אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 במאי 2023
מספרנו: 30/726
מספר בקשה: 525-2022

לכבוד

המבקשת:	המשיבה:
גב' לילה לוין	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה
ע"י זוהר ברניר, שמאי מקרקעין	ע"י מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
Zohar@barnir.net	Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב צידון 16, רמלה - עדכון

גוש 5851 חלקה 13

ביום 04/01/2023 נערכה שומה מכרעת בנכס הנדון אשר נמסרה לצדדים ביום 11/05/2023. ביום 12/05/2023 הוגשה בקשה להשלמת השומה המכרעת ע"י שמאי המבקשת בשל העדר התייחסות לעניין שכר השמאי המכריע ולעניין הריבית. ביום 14/05/2023 התקבלה תגובת המשיבה הכוללת התייחסות לבקשת שמאי המבקשת וכן, בקשה לתיקון המועד הקובע ביחס להחלטת הועדה לעניין שטחי השרות. לאור העובדה כי מדובר בבקשות שאינן נוגעות בגובה ההשבחה הרי שההחלטה בבקשות הצדדים מצורפת כנספח לשומה זו.

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות וזאת לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מתאריך 02/01/2022 שנערכה ע"י השמאי כהן מרדכי וכן, בתיקון שומת המשיבה מיום 24/06/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 24/04/2022 שנערכה ע"י השמאי זוהר ברניר, על כל נספחיה המצורפים.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

3. המועדים הקובעים:

- המועד הקובע בגין תכנית לה/1004 הינו 03/04/1998.
- החלטת ועדה בגין תוספת שטחי שירות – 22/01/2003.
- המועד הקובע בגין החלטת ועדה מס׳ 2012008 הינו 20/05/2014 (עפ״י מועד הפרסום).
- המועד הקובע בגין תכנית לה/1000/43 הינו 03/09/2016.
- בהתאם לעמדות הצדדים נערך ע״י החת״מ ביקור חצוני בלבד. הביקור נערך ביום 22/12/2022.
- הדיון המקצועי נערך באמצעות יישומון ה ZOOM כאשר השמאי הצדדים מגיבים לכתוב בו במהלך הדיון. לצדדים ניתנה זכות תגובה לסיכום הדיון.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	5851
חלקה	:	13
שטח חלקה (רשום)	:	219 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב צידון 16, רמלה
תיאור הנכס	:	בית צמוד קרקע (חלק מדו משפחתי).

5. המצב המשפטי:

5.1. אישור זכויות:

בהתאם להעתק אישור מצב זכויות החתום ע״י רפעת מרעי- משרד עורכי דין ונוטריון מיום 31/08/2021 (ב״כ חברת לנקדו ישראל ויזום בע״מ, לשעבר חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע״מ) עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- פרטי הנכס: דירה מס׳ 41-א׳ טיפוס E, הממוקמת בכתובת צידון 16, רמלה. גו״ח 4449/52, מגרש 16 (עפ״י תוכנית תב״ע לה/1000/25).
- ולקוב ויקטור ולוין יוליה רכשו את הנכס הנדון עפ״י הסכם מכר 08/02/1993.
- אין למשתכנים חוב לחברה למעט תשלום עתידי בגין פרצלציה, מדידות והוצאות רישום.
- על זכויותיהם של המשתכנים ניתנה התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק ירושלים למשכנתאות בע״מ ע״ס של 146,500 ₪ ע״ש המשכנים.
- מס׳ תיק רמ״י 56120841 מ׳.

5.2. <u>חוזה חכירה:</u>

בהתאם להעתק חוזה חכירה מיום 04/08/1996 עולים הפרטים הבאים:

מיקום הנכס: רמלה. השטח: 94 מ"ר. גוש שומה: 4449, חלקות: 52,86,87,105. מגרש: 16 א' עפ"י תוכנית לה/1/15/1000). תקופת החכירה: 12/03/2043-13/03/1994. מטרת החכירה: בנייה דו משפחתית. קיבולת הבניה: 94 מ"ר מבונים. הצמדות: 62 מ"ר חצר.

5.3. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני חוזה רכישה מיום 02/09/2021 שנערך בין אבו גאנם תחריר ("הקונה") לבין ולקוב ויקטור ולוין ליליה ("המוכרים") למכירת מחצית מבית מגורים דו משפחתי, גו"ח 4449/52 ברחוב צידון 16 רמלה, בתמורה ל - 1,700,000 ₪.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 16 במתחם 5 עפ"י תכנית לה/1/15/1000 אשר מהווה חלק מחלקה 13 בגוש 5851 ברחוב ציון 16, רמלה. רחוב צידון הינו פנימי ושקט, בחלקו רחוב הולנדי. הסביבה הסמוכה מאופיינת ברובה בבנייה נמוכה, צמודת קרקע בבינוי של מבנה חד קומתי/ דו קומתי. הפיתוח הסביבתי הינו מלא.

המגרש הנדון הינו בעל צורה אי רגולרית דמוית משלוש בעל פינה עגולה בחלקו הצפון מזרחי בשטח של 219 מ"ר.

נראה כי צורת המגרש ומגבלת קווי הבניה מקשה על תכנון רגיל ומצביעה על מגבלה תכנונית.

צפונית ומזרחית לנכס קיים מבני ציבור הכוללים בין היתר: מס' גני ילדים, גן משחקים ומגרש כדורסל.

הנכס מהווה בית צמוד קרקע וחלק מבית דו משפחתי הכולל 2 קומות. להלן פירוט השטחים הבנויים בהתאם למדידה גרפית מהבקשה להיתר: קומת קרקע בשטח של כ - 47.5 מ"ר, קומה א' בשטח של 47.5 מ"ר. שטח החלקה, 219 מ"ר.

בהתאם לחוזה החכירה, קיבולת הבניה הינה 94 מ"ר, הצמדת החצר הינה 62 מ"ר.

קומת הקרקע כוללת סלון, מטבח, חדר שינה ושירותי אורחים. קומה א' כוללת 3 חדרי שינה, חדר רחצה ומרפסת שרות. באזור פיתוח סביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מתאר לה/1000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1943 בתאריך 13/09/1973.

מטרות התכנית בין היתר הינן תיקון, עדכון והשלמה של תכנית מתאר רמלה לה/9 שאושרה להפקדה ב- 1961 כמפורט להלן:

א. תיקון תוואי כבישים אזורים בהתאם לתכניות מעודכנות של מ.ע.צ ומשרדי ממשלה אחרים.
ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
ג. התווית דרכים מקומיות.
ד. קביעת שטחים נוספים למטרות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מלאכה, תעשיה ומסחר.
ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים והגדלתה.
ו. קביעת שבילים ראשיים להולכי רגל.
ז. השלמת התכנית ביחס לתקנות בניה.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים ג'. להלן השימושים המותרים בתכנית: מגורים בהתאם ללוח האזורים והתקנות. בניני חינוך, תרבות, חברה, בידור, דת, משחקים, גנים, מסחר פרט לשווקים בהתאם לתכנית מפורטת.

