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

19 בפברואר 2024
מספרנו: 30/950
מספר בקשה: 2099-2023

לכבוד

המבקשת:
גב' בת שבע ברמץ
ע"י מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין
Shammba@hotmail.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת השרון
ע"י אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין
Omid@app-land.co.il

הנדון: שומה מכרעת – רחוב התקווה 5, רמת השרון

גוש 6589 חלקה 406 (מחצית דרומית)

1. מטרת השומה:

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

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 31/08/2023 שנערכה ע"י השמאים אומיד עודד סולימני וחיים חי צרפתי ובתגובתם מיום 16/11/2023.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19/10/2023 על נספחיה, שנערכה ע"י השמאית מיכל בר פרו.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/443 הינו 07/03/1980.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/541 הינו 05/06/1981.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/521/א הינו 13/03/1987.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/679 הינו 11/02/1994.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/754 הינו 26/07/1999.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/1/754 הינו 27/07/2017.
7. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 21/01/2024.
8. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 07/12/2023 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6598
חלק מחלקה	:	406 (מחצית דרומית)
שטח חלקה (רשום)	:	887 מ״ר
שטח המגרש	:	443.5 מ״ר[1]
כתובת הנכס	:	רחוב התקווה 5, רמת השרון.
תיאור הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק חד קומתי הבנוי בקיר משותף.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 19/10/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- חלקה 406 בגוש 6598 הינה בשטח רשום של 887 מ״ר.
- זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש ברמץ בת-שבע – 1/2 ועל שם הראל ניצה - 1/2.
- רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת סוכמי משה, על הבעלות של ברמץ בת-שבע.
- רשומה פעולה בדבר הסכם שיתוף, הסכם מיום 06/03/2023, על כל הבעלים.

5.2. הסכם מכר:

עפ״י שומת המשיבה, בהתאם להסכם מכר מתאריך 19/11/2022 שנערך בין בת שבע ברמץ (להלן: 'המוכרת') לבין משה סוכמי (להלן: 'הקונה') נמכר הנכס הנדון הידוע כמגרש ב' בתשריט חלוקה המצורף לחוזה המכר בתמורה ל- 7,700,000 ₪.

[1] מחצית משטח החלקה הרשום.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 406 (מחצית דרומית) בגוש 6598 המהווה בית מגורים צמוד קרקע ותיק חד קומתי, חלק מדו משפחתי ברח' התקווה 5 בשכונת 'קריית יערים' בעיר רמת השרון. השכונה ממוקמת בחלק הצפון-מערבי של העיר ומאופיינת בבניה צמודת קרקע בבנייה חד ודו משפחתית ישנה לצד חדשה.

רח' התקווה הינו רח' חד-סטרי. תחילתו ברחוב ברנשטיין-כהן בדרום וסופו בדרך ללא מוצא בצפון.

החלקה הנדונה ממוקמת בעברו המערבי של הרחוב, שטחה הרשום הינו 887 מ"ר וצורתה דמוית מלבן רגולרי למדי. המגרש הנדון מהווה את המחצית הדרומית של החלקה ושטחו 443.5 מ"ר.

הביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בסביבת הנכס. באישור ב"כ המבקשת, נערך ע"י החי"מ ביקור חיצוני בתחום החלקה אבל לא התאפשר לערוך ביקור פנימי בדירה.

על המגרש הנדון בנוי בית מגורים צמוד קרקע בקיר משותף. הנכס מהווה בית חד קומתי ותיק הבנוי בבניה קלה הכולל מרפסת תריסים מקורה המחברת בין שני בתי המגורים הבנויים בקיר משותף.

עפ"י היתר בניה מס' 6166 מיום 14/07/1982 הנכס הינו בשטח של 49.5 מ"ר עיקרי. יצויין, כי שטח זה מהווה תוספת בניה לבית מגורים קיים בשטח של 166.35 מ"ר, כך שמתקבל בסה"כ עפ"י היתר זה בכל החלקה בית בשטח כולל של 215.85 מ"ר (קיים + מוצע). לנכס הנדון, הותרה תוספת בשטח של 5.85 מ"ר עפ"י היתר בניה מס' 6389 מיום 23/05/1983, כך שמתקבל בסה"כ בית בשטח של 221.70 מ"ר.

