דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 04/05/2020

מספר מינוי: 1313-2019

לכבוד

גב' אריקה להב

ע"י מר אברהם שעיו, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב רחובות

ע"י מר עציון כוכבי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 3703, חלקה 358

חלק ממגרש 6 לפי תכנית רח/32/2010/א

רח' טלר 12

רחובות

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 13/06/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	3703
חלקה	-	358
שטח חלקה רשום	-	922 מ"ר
מגרש	-	חלק ממגרש 6 עפ"י תכנית רח/32/2010/א בשטח של 1.038 דונם
מהות הנכס	-	מגרש בשלבי בנייה לבנייה רוויה
כתובת	-	רח' טלר 12, רחובות

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רח/2000/ב	15/05/1987
רח/2000/ג	[1]16/05/1987
רח/3/31/2010	10/01/1992
רח/2000/ב/1	12/06/1996
רח/מק/2000/ב/3	10/04/2007
רח/32/2010/א	06/08/2009
רח/2000/ג/2	26/08/2009
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010
רח/מק/32/2010/ב	29/08/2013
רח/מק/2000/כ	24/11/2014
רח/2000/ב/6	24/04/2015
רח/2000/ג/4	24/02/2016

5. **<u>דיון</u>**

ביום 24/09/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר עציון כוכבי - שמאי המשיבה, מר אבי שעיו - שמאי המבקשת, מר שחר דנגוט – נציג הבעלים, ומר רועי שיחור – ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר עציון כוכבי מיום 21/05/2019 (מס' 1355.0119), על נספחיה, בתגובה לשומת המבקש מיום 12/07/2019, ובתכתובות מייל מיום 26/09/2019, ומיום 03/05/2020, על צרופותיהן.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר אברהם שעיו מיום 02/07/2019 (מס' 24904/19), על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 02/05/2020, ומיום 04/05/2020, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 24/03/2020.

[1] המועד הקובע לתכנית רח/2000/ג חושב למועד הקובע של תכנית רח/3/31/2010, כפי שיפורט בסעיפים 12.5-12.9 להלן.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש המיועד לבנייה רוויה, הידוע כחלקה 358 בגוש 3703, ברח' טלר 12, ברחובות (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים לצד בנייה חדשה של 2-6 קומות, חלקם מעל קומת קרקע מסחרית. בסמוך לנכס הנדון ממוקמים עיריית רחובות, קניון לב רחובות והשוק העירוני. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

רחוב טלר נע ממזרח למערב, ותחום בין רחוב הרצל ממזרח, לבין רחוב חרל"פ ממערב. במקטע שבין רחוב סוקולוב לרחוב חרל"פ הרחוב חד-סטרי.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 922 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן ופונה בחזיתה הצפונית לרח' טלר, ובחזיתה המערבית לחלקה 357.

בעבר היה בנוי על החלקה בניין מגורים ותיק, בבינוי של 2 קומות ו-4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה), בשטח בנוי של 312 מ"ר.

ביום הביקור, הנכס בשלבי בנייה ראשוניים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20/01/2019:

- גוש: 3704
- חלקה 358
- שטח רשום: 922 מ"ר
- בעלות: להב אריקה – 1/2 חלקים, גלעד זהר – 1/4 חלקים, גלעד אלון – 1/4 חלקים
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 03/12/2018, ע"ש קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ, על כל הבעלים.

9.2. ביום 29/11/2019 נחתם הסכם מכר בין אריקה להב, אלון גלעד וזהר גלעד לבין קבוצת ברדוגו ליאור בע"מ, תמורת הסך של 7,160,000 ₪. היטלי השבחה קיימים ו/או עתידיים, ישולמו ע"י הקונה.

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1 **תכנית R/6** - פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד "**אזור פיתוח**". להלן הוראות התכנית:

זכויות בנייה	-	15% או 150 מ"ר (הקטן מביניהם)
מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
מבנה עזר	-	25 מ"ר
גובה בניין	-	2 קומות ו-9 מ' מעל מפלס הקרקע

10.2 **מצב חדש**

10.2.1 **תכנית רח/2000/ב** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01/05/1987

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים, בין היתר, באזור מגורים צמוד קרקע, כדלקמן:

- תותר בניית מרתף בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ליח"ד.
- שימושים מותרים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי משפחה ומחסן.
- בבניין בו תותר בניית מרתף, לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים.
- סה"כ שטח מבני העזר, כולל המרתף, לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.

10.2.2 **תכנית רח/2000/ג** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01/05/1987

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג בבנייה למגורים שאינה צמודת קרקע, והוראות בדבר בניית סככות, פרגולות וחממות בקומות חלקיות אחרונות, בתנאים שלהלן:

- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ', ליח"ד.
- היציאה לחדר שעל הגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- לא תותר בניית סככות, פרגולות, חדרים וכל מבנה אחר בנוסף לחדרי היציאה לגג ומתקנים לפי סעיף 6א', למעט סוככי בד מתקפלים (מרקיזות) שאינם נשענים על עמודים.
- ככל שיבוקש היתר לבנייה נוספת על הגג מכוח תכנית בניין עיר, למעט תכנית זו, או מכוח הקלה, יחושבו חדרי היציאה לגג מכוח תכנית זו בכלל אחוזי הבנייה המותרים כאמור, ולא יבואו בנוסף להם.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.2.3 **<u>תכנית רח/3/31/2010</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3952 מיום 26/12/1991

התכנית חלה על חלקות 357 ו-**358** (החלקה הנדונה) ומטרתה הרחבת דרכים קיימות, ייעוד שטחים, וקביעת זכויות בנייה.

עפ"י טבלת השטחים בתשריט, חלקה 358 מחולקת למגרשים כדלקמן:

חלקה/מגרש	שטח במ"ר	אחוז	ייעוד
358	922	100%	R/6
3	30	3.25%	הרחבת דרך
4	178	19.27%	ש.צ.פ
5	714	77.48%	מגורים
סה"כ	922	100%	

להלן הוראות התכנית במגרש מס' 5:

שטח חלקה - 922 מ"ר

שטח בנייה - 968 מ"ר

מס' קומות - 6

שטח מרבי ליח"ד - 110 מ"ר

מס' יח"ד - 9

קווי בניין - קדמי – 5 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ'

- שטח יח"ד אינו כולל את שטח חדר המדרגות ושטח מרפסות לא מקורות.
- בקומת עמודים מפולשת תותר בנייה של מבנים ומתקנים אשר לא ייכללו באחוזי הבנייה, כדלקמן:

א. מחסנים לדיירי הבית בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, וסה"כ 30 מ"ר במבנה אחד. שטח המחסנים יחולק במחיצות ויירשם כרכוש משותף.

ב. מקלט.

ג. חדר הסקה, מתקני גז, חדר אשפה.

ד. חדר מדרגות ואולם כניסה בשטח של 20 מ"ר. הבנייה בקומת העמודים תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מחזית הבית הקדמית.

10.2.4 **<u>תכנית רח/2000/ב/1 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28/05/1996</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים בבתים צמודי קרקע, בבתי קומות בבנייה רוויה, באזור תעשייה, באזור מסחרי, בבניינים עם חזית מסחרית ובבנייני ציבור. להלן הוראות התכנית לבניית מרתפים באזור מגורים של בתי קומות בבנייה רוויה:

- קו הבניין הקדמי למרתף תת-קרקעי יהיה בין 0 מ' – 5 מ' וייקבע ע"י הוועדה המקומית בכל מקרה לגופו.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דוודים ומחסנים לדיירי הבית בלבד.
- שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ״ר נטו ליח״ד.
- אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.
- הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים ובנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך המרתף.
- הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

10.2.5 **תכנית רח/2000/ב/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26/03/2007

מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים. להלן הוראות התכנית באזור מגורים בבנייה רוויה:

- קו הבניין הקדמי למרתף תת-קרקעי בבנייה רוויה יהיה בין 0 מ׳ – 5 מ׳ וייקבע ע״י הוועדה המקומית בכל מקרה לגופו.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דוודים ומחסנים לדיירי הבית בלבד.
- שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ״ר ליח״ד.
- המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, מחסן לכל יח״ד. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.
- אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי, ואין לשנות את ייעודו.

10.2.6 **תכנית רח/32/2010/א** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5979 מיום 22/07/2009

מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ״י פרק ג׳ סעיף ז׳ לחוק התו״ב ואיחוד חלקות 357 ו-358 בגוש 6703, למתחם D – מגרש 6, בייעוד ״**מגורים מרכזי מוצע**״.

להלן הוראות התכנית במתחם D:

שטח מגרש נטו	-	1.038 דונם
מספר יח״ד	-	25
גודל יח״ד ממוצעת	-	110 מ״ר
שטח עיקרי	-	2,750 מ״ר
שטח שירות עילי	-	687.5 מ״ר
שטח שירות תת-קרקעי	-	2 קומות
מס׳ קומות	-	6 + ק. גג + ק. קרקע

קווי בניין	-	קדמי – 5.0 מ', צידי – 3.0 מ', אחורי – 5.0 מ'

- השימושים בייעוד מרכזי מוצע יהיו מגורים, מחסנים לדיירי הבית בלבד וחניה תת-קרקעית למגורים.
- שטח השירות התת-קרקעי ישמש למחסנים וחניות, תותר חניה תת-קרקעית בקונטור המבנה בלבד.
- יותרו מחסנים פרטיים לדיירים בקומות תת-קרקעיות בלבד. מחסן לשימוש כל דיירי הבית יותר בקומת הכניסה.
- מבנים להריסה – המבנים הקיימים במתחם מסומנים להריסה. הריסת המבנים תיערך ע"י הבעלים ועל חשבונם, כתנאי לבנייה על אותו מתחם.