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימלי	:	800
רוחב מגרש מינימלי	:	20
בניה מקסימלית בקומה	:	30%
בניה מקסימלית כולל	:	120%
צפיפות מקסימלית לדונם	:	12.
גובה או מס' קומות	:	4 על קומה מפולשת
קווי בני צדדים מינימום	:	4 או בקיר משותף
קו בניין אחורי	:	5

הערות: בקומה מפולשת מותר חדרון גז, אשפה, חדר מדרג חניה, נספח עד 7 מ'.

7.1.2. <u>תכנית מס' לה/260:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2123 בתאריך 03/07/1975.

מטרות התוכנית הינה כמפורט להלן:

א. התווית דרכים חדשות והרחבות דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקווי בניה וכמו כן ביטול דרכים קיימות כמסומן בתשריט.
ב. קביעת שטחים חדשים לצרכי צבור.
ג. קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה גובה הבניינים ושימושי הקרקע.
ד. קביעת חלוקה מחדש מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים ג'.

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימלי	:	800
רוחב מגרש מינימלי	:	20
בניה מקסימלית בקומה	:	30%
בניה מקסימלית כולל	:	120%
צפיפות מקסימלית לדונם	:	13.
גובה או מס' קומות	:	4
קווי בני צדדים מינימום	:	4
קו בניין אחורי	:	5

הערות: בכל רובע תותר הקמת מבנים חדשים רק בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

7.1.3. <u>תכנית מס' לה/1/15/1000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3565 בתאריך 12/06/1988.

מטרות התכנית בין היתר: קביעת ייעודי הקרקע וחלוקה לחלקות חדשות. קביעת בינוי, קווי בינוי, גובה בנינים, מס' ויח"ד בחלקה. קביעת בניינים להריסה. התווית דרכים חדשות. הסדרת מערכות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, קביעת אתרים לשימור ושחזור. קביעת מתחמי תכנון.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים ב', מתחם 5, מגרש 16, מבנן 3.

<u>להלן הוראות הבניה:</u>

מס' יח"ד	:	קיים- 26, מוצע- 35.

קווי בניין : צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.

שטח בניה מקסימלי ליח"ד : 110 מ"ר.

מס' קומות : 2.

הערות : בבניינים בני 2 קומות אפשר להוסיף קומה שלישית על הגג, בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כתוספת ליחידה קיימת.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית מס' לה/1004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4629 בתאריך 19/03/1998.

מטרת התכנית בין היתר : לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליוניות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

להלן חלק מהוראות בנייה על גגות שטוחים :

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח החדרים למתקנים הנדסים לא יעלה על 50% משטח הגג.

להלן חלק מהוראות הבנייה לחדרי גג בגגות שטוחים :

1. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
2. בבניינים קיימים ועפ"י דרישות הג"א, תותר במסגרת שטח האמור, בניית מרחב מוגן יהיה בכפוף למגבלות המפורטות.
3. גובה חדר יציאה לגג (פנימי) לא יעלה על 2.5 מ'.
4. חדרי הגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלה אם רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.
5. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ' תהא הועדה רשאית להתיר לזאת, לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

בניית חדרי יציאה לגג בבניני מגורים תיאסר במקרים המפורטים להלן :

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
2. בתחום תחולתן של תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת הדיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי יציאה לגג פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תוכנית השימור.

4. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים המפורטים בתכנית.

להלן חלק מהוראות הבנייה בעליית גג בגגות משופעים:

בחלל הגג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף להוראות התכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:

1. הגג לא יעלה על 6 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

אם בתכנית המאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית גג משופע תותר באישור הוועדה המקומית אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

7.2.2. <u>החלטת ועדה מיום 22/1/2003:</u>

ההחלטה הוצגה ע"י הצדדים ולפיה אושרה בוועדה המקומית החלטה על תוספת שטחי שירות במספר מתחמי תכנון. ההחלטה מקנה תוספת שטחי שירות בשיעור של 20% מהשטחים העיקריים המותרים. ההחלטה חלה על מספר מתחמי תכנון ובין היתר על הנכס הנדון.

7.2.3. <u>אישור החלטת מליאה לבקשה מס' 2012008:</u>

ההחלטה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6797 בתאריך 05/05/2014.

מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה, החליטה בישיבה מס' 2012003 מיום 26/12/2012 לאשר קביעת שטחי שירות.

מטרת הבקשה: קביעת שטחי שירות לשימושים ולמרתפים בתכנית בנין עיר. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עד לאישור התב"ע לה/43/1000) הוחלט לקבוע שטחי שירות לשימושים השונים כמפורט בטבלה והתואמים לתכניות שלעיל במקביל היטל ההשבחה ייגבה כחוק.

קביעת שטחי שירות		
שימושי קרקע	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	אחוזי הבנייה	אחוזי הבנייה
מגורים א'+ ב'	משטח המגרש 15%	בשטח קונטור קומת הקרקע

להלן חלק מהוראות ההחלטה:

להלן תקנות תכנון והבנייה:

א. תקנות אלה לא יחולו על בנייה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבנייה, כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

ב. לגבי תכניות שהופקדו או אשרו לפני תחילתן של התקנות יחולו הוראות כדלקמן:

1. נקבעו שטחים המותרים לבנייה או אחוזי בנייה בלא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות ויהיה ניתן להוסיף עליהם שטחי שירות, כאשר אין הוראה מפורשת אחרת בתכנית.

2. נקבעו שטחים המותרים לבנייה או אחוזי הבנייה בנייה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית ובכל שאר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות ויהיה ניתן להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית לרבות קומה מפולשת.

3. הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הוועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א1) ו-158טז לחוק.

7.2.4. <u>תכנית מס' לה/43/1000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7318 בתאריך 09/08/2016.

מטרות התכנית בין היתר: הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר. הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין זכויות הבנייה לשטחי שירות ולמרתפים במגורים ב':

מעל הכניסה הקובע: 15% משטח המגרש.

מתחת הכניסה הקובעת: בשטח קונטור קומת הקרקע. במגרשים צמודי קרקע.

7.3. <u>רישוי:</u>

עפ"י היתר בנייה מס' 940191 שהופק בתאריך 05/06/1994 להקמת בית מגורים דו משפחתי, אישור בדיעבד למצב הקיים.

<u>להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:</u>

קומת הקרקע: 98.4 מ"ר.

קומה א': 95.7 מ"ר.