לבית המגורים צמודה חצר רחבה ועליה דשא סינטטי. החצר מגודרת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית רש/103:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23/05/1957.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א', חלק ממגרש 10 בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר.
שטח בניה לבניין	:	180 מ"ר או 15%, לפי הקטן.
בנייני עזר	:	5%.
צפיפות	:	2 יח"ד למגרש.
קווי בניין	:	חזית – 5 מ' , צדדי – 4 מ', אחורי – 9 מ'.

7.1.2. <u>תכנית רש/210/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1708 בתאריך 18/03/1971.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים א', בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר.
שטח בניה לבניין	:	20% בקומה אחת או 30% ב-2 קומות (15%/קומה).
שטח בניה לנספח	:	20 מ"ר
מס' יח"ד למגרש מינימלי	:	2
קווי בניין	:	קדמי – לפי המסומן בתשריט, צדדי – 3.5 מ', אחורי – 6 מ'.
מרפסות	:	25% משטח הבית. המרפסות יהיו פתוחות או מכוסות גג.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית רש/476:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2287 בתאריך 13/01/1977[2].

<u>מטרת התכנית</u>:

א. חלוקת החלקה המסווגת כאזור מגורים א' ל- 4 מגרשי בניה.
ב. קביעת שטח למגרש לבניין ציבורי.
ג. הרחבת רחוב התקווה מ- 10 מ' ל- 11 מ' בצורה סימטרית לשני הצדדים.

7.2.2. <u>תכנית רש/443:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות מס' 2606 בתאריך 21/02/1980.

מטרת התכנית הינה כדלקמן:

1. אחוזי שטחי המרפסות באזורי מגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.
2. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. באזור מגורים א' בבתים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18/03/1971) תאפשר הועדה תוספת בניה:

   א. לגבי קוטג' – באם שטח הבנייה הקיים 20% ניתן יהיה להוסיף 10% בקומה העליונה (עד 30%).
   ב. לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%.
   ג. על אף האמור לעיל לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית מתאר 210א' תשארנה בתוקפם.

4. לא תהיה הגדלת צפיפות לעומת הצפיפות המותרת עפ"י תכניות בנין עיר קיימות בכל האזור.

7.2.3. <u>תכנית רש/541:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2713 בתאריך 21/05/1981.

התכנית קובעת, בין השאר, סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות. באזור מגורים א' הותר בניה כדלקמן:

אחוזי בניה : 25% בקומה אחת או 18% ב-2 קומות (קוטג') וסה"כ 36%.

מרתף : תותר בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה ויבנה מרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף.

[2] לא אותרו מסמכי התכנית באתר מנהל התכנון.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירות בשטח של 4 מ״ר לפחות לכל יח״ד.

תותר בניית מבנה עזר באזור מגורים א׳ ו-ב׳ כאשר ייבנו קוטג׳ים במקום בית משותף, רק במקרים שלא נבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד וגובהו 2.2 מ׳ נטו או 2.4 מ׳ ברוטו.

תותר בניית מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.

7.2.4. <u>תכנית רש/521/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 3431 בתאריך 26/02/1987.

מטרת התכנית בין היתר, קביעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

לא תותר חדרי יציאה לגג באזור מגורים א׳ בעלי גג שטוח, למעט יציאת שירות בלבד לגישה למתקנים טכניים כגון דוד שמש, אנטנה וכו׳.

באזור מגורים א׳ תותר יציאה לחלקי גג שמתחת לגג הרעפים באישור הועדה המקומית[3]. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.2.5. <u>תכנית רש/679:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4186 בתאריך 27/01/1994.

מטרת התכנית, בין השאר, לקבוע הנחיות למתן היתרים עבור בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, פרגולות, מרתפים וכ״כ לקבוע דרך לחישוב מס׳ יח״ד בכל אזור המגורים.

מהוראות התכנית עולה בין היתר כדלקמן:

<u>בריכות שחייה:</u>

- גודלה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ״ר.
- שטחי בריכות השחייה לא יחושבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש ובתנאי שאינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות.
- קווי הבניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית.
- במקום שהמגרש אינו מאפשר בנית הבריכה בתחום קווי הבניין, תהא בסמכות הועדה המקומית להתיר במסגרת הקלה בנית בריכה בתחום המגרש ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ- 2 מ׳ מגבול המגרש ולאחר שננקטו הליכי פרסום הקלה כדין.

[3] בתנאי שעשתה זאת ע״י אישור מיוחד ומפורש.

