבית</u>**

שמאי המבקש טוען כי המבקש נדרש לשלם ריבית מיום קבלת החיוב בעוד שלטענתו אין לחייב בריבית זו עד החלטת השמאי המכריע.

לא הוצג בפני חיוב זה של ריבית. עם זאת, ככל שנדרשה ריבית זו, על רקע הפסיקה הקיימת ובפרט ע"א **גרינשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה,** אין להטיל על הנישום ריבית פיגורים בהן נמשכו ההליכים שלא בעטיו של הנישום. הסייג שנקבע בפסיקה הינו שעל הנישום לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת – דהיינו הסכום שנקבע ע"י השמאי מטעמו – בסמוך ליום המימוש. (במקרה הנדון על פי שומת השמאי מטעם הנישום חל היטל השבחה רק בשל הקלה בהגבהת פרגולה של 1,904 ₪. לא נמסר אם שולם סכום זה).

ביום 5/11/2013 ניתנה החלטת ביהמ"ש המחוזי מרכז – לוד בת"צ 17616-09-10 שולמית לוינסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואושרה בקשה לאישור תובענה בעניין זה בתובענה ייצוגית, כאשר עילת התובענה היא גביית ריבים פיגורים בגין היטל השבחה שלא כדין.

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות וההקלות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
תיקון 10/א'	28/10/1994	פטור מכוח תמ"א 3/38
ח/מק/123	6/7/2012	פטור מכוח תמ"א 3/38
הקלות	19/3/2013	5,418 ₪

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה

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