קומה ב': 6.6 מ"ר.

סה"כ: 200.7 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית לה/1004:

לטענת שמאי המשיבה תכנית לה/1004 מקנה זכויות בניה בגג בהיקף של 30 מ״ר.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה ושוליות של 0.53 ו- 1,500 ₪/מ״ר מבונה וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות ובהתאמה למיקום הנכס הנדון.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	מקדם התאמה ושוליות	סה״כ מ״ר מבונה
עליית גג	30	0.53	15.75
שווי מ״ר מבונה			1,500
השבחה בש״ח			**23,625**

בהתאם לתיקון שומה שנערך ע״י שמאי המשיבה מיום 24/06/2022 ולאור הבקשה לפטור עד 140 מ״ר בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ו תיקון 20 ולאור אישור הועדה מיום 15/06/2022 נקבע על ידו כי, במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

8.1.2. החלטת ועדה מיום 22/01/2003:

לטענת שמאי המשיבה, ההחלטה מעניקה תוספת של 20% בניה מהשטח העיקרי בגין שטחי שרות.

בשומת המשיבה כי, בהתאם למגבלות הבנייה הובאו בחשבון זכויות בניה בשטח של 14.2 מ״ר לפי מקדם שוליות 0.4 ומקדם התאמה 0.75. בנוסף, נקבע על ידו שווי של 1,400 ₪/ מ״ר מבונה.

להלן שטחי הבניה לניצול עפ״י שומת המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	סה״כ
שטח עיקרי	110	110
עליית גג	30	30
סה״כ	--	140
שטח שרות (20% מהשטח העקרי)	28	28
שטח עיקרי הניתן לניצול	14.2	14.2

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם התאמה	סה"כ מ"ר מבונה
שטח שרות	14.2	0.4	0.75	4.26
שווי מ"ר מבונה				1,400
השבחה בש"ח				**5,964**

בהתאם לתיקון שומה שנערך ע"י שמאי המשיבה מיום 24/06/2022 ולאור הבקשה לפטור עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב תיקון 20 ולאור אישור הועדה מיום 15/06/2022 נקבע על ידו כי במקרה הנדון, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

8.1.3. <u>החלטת ועדה מס' 2012008:</u>

לטענת שמאי המשיבה, החלטה מס' 2012008 מעניקה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של קונטור קומת הקרקע.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה עבור 55 מ"ר מרתף אשר חושב לפי מקדם שוליות 0.4.

לשיטתו, לאור הבינוי הקיים נכון למועד הקובע יש להביא בחשבון דחייה של 32 שנים בהיוון של 6%.

בשומת המשיבה, הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/ מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי יפה לנכס בגו"ח 4349/121 ובה נקבע שווי של 3,000 ₪/ מ"ר מבונה ובהתאמה לנכס הנדון.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחייה	סה"כ
שטח מרתף	55	0.4	0.15	3.41
שווי מ"ר מבונה				2,800
השבחה בש"ח				**9,545**

8.1.4. <u>תוכנית לה/43/1000:</u>

לטענת שמאי המשיבה, תכנית לה/43/1000 מוסיפה זכויות בנייה לשטחי שירות בהיקף זהה לשטחי השירות שנקבעו בהחלטת הוועדה 2012008. לפיכך, נקבע על ידו כי התכנית אינה משביחה.

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>תכנית לה/1004:</u>

לטענת שמאי המבקשת לאור הבקשה לקבלת פטור בהתאם לסעיף 19/ג לתוספת השלישית, הרי שבמקרה הנדון התכנית אינה משביחה.

לחילופין, שטח חדר הגג הניתן לניצול מכוח תכנית לה/1004 במסגרת קווי בניין הינו 4.3 מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת בהתאם להוראות תכנית לה/1004 קיימות מגבלות בנייה לחדרי גג כדלקמן:

״ 1. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשארה חלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה. 2. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ׳ מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ׳. שוכנעה העדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ׳, תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה״.

לטענת שמאי המבקשת, מעיון בתשריט קומה א׳ של היתר בניה עולה כי צורת הקומה מלבנית בתוספת שטח לא רגולרי בצד הצפון מזרחי (הגובל בדירת השכן). לשיטתו, השכן אינו יכול לבנות בחלק מהשטח שאינו רגולרי והשייך לדירה הנדונה כ״כ, מיקומו הינו על גבול הבניין המזרחי. ולאור הוראות התכנית המחייבות נסיגת חדר הגג ב- 1.2 מ׳ לפחות, והואיל וקיימת חובה לבנות את שני חדרי היציאה לגג צמודים זה לזה, הרי שבמקרה הנדון, לא ניתן לבנות את חדר היציאה לגג מעל השטח שאינו רגולרי.

עפ״י מדידה שערך שמאי המבקשת, מידות הגג (ללא השטח האי רגולרי) הן רוחב חזית דרומית- 9.5 מ׳ ועומק 4.4 מ׳.

השטחים הניתנים לבניה במסגרת מגבלת קווי הבניין הינם:

<u>רוחב</u>: 9.5 מ׳ - 1.2 מ׳- 2 מ׳= 6.3 מ׳. <u>עומק</u>: 4.4 מ׳ – 1.2 מ׳= 3.6 מ׳.

מתקבל חדר בשטח מקסימלי של 3.6*6.3= 22.7 מ״ר. יתרת השטח שלא נוצלה עפ״י תכנית לה/1/15/1000 הינה בשטח של 18.4 מ״ר ולכן, השטח לחיוב הינו 4.32 מ״ר בלבד.

לעניין ערכי השווי- שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה. בשומתו הובא בחשבון מקדם שוליות והתאמה 0.53 וכן, שווי של 1,500 ₪/ מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המבקשת:

1,500 ₪* 0.53* 4.3 מ״ר= 342 ₪.

8.2.2. <u>החלטת ועדה מיום 22/01/2003:</u>

לטענת שמאי המבקשת, החלטת ועדה מיום 22/01/2003 אינה יוצרת השבחה וזאת, הואיל מדובר בזכויות נוספות שאינן ניתנות לניצול.

עוד נטען על ידו כי, בהתאם לשומות מכריעות נקבע כי השטח העיקרי לחישוב שטחי השרות מסתכמים בכ- 140 מ״ר (110 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר חדר גג). לאור תוספת זכויות בשיעור של 20%, חושבה ההשבחה בשומתו עבור שירות בשטח של 28 מ״ר.

לשיטת שמאי המבקשת השטח על הגג אינו מהווה ״שטח עיקרי״ ולכן יש להביא בחשבון 20% מ – 110 מ״ר בלבד. אולם, גם אם תתקבל עמדת המשיבה הרי שיש לבחון האם מדובר בשטח הניתן לניצול במסגרת קווי בניין.