מחסנים דירתיים:

- בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף אלא אם לא ניתן להקימם בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה 13 מ״ר לכל יח״ד, בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש. 6 מ״ר לכל יח״ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש. 4 מ״ר לכל יח״ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.

פרגולות:

- הגדרת פרגולה – קונסטרוקציה קלה וקורות מתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר בניין) וללא כיסוי קשיח מעל הקורות או מתחתם. החלק הפתוח לא יפחת מ-0.5 מ״ר. הפתחים בפרישה שווה.
- שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש – כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות. שטחי הפרגולה יהיו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.

מרתפים:

- מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר משרדים מגורים או כל הפקת רווחים.
- מרתף לא ישמש למגורים ובבתים משותפים ירשם כחלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות (למעט מחסנים דירתיים).
- גובה המירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.20 מ׳ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.
- במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם ניתן להקימם בשטח המרתף.

7.2.6. <u>תכנית רש/754:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4783 בתאריך 11/07/1999.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לשנות את הוראות הבניה ביחס לאזור מגורים א׳.

מעיון בהוראות התכנית עולה, בין השאר, כדלקמן:

זכויות בנייה:

- שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור של 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר על הגג אשר לא יעלה על 23 מ״ר).
- שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ״ר ליח״ד וכן מבנה חנייה קל בשטח של 30 מ״ר ליח״ד.
- גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ״ר.

- כמות הדירות תחושב עפ"י יחס צפיפות של שתי דירות לכל 750 מ"ר.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.

מרתפים:

- קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- השימושים במרתף יהיו לטובת:

א. שטחי שירות.

ב. שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר שהנ"ל משמשים את הדייר המתגורר בבניין.

ג. גובה המירבי של המרתף יהיה 2.40 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו.

ד. במבנה בו הותר בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.

ה. גודלו המירבי של מחסן דירתי: 13 מ"ר/יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש, או 6 מ"ר/יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי: עפ"י תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו.
- קו בניין צדדי: 3 מ'.
- קו בניין אחורי: 5 מ'.

גגות:

- באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע.

חניה:

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה בעת הוצאת היתרי בנייה.
- בבניה חדשה יותקנו מקומות החניה במרתף.
- במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה באישור מיוחד להתיר מבנה חניה קל מעל פני הקרקע ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר.

פרגולה:

- על תכנית זו תחול הוראות תכנית רש/679 לעניין פרגולות.

בריכות שחייה:

- גודלה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.
- שטחי בריכות השחייה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות.

7.2.7. <u>תכנית רש/1/754:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7544 בתאריך 12/07/2017.

מטרת התכנית הינה לשנות ולפרט הוראות מגורים א' בעיר רמת השרון.

מעיון בהוראות התכנית עולה, בין השאר, כדלקמן:

<u>זכויות בנייה:</u>

- זכויות הבנייה לשימוש עיקרי על קרקעי – עד 60% משטח המגרש (כולל חדרי יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר).
- זכויות הבנייה המותרות למטרות שירות הקרקע: 15 מ"ר לכל יח"ד, ממ"ד לכל יח"ד ששטחו לא יעלה על 13 מ"ר, מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.
- תותר הקמת 2 יח"ד לגודל מגרש מינימאלי.
- גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ-500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה לעיל, וכן שפורסמה על כך הודעה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- תותר תכסית מרבית על קרקעית של 40% משטח המגרש ללא הקלה.

<u>קווי בניין:</u>

- קו בניין קדמי – עפ"י תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו.
- קו בניין צדדי – 3 מ'.
- קו בניין אחורי – 5 מ'.

<u>פרגולות:</u> עפ"י הוראות תכנית רש/679.

<u>מרתפים:</u>

- תכסית מרבית תת קרקעית תהיה עפ"י מתווה קומת הקרקע ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- הגובה המרבי של קומת המרתף יהיה 3 מ' שימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.
- במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה במבנים צמודי קרקע בני עד 2 יח"ד במגרש – 13 מ"ר לכל יח"ד. במבנים צמודי קרקע בני 3-6 יח"ד במגרש – 6 מ"ר לכל יח"ד.

<u>גגות:</u> בסמכות הועדה המקומית לאשר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

- בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע, לא יותר גם חדר יציאה לגג.