10.2.7 **<u>תכנית רח/2000/ג/2</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11/08/2009</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בנייה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב', ג', אזור מגורים מיוחד ואזור מסחרי בו מותרת בנייה למגורים, והכל בתנאי שאינם צמודי קרקע.
להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- חדר יציאה לגג – השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבנייה המרבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן מביניהם.
- ככל שבקומת המגורים העליונה קיימות יותר מיח"ד אחת, על מבקש ההיתר להקמת חדר היציאה לגג להגיש תכנית עיצוב אדריכלית כוללת לכל החדרים על הגג.
- תותר בניית פרגולות (מצללות) עפ"י התקנות.
- כל בנייה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- הוראות בנייה בקומה חלקית - הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות/תוספות בנייה/פרגולות בקומה חלקית, בהתקיים התנאים שבתכנית, לרבות ששטח הבנייה לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.
- חלל גג רעפים - בבתים משותפים של 4 יח"ד ומעלה שהיו קיימים ומאוכלסים במועד פרסום מתן תוקף לתכנית זו ואשר באותו מועד היה קיים בהם גג משופע, ניתן יהיה לבנות בחלל גג הרעפים, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.
- מרפסות מקורות – ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות כתוספת לבתים קיימים בבנייה רוויה שהיו בנויים עד למתן תוקף לתכנית זו. שטח המרפסת לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

10.2.8 **<u>תכנית רח/מק/2000/ג/3 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18/08/2010</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

- הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי, לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בנייה למגורים, ולמעט באזורי מגורים א', א' מיוחד ובייעודי קרקע המתירים בנייה צמודת קרקע, אלא אם קיים בית משותף בבנייה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.
- בכל מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בנייה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבנייה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
- תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים עפ"י הוראות תכנית רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

10.2.9 **<u>תכנית רח/מק/32/2010/ב</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6645 מיום 14/08/2013</u>:

מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התו"ב, למתחם חרל"פ מבננים C, D, ו-7.

עפ"י הוראות התכנית, ייעוד מגרש מס' 6 במצב המוצע הוא "מגורים ג'", לאיחוד וחלוקה חדשה, ששטחו 1,038 מ"ר.

השימושים וההוראות בייעוד מגורים ג' הם עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.

לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית, והבטחת רישומו במרשם.

עפ"י טבלת הקצאות – איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, חלוקת זכויות הבנייה בין חלקה 357 ו-358 במתחם D ומס' יחה"ד הם כדלקמן:

חלקה	שווי יחסי	מס' יח"ד מוקצות
357	43.9514%	10.9878
358	56.0488%	14.0122

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.2.10 **תכנית 414-0201608 (רח/מק/2000/כ)** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 09/11/2014

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבנייה רוויה.

בבתים בבנייה רוויה חדשה תותר התקנת בריכת שחייה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבנייה לבניין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין. גודלה המקסימלי של הבריכה הוא 30 מ״ר או 10% משטח הגג הפנוי. התכנית אינה מוסיפה זכויות לחדרי מכונות ופרגולות.

10.2.11 **רח/2000/ב/6 -** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31/03/2015 ופרסום בעיתון מיום 09/04/2015

התכנית קבעה הוראות בדבר שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בתחום מרחב תכנון העיר. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת – 80% בקומה אחת.
- יותר ממ״ד בשטח של 13 מ״ר ליח״ד ומחסן בשטח של 7.5 מ״ר ליח״ד.
- שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג.
- לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד.
- ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת הקרקע/קומה מפולשת או במרתף. ככל שהמחסנים ייבנו בקומות המגורים שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ״ר, קירותיו ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.
- שטחי פרגולות, סוככים וסוככים עונתיים המותרים עפ״י התקנות יותרו מעבר לשטחים הקבועים לעיל.
- התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו יחולו השטחים עפ״י התכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

10.2.12 **רח/2000/ג/4 -** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 09/02/2016

מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

בכל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ועפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה.

ניתן יהיה לקרות מצללה רק באזורים בהם מותרת מצללה עפ"י החוק ובלבד שהמצללה עומדת בכל יתר הוראות החוק לעניין מצללות, לרבות בקווי בניין.

תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי. זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו הן ייעודיות לסככות בלבד ולא ניתן להעבירן לשימושים אחרים.

11. <u>רישוי</u>

11.1. לא אותר היתר הבנייה של הבניין המקורי.

11.2. ביום 21/08/1945 הונפק רישיון בנייה מס' 120 – לסדר בקומת הקרקע של בית קיים דירה בת 2 חדרים עם נוחיות, להלן פירוט השטחים:

שטח בניין קיים:	182.0 מ"ר
שטח נוסף:	6.4 מ"ר
סה"כ:	188.4 מ"ר
שטח הדירה שנוספה:	
שטח דירה:	36.0 מ"ר
שטח מרפסת:	6.4 מ"ר
סה"כ:	42.4 מ"ר

11.3. ביום 27/06/1958 הונפק רישיון בנייה מס' 4049 – לבניית סככה למכונית.

11.4. ביום 21/11/2019 הונפק היתר בנייה מס' 20190225 להקמת בניין בן 8 קומות, 3 קומות חניה תת-קרקעית, 28 יח"ד. יובהר שהיתר זה אינו נשוא הכרעתי.

12. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2. המימוש מלא, על דרך של מכר.

12.3. **הכרעה בחלקה סמוכה** - בגו"ח 3703/357, הגובל בנכס הנדון ממערב, נערכה שומה מכרעת להיטל השבחה, מיום 08/05/2017, ע"י שלומי יפה (להלן: "הכרעת יפה"). שמאי הצדדים ערכו את שומותיהם בהתאם לעקרונות שבהכרעת יפה, בהתאמות הנדרשות.

12.4. בהתחשב במיקומן של שתי החלקות ובמאפייני המקרקעין הדומים, לרבות תכנית רח/3/31/2010 מיום 26/12/1991 המהווה תכנית נקודתית לחלקה 358 הנדונה וחלקה 357 נשוא הכרעת יפה, ולרבות תכנית רח/32/2010/א מיום 22/07/2009, אשר איחדה את חלקה 358 הנדונה עם חלקה 357 נשוא הכרעת שלומי יפה, החלטתי לאמץ את ערכי

השווי ומקדמי השווי שנקבעו בהכרעה דנן. זאת בכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות בנכס הנדון, ובין היתר, מטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת (ראו בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה**, מיום 31/05/2015, פורסם בנבו).

12.5. **השבחה לתכנית רח/2000/ג** – התכנית התירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בבנייה למגורים שאינה צמודת קרקע.

12.6. במועד הקובע ייעוד החלקה עפ"י תכנית R/6 הוא "אזור פיתוח", הכולל זכויות בנייה בשיעור של 15% או 150 מ"ר (הקטן מביניהם) במגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ"ר, ב-2 קומות, קרי בחלקה הנדונה ניתן להקים בית מגורים בשטח של 138.3 מ"ר, המהווה בית מגורים צמוד קרקע, ולפיכך לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה מכוח תכנית רח/2000/ג, נכון למועד הקובע.

12.7. בהקשר זה יובהר, כי חרף העובדה שעל החלקה בנוי בהיתר בית מגורים דו-קומתי, בשטח של כ-230 מ"ר, הכולל 2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א', ולכאורה תואם בנייה שאינה צמודת קרקע, ייעוד החלקה עפ"י התכנית גובר על הבנוי בפועל, הווה אומר כי במועד הקובע, לא תותר כל בנייה מעל הקיים שאינה תואמת את הוראות התכנית.

12.8. תכנית רח/3/31/2010 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26/12/1991, שינתה את ייעוד החלקה וקבעה כי תותר הקמת מבנה בן 6 קומות ובו 9 יח"ד, המהווה בנייה רוויה, ולפיכך במועד אישור תכנית רח/3/31/2010 מתאפשר ניצול זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג.

12.9. לאור האמור לעיל, מקובלת עליי עמדת הצדדים, וכפי שאף באה לידי ביטוי בהכרעת יפה, כי ההשבחה בגין חדרי יציאה לגג מכוח תכנית רח/2000/ג תחושב למועד הקובע של תכנית רח/3/31/2010.

12.10. **ממ"דים** – איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכות לממ"דים, מן הטעמים הבאים:

12.11. בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולפי העקרונות שנקבעו בערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה**, מיום 13/03/2012 (פורסם בנבו), אין לגבות היטל השבחה בגין שטחי שירות שלא נכללים בתכנית המשביחה:

" לאור האמור והמפורט לעיל, אנו קובעים כדלקמן:

א. <u>העוררת תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי השירות שלא נכללו בתכנית המשביחה, והשומה המייעצת תתוקן בהתאם</u>;

ב. העוררת לא תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי השירות הנכללים בתכנית ואשר השימוש המיטבי שלהם הוא לחדרים ממוגנים לגבי המימוש בדרך של מכר;

ג. **העוררת תהא פטורה מהיטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה של שטחי**

השירות לחדרים המחוזקים וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אשרה אותן כמרחבים מוגנים." (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.12. חיזוק לאמור ניתן למצוא בערר (ת"א) 85029/13 **ג'י אל אי גינדי בניינים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון**, מיום 17/05/2017, פורסם בנבו, בו נקבע כדלקמן:

"**<u>במצב הקודם ניתן היה מכח התכניות התקפות לבנות 88 יח"ד הכוללות 88 ממ"דים</u>. שטחי הממ"דים מנוצלים מתוך שטחי השירות המאושרים בתכנית התקפה. שווי המקרקעין במצב הקודם אמור לשקף אפשרות בניה זו, כפי שהוא אמור לשקף את יתר האלמנטים המרכיבים את אפשרויות הניצול של המקרקעין. ודוק, איננו נדרשים כאן לאופן שבו משתקפת אפשרות בניית הממ"דים בשווי המקרקעין, דהיינו לתרומתם לשווי, עניין הנתון לשיקול דעתו של השמאי המכריע, אלא אך לכך שבמקרה דנן לא היה מקום להתעלם מתרומת הממ"דים לשווי בשל העובדה שקיים פטור מהיטל השבחה בבניית ממ"דים בפועל.**"