עוד נטען על ידו כי במצב הקודם הותר לבנות 110 מ״ר עיקרי ליח״ד כאשר השטח העיקרי שנוצל בפועל הינו 91.6 מ״ר (94 מ״ר- 3.4 מ״ר מדרגות).

לשיטתו, לא ניתן לנצל את יתרת שטחי הבניה בשתי הקומות הקיימות וזאת, לאור מגבלת קווי הבניין. יתרת השטח ניתנת לניצול בקומה ב׳/קומת גג.

כאמור, נוצלו 91.6 מ״ר ולכן קיימת יתרת זכויות של 18.4 מ״ר (91.6 מ״ר- 110 מ״ר). במקרה הנדון הותרה בנייה בגג בשיעור של 50% משטחה של קומה א׳ שהינו 49.2 מ״ר ולכן, השטח המכסימלי המותר לבניה בגג הינו 24.6 מ״ר. לאור הנ״ל, הרי שניתן לנצל בקומת הגג מכוח תכנית לה/1/15/1000 תוספת בשטח של 18.4 מ״ר.

לטענת שמאי המבקש, לאור הבינוי הקיים והמותר עפ״י תכנית לה/1004 הרי, שלא נותר מקום פיזי לתוספת בניה לאור מגבלת קווי הבניין. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי במקרה הנדון, לא חלה השבחה לאור החלטת הועדה.

8.2.3. <u>לעניין החלטת ועדה מס׳ 2012008:</u>

לטענת שמאי המבקשת, החלטה מס׳ 2012008 מעניקה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 47 מ״ר.

<u>לעניין שטח המרתף</u>: לגישת שמאי המבקשת, במסגרת קווי הבניין המותרים מוצו כל זכויות הבנייה בקומת הקרקע. לפיכך, הובא בחשבון על ידו מרתף בהתאם לקומת הקרקע בפועל ובשטח של 47 מ״ר.

לטענת שמאי המבקש, יתרת השטח מעבר לפטור של 140 מ״ר הינו 27.3 מ״ר.

<u>לעניין מקדמי השווי ושווי מ״ר מבונה</u>: שמאי המבקשת מאמץ את עמדת שמאי המשיבה. בשומתו הובא בחשבון מקדם שוליות למרתף של 0.4. כ״כ, הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/ מ״ר מבונה.

<u>לעניין אורך החיים הכלכליים</u>: בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה של 48 שנה למימוש הזכויות לפי מקדם 0.1. לטענתו, נכון למועד הקובע גיל המבנה הינו כ- 17 שנה (כשנה וחצי לאחר מתן היתר בניה להקמת המבנה). לשיטתו, אורך החיים הכלכלי במקרה הנדון הינו כ - 65 שנה. כראיה לעמדתו

הוצגו על ידו דוגמאות לנכסים שהוערכו בעבר במשרדו ומהן עולה כי טווח גיל המבנים נכון למועד הביקור הינו של 61-55 שנים. חלק מהנכסים שופצו במהלך השנים.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

השבחה				
מהות	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחייה**	**סה"כ**
שטח מרתף	47	0.4	0.1	1.15
שווי מ"ר מבונה				2,800
השבחה בש"ח				**3,210**

יחד עם זאת, לאור אישור הפטור של עד 140 מ"ר הרי שהשטח לחיוב הינו 27.3 מ"ר.

8.2.4. <u>תוכנית לה/43/1000:</u>

לטענת שמאי המשיבה, תכנית לה/43/1000 מוסיפה זכויות בנייה לשטחי שירות בהיקף זהה לשטחי השירות שנקבעו בהחלטת הוועדה 2012008. לפיכך, התכנית לשיטתו אינה משביחה.

8.2.5. <u>לעניין הבקשה לפטור מהיטל השבחה:</u>

בתאריך 12/01/2022 הוגשה בקשה לתיקון שומת השבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה.

במסגרת הבקשה, נטען על ידו כי המבקשת זכאית לפטור לאור שיקום שכונות לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית (פטור שיקום שכונות). לביסוס עמדתו, מפנה לשומת השמאי קוט מיום 15/07/2021 לנכס בגו"ח 5806/161 ובה נקבע כי לא חלה השבחה לתכניות בתקופה בה כלולה העיר רמלה (באזורים בהם אין בניה חדשה) ברשימת שכונות השיקום של משרד הבינוי והשיכון.

עוד נטען על ידו כי המבקשים זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה- פטור עד 140 מ"ר. לטענתו, הפטור ניתן גם לדירה שניתן להרחיבה. לטענתו, שטח הדירה בתוספת הזכויות לגג מכוח תכנית לה/1004 אינם עולים על 140 מ"ר לפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית לה/1004.

במסגרת הבקשה לפטור נשלחו מספר פניות ע"י שמאי המבקשת בתוספת תצהיר לבקשת הפטור.

בהתאם לשומת המבקש נטען כי: *"בקשת הפטור מהיטל השבחה לנכס הנשום עברה מסלול מכשולים בלתי נגמרת. פניותי לוועדה נתקלו בקיר אטום וגישתה, בלשון המעטה, איינה ראויה לגוף ציבורי. בין היתר, הוועדה דרשה כתנאי לפטור תצהיר מתאים.*

לאחר משלוח התצהיר לא היתה כל תגובה ו/או שומה הכוללת פטור.

לבסוף התקבלה התשובה הבאה:

"לא מצאנו מקום לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית כפי שנמסר לכם מכבר".

אציין כי לא קיבלתי כל תשובה ו/או נימוק לפניותיי ופניה נוספת לא נענתה ויש בי הרגשה כי המשיבה ניסתה להוליך אותי שולל. מצרף בנספח את הנימוקים ששלחתי למשיבה לגבי עמידתה בתנאי הפטור".

ביום 15/06/2022 אישרה המשיבה את בקשת הפטור תשלום מהיטל השבחה לאור הוראות סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק. ואכן, ביום 24/06/2022 נערך תיקון שומה ע"י שמאי המשיבה הכולל פטור עד 140 מ"ר.