<u>חניה:</u>

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- תותר חניה עילית או תת קרקעית.
- במקרה של חניה עילית שטח המבנה הקל לחניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

7.3. <u>רישוי:</u>

לא אותר עלי ידי/הוצג בפני היתר הבניה המקורי לנכס. הוצגו בפני המסמכים הבאים:

7.3.1. <u>היתר מס' 6166 מיום 14/07/1982:</u>

רישיון לתוספת בניה לבית קיים. סה"כ שטח הבית 49.5 מ"ר. יצויין כי, מדובר בתוספת בניה לבית קיים בשטח 166.35 מ"ר, כך שמתקבל בסה"כ בית בשטח של 215.85 מ"ר.

7.3.2. <u>היתר מס' 6389 מיום 23/05/1983:</u>

רישיון לתוספת בניה בשטח של 5.85 מ"ר לבית קיים בשטח של 215.85 מ"ר, כך שמתקבל בסה"כ בית בשטח של 221.70 מ"ר.

7.3.3. <u>טופס 4 מיום 19/06/1983:</u>

הוצג בפני אישור להספקת חשמל[4] מיום 19/06/1983, ליחידת המגורים/מסחר/תעשיה אשר בגוש 6598 חלקה 406 ברח' התקווה, ואשר ניבנה עפ"י היתרים מס' 6166 מיום 14/07/1982 ו- 6389 מיום 23/05/1983.

[4] לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל), התשמ"א-1981.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 שטח המגרש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון, לצורך חישוב הזכויות ותחשיבי ההשבחה, מגרש בשטח של 443.5 מ״ר המהווה מחצית משטח החלקה הרשום (887 מ״ר).

8.1.2 תכנית רש/433:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מהזכות לסגירת מרפסות סגורות בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר לעומת 25% מרפסות פתוחות במצב הקודם.

בשומתו הובא בחשבון מקדם מרפסות פתוחות – 0.3 ומקדם מרפסות סגורות – 0.8.

כ״כ, הובא בחשבון שווי של 0.9 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 0.97 - 0.9 ₪/מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

מצב קודם - רש/210א׳			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 15%	66.53	1	66.5
קומה א׳ - 15%	66.53	1	66.5
מרפסות פתוחות - 25%	33.26	0.3	10.0
חצר	360.34	0.25	90.1
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם			233.1
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 15%	66.53	1	66.5
קומה א׳ - 15%	66.53	1	66.5
מרפסות סגורות - 30%	39.92	0.80	31.9
חצר	357.02	0.25	89.3
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש			254.24
השבחה			
תוספת שטח אקו׳			21.12
שווי מ״ר מבונה			0.9
השבחה			**19.01**

8.1.3. <u>תכנית רש/541:</u>

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מהגדלת זכויות הבניה עד ל- 36% בשתי קומות, אפשרות לבנייה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ״ר וכן, לאור הזכות להקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ׳.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ׳ ומקדם שווי של 0.8 למרפסת שירותים.

בשומת המשיבה נקבע שווי של 3.0 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו, ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 3.5 - 3.0 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 15%	66.53	1	66.5
קומה א׳ - 15%	66.53	1	66.5
מרפסות סגורות - 30%	39.92	0.80	31.9
חצר	357.02	0.25	89.3
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם			254.24
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 18%	79.83	1	79.8
קומה א׳ - 18%	79.83	1	79.8
מרפסת שירותים ליח״ד	4.00	0.80	3.2
מרתף בקונטור ק״ק	79.83	0.40	31.9
חצר	361.67	0.25	90.4
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש			285.21
השבחה			
תוספת שטח אקו׳			30.97
שווי מ״ר מבונה			3.0
השבחה			**92.92**

8.1.4. <u>תכנית רש/521/א:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור הזכות להקמת חלל גג רעפים. בשומתו הובא בחשבון ניצול חלל הגג מעל קומה א' בתכסית של 35% (27.94 מ"ר) שחושב על ידו לפי מקדם שווי 0.8. החישוב נערך עבור תוספת השטחים בקומת הגג בלבד.

בשומתו נקבע שווי של 900 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו, ולפיהן נקבע שווי בגבולות 880 ₪ – 1,100 ₪/מ"ר מבונה.

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

תחשיב ההשבחה	
שטח קומה א'	79.83
שטח מבונה בחלל הגג-35% מקומה א'	27.94
מקדם שווי	0.8
שווי למ"ר מבונה בש"ח	900
השבחה	**20,117**

8.1.5. <u>תכנית רש/679:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה לאור האפשרות להקמת בריכת שחיה ופרגולה.