ובהמשך:

"**הועדה המקומית טענה בפנינו כי הזכות הבסיסית לממ"דים אינה נובעת מתכנית אלא מכוח הוראות החוק, ולפיכך נושא הממ"דים אינו כפוף כלל להיטל השבחה ואמור להיות מנוטרל מהיטל השבחה. אין בידינו לקבל טענה זו. אף הועדה המקומית מציינת בתשובתה לערר כי במקרה דנן הממ"דים נבנים משטחי השירות המאושרים בתכנית, וללא בנייתם עומדים שטחים אלה לעוררת לצורך ניצול למטרות שירות אחרות. <u>היא הנותנת כי במקרה דנן שטחי הממ"דים מקורם בתכנית, שהיא אקט משביח בהתאם לסעיף 1 לתוספת השלישית. הכלל הוא לפיכך כי אפשרות ניצול שטחי שירות לבניית ממ"דים בוודאי מקימה חבות בהיטל השבחה. החובה לבניית ממ"ד בבניה חדשה מחד, והסיווג של ממ"ד כשטח שירות מאידך, הקבועים בדברי חקיקה, אינם גורעים מעובדה זו. מטעם זה היה על הועדה המקומית לגבות היטל בגין שטחים אלה מקודמתה של העוררת במסגרת המימוש במכר</u>. לבניית ממ"דים בפועל עומד הפטור הקבוע בתוספת, אך פטור זה אינו חל במכר**." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

12.13. מעיון בהוראות התכניות החלות על הנכס, עולה כי אין בהן התייחסות לזכויות בגין ממ"דים, למעט בתכנית רח/200/ב/6 משנת 2015. יובהר שבתכנית רח/32/2010/א אומנם קיימת התייחסות לשטחי שירות אך אין התייחסות מפורשת לממ"דים.

12.14. לאור האמור לעיל, לכאורה קמה עילה לחבות בהיטל השבחה בגין ממ"דים מכוח תכנית רח/200/ב/6, אלא שמאחר שהיא קובעת שטחי שירות מרביים ללא תוספת יח"ד הרי ששטחי הממ"דים מתקזזים בשני מצבי התכנון, ולפיכך לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

12.15. **דיירות מוגנת** – בהתאם להסכם המכר מיום 29/11/2018, בנכס הנדון קיימות 4 יח"ד, שלוש מהן מוחזקות ע"י שוכרים בשכירות חופשית ודירה אחת מוחזקת ע"י דייר מוגן בהתאם להסכם דיירות מוגנת מיום 15/03/1966. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין דיירות מוגנת בכל התכניות ובכל מצבי התכנון, לעומת שמאי המבקשת שהביא

בחשבון הפחתה בגין דיירות מוגנת בכל התכניות המשביחות למעט בתכניות רח/2000/ג + רח/3/31/2010.

12.16. שיעור מקדם ההפחתה בו נקטו הצדדים, של 0.9 מקובל עליי, שכן הוא משקף את הדחייה לפינוי דייר מוגן (כשנה וחצי, בשיעור היוון של 6%), בכל המועדים הקובעים ובכול מצבי התכנון.

<u>תכנית רח/2000/ב – מועד קובע 15/05/1987</u>

12.17. שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית זו איננה משביחה.

12.18. התכנית קובעת הוראות בנייה במרתפים: באזור מגורים צמוד קרקע (חד או דו-משפחתי או טורי), זכויות הבנייה למרתפים יהיו בשטח של 50 מ״ר ליח״ד. בבניין שבו תותר בניית מרתף, לא תתאפשר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים. סך שטח מבני העזר, כולל המרתף, לא יעלה על 50 מ״ר ליח״ד. באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת תותר בניית מחסן בשטח של 5 מ״ר ליח״ד. בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בניית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.

12.19. מקובלת עליי עמדת הצדדים כי במועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית מרתפים, זאת בנוסף לקיומו של מבנה המגורים הבנוי בהיתר בשטח של כ-230 מ״ר, מעבר לזכויות הבנייה המוקנות בתכני R/6, ובצורך להרוס את המבנה בכדי לנצל את הזכויות.

<u>תכנית רח/2000/ג ורח/3/31/2010 – מועד קובע 10/01/1992</u>

12.20. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תכניות רח/2000/ג + רח/3/31/2010, זאת בשל העובדה שזכויות הבנייה בגג התאפשרו רק בעקבות אישור תכנית רח/3/31/2010.
- מצב קודם – השטח הבנוי עפ״י היתרי בנייה בחלקה הנדונה הוא 230.8 מ״ר. חרף האמור לעיל, הובא בחשבון הבנוי בפועל בחלקה, המהווה בית מגורים בשטח של 312 מ״ר, כפי שעולה ממחלקת שומה בעיריית רחובות.
- הובא בחשבון כי הבנוי בחלקה, הכולל 4 יח״ד ב-2 קומות, משקף בנייה רוויה.
- הובא בחשבון שטח חצר של 402 מ״ר במקדם 0.1 כחצר בבנייה רוויה.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- מצב חדש – חושב שווי זכויות הבנייה לבניין בן 9 יח״ד וחדר יציאה לגג, בדחייה עד להכנת תכנית פיתוח ובקיזוז עלויות הריסה ופינוי.
- הובאו בחשבון זכויות בנייה ל-9 יח״ד בסך 110 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 990 מ״ר לפי תמהיל של 2 דירות טיפוסיות בקומה ב-4 קומות ודירת גג בקומה החמישית.
- הובא בחשבון מקדם שווי לדירת גג של 1.3.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- הובא בחשבון חדר יציאה אחד לגג, בשטח של 23 מ״ר, מכוח תכנית רח/2000/ג.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר יציאה לגג של 1.3 המגלם את שטח מרפסת הגג.
- הובאו בחשבון מחסנים בשטח של 30 מ״ר, במקדם 0.5.
- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בשיעור של 5% משווי הבנוי.
- הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.94, המשקף דחייה של שנה עד להשלמת תכנית פיתוח.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 440 $ למ״ר מבונה במצב הקודם ו-400 $ למ״ר מבונה במצב החדש, בהתבסס על חוברת ״מקרקעין וערכם״, והכרעת יפה.
- בחוברת ״מקרקעין וערכם״ מיולי 1991 נקבע כי שווי מ״ר קרקע לחדר בבנייה רוויה בשכונות נע בין 7,000 $-10,000 $. מתקבל שווי מ״ר מבונה בבנייה רוויה של 400 $ למ״ר (10,000 $ / 25 מ״ר). בהתאמה לבינוי הקיים, הובא בחשבון שווי של 440 $ (400 $ x 1.1).
- שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר בנוי במצב הקודם של 285 $ למ״ר, בהתבסס על הכרעת יפה, בהתאמות הנדרשות לנכס הנדון (גיל הנכס וצורת הבינוי), כדלקמן:

עלות בנייה למ״ר בהתאם למחירון דקל יוני 1992, בהעמסת 35% עלות עקיפה		2,100 ₪
עלות בנייה לבינוי הכולל 4 יח״ד ב-2 קומות	0.85	1,785 ₪
גיל הבניין (נבנה בשנות ה-30, ובתוספת בנייה משנת 1945)		47 שנים
פחת שנתי בהתאמה לנכס הנדון	1.35%	0.6345
שווי מ״ר בנוי למועד הקובע, בש״ח		652 ₪
שווי מ״ר בנוי למועד הקובע, בדולר	2.288 ₪	285 $

- רווח יזמי מופחת – בהכרעת יפה נקבע רווח יזמי בשיעור של 10%, אולם בהתחשב בגיל הנכס הנדון, הובא בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור של 5%.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בנייה			
ז.ב. עפ"י הבנוי בק.ק.	156.0 מ"ר	1.00	156.0 מ"ר
ז.ב. עפ"י הבנוי ק.א	156.0 מ"ר	1.00	156.0 מ"ר
חצר	402.0 מ"ר	0.10	40.20 מ"ר
סה"כ אקו'			352.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 440
שווי זכויות בנייה בהתחשב בבנוי			$ 154,968
שווי המחוברים			
בית מגורים	312.0 מ"ר	$ 285	$ 88,920
שווי זכויות בנייה בהתחשב בבנוי + שווי מחוברים			$ 243,888
בתוספת רווח יזמי מופחת		5%	$ 12,197
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
שווי מצב קודם			$ 230,518
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	880.0 מ"ר	1.00	880.0 מ"ר
שטח עיקרי דירת גג	110.0 מ"ר	1.30	143.00 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1.30	29.90 מ"ר
מחסנים	30.0 מ"ר	0.50	15.00 מ"ר
סה"כ אקו'			1,067.90 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 400
שווי זכויות מצב חדש לפני הפחתות			$ 427,160
בהפחתת עלויות הריסה ופינוי, משווי הבנוי		5%	- $ 4,446
מקדם דחייה עד להשלמת תכנית פיתוח			0.94
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
שווי מצב חדש			$ 358,906
שווי מצב קודם			$ 230,518
השבחה			$ 128,388
שער יציג			₪ 2.288
השבחה			₪ 293,752