8.3. סיכום עמדות הצדדים:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
לה/1004	ללא פטור עד 140 מ"ר- 26,625 ₪, כולל פטור עד 140 מ"ר- אין השבחה	ללא פטור עד 140 מ"ר- 342 ₪, כולל פטור עד 140 מ"ר- אין השבחה
החלטת ועדה מיום 22/01/2003	ללא פטור עד 140 מ"ר- 5,964 ₪, כולל פטור עד 140 מ"ר- אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה מיום 20/05/2014	9,545 ₪	ללא פטור עד 140 מ"ר- 3,210 ₪
לה/43/1000	אין השבחה	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף2(ג').
4. מיקום הנכס ברחוב צידון 16, רמלה.
5. המועדים הקובעים להחלטות הועדה מקומית הינם 22/01/2003 + 20/05/2014.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס והמועד הקובע.
- המצב התיכנוני והמשפטי.
- פטור מתשלום היטל השבחה בגין תוכניות לה/1004 והחלטת ועדה מיום 22/01/2003.
- העדר השבחה בגין תכנית לה/43/1000.
- בשומה המכרעת תיבחן ההשבחה בגין אישורה של החלטת ועדה מיום 20/05/2014 בלבד.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>לעניין הפטור מהיטל השבחה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, הנכס כלול בפרוייקט שיקום שכונות במועדים הקובעים ולכן, קיים פטור מתשלום היטל השבחה וזאת, לאור הוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית (פטור שיקום שכונות). כראיה לעמדתו, מפנה לשומת השמאי קוט בשומתו מיום 15/07/201 לנכס בגו"ח 5806/161.

עוד נטען ע"י שמאי המבקשת, כי המבקשת זכאית לפטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לחוק התכנון והבניה- פטור עד 140 מ"ר.

בתאריך 26/06/2022 נערך תיקון שומה ע"י שמאי המשיבה ובה נקבעה השבחה לאור אישור המשיבה מיום 15/06/2022 את הפטור המבוקש.

<u>הכרעה</u>:

ככלל, מדובר בסוגיה משפטית שאמורה להיות נדונה בפני וועדות הערר ולא ע"י שמאי מכריע, אולם משהונחה זו לפיתחי אביע את עמדתי הרלוונטית למקרה הנדון.

<u>לעניין פטור עד 140 מ"ר</u>:

בהתאם להודעת שמאי המשיבה הרי שהמשיבה אישרה ביום 15/06/2022 את הבקשה לקבלת פטור בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. לפיכך, נערך תיקון שומה.

לאור עמדת המשיבה ותיקון השומה בהתאם, הרי שבשומה זו מתייתר הצורך בידון בעניין ההשבחה הנובעת לכאורה מאישורן של תוכנית להי/1004 והחלטת הועדה מיום 22/01/2003.

<u>לעניין הבקשה לפטור בגין ההכרזה לשיקום שכונות</u>:

בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית נקבע בין היתר כי: *"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:*

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".

בהחלטת ביהמ"ש העליון **ברע"א 8565/10 ו-9063/10 בעניין נאסר עמאש ואח' נ' הועדה לתכנון ובניה שומרון** נקבע בין היתר כי: *"סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב שהוכרז כשכונת שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), <u>חל כאשר מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת ואינו חל כאשר מדובר בבנייה חדשה.....</u>*

בנוסף,

בעמ"נ 33956-03-17 בעניין הועדה המקומית ראש העין נ' שמחה מעודה ואח' נדונה סוגיית הפטור במימוש זכויות בדרך של מכר ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"משנקבע בהלכת עמאש כי מטרתו היחידה והסוציאלית של הפטור היא לאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו, משנקבע העיקרון הפרשני המחייב לפיו האיזון הראוי מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, ובעיקר משנקבע כי יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד, המסקנה המתבקשת היא <u>שהפטור חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל, שהרי הרחבת דירת מגורים קיימת תיתכן רק באמצעות בנייתה...</u>

...סופו של דבר, מסקנת בית המשפט העליון בעניין עמאש היתה כי פרשנותו התכליתית של סעיף 19(ב)(1) מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה. עיקר המחלוקת של הצדדים בפניי היא כיצד ליישם את הלכת עמאש על המקרה דנן, שעניינו מכר.

... עולה מהמקובץ שהמשיבים אינם זכאים ליהנות מהפטור מכח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, בגין עסקת המכר".

מהאמור לעיל עולה כי, במימוש בדרך של מכר/בניה חדשה לא יחול הפטור מתשלום ההשבחה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובא בחשבון פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(1) בגין ההכרזה כשכונת שיקום.

לאור כל האמור לעיל, ולאור אישור הבקשות לקבלת פטור עד 140 מ"ר ועמדת הצדדים, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין אישורה של החלטת ועדה מס' 2012008 בישיבתה מיום 26/12/2012 (יצויין כי ההחלטה פורסמה למתן תוקף ביום 20/05/2014) ותוכנית לה/43/1000 בלבד.

10.2. <u>החלטה מס' 2012008 למועד 20/05/2014:</u>

10.2.1. <u>שטחי הבניה - מצב קודם:</u>

עפ"י היתר הבניה כפי שהוצג ע"י שמאי הצדדים, על הנכס בנוי בית מגורים, דו קומתי, דו משפחתי. בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר בניה עולה כי, מדובר בבניין בשטח כולל של 95 מ"ר הבנוי בשטח זהה בשתי קומות דהיינו 47.5 מ"ר כל קומה.

על הנכס חלה תכנית לה/1/15/1000 ולפיה הותרה בניה בשטח של 110 מ"ר ב- 2 קומות. עפ"י הוראות התכנית בבניינים בני 2 קומות אפשר להוסיף קומה שלישית על הגג, בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כתוספת ליחידה קיימת.

אלא, שמעיון בתשריט היתר הבניה עולה כי לא ניתן לנצל את כלל הזכויות בקומת הקרקע ובקומה א' בשל מגבלת קווי בניין.

במקרה הנדון, שטחי הבניה הבנויים בהיתר בקומת הקרקע ובקומה א' הינם 95 מ"ר. המשמעות הינה, שניתן לנצל את יתרת הזכויות בשטח של 15 מ"ר בקומת הגג ומכוח הוראות תוכנית לה/15/1000.

10.2.2. <u>שטחי הבנייה במצב החדש:</u>

<u>תוכנית לה/1004</u>:

תכנית לה/1004 מקנה זכויות לבניה בגג בשטח של 30 מ״ר.

בהתאם להוראות התוכנית, שטח חדרי יציאה לגג ו/או שטח החדרים למתקנים הנדסים לא יעלה על 50% משטח הגג. בנוסף, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ׳ מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ׳.

עפ״י מדידה גרפית מתשריט היתר בניה ובהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות בגג עד לשטח של כ- 18 מ״ר. כאמור בסעיף 10.2.1, קיימת יתרת זכויות לניצול בגג מכוח תוכנית לה/15/1000 בשטח 15 מ״ר.

המשמעות הינה כי במקרה הנדון קיימת תוספת זכויות בניה בשטח של 3 מ״ר בלבד (15 מ״ר – 18 מ״ר).

לאור האמור בסעיף 10.1 דלעיל, הרי שהשטח הנוסף, כלול בתחום השטח הפטור לאור מכוח סעיף 19/ג לתוספת השלישית אשר אושר ע״י המשיבה.