בשומתו הובא בחשבון שטח אפקטיבי להקמת פרגולה ובריכת שחיה של 20 מ"ר. שטחי הבריכה והפרגולה הוערכו לפי מקדם תוספת שווי 0.1 לעומת שווי חצר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו, ולפיהן נקבע שווי בגבולות 3,600 ₪ - 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

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

תחשיב ההשבחה	
תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	20
מקדם השבחה בגילום הפסד שטח חצר	0.1
שטח בריכה אפקטיבי	20
מקדם השבחה בהפסד חצר	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו'	4
שווי למ"ר מבונה	3,800
השבחה	**15,200**

8.1.6. <u>תכנית רש/754:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להרחבת זכויות הבניה עד ל - 60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף, 15 מ"ר שטח שירות עילי ליח"ד לפי מקדם שווי 0.5. כתוצאה מכך, גדל לשיטתו אף שטח המרתף בהתאמה תוך אפשרות להגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' והרחבת השימושים בו. הובא בחשבון מרתף לפי תכסית בשיעור של 30%. אומדן תוספת השווי בגין הגבהת המרתף והרחבת השימושים חושב לפי מקדם השבחה בשיעור 5%.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו, ולפיהן נאמד השווי בגבולות 4,200 ₪ - 5,000 ₪.

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

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע + ראשונה 60%	266.10	1	266.1
מרתף 30% בתכסית, בגובה 2.4 מ'	133.05	0.45	59.87
שטח שירות ליח"ד	15	0.5	7.5
פרגולה	20	0.35	7.0
בריכת שחיה	20	0.35	7.0
חצר	262.95	0.25	65.7
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**413.21**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע + ראשונה 36%	159.66	1	159.66
מרתף 18% בתכסית, בגובה 2.2 מ'	79.83	0.4	31.93
מרפסת שירותים ליח"ד	4.00	0.8	3.2
חלל גג	27.94	0.8	22.4
פרגולה	20	0.35	7.0
בריכת שחיה	20	0.35	7.0
חצר	321.67	0.25	80.4
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**311.56**
השבחה			
תוספת שטח אקו'			101.65
שווי מ"ר מבונה בש"ח			4,500
השבחה			**457,416**

8.1.7. <u>תכנית רש/1/754:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת גובה למרתף עד 3 מ'. תוספת הגובה חושבה לפי מקדם שווי של 0.10. ההשבחה נאמד בהתייחס לשטח המרתף בלבד.

שטח המרתף שהובא בחשבון בשומתו חושב לפי שטח תכסית פוטנציאלית של 30% משטח המגרש.

בשומתו נקבע שווי של 13,500 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כמפורט בשומתו, ולפיהן נאמד השווי בגבולות של 13,500 ₪ – 15,000 ₪/מ"ר מבונה.

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

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שטח מבונה במרתף 30%	133.05
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו' במרתף	13.31
שווי קרקע למ"ר מבונה	13,500
השבחה	**179,618**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>תכנית רש/443:</u>

לטענת שמאית המבקשת, התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרפסות המותר לבניה מ- 25% ל- 30% מהשטח הבנוי וכוללת הוראה המתירה סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין חוקיים בבנייה קלה.

לגישת שמאית המבקשת התכנית אינה משביחה וזאת, הואיל וקווי הבניין במצב בקודם מאפשרים בניית שטח כל המרפסות כסגורות ובבנייה קשיחה ואילו במצב החדש התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מבניה קלה באישור הוועדה המקומית.

כתמיכה לעמדתה, הפנתה לשומת השמאית לבנה אשד לנכס ברחוב התומר 6 ולשומת השמאי וירניק לנכס בגו"ח 6598/157.

לחילופין וככל ולא תתקבל עמדתה, חושבה ההשבחה בהתייחס ל -2 יח"ד בחלקה (לפי חלקה בשטח 887 מ"ר). כ"כ, הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון מרפסות סגורות לפי מקדם שווי 0.8, מבני עזר (10 מ"ר/ליח"ד) לפי מקדם שווי 0.75 וחצר לפי מקדם שווי 0.2.