12.21. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה חושבה בגין תכניות רח/2000/ג + רח/3/31/2010, בהתאם לשומת המשיבה.
- מצב קודם - הובא בחשבון שווי הבנוי על החלקה המהווה בית מגורים דו-קומתי בן 4 יח"ד, בשטח של 312 מ"ר, בהתאם לשומת המשיבה.
- הובאה בחשבון חצר בשטח של 558 מ"ר במקדם 0.25, המשקף שווי של חצר בבנייה צמודת קרקע.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- מצב חדש – הובא בחשבון שווי זכויות הבנייה לבניין בן 9 יח״ד וחדר יציאה לגג, בדחייה עד להכנת תכנית פיתוח ובקיזוז עלויות הריסה ופינוי.
- הובאו בחשבון זכויות בנייה בשטח של 990 מ״ר ובתוספת 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כל אחד, מכוח תכנית רח/2000/ג.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר יציאה לגג של 1.3 המגלם את שטח מרפסת הגג.
- הובאו בחשבון מחסנים בשטח של 36 מ״ר, במקדם 0.4.
- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בשיעור של 5% משווי הבנוי, בהתאם לשומת המשיבה.
- הובא בחשבון מקדם דחייה 0.94 המשקף דחייה של שנה עד להשלמת תכנית פיתוח, בהתאם לשומת המשיבה.
- ערכי שווי – שמאי המבקשת טען לשווי של 1,190 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם, שווי של 915.2 ₪ למ״ר מבונה במצב החדש, ו-1,470 ₪ למ״ר בנוי, בהתבסס על הכרעת יפה, ובהתחשב כי לאורך השנים בוצעו בבית המגורים השקעות וכי מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבית טוב מאוד.
- הובא בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור של 10% בהתבסס על הכרעת יפה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
זכויות בנייה			
ז.ב. עפ״י הבנוי	312.0 מ״ר	1.00	312.0 מ״ר
חצר	558.0 מ״ר	0.25	139.5 מ״ר
סה״כ אקו׳			451.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,190 ₪
שווי זכויות בנייה בהתחשב בבנוי			537,285 ₪
שווי המחוברים			
בית מגורים	312.0 מ״ר	1,470 ₪	458,640 ₪
שווי זכויות בנייה בהתחשב בבנוי + שווי מחוברים			995,925 ₪
בתוספת רווח יזמי מופחת		10%	99,592 ₪
שווי מצב קודם			1,095,518 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	990.0 מ״ר	1.00	990.0 מ״ר
חדרי יציאה לגג	46.0 מ״ר	1.30	59.80 מ״ר
מחסנים	36.0 מ״ר	0.40	14.40 מ״ר
סה״כ אקו׳			1,064.20 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			915.2 ₪
שווי זכויות מצב חדש לפני הפחתות			973,956 ₪
בהפחתת עלויות הריסה ופינוי, משווי הבנוי		5%	22,932 ₪ -

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מקדם דחייה עד להשלמת תכנית פיתוח	0.94
שווי מצב חדש	₪ 893,963
שווי מצב קודם	₪ 1,095,518
אין השבחה	

<u>הכרעה</u>

12.22. כאמור בסעיפים 12.5-12.9 בהכרעתי, ההשבחה חושבה לתכניות רח/2000/ג + רח/3/31/2010. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כאשר עיקר המחלוקת מתמקד בזכויות הבנייה במצב החדש ובערכי השווי.

12.23. **אופן בחינת ההשבחה** – לאור האמור בהכרעתי בסעיפים 12.3-12.4 לעיל, ההשבחה נבחנה בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהכרעת יפה, למעט השטח הבנוי בחלקה הנדונה וערכי השווי במצב הקודם, כפי שיובהר להלן.

12.24. **השימוש המיטבי בנכס** – ערב אישורן של תכניות רח/2000/ג ורח/3/31/2010, חלה על הנכס הנדון תכנית R/6 שייעדה את החלקה לאזור פיתוח, הכולל זכויות בנייה בשיעור של 15% או 150 מ״ר (הקטן מביניהם) במגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ״ר.

12.25. היקף זכויות הבנייה המאושרות מכוח התכנית הוא 138.3 מ״ר, השטח המאושר בהיתר הוא 230.8, ואילו השטח הבנוי בפועל הוא 312 מ״ר. לאור האמור לעיל, השימוש היעיל והמיטבי במצב הקודם הוא במצבו כבנוי, כמוסכם על הצדדים.

12.26. במצב החדש, זכויות הבנייה עפ״י תכניות רח/2000/ג ורח/3/31/2010, הן 968 מ״ר עיקרי ב-6 קומות, עבור 9 יח״ד, ובתוספת חדרי יציאה לגג. בהתחשב בגיל המבנה הקיים במועד הקובע, והמעבר מבינוי צמוד קרקע לבנייה רוויה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי השימוש היעיל והמיטבי במצב החדש הוא הקרקע כריקה.

12.27. **השטח הבנוי** – הצדדים מסכימים כי השטח הבנוי בנכס הנדון הוא שטחו של בית המגורים הקיים בפועל על המגרש, כפי שהתקבל ממחלקת שומה בעיריית רחובות, בשטח של 312 מ״ר. בהיעדר היתר הבנייה של הנכס המקורי, בהתחשב בשטח הבנייה על פי היתרים מאוחרים של 230.8 מ״ר, ולאור הסכמת הצדדים, במקרה הנדון אני בדעה כי הספק צריך לפעול לטובת הנישום, בייחוד מקום בו השטח הנטען על ידו נתמך במדידות הנערכות תקופתית ע״י הרשות המקומית. לאור האמור, הובא בחשבון כי השטח הבנוי של הנכס הנדון, במצב הקודם, הוא 312 מ״ר.

12.28. **שטח החצר ומקדם שווי לחצר** – שמאי המשיבה טען לשטח חצר של 402 מ״ר ואילו שמאי המבקשת טען לשטח חצר של 558 מ״ר. שמאי המשיבה חישב את שטח החצר בהפחתת מלוא השטח הבנוי, בהתעלם כי הבינוי הקיים הוא ב-2 קומות וכי יש להפחית את שטח קומת הקרקע בלבד. איני מקבלת את שטח החצר שנקבע על ידי השמאים, שהתבססו על שטח חלקה לפי תכנית רג/3/31/2010, לאחר הפרשות לצרכי ציבור, בשטח של 714 מ״ר נטו, בעוד ששטח החלקה במצב הקודם הוא 922 מ״ר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.29. בהתחשב בשטח חלקה של 922 מ״ר במצב הקודם, מתקבל שטח חצר של 766 מ״ר (922 מ״ר – 156 מ״ר בנוי בקומת הקרקע).

12.30. מחלוקת נוספת שהתגלעה בין שמאי הצדדים היא לעניין מקדם השווי של החצר במצב הקודם, האם 0.1 כפי שטען שמאי המשיבה, או 0.25 כפי שטען שמאי המבקשת.

12.31. הובא בחשבון מקדם חצר של 0.15 מהטעמים הבאים: ראשית הבינוי הקיים מהווה בנייה סמי רוויה, בה קיימות 2 יח״ד בקומת הקרקע ו-2 יח״ד בקומת הגג, ולפיכך מקדם פרטיות החצר מוגבל, שנית שטח החצר אינו מוצמד ליח״ד ספציפיות, ושלישית יש להתחשב במקדם שוליות לאור שטח החצר של 766 מ״ר.

12.32. **מצב חדש** – מוסכם על הצדדים כי בהתאם להוראות תכנית רח/3/31/2010 הותרה בנכס צפיפות של 9 יח״ד, בשטח מירבי של 110 מ״ר ליח״ד וסה״כ 990 מ״ר. איני מקבלת את עמדת הצדדים כי זכויות הבנייה העיקריות הן בשטח של 990 מ״ר. הוראות התכנית אמנם מתירות בנייה של 9 יח״ד בשטח של 110 מ״ר מקסימלי ליח״ד, אולם מגבילות את השטח המירבי המותר בתכנית ל-968 מ״ר. לפיכך, הובא בחשבון שטח עיקרי בסך 968 מ״ר.

12.33. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מתוך 9 יחה״ד, תיבנה יח״ד אחת כדירת גג בקומה העליונה, במקדם 1.3.

12.34. איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בנוסף לחדרי היציאה לגג קיימת גם דירת גג, שכן מעיון בתקנון התכנית לא נמצאו הוראות המפרטות את תמהיל הדירות, ובהתחשב בקיומם של חדרי היציאה לגג,לא ניתן לנצל דירת גג. לפיכך הובאו בחשבון 9 יח״ד טיפוסיות, במקדם שווי 1.0.

12.35. לאור מספר הקומות המותר, של 6 קומות, התכנון המיטבי הוא של קומה עליונה הכוללת יח״ד אחת, ועל כן הובא בחשבון חדר יציאה אחד לגג, בשטח של 23 מ״ר.

12.36. הובא בחשבון מקדם של 1.3 לחדר יציאה לגג, המגלם את שטחי המרפסות.

12.37. **מחסנים** – התכנית מתירה בניית מחסנים לדיירי הבית בקומת העמודים המפולשת, בשטח של 4 מ״ר מחסן ליח״ד, וקובעת שסך שטח המחסנים לא יעלה על 30 מ״ר במבנה אחד. בחלקה הנדונה קיימות 9 יח״ד ולכאורה מתקבל שטח מחסנים של 36 מ״ר, אולם בשל המגבלה בהוראות התכנית, הובא בחשבון שטח מחסנים מרבי של 30 מ״ר.

12.38. מקובלת עליי קביעת שמאי המבקשת למקדם שווי מחסנים של 0.4, לאור מיקומם בקומת העמודים המפולשת.

12.39. **עלות הריסה ופינוי** – הצדדים טענו לעלות בשיעור של 5% משווי המחוברים, המהווה לשיטת שמאי המשיבה סך של כ-4,450 $, ולשיטת שמאי המבקשת סך של כ-10,000 $. מקובל עליי שיעור העלות בו נקטו הצדדים של 5%, שהם סך של כ- 5,200 $ בהתאם להכרעתי בנוגע לשווי המחוברים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.40. **מקדם דחייה** – בהתאם להוראות תכנית רח/3/31/2010, תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית פיתוח וחזות הבניינים ע"י מהנדס העיר. לפיכך מקובלת עליי קביעת הצדדים לדחייה לפרק זמן של שנה עד להשלמת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה של 0.94.