<u>החלטת ועדה מיום 22/01/2003</u>:

ההחלטה מאפשרת בניית 20% משטח העיקרי לטובת שטחי שירות עיליים.

השטח המותר הנוסף הינו 20% משטח עיקרי. הואיל והותרה בניית 110 מ״ר שטח עיקרי ללא עליית הגג הרי, שמתקבלת תוספת שירות בשטח של : 110 מ״ר X 20% = 55 מ״ר.

כאמור, לא ניתן לנצל זכויות בנייה נוספות בקומת הקרקע ובקומה א׳, לפיכך, מדובר בשטח לניצול בקומה ב׳/ קומת הגג.

שטח קומה ב׳/גג: 47.5 מ״ר X 50% = 23.75 מ״ר. (בהתאם להוראות בניה לתכנית לה/1/15/1000). יצויין, כי אין בהוראות התכנית מגבלת בניה המונעת בניית תוספת שטחי שירות מעבר לשטח המותר.

כאמור, קיים 15 מ״ר עיקרי לא מנוצל מכוח תוכנית לה/1/15/1000 וכן 3 מ״ר מכוח תכנית לה/1004 ולכן, יתרת השטח מכוח תכנית זו לניצול בקומה ב׳/גג הינה: 18 מ״ר – 23.75 מ״ר = 5.75 מ״ר.

כאמור לעיל, בשל מגבלת קווי הבניה לא ניתן לנצל בקומת הקרקע ובקומה א׳ את שטחי השירות מכוח החלטת הועדה מיום 22/01/2003 וכן, את שטח חדר הגג מכוח תוכנית לה/1004. יחד עם זאת, לאור העובדה כי ניתן לבנות בנכס הנדון קומת גג מעבר לקומת הקרקע + קומה א׳, הרי שאת יתרת השטח דהיינו 5.75 מ״ר, ניתן לנצל בקומה ב׳/ קומת הגג.

יחד עם זאת, לאור אישורה של המשיבה את הבקשה לקבלת פטור עד לשטח של 140 מ״ר, הרי שתוספת השטח עדיין כלולה בתחום 140 מ״ר הכלולים בפטור.

<u>החלטת ועדה מס' 2012008</u>:

ההחלטה מאפשרת בניית 15% משטח המגרש לטובת שטחי שירות עיליים וכן, השלמת שטח תת קרקעי עפ"י קונטור קומת הקרקע.

לטענת שמאי המשיבה, הוועדה מעניקה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של קונטור קומת הקרקע וכן, שטחי שירות עיליים של 15% משטח המגרש. אלא שלא קיימת יתרת שטחי שרות עיליים לניצול מעבר לשטחים שאושרו בהחלטת ועדה מיום 22/01/2003. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המשיבה השבחה עבור 55 מ"ר מרתף.

לטענת שמאי המבקשת, הוועדה מעניקה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של קומת הקרקע. אולם, במסגרת מגבלת קווי הבניה לא ניתן לנצל את כלל הזכויות. לפיכך, הובאה בחשבון קומת מרתף בהתאם לקומת הקרקע הקיימת דהיינו 47 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשת, לאור הפטור עד 140 מ"ר הרי, שהשטח הניתן לחיוב הינו 27.3 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

בנוגע לשטחי השירות העיליים – במקרה הנדון ולאור המפורט לעיל, לא קיימת יתרת שטח לניצול בשל השטח הבנוי בהיתר ובשל העובדה כי נוספו שטחי שירות כבר בהחלטה משנת 2003.

לעניין שטחי הבניה התת קרקעיים – במקרה הנדון, לא ניתן לנצל זכויות נוספות בקומת הקרקע בשל מגבלת קווי בניין.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה יש להביא בחשבון קומת מרתף בהתאם לקונטור קומת הקרקע הקיימת בפועל. בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"ג תשריט היתר הבניה עולה כי שטח קומת הקרקע הינה כ- 47.5 מ"ר.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו קומת מרתף בשטח של 47.5 מ"ר. לאור האמור בסעיף 10.2.3 דלעיל, הרי שיתרת השטח לחיוב בקומת המרתף הינה 26.25 מ"ר.

10.2.3. <u>שטחים לחיוב:</u>

לאור האמור לעיל, מתקבל כי בנכס הנדון הותרה בניה בשטח כולל כדלקמן:

<u>במצב הקודם</u>: עפ"י תוכנית לה/1000/15/1: 110 מ"ר עיקרי.

<u>במצב החדש</u>:

שטח בנוי בק.ק. + ק.א:	95 מ"ר.
שטח לניצול בקומת הגג:	23.75 מ"ר.
שטח מרתף:	<u>47.5 מ"ר.</u>

סה"כ שטחי בניה: 166.25 מ"ר.

שטח פטור לאור סעיף 19 (ג): 140.00 מ"ר.

יתרת שטח לחיוב: 26.25 מ"ר.

לאור האמור לעיל, מתקבלת יתרת שטחים לחיוב של 26.25 מ"ר בקומת המרתף.

10.2.4. <u>אורך חיים הכלכלי:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.15 המגלם דחייה ל- 32 שנים בשיעור היוון של 6%.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.1 המגלם דחייה ל- 48 שנים בשיעור היוון של 6%. לטענתו, נכון למועד הקובע גיל הנכס הינו כ- 17 שנים, אורך החיים הכלכליים הסביר הינו כ- 65 שנה. לביסוס עמדתו הוצגו על ידו דוגמאות לנכסים בהם טווח השנים הינו 61-55 שנים.

<u>הכרעה</u>:

המבנה הנדון נבנה עפ"י היתר בניה מס' 940191 מיום 05/06/1994 (אישור בדיעבד למצב הקיים) כך שבמועד הקובע גילו של הנכס הינו כ- 20 שנה. בהתחשב בבינוי הקיים ובסביבת הנכס הנדון אני סבור כי אומדן תוחלת חיים של כ- 55 שנה לבית הקיים הינו סביר, קרי עד להריסתו בשנת 2050. עמדה דומה נקבעה בהכרעת הח"מ לנכס ברח' התבור 2 בגו"ח 4358/124.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחיה של 0.13 לבניה במרתף (N=35, I=6%).

10.2.5. <u>מקדם התאמה למרתף ושוליות:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון מקדם התאמה למרתף ושוליות– 0.4.

<u>הכרעה</u>:

למרות הסכמת הצדדים, עיינתי במספר שומות מכריעות לנכסים בסביבה עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי למרתף
שלומי יפה	5806/34	עד 50 מ"ר- 0.4
שלומי יפה	4349/97	עד 50 מ"ר- 0.4
בועז קוט	5806/161	עד 50 מ"ר- 0.4
גיל הרצברג	4349/171	עד 50 מ"ר- 0.4

בנוסף לנ"ל יצויין כי, בשומת הח"מ לנכס ברחוב התבור 2, גו"ח 4358/12 נקבע מקדם שווי למרתף של 0.5 ומקדם 0.8.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.5, ומקדם שוליות 0.8.