לטענת שמאית המבקשת, לנוכח העובדה כי הנכס הנדון בנוי במקור כחלק מבית המגורים הצמוד לו בחלקה ובקיר משותף, הרי שיש להביא בחשבון במקרה הנדון דחייה למימוש בגין הצורך בפיצול הבית הראשי המצוי בחלקה. בשומתה, הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם שווי 0.312, משקף דחיה של 20 שנים לפי שיעור היוון 6%.

לעניין השווי למ"ר מבונה – שמאית המבקשת מאמצת את השווי בשומת המשיבה - 0.9 ₪/מ"ר מבונה.

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

מצב קודם - רש/210א'			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	133.05	1	133.1
קומה א' - 15%	133.05	1	133.1
מרפסות סגורות - 25%	66.53	0.80	53.2
מבנה עזר - 10 מ"ר/ליח"ד	20	0.75	15.0
חצר	700.69	0.20	140.1
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			474.5
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	133.05	1	133.1
קומה א' - 15%	133.05	1	133.1
מרפסות סגורות - 30%	79.83	0.8	63.9
מבנה עזר - 10 מ"ר/ליח"ד	20	0.75	15
חצר	694.04	0.20	138.8
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			483.77

השבחה	
תוספת שטח אקו' לכלל החלקה	9.31
שווי מ"ר מבונה	0.9
החלק בנכס הנדון	0.5
דחיה עד לפיצול, 20 שנים לפי שיעור היוון 6%	0.312
השבחה	**1.31**

8.2.2. <u>תכנית רש/541:</u>

לטענת שמאית המבקשת, במצב הקודם ניתן היה להקים מרתפים עפ"י תכנית רש/210א' ואף כך נהגה הוועדה המקומית נכון למועד הקובע. כתימוכין, מפנה לשומת השמאי נזרי לנכס בגו"ח 6598/331 רח' האחיות 9 וכן, להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85186/12 מיום 03/12/2017[5]. לאור זאת, הרי שלא חלה השבחה לשיטתה וזאת, הואיל ובמצב הקודם הותרה בנייה בשיעור של 39% לעומת 36% במצב החדש.

לחילופין, וככל ולא תתקבל עמדתה, חושבה ההשבחה בהתאם לשטחי הבניה לרבות מרתף עבור 2 יח"ד בחלקה. במצב הקודם הובא בחשבון מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר/ליח"ד אשר חושב לפי מקדם שווי 0.75 וחצר לפי מקדם שווי 0.2 (בשני מצבי התכנון).

לעניין המרפסות, במצב הקודם הובאו בחשבון מרפסות סגורות בשיעור 30% משטח החלקה (כ- 79.83 מ"ר) לפי מקדם שווי 0.8 לעומת מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר בלבד במצב הקודם לפי מקדם שווי זהה.

לטענת שמאית המבקשת, לנוכח העובדה כי הנכס הנדון בנוי במקור כחלק מבית המגורים הצמוד לו בחלקה ובקיר משותף, הרי שיש להביא בחשבון במקרה הנדון דחייה למימוש בגין הצורך בפיצול הבית הראשי המצוי בחלקה. בשומתה, הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם שווי 0.331, משקף דחיה של 19 שנים לפי שיעור היוון 6%.

לעניין השווי למ"ר מבונה – בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 2.3 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ובהתחשב במיקום הנכס.

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

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 18%	159.66	1	159.7
קומה א' - 18%	159.66	1	159.7
מרתף - 18%	159.66	0.45	71.8
מרפסת שירותים	4	0.8	3.2
חצר	723.34	0.20	144.7
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			539.04

[5] הומ"ק לתו"ב רמת השרון נ' נחום פינגר.

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	133.05	1	133.1
קומה א' - 15%	133.05	1	133.1
מרפסות מקורות - 30%	79.83	0.8	63.9
מבנה עזר	20	0.75	15.0
חצר	694.04	0.20	138.8
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			483.77
השבחה			
תוספת שטח אקו'			55.26
החלק בנכס הנדון			0.5
שווי מ"ר מבונה			2.3
דחיה עד לפיצול, 19 שנים לפי שיעור היוון 6%			0.331
השבחה			**20.97**

8.2.3. <u>תכנית רש/521/א:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון חלל גג בשטח של 46 מ"ר בהתייחס לכלל הזכויות המוקנות בחלקה ולפי מקדם שווי 0.75. לגישתה, את ההשבחה לנכס הנדון יש לחשב לפי מחצית מהזכויות.