12.41. **דייר מוגן** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.15-12.16 שלעיל.

12.42. **ערכי שווי** – שמאי הצדדים התבססו על ערכי השווי המופיעים בהכרעת יפה, כדלקמן:

שמאי המשיבה טען כי הנכס בהכרעת יפה הוא קוטג' דו-משפחתי, שהוקם בתחילת שנות ה-70 ושבניית קומה א' שלו והמחסן בוצעו בשנת 1992, כ-9 שנים בלבד לפני המועד הקובע, זאת לעומת הנכס נשוא השומה, המהווה בניין בבנייה רוויה, שנבנה בשנות ה-30, ובתוספת קומה עליונה בשנת 1945.

לאור האמור לעיל קבע את ערכי השווי לנכס הנדון בהתאמות הנדרשות, כדלקמן:

לקביעת שווי המחוברים, נקט בשווי של 285 $ למ"ר, לפי 2,100 ₪ עלות בנייה לשנת 1992, בהעמסת 35% עלויות עקיפות x 0.85 מקדם לבנייה של 4 יח"ד ב-2 קומות, ובפחת של 1.35% לשנה.

לקביעת שווי מ"ר מבונה, נקט בשווי של 400 $ למ"ר מבונה במצב החדש, כאמור בהכרעת יפה, ושווי של 440 $ במצב הקודם (400 $ x 1.1 מקדם התאמה לבנייה של 4 יח"ד ב-2 קומות).

שמאי המבקשת טען כי לאורך השנים בוצעו בנכס הנדון השקעות ניכרות ולכן יש לאמוד את השווי בהתאם למצבו המשקף רמת תחזוקה גבוהה. השמאי אימץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת יפה במלואם, כדלקמן:

לקביעת שווי המחוברים נקט בשווי של 1,470 ₪ למ"ר בנוי (642 $), לפי 2,100 ₪ עלות בנייה לשנת 1992, בהעמסת 35% עלויות עקיפות ובפחת של 1.5% לשנה.

לקביעת שווי מ"ר מבונה, נקט בשווי של 915.2 ₪ למ"ר מבונה (400 $) במצב החדש, ובשווי של 1,190 ₪ למ"ר מבונה (400 $ x 1.3 = 520 $) במצב הקודם.

12.43. כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.3-12.4, אימצתי את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת יפה, בהתאמות הנדרשות לנכס הנדון, כדלקמן:

12.44. **שווי המחוברים** – מקובלת עליי עמדת הצדדים אשר קבעו את עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל מיוני 1992, ובהעמסת 35% עלות עקיפה ומע"מ, לפי 2,100 ₪ למ"ר. בהכרעת יפה נקבע פחת בשיעור של 1.5% לשנה, למבנה שנבנה בסוף שנות ה-60 תחילת שנות ה-70. בהתחשב בגיל המבנה הנדון (עפ"י הסכם המכר המבנה המקורי נבנה בשנות ה-30, דהיינו גילו כ-60 שנה, וגיל תוספת הבנייה, עפ"י היתר משנת 1945, הוא כ-47 שנה), הובא בחשבון פחת שנתי בשיעור של 1.35%, דהיינו 63.45%, כנקבע ע"י שמאי המשיבה. מתקבל כי שווי הבנוי הוא 768 ₪ למ"ר (2,100 ₪ x 0.3655), שהם 335 $.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.45. איני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה למקדם של 0.85, המשקף התאמה לבינוי הקיים, שכן לא מצאתי הבדל מהותי בין בינוי דו-משפחתי ב-2 קומות כבהכרעת יפה, לבין בינוי של 4 יח״ד ב-2 קומות בנכס הנדון.

12.46. **שווי מצב חדש** – המצב החדש מהווה בנייה רוויה ועל כן מקובלת עליי קביעת הצדדים לשווי של 400 $ למ״ר מבונה בבנייה רוויה, על פי בטאון מקרקעין וערכם מיולי 1991.

12.47. **שווי מצב קודם** – שווי המצב הקודם נגזר משווי מ״ר בבנייה רוויה, ובקביעת מקדם ההתאמה. שמאי המשיבה טען למקדם התאמה של 1.1, בעוד ששמאי המבקשת טען למקדם של 1.3. בהתחשב כי הנכס הנדון מהווה בנייה סמי רוויה של 4 יח״ד ב-2 קומות שנבנה בשנות ה-30 וה-45 של המאה הקודמת, לעומת הנכס בהכרעת יפה, המהווה בית מגורים דו-משפחתי שנבנה בסוף שנות ה-60 ותחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, אני בדעה כי מקדם ההתאמה הראוי הוא 1.15, ולפיכך שווי המצב הקודם הוא 460 $ (400 $ x 1.15).

12.48. **רווח יזמי** – שמאי המשיבה חישב את שווי המצב הקודם בהתחשב ברווח יזמי מופחת בשיעור של 5%, בעוד ששמאי המבקשת הביא בחשבון רווח יזמי מופחת של 10%. בהתחשב בגיל הנכס הנדון, ולאור הכרעת יפה בה נקבע כי הרווח היזמי הוא 10%, אני בדעה כי רווח יזמי של 5% מתאים לנכס הנדון ומשקף את גילו.

12.49. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
זכויות בנייה			
זכויות בנייה עפ״י הבנוי	312.0 מ״ר	1.00	312.0 מ״ר
חצר	766.0 מ״ר	0.15	114.9 מ״ר
סה״כ אקו׳			426.9 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			460 $
שווי זכויות בנייה			196,374 $
שווי המחוברים			
בית מגורים	312.0 מ״ר	335 $	104,520 $
שווי זכויות בנייה בהתחשב בבנוי + שווי מחוברים			300,894 $
בתוספת רווח יזמי מופחת		5%	315,939 $
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
שווי מצב קודם			284,345 $
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	968.0 מ״ר	1.00	968.0 מ״ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ״ר	1.30	29.90 מ״ר
מחסנים	30.0 מ״ר	0.40	12.00 מ״ר
סה״כ אקו׳			1,009.90 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			400 $
שווי זכויות מצב חדש לפני הפחתות			403,960 $

בהפחתת עלויות הריסה ופינוי, משווי הבנוי	5%	- $ 5,226
מקדם דחייה עד להשלמת תכנית פיתוח		0.94
מקדם הפחתה דייר מוגן		0.9
שווי מצב חדש		$ 337,329
שווי מצב קודם		$ 284,345
השבחה		$ 52,984
שער יציג		₪ 2.288
השבחה		**₪ 121,227**

<u>תכניות רח/2000/ב/1 ו-רח/2000/ב/3</u>

12.50. שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית זו אינה משביחה.

12.51. תכנית רח/2000/ב/1 מתירה הקמת מרתף לשימושי חניה, חדרי אשפה, חדר דוודים ומחסנים לדיירי הבית, בשטח של 5 מ״ר ליח״ד. הקמת המחסנים במרתפים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי. תכנית רח/מק/2000/ב/3, המהווה שינוי לתכנית רח/2000/ב/1, קובעת כי המחסנים יוצמדו במסגרת רישום בטאבו ליחה״ד, וכי הכניסה אליהם תהייה מחלל המדרגות.

12.52. בהתאם להסכמת הצדדים וכפי שנקבע בהכרעת יפה, בהתייחס למיקום הנכס ומאפייניו, אין כדאיות כלכלית להקמת מרתפים בעת ניצול זכויות הבנייה והצמדת המחסנים לדירות, ולכן לא חושבה השבחה בגין תכניות אלו.

<u>תכנית רח/32/2010/א – מועד קובע 06/08/2009</u>

12.53. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מאחדת את חלקה **358** עם חלקה 357 למגרש 6, המהווה את מתחם D, עם זכויות משותפות, עפ״י טבלת הקצאה ואיזון.
- ההשבחה חושבה לחלק היחסי של החלקה, בגין תוספת זכויות בנייה, בדחייה עד להכנת טבלת הקצאה ואיזון, בהפחתה למושע והגדלת הצפיפות.
- מצב קודם - הובא בחשבון שווי זכויות בהתאם לתכניות רח/3/31/2010+ רח/2000/ג.
- מצב חדש – הובא בחשבון שווי זכויות הבנייה במגרש 6 המאוחד בשטח של 1,038 מ״ר, בו ניתן להקים 25 יח״ד, בשטח עיקרי של 110 מ״ר ליח״ד וסה״כ 2,750 מ״ר, ב-6 קומות + קומת קרקע.
- הובאו בחשבון זכויות בנייה לפי תמהיל של 24 דירות טיפוסיות בשטח של 110 מ״ר ליח״ד וסה״כ 2,640 מ״ר, דירת גן בשטח 110 מ״ר, ו-4 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר וסה״כ 92 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי לדירת גן של 1.3.

- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר יציאה לגג של 1.3 המגלם את שטח מרפסת הגג.
- הובאו בחשבון ממ"דים בשטח של 13 מ"ר עבור 9 יח"ד במצב הקודם ו-25 יח"ד במצב החדש.
- הובאו בחשבון מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 100 מ"ר, במקדם 0.5.
- הובא בחשבון החלק המיוחס לנשוא השומה, עפ"י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב לפי 0.560486.
- הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים עד להכנת טבלת הקצאה ואיזון.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע והגדלת הצפיפות במקדם 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות חדשות, ושומות מכריעות, כדלקמן:
- עסקאות השוואה לדירות, ממערכת שע"מ:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	מרפסת במ"ר	שטח אקו' במ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
06/05/2009	3703/786	ויצמן 43	125	12	131	2	1,290,000 ₪	9,847 ₪
07/05/2009	3703/1338	וילקומיץ 20	125	12	131	1	1,150,000 ₪	8,779 ₪
10/06/2009	3703/1370	וילקומיץ 16	120	12	126	7	1,370,000 ₪	10,873 ₪
15/07/2009	3703/519	יעבץ 10	125	12	131	1	1,300,000 ₪	9,924 ₪
27/05/2009	3703/1370	וילקומיץ 16	130	12	136	6	1,300,000 ₪	9,559 ₪
02/08/2009	3703/786	ויצמן 43	125	12	131	4	1,270,000 ₪	9,695 ₪
12/08/2009	3703/1074	יעקב 23	120	12	126	3	1,310,000 ₪	10,397 ₪
08/09/2009	3703/786	ויצמן 43	125	12	131	1	1,230,000 ₪	9,389 ₪
29/09/2009	3703/786	ויצמן 43	125	12	131	5	1,350,000 ₪	10,305 ₪
08/10/2009	3703/786	ויצמן 43	125	12	131	4	1,360,000 ₪	10,382 ₪
05/11/2009	3701/450	הרשנזון 34	125	12	131	2	1,287,000 ₪	9,824 ₪
ממוצע							1,292,455 ₪	9,907 ₪

- חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		9,907 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע ללא מע"מ	17%	8,467 ₪
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ ויזומות	20%	7,056 ₪
עלות בנייה ישירות + עקיפות		4,300 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע		2,756 ₪
במעוגל		2,750 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה לשנת 2009
לבנה אשד	3702/33	מורדי הגטאות	₪ 3,000
לבנה אשד	3703/1088	סמטת רחל 6	₪ 3,106
נורית ג'רבי	3702/229	שד' חן 4	₪ 2,850
שלומי יפה	3703/357	טלר 10	₪ 2,750

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	880.0 מ"ר	1.00	880.0 מ"ר
שטח עיקרי דירת גג	110.0 מ"ר	1.30	143.0 מ"ר
ממ"ד (13 מ"ר ל-9 יח"ד)	117.0 מ"ר	1.00	117.0
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1.30	29.9 מ"ר
מחסנים	30.0 מ"ר	0.50	15.0 מ"ר
סה"כ אקו'			1,184.9 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,750
שווי זכויות מצב קודם לפני הפחתות			₪ 3,258,475
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
שווי מצב קודם			₪ 2,932,628
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
דירת גן	110.0 מ"ר	1.30	143.0 מ"ר
זכויות בנייה בקומות טיפוסיות	2,640.0 מ"ר	1.00	2,640 מ"ר
ממ"ד (13 מ"ר ל-25 יח"ד)	325.0 מ"ר	1.00	325.0 מ"ר
4 חדרי יציאה לגג	92.0 מ"ר	1.30	119.6 מ"ר
מחסנים – 4 מ"ר ליח"ד	100.0 מ"ר	0.50	50.0 מ"ר
סה"כ אקו'			3,277.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,750
שווי מצב חדש לפני הפחתות			₪ 9,013,400
מקדם דחייה			0.84
מקדם הפחתה למושע וצפיפות			0.90
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.90
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			₪ 6,132,717
חלק מיוחס לנשוא השומה עפ"י טבלת ההקצאות			0.560486
שווי מצב חדש			₪ 3,435,744
שווי מצב קודם			₪ 2,932,628
השבחה לחלק נשוא השומה במגרש 6			₪ 503,117

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.54. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- התכנית מאחדת את חלקה 358 עם חלקה 357 למגרש 6, המהווה את מתחם D. הזכויות משותפות עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
- ההשבחה חושבה לחלק היחסי של החלקה, בגין תוספת זכויות בנייה, בדחייה עד להכנת טבלת איזון ובהפחתה למושע והגדלת הצפיפות.
- מצב קודם - הובא בחשבון שווי עפ"י הזכויות בתכניות רח/3/31/2010+רח/2000/ג.
- מצב חדש – שווי זכויות הבנייה במגרש 6 המאוחד בשטח של 1,038 מ"ר, בו ניתן להקים 25 יח"ד, בשטח עיקרי של 110 מ"ר ליח"ד וסה"כ 2,750 מ"ר, ב-6 קומות + קומת קרקע.
- הובאו בחשבון זכויות בנייה ל-25 יח"ד טיפוסיות בשטח של 2,750 מ"ר ו-4 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, וסה"כ 92 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר יציאה לגג של 1.3 המגלם את שטח מרפסת הגג.
- הובא בחשבון החלק המיוחס לנשוא השומה, עפ"י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב, לפי 0.560486.
- הובא בחשבון מקדם דחייה 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים עד להכנת טבלת איזון.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע והגדלת הצפיפות במקדם 0.85.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- ערכי שווי – שמאי המבקשת טען לשווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לשומת המשיבה והכרעת יפה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	990.0 מ"ר	1.00	990.0 מ"ר
2 חדרי יציאה לגג	46.0 מ"ר	1.30	59.8 מ"ר
מחסנים	36.0 מ"ר	0.40	14.4 מ"ר
סה"כ אקו'			1,064.2 מ"ר
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
סה"כ אקו' מצב קודם			957.8 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בנייה בקומות טיפוסיות	2,750.0 מ"ר	1.00	2,750 מ"ר
4 חדרי יציאה לגג	92.0 מ"ר	1.30	119.6 מ"ר
סה"כ אקו'			2,869.6 מ"ר
מקדם דחייה			0.84
מקדם הפחתה מושע וצפיפות			0.85

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

מקדם הפחתה דייר מוגן	0.90
סה"כ אקו' לאחר הפחתות	1,844.0 מ"ר
חלק מיוחס לנשוא השומה עפ"י טבלת ההקצאות	0.560486
שווי אקו' מצב חדש	1,034 מ"ר
שווי אקו' מצב קודם	958 מ"ר
תוספת זכויות	76 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,750
השבחה לחלק נשוא השומה במגרש 6 (במעוגל)	₪ 210,000

<u>הכרעה</u>

12.55. תכנית רח/32/2010/א מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, המאחדת את חלקות 357 ו-358 בגוש 6703, למתחם D – מגרש 6, וקובעת זכויות בנייה בייעוד "מגורים מרכזי מוצע". הצדדים חלוקים לעניין חישוב זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, חיוב בגין ממד"ים, ומקדמי הפחתה למושע וצפיפות.

12.56. **אופן בחינת ההשבחה** – לאור האמור בהכרעתי בסעיפים 12.3-12.4 לעיל, ההשבחה נבחנה בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהכרעת יפה, למעט ההתאמות הנדרשות.

12.57. **החלק היחסי** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי במצב החדש, החלק היחסי של הנכס הנדון הוא 0.560486, בהתאם לטבלת ההקצאות שבתכנית רח/מק/32/2010/ב. אמנם מדובר בטבלה שנערכה במועד מאוחר מהמועד הקובע של התכנית הנדונה, אולם מחישוב נטו עפ"י מדידה גרפית של חלקות 358 ו-357 במגרש 6, מתקבל כי אכן חלקה היחסי של חלקה 358 הוא כ-56%. לפיכך הובא בחשבון החלק היחסי של החלקה, כפי שעולה מטבלאות ההקצאה בתכנית רח/מק/32/2010/ב.

12.58. **מצב חדש** – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב החדש ייבנו במגרש 25 יח"ד, כאשר אחת מהן דירת גן ו-24 דירות טיפוסיות, מתוכן 4 דירות עליונות שייכללו חדרי יציאה לגג. לעומתו שמאי המבקשת הביא בחשבון 25 יח"ד טיפוסיות, מתוכן 4 דירות עליונות שייכללו חדרי יציאה לגג.

12.59. תמהיל הדירות אינו מוגדר בתכנית, יחד עם זאת, מצוין בהוראות התכנית כי מספר הקומות יהיה 6 קומות + קומת גג + קומת קרקע. בהתאם לכך, הובא בחשבון התמהיל בו נקט שמאי המשיבה, ובהתאם להכרעת יפה, של דירת גן אחת ו-24 דירות טיפוסיות.

12.60. **מחסנים** – שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב החדש שטח מחסנים של 100 מ"ר לפי חישוב של 4 מ"ר מחסן x 25 יח"ד. שמאי המבקשת לא הביא בחשבון במסגרת השווי את שטחי המחסנים.

12.61. עפ"י הוראות התכנית, במתחם D הוקנו מחסנים פרטיים לדיירים בקומות תת-קרקעיות בלבד, ומחסן לשימוש כל דיירי הבית יותר בקומת הכניסה. בהינתן שכל מקומות החניה ניתנים להסדרה במסגרת קומת הקרקע, אין כדאיות כלכלית להקמת

מרתף לצורך בניית מחסנים. לפיכך בתחשיב הזכויות במצב החדש לא הובא בחשבון שטח מחסנים, כפי שנקבע בהכרעת יפה.

12.62. **ממ"דים** – בהתאם להכרעתי בסעיפים 12.10-12.14 לעיל, לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

12.63. **מקדם דחייה** – הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.84, המשקף דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6%, בשל התנאים למתן היתר בנייה, לרבות הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תכנית פיתוח מחייבת, תכנית למערכות תשתיות וכו', כפי שנקבע בהכרעת יפה.

12.64. **מושע וצפיפות** – הובאה בחשבון הפחתה של 10% למרכיב המושע, בהתחשב באיחוד החלקות והצורך בהסכמה בין הגורמים השונים, והפחתה של 5% בגין צפיפות גבוהה יותר, כפי שנקבע בהכרעת יפה.

12.65. **דייר מוגן** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.15 - 12.16 שלעיל.

12.66. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.3-12.4, אימצתי את השווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה, המוסכם על הצדדים, והתואם את הכרעת יפה.