10.2.6. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

יצוין, כי סביבת הנכס מאופיינת במיעוט עסקאות.

שמאי המשיבה הפנה לשומת השמאי יפה לנכס בגו״ח 4349/121 ובה נקבע שווי של 3,000/ מ״ר מבונה נכון למועד להחלטת ועדה מס׳ 2012008. שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם התאמה למיקום 0.8 אשר אומץ אף ע״י שמאי המבקשת.

בשל מיעוט עסקאות השוואה, עיינתי במספר שומות מכריעות הדנות בהחלטה זו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה בש״ח
שלומי יפה	5806/34	3,700
שלומי יפה	4349/97	3,300
שלומי יפה	4349/121	3,000
בועז קוט	5806/161	3,000
גיל הרצברג	4349/171	2,800

מהאמור לעיל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 3,160 ₪/מ״ר.

במקרה הנדון, ולאור הביקור בסביבת הנכס קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין מיקום הנכס המאופיין כנחות יותר ביחס לנכסים בשומות המכריעות. כ״כ, בגין צורת המגרש היוצר מגבלה בניצול כלל זכויות הבנייה המותרות.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪/מ״ר מבונה. שווי זהה נקבע אף בשומת החי״מ לנכס בכתובת בן יוסף 2, רמלה, בגו״ח 5851/2.

10.3. <u>תכנית לה/43/1000:</u>

התכנית למעשה הטמיעה את תוספת הזכויות הנובעות מהחלטה 2012008 ולמעשה, אינה מוסיפה זכויות בניה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו כי התכנית אינה משביחה.

10.4. <u>לעניין טענת המבקשת בדבר התנהלות המשיבה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, המשיבה התנהלה באופן שאינו ראוי וזאת, תוך התעלמות מבקשות המבקשת.

לעניין זה יודגש, כי טענות אלה ככל והן נכונות, אינן בסמכותו של החי״מ ואינן רלוונטיות לעצם בחינת ההשבחה. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון טענות שאינן בהיבט המקצועי מושא שומה זו.

11. תחשיב:

מהות	שטח במ"ר/ מקדם
שטח קומת המרתף	47.5
שטח יתרה לחיוב- קומת המרתף	26.25
מקדם התאמה למרתף	0.5
מקדם התאמה לשוליות	0.8
מקדם דחייה (N=35, I=6)	0.13
סה"כ	1.37
שווי מ"ר בש"ח	2,800
השבחה בש"ח במעוגל	**3,800**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תיאור	מועד	השבחה	היטל השבחה
החלטת ועדה מס' 2012008	20/05/2014	3,800 ₪	1,900 ₪
תכנית לה/43/1000	03/09/2016	אין השבחה	אין השבחה

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

נספח השלמה לשומה מכרעת מיום 04/01/2023

לעניין המועד הקובע:

לטענת שמאי המשיבה, המועד הקובע לאישור החלטת וועדה לעניין שטחי השרות הינו מועד החלטת מליאת הועדה דהיינו 26/12/2012 ולא 20/05/2014 כמופיע בשומה המכרעת.

בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה עולה כי: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו* ***פורסמה ההודעה האחרונה*** *מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"* (ד.ש.א.כ).

במקרה הנדון מדובר בהחלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות. מבלי להיכנס לגופם של דברים יצויין כי, בקשת שמאי המשיבה לתיקון המועד הקובע אינה נופלת בגדר של טעות סופר ולכן, לא ניתן לתקן את האמור בהכרעה. לפיכך, השומה המכרעת בעניין זה בעינה עומדת.

לעניין ביטול ריבית:

לטענת שמאי המבקשת, השומה המתוקנת מיום 10/07/2022 ודרישת תשלום היטל השבחה כוללת הצמדה+ ריבית בגין 'תקופה שאינה ידועה לו'. לטענתו, העסקה דווחה כחוק ולפיכך, יש לבטל את רכיב הריבית בדרישת התשלום.

עוד נטען כל ידו כי: *"לא ברור למה הצורך בתצהיר. העירייה יודעת בדיוק כי המבקשת גרה בבית הנדון מעולם. המתנתי עד לקבלת תגובת המשיבה, לאחר מכן העברתי תצהיר. שוב המתנתי. לאחר חודש פניתי שוב, והודעתי כי התצהיר הועבר זה מכבר".*

לעניין חישוב הריבית נטען ע"י שמאי המשיבה בדיון המקצועי כי: *"מעיון במייל שנשלח ע"י מנהל מחלקת ההשבחה הכולל פירוט הריבית נראה שהוא נובע ממועד ההסכם דהיינו 02/09/2021 ועד ליום 24/03/2022 מועד חתימת התצהיר. (אעביר את התחשיב הכולל ריבית)".*

יודגש, החישוב לא הועבר לצדדים למרות הודעת המשיבה. יחד עם זאת, הריבית ככל ונדרשה הינה בגין התקופה שצויינה ע"י שמאי המשיבה בלבד. עוד נטען ע"י שמאי המשיבה כי הבקשה לפטור מתשלום היטל השבחה הוגשה רק במהלך מרץ 2022.

<u>הכרעה</u>:

לעניין טענת המבקשת בנוגע להתנהלות המשיבה – בשומת המבקשת וכן בדיון המקצועי הועלו טענות רבות בנוגע להתנהלות המשיבה בתיק הנדון המצדיקה לשיטתו, ביטול ריבית, הפחתה מגובה ההשבחה וכן, השתת שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.

לעניין גובה ההשבחה, נקבע בשומה המכרעת בסעיף 10.4 לשומה זו כי: *"לעניין זה יודגש, כי טענות אלה ככל והן נכונות, אינן בסמכותו של הח"מ ואינן רלוונטיות לעצם בחינת ההשבחה. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון טענות שאינן בהיבט המקצועי מושא שומה זו".*

יצויין כי, בפנייתו של שמאי המבקשת צויין במפורש כי בקשתו אינה לעניין גובה ההשבחה. לפיכך, ההחלטה ולפיה התנהלות המשיבה ככל והיא חורגת, אינה רלוונטית לעניין גובה ההשבחה ולכן נותרה בעינה.

יחד עם זאת, השומה המכרעת נעדרת התייחסות ספציפית לעניין ריבית הפיגורים וחלוקת שכר טרחת השמאי המכריע כפי שנתבקש ע"י שמאי המבקשת. לפיכך, קיבלתי את בקשת שמאי המבקשת להשלמת השומה המכרעת בנושאים אלו.