12.67. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	968.0 מ"ר	1.00	968.0 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1.30	29.9 מ"ר
מחסנים	30.0 מ"ר	0.40	12.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לפני הפחתות			1,009.9 מ"ר
מקדם הפחתה דייר מוגן			0.9
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			908.9 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
דירת גן	110.0 מ"ר	1.30	143.0 מ"ר
זכויות בנייה בקומות טיפוסיות	2,640.0 מ"ר	1.00	2,640.0 מ"ר
4 חדרי יציאה לגג	92.0 מ"ר	1.30	119.6 מ"ר
סה"כ אקו' לפני הפחתות			2,902.6 מ"ר
מקדם דחייה		0.84	2,438.2 מ"ר
מקדם הפחתה מושע וצפיפות		0.85	2,072.5 מ"ר
מקדם הפחתה דייר מוגן		0.90	1,865.2 מ"ר
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			1,865.2 מ"ר
חלק מיוחס לנשוא השומה עפ"י טבלת ההקצאות			0.560486
שווי אקו' מצב חדש			1,045.4 מ"ר
שווי אקו' מצב קודם			908.9 מ"ר
תוספת זכויות			136.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,750 ₪
השבחה לחלק נשוא השומה במגרש 6 (במעוגל)			**375,375** ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>תכנית רח/ג/2 - מועד קובע 26/08/2009</u>

12.68. שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית זו אינה משביחה.

12.69. התכנית קובעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בנייה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים באזורי מגורים ב', ג', אזור מגורים מיוחד, ואזור מסחר בו מותרת בנייה למגורים. במועד הקובע, מסווג הנכס הנדון בייעוד "מגורים מרכזי" ולכן מקובלת עליי הסכמת הצדדים התואמת את הכרעת יפה, כי התכנית אינה חלה על הנכס הנדון.

12.70. זכויות הבנייה בגין חדרים על הגג יחושבו למועד תכנית רג/ג/3/2000 אשר הוראותיה חלות על כל אזורי המגורים ברחובות.

<u>תכנית רח/ג/3/2000 - מועד קובע 02/09/2010</u>

12.71. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- במצב הקודם הובאו בחשבון 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 92 מ"ר.
- במצב החדש הובאו בחשבון 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 160 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.3.
- הובא בחשבון החלק המיוחס לנשוא השומה, עפ"י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב לפי 0.560486.
- הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.89.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות ושומות מכריעות, לרבות הכרעת שלומי יפה, כדלקמן:

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- עסקאות השוואה לדירות, ממערכת שע"מ:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	מרפסת במ"ר	שטח אקו' במ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
17/06/2010	3701/450	הרשנזון 34	122	12	128	3	₪ 1,250,000	₪ 9,766
11/08/2010	3701/528	אחים טרבס 18	137	12	143	5	₪ 1,500,000	₪ 10,490
01/11/2010	3701/528	אחים טרבס 18	125	12	131	2	₪ 1,480,000	₪ 11,298
14/11/2010	3701/528	אחים טרבס 18	125	12	131	2	₪ 1,494,000	₪ 11,405
20/05/2010	3705/489	מרים מזרחי 2	110	12	116	6	₪ 1,150,000	₪ 9,914
20/05/2010	3705/489	מרים מזרחי 2	110	12	116	3	₪ 1,180,000	₪ 10,172
10/06/2010	3705/489	מרים מזרחי 2	110	12	116	4	₪ 1,188,000	₪ 10,241
13/06/2010	3705/489	מרים מזרחי 2	110	12	116	2	₪ 1,250,000	₪ 10,776
19/08/2010	3705/489	מרים מזרחי 2	110	12	116	4	₪ 1,270,000	₪ 10,948
								₪ 10,557

- חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 10,557
שווי מ"ר בנוי ממוצע ללא מע"מ	16%	₪ 9,023
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ ויזומות	20%	₪ 7,519
עלות בנייה ישירות + עקיפות		₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה קרקע		₪ 3,019
במעוגל		₪ 3,000

- שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה לשנת 2009
לבנה אשד	3703/1088	סמטת רחל 6	₪ 3,100
נורית ג'רבי	3702/229	שד' חן 4	₪ 3,200
שלומי יפה	3703/357	טלר 10	₪ 3,300

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם	92.0 מ"ר	1.3	119.6 מ"ר
מצב חדש	160.0 מ"ר	1.3	208.0 מ"ר
תוספת זכויות			88.4 מ"ר
מקדם דחייה			0.89
מקדם הפחתה לדייר מוגן			0.90
סה"כ השבחה לאחר הפחתות			70.8 מ"ר
חלק מיוחס לנשוא השומה במגרש 6			0.560486
השבחה אקו'			39.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
השבחה			₪ 130,967

12.72. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת אימץ במלואו את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, ללא הצגת תחשיב מטעמו.

<u>הכרעה</u>

12.73. תכנית רח/3/ג/2000 החלה על הנכס הנדון, מהווה שינוי לתכנית רח/2/ג/2000, המקנה חדרים על הגג בשטח של 40 מ"ר.

12.74. במצב הקודם הובאו בחשבון 4 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 92 מ"ר, במקדם 1.3, המשקף את מרפסת הגג.

12.75. במצב החדש הובאו בחשבון 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 160 מ"ר, במקדם 1.2 המגלם בנוסף להפסד מרפסת הגג, גם את שוליות השטחים הבנויים בקומת הגג, בהתאם להכרעת יפה.

12.76. מקובלת עליי עמדת שמאי הצדדים, כפי שעולה אף מהכרעת יפה, כי אין לחשב השבחה בגין מרפסות מקורות, זאת לאור עררים מס' 8069/14, 8022/13, 8136/11, 8118/12, 8066/11 מיום 27/03/2017, אשר דנו בהשבחה בגין מרפסות מקורות בתכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

12.77. הובא בחשבון החלק המיוחס לנכס, של 0.560486, עפ"י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב.

12.78. **מקדם דחייה** – הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.89, המשקף דחייה של 2 שנים בשיעור היוון של 6%, בשל התנאים למתן היתר בנייה וביניהם הכנת תכנית איחוד וחלוקה, תכנית פיתוח מחייבת, תכנית למערכות תשתיות וכו', כפי שנקבע בהכרעת יפה.

12.79. **דייר מוגן** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.15 - 12.16 שלעיל.

12.80. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.3-12.4, אימצתי את השווי של 3,300 ₪ למ״ר מבונה, אשר מוסכם על הצדדים, והתואם את הכרעת יפה.

12.81. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
מצב קודם	92.0 מ״ר	1.3	119.6 מ״ר
מצב חדש	160.0 מ״ר	1.2	192.0 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לתוספת לחד׳ הגג			72.4 מ״ר
מקדם דחייה			0.89
מקדם הפחתה לדייר מוגן			0.90
סה״כ השבחה לאחר הפחתות			58.0 מ״ר
חלק מיוחס לנשוא השומה במגרש 6			0.560486
השבחה בשטח אקו׳			32.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			**107,277** ₪

<u>תכנית רח/מק/32/2010/ב, 0201608-414 (רח/מק/2000/כ) ורח/2000/ב/6</u>

12.82. ישנה הסכמה בין שמאי הצדדים כי תכניות אלו אינן משביחות.

12.83. תכנית רח/מק/32/2010/ב (מועד קובע 29/08/2013) מהווה תכנית איחוד וחלוקה של חלקות 357 ו-358, לפיה שוויה היחסי של חלקה 358 במגרש 6 – מתחם D הוא 56.0486% מהמגרש המאוחד.

12.84. תכנית 0201608-414 (רח/מק/2000/כ) (מועד קובע 24/11/2014) קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבנייה רוויה, ומתקנים לאחזקתם.

12.85. תכנית רח/2000/ב/6 קובעת הוראות לבניית שטחי שירות מרביים, בתחום מרחב התכנון של העיר רחובות.

12.86. מעיון בהוראות התכנית, לאור הסכמת הצדדים כי התכניות אינן משביחות וכפי שעולה מהכרעת יפה, אני בדעה כי התכניות אינן משביחות את הנכס נשוא השומה.

<u>תכנית רח/2000/ג/4 – 24/02/2016</u>

12.87. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין האפשרות לקירוי פרגולות המותרות מכוח התקנות, תוך שימוש במקדמים אקו׳ בין פרגולה ללא קירוי לפרגולה עם קירוי, וכן שוליות.
- שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת ערר רח/8062/1218 מיום 10/03/2019, בה נקבע כי התכנית משביחה עבור האפשרות לקירוי פרגולה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- בהתאם לתקנות, בדירת גג מותר לבנות פרגולות בשטח של 50 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 200 מ״ר, עבור 4 יח״ד.
- הובא בחשבון שטח פרגולות בסיסי של 120 מ״ר במקדם השבחה של 0.1 ושטח פרגולות שולי של 80 מ״ר, במקדם השבחה של 0.05.
- הובא בחשבון החלק המיוחס לנשוא השומה, עפ״י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב לפי 0.560486.
- הובאה בחשבון הפחתה לדייר מוגן במקדם 0.9.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,750 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות חדשות, ושומות מכריעות, לרבות הכרעת שלומי יפה, כדלקמן:
- עסקאות השוואה לדירות, ממערכת שע״מ:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח בנוי במ״ר	מרפסת במ״ר	שטח אקו׳ במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
15/03/2015	3703/58	גלוסקין 19	136	12	142	₪ 1,888,000	₪ 13,239
11/05/2015	3703/1419	בן יהודה 20	116	12	122	₪ 1,800,000	₪ 14,754
22/06/2015	3703/449	יעבץ 17	122	12	128	₪ 1,900,000	₪ 14,844
23/06/2015	3703/449	יעבץ 17	122	12	128	₪ 1,850,000	₪ 14,453
22/06/2015	3703/449	יעבץ 17	122	12	128	₪ 1,900,000	₪ 14,844
20/07/2015	3703/509	שי 6	133	12	139	₪ 1,700,000	₪ 12,230
23/07/2015	3703/37	לוין אפשטיין 19	125	12	131	₪ 1,800,000	₪ 13,740
11/08/2015	3703/858	ויצמן 33	160	12	166	₪ 2,235,000	₪ 13,464
08/10/2015	3703/858	ויצמן 33	140	12	146	₪ 1,834,000	₪ 12,562
23/10/2015	3703/509	שי 6	132	12	138	₪ 1,800,000	₪ 13,043
31/08/2015	3703/858	ויצמן 33	150	12	156	₪ 2,175,000	₪ 13,942
29/11/2015	3703/858	ויצמן 33	150	12	156	₪ 2,135,000	₪ 13,686
ממוצע							₪ 13,734

- חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע		₪ 13,734
שווי מ״ר בנוי ממוצע ללא מע״מ	18%	₪ 11,639
שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ ויזמות	20%	₪ 9,699
עלות בנייה ישירות + עקיפות		₪ 5,300
שווי מ״ר מבנה ללא מע״מ ויזמות		₪ 4,399
שווי מ״ר מבונה בהתחשב במיקום	0.9	₪ 3,959
במעוגל		₪ 4,000

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעל הרון	3701/468	יוסף כובשי 16	₪ 4,400
כהן אלי	3703/553/6	בן יהודה אליעזר 21	₪ 4,500
שלומי יפה	3703/357	טלר 10	₪ 3,750

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
פרגולה – שטח בסיסי	120.00 מ"ר	0.10	12.00 מ"ר
פרגולה – שטח שולי	80.00 מ"ר	0.05	4.00 מ"ר
תוספת זכויות			16.00 מ"ר
מקדם הפחתה לדייר מוגן			0.9
השבחה לאחר הפחתות			14.4 מ"ר
חלק מיוחס לנשוא השומה עפ"י טבלת ההקצאות			0.560486
השבחה בשטח אקו'			8.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,750
השבחה לחלק נשוא השומה במגרש 6			₪ 30,266

12.88. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי התכנית אינה משביחה וזאת על סמך האמור בתקנות ושומות מכריעות, כדלקמן:

- עפ"י תקנות התכנון והבנייה–תיקון 2008, נקבע כי מטרת התקנות היא לאפשר הקמת מרפסות מקורות שבעתיד הכוונה להגדיר את הזכויות לגזוזטראות במסגרת תכניות בניין עיר חדשות, אולם לגבי תכניות ישנות, מתירות הוראות המעבר הקמת מרפסות מקורות כתוספת בנייה.

- בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, בחלקה 283 בגוש 3703 נקבע כי "ועדת ערר למעשה הכירה בכך כי התקנות שינו את הכללים לעניין מרפסות והקנו את האפשרות להרחיב את הדירות, גם במקום בו אין תכנית המתירה את המרפסות, אין הכוונה לאופן החישוב בלבד, אלא הקניית זכויות לבניית מרפסות בפועל". מכאן, שהזכויות למרפסות הוקנו מכוח תקנות התכנון והבנייה והן אינן חבות בהיטל השבחה.

- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם בחלקה 336 בגוש 3702 נקבע כי התקנות גוברות על תב"ע, בנושא של הצבת סוככים עונתיים לתקופת החורף. לביסוס טענתו הפנה שמאי המבקשת לערר 7193/17/48 **גיל כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשל"צ**, מיום 16/09/2018; ערר רל/8044/0818 **ה.ה.משקיעים במקרקעין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון**, מיום 03/12/2018; ערר

רל/8010/0219 **עמי א.א. שירותים ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון**, מיום 21/08/2019.

- קביעות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	היטל השבחה
אלי כהן	3704/268	הרא"ה 17	₪ 6,000
גד נתן	3816/138	הירדן 33	₪ 1,500
משה נדם	3702/336	וילקומיץ 9	אין השבחה
יעל הרון	3701/468	יוסף כובשי 16	₪ 2,000

<u>הכרעה</u>

12.89. תכנית רח/2000/ג/4 מתירה קירוי של פרגולות ברחבי העיר רחובות, בהתאם להנחיות עיצוביות.

12.90. בסעיף 2.1 להוראות התכנית נקבע כי מטרת התכנית היא קביעת הוראות בניית סככות במקום בו מותרת פרגולה.

12.91. בסעיף 2.2. להוראות התכנית נקבע כי בכל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה, למעט במבנים שהוכרזו לשימור.

12.92. בסעיף 6.2.2 להוראות התכנית נקבע כי תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי.

12.93. בסעיף 6.2.3 להוראות התכנית נקבע כי זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו הן ייעודיות לסככות בלבד ולא ניתן להעבירן לשימושים אחרים. העברת השטח לשימושים אחרים תיחשב סטייה ניכרת מהתכנית.

12.94. בהחלטת ועדת ערר רח/8062/1218 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' משה פינקל, מיום 10/03/2019** (פורסם בנבו), נקבע כי "**התכנית אשר אושרה על ידי הוועדה המחוזית, מאפשרת תוספת זכויות לשטח עיקרי למטרת <u>קירוי</u> פרגולות. גם אם השמאי המכריע מניח, כי פרגולה הינה שימוש טבעי שהתאפשר, עדיין קירוי הפרגולה מהווה תוספת שטח עיקרי שלא היה מוקנה במצב הקודם. למעשה, בנושא זה החלטנו כבר בעבר, כי מדובר בשינוי מהותה של הפרגולה וגם רוב רובם של השמאים המכריעים שנדרשו להשבחה בשל קירוי הפרגולה קבעו מקדם השבחה בנושא זה (<u>ערר 8047-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' מרדכי מנוחין; ערר 72/15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' גנדי</u>)...**" (ההדגשה במקור, ד.ש.).

ובהמשך:

"**<u>לפיכך, על השמאי המכריע לתקן את שומתו בנושא ולקבוע את היקף ההשבחה לתכנית זו מתוך הנחה שקירוי הפרגולה לא התאפשר במצב הקודם ושהתכנית הוסיפה שטח עיקרי לקירוי פרגולה</u>**". (ההדגשה של, ד.ש.).

12.95. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון השבחה עבור תוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות.

12.96. איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת, המתייחס להקמת מרפסות מקורות וסוככים עונתיים זמניים בעונת החורף, שכן הם אינם רלוונטיים לענייננו.

12.97. ההשבחה תחושב בהתאם להכרעת שלומי יפה, כאמור בסעיפים 12.3-12.4 לעיל.

12.98. בהתאם לתקנות, בדירת גג מותר לבנות פרגולות בשטח של 50 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 200 מ״ר, עבור 4 יח״ד.

12.99. הובא בחשבון שטח קירוי פרגולות בסיסי של 120 מ״ר במקדם השבחה של 0.1 ושטח קירוי פרגולות שולי של 80 מ״ר במקדם השבחה של 0.05.

12.100. הובא בחשבון החלק המיוחס לנשוא השומה, עפ״י טבלת ההקצאות שבתוכנית רח/מק/32/2010/ב לפי 0.560486.

12.101. **דייר מוגן** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.15-12.16 שלעיל.

12.102. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,750 ₪ למ״ר מבונה, ואילו שמאי המבקשת לא קבע את שווי הקרקע למועד הקובע בסוברו כי לא נוצרה השבחה. לאור האמור בסעיפים 12.3-12.4 לעיל, אני מאמצת את השווי בו נקט שמאי המשיבה בסך 3,750 ₪ למ״ר מבונה.

12.103. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
קירוי פרגולה – שטח בסיסי	120.00 מ״ר	0.10	12.00 מ״ר
קירוי פרגולה – שטח שולי	80.00 מ״ר	0.05	4.00 מ״ר
תוספת זכויות			16.00 מ״ר
מקדם הפחתה לדייר מוגן			0.9
השבחה לאחר הפחתות			14.4 מ״ר
חלק מיוחס לנשוא השומה עפ״י טבלת ההקצאות			0.560486
השבחה אקו׳			8.07 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			3,750 ₪
השבחה לחלק נשוא השומה במגרש 6			**30,266** ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
רח/2000/ב	15/05/1987	לא חלה השבחה
רח/2000/ג	10/01/1992	121,227 ₪
רח/3/31/2010		
רח/2000/ב/1	12/06/1996	לא חלה השבחה
רח/מק/2000/ב/3	10/04/2007	לא חלה השבחה
רח/32/2010/א	06/08/2009	375,375 ₪
רח/2000/ג/2	26/08/2009	לא חלה השבחה
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010	107,277 ₪[2]
רח/מק/32/2010/ב	29/08/2013	לא חלה השבחה
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	לא חלה השבחה
רח/2000/ב/6	24/04/2015	לא חלה השבחה
רח/2000/ג/4	24/02/2016	30,266 ₪[3]

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

[2] בהכרעת יפה חושבה ההשבחה בגין תכנית רח/מק/2000/ג/3 למגרש 6 בשלמותו, ללא חלוקה לחלק היחסי של כל חלקה בהשבחה. בעת תשלום היטל ההשבחה יש לבדוק האם שולם בהתאם להכרעת יפה, וככל ששולם בהתאם להכרעתו, אין לשלם פעם נוספת בגין מרכיב זה.

[3] בהכרעת יפה חושבה ההשבחה בגין תכנית רח/2000/ג/4 למגרש 6 בשלמותו, ללא חלוקה לחלק היחסי של כל חלקה בהשבחה. בעת תשלום היטל ההשבחה יש לבדוק האם שולם בהתאם להכרעת יפה, וככל ששולם בהתאם להכרעתו, אין לשלם פעם נוספת בגין מרכיב זה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com