לעניין סמכות השמאי המכריע להפחתת ריבית - בהתאם לסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי: "**על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"ם – 1980**".

במקרה הנדון, נדרשה המבקשת לשלם בנוסף להצמדה, ריבית פיגורים.

בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע בין היתר כי: "***בית המשפט לעניינים מנהליים.....או שמאי מכריע...רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם. וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל מקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת***".

עפ"י סעיף 16 הנ"ל נקבע בין היתר כי ביהמ"ש/ועדת ערר/שמאי מכריע במקרים מיוחדים רשאים להפחית את תשלום הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם.

בטרם אכריע בסוגייה הנדונה, להלן סקירה חלקית של השתלשלות האירועים כפי שהוצגו בפני:

1. ביום 02/09/2021 נחתם חוזה מכר למכירת הנכס הנדון.
2. ביום 09/09/2021 נשלח חוזה מכר ע"י ב"כ המבקשת במייל לוועדה המקומית. לא הוצגה בפני אסמכתא למייל הנדון. אולם, טענה זו אינה נסתרה ע"י שמאי המשיבה.
3. ביום 13/09/2021 נערך דוח פיקוח ע"י עיריית רמלה.
4. ביום 02/01/2022 נערכה שומת השבחה מטעם המשיבה ע"י השמאי מרדכי כהן.
5. ביום 06/01/2022 הופק שובר תשלום היטל השבחה. (בהתאם לעמדת הצדדים).
6. ביום 24/03/2022 נחתם תצהיר לעניין פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לחוק התכנון והבניה- פטור עד 140 מ"ר.
7. הוצגה בפני תכתובת הצדדים בין התאריכים 02/10/2022-16/05/2022 לעניין קבלת שומה מתוקנת הכוללת תחשיב בכפוף לפטור לפי סעיף 19 (ג) וכן, לעניין ההליך בפני השמאי המכריע.
8. ביום 24/06/2022 נערך תיקון לשומת המשיבה וזאת, לאור הבקשה לפטור לפי סעיף 19 (ג) שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 15/06/2022.

לעניין תשלום ריבית, **בעא (ראשל"צ) 154/06' ד"ר גרינשטיין ראובן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה'** נקבע בין היתר כי: "***ההתקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש***, *ובענייננו – מיום כריתת חוזה המכר עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בענין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר –* ***עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לוועדה ומודיע לה על***

מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה*... זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בניה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו. לדעתי זהו גם ההקשר המדויק של הדברים שהובאו לעיל מתוך סעיף 13 להלכת נווה בנין".*

"התקופה השניה היא מיום פניית החייב בהיטל ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל. על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין כל צידוק לגבות ממנו בגינה ריבית בכלל. בגין תקופה זו יש לערוך אך ורק חישוב של הפרשי הצמדה".

בהתאם לאמור לעיל יודגשו מספר הדגשים. ראשית נקבע במפורש מיום שפנו המערערים לראשונה ***לועדה*** *דהיינו הפניה צריכה שתיעשה* ***לועדה המקומית*** *ולא לכל גורם אחר בעיריה.*

שנית כל עוד לא חלפו 30 יום ממועד העסקה ועד למועד הדווח לוועדה, לא תשולם ריבית פיגורים על התקופה הראשונה כאמור וככל שחלפו 30 יום הרי ש: "בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה".

ולענייננו,

במקרה הנדון, הדיווח היה בסמוך למועד ההסכם ופחות מ – 30 יום. כ"כ, לשיטת המשיבה וכפי שנטען בישיבה המקצועית, דרישת התשלום המתוקנת כוללת ריבית רק עבור התקופה שבין מועד כריתת החוזה ועד למועד חתימת תצהיר המבקשת בדבר הבקשה לפטור לפי סעיף 19/ג' לתוספת השלישית.

לעניין טענת שמאי המבקשת ולפיה: *"לא ברור למה הצורך בתצהיר. העירייה יודעת בדיוק כי המבקשת גרה בבית הנדון מעולם..."* יצויין, כי על המבקשת חלה חובת דיווח מלאה בדבר בקשתה ורצונה לקבל את הפטור המבוקש במימוש המוצע. המשיבה אינה צריכה לנחש, כי המבקשת מעוניינת לקבל את הפטור דווקא במימוש הנכס הנדון ולכן, עליה להשלים את הדיווח במלואו.

לאור האמור לעיל, ובמיוחד לאור השתלשלות האירועים כמפורט לעיל ודרישת המשיבה המתוקנת, הרי שהחיוב בריבית יהיה כדלקמן:

ממועד כריתת ההסכם ועד למועד הדיווח למשיבה תחול הצמדה בלבד וללא ריבית (פחות מ – 30 יום).

ממועד הדיווח למשיבה על העסקה ועד למועד קבלת שומת המשיבה המקורית תחול הצמדה בלבד וללא ריבית (אינו בשליטתה של המבקשת).

ממועד קבלת שומת המשיבה ועד למועד חתימה על התצהיר בדבר הבקשה לפטור לפי סעיף 19/ג לתוספת השלישית (24/03/2022) תחול הצמדה בתוספת ריבית כחוק.

ממועד החתימה על התצהיר ועד למועד פרסום החלטת השמאי המכריע, תחול בהתאם לעמדת הצדדים הצמדה בלבד.

<u>לעניין שכר טרחת השמאי המכריע:</u>

לטענת שמאי המבקשת המשיבה התנהלה באופן שאינו ראוי וזאת, תוך התעלמות מבקשות המבקשת. לפיכך, מבוקש כי שכר טרחת השמאי המכריע יחול במלואו על המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נקבע כי שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

לענייננו,

עפ"י האמור לעיל, לכתחילה הצדדים ישאו בשכר הטרחה בחלקים שווים. התקנות מאפשרות לשמאי המכריע לקבוע חלוקת השכר באופן שונה בהתקיים אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל.

במקרה הנדון, הוגשה בקשה לקבלת פטור לפי סעיף 19 (ג) לשטח עד 140 מ"ר ואשר אושר ע"י המשיבה. לטענת שמאי המבקשת, המשיבה התנהלה באופן חריג ובניגוד למנהל תקין.

לעניין זה יצויין כי הצדדים הגיעו לכלל הסכמה כי במקרה הנדון המבקשת זכאית לפטור לפי סעיף 19 (ג) ואכן, ביום 24/06/2022 נערכה ע"י המשיבה שומה מתוקנת הכוללת תחשיב לאור אישור הפטור.

מעיון בהשתלשלות האירועים כמפורט לעיל, הרי שהיא 'נופלת' בגדר הנסיבות המפורטות בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי מקום להיעתר לבקשת שמאי המבקשת. לפיכך, הצדדים ישאו בשכר הטרחה בחלקים שווים.