לגישתה, והואיל ותוספת הבניה כרוכה בפיצול הבית, הרי שיש להביא בחשבון דחיה למימוש. במקרה הנדון, הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם 0.468 (משקף דחיה של 13 שנים לפי שיעור היוון 6%).

בשומתה נקבע שווי של 1,000 ₪ /מ"ר מבונה ללא פירוט מסד נתונים.

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

מהות/תיאור	**שטח/מקדם/שווי**
חלל גג רעפים ל-2 יח"ד	46
מקדם שווי	0.75
מקדם דחיה, 13 שנים לפי 6%	0.47
החלק בנכס הנדון	0.5
שווי למ"ר מבונה בש"ח	1,000
השבחה	**8,073**

8.2.4. <u>תכנית רש/679:</u>

לגישת שמאית המבקשת ככלל, אין לגבות היטל השבחה בגין התרת פרגולה הואיל ותקנות התכנון והבניה התירו במצב הקודם הקמת מצללה. כתמיכה לעמדתה, הפנתה לתכנית ג' המאפשרת בניית מצללה ולא גובים בגינה היטל השבחה.

לחילופין, וככל ולא תתקבל עמדתה, הוצג תחשיב חליפי ולפיו הובאה בחשבון פרגולה, בהתייחס לכל החלקה, בשטח של 50 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.05 כזמינה וכן, פרגולה בשטח של כ- 38.7 מ"ר לפי מקדם תוספת שווי כנ"ל בדחייה למימוש לפי מקדם 0.35.

ההשבחה חושבה בשומתה לפי מחצית מתוספת הזכויות.

לעניין בריכת השחייה - גם במקום בו לא אושרה תכנית המסדירה הקמת בריכות שחייה במצב קודם, מותר היה לגישתה לבנות בריכת שחייה בכפוף לתנאים והגבלות. לתימוכין, הפנתה למספר החלטות ועדה ובין היתר, לערר (ת"א) 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג וערר (מרכז) 1178-11-18 תומס דיאמנד פטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר יונה. כ"כ, הפנתה להיתר בניה ברח' התקווה 15 בו אושרה הקמת בריכת שחיה לפני אישור התכנית הנדונה. כתמיכה לעמדתה ולפיה יש להתחשב בנוהג הועדה המקומית במצב קודם לצורך חישוב ההשבחה, הפנתה לעמ"נ 14028-10-22 [6].

לעניין השווי למ"ר מבונה – בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה בהתחשב במיקום הנכס.

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

מהות	שטח	מקדם השבחה בניכוי הפסד חצר	מקדם דחיה ושוליות	שטח אקו'
שטח פרגולה זמין	50	0.05	1	2.5
שטח פרגולה דחוי	38.7	0.05	0.35	0.7
סה"כ תוספת שטח אקו' לחלקה				3.177
החלק בנכס הנדון				0.5
שווי מ"ר מבונה				3,100
השבחה				**4,925**

[6] צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

8.2.5. <u>תכנית רש/754:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להגדלת השטח העיקרי עד 60%. ההשבחה חושבה בהתייחס לכלל הזכויות בחלקה תוך גזירת החלק היחסי בנכס הנדון (0.5).

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון, לאור היקף הזכויות המוקנות, הפחתה לפי מקדם 0.95 בגין שוליות עבור כלל הזכויות לשטח עיקרי.

בשומתה, הובא בחשבון מרתף לפי מקדם שווי של 0.4 בשני מצבי התכנון, כאשר במצב החדש המרתף חושב לפי תכסית בשיעור של 30% ואילו במצב הקודם, לפי תכסית בשיעור של 18%.

במצב הקודם, הובאה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ״ר בלבד ולפי מקדם שווי 0.8 וכן, חלל גג בשטח של 46 מ״ר לפי מקדם שווי 0.75.

החצר חושבה לפי מקדם שווי 0.3 בשני מצבי התכנון. לא הובאה בחשבון השבחה לתוספת ש״ש בשטח של 15 מ״ר.

כ״כ, הואיל ותוספת הבניה כרוכה בפיצול הבית, הובאה בחשבון בשומתה דחיה למימוש. במקרה הנדון, הובאה בחשבון דחייה לפי מקדם 0.943 (משקף דחיה של 1 שנה לפי שיעור היוון 6%).

בשומת המבקשת, הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

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

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע + ראשונה 60%	532.20	0.95	505.6
מרתף 30%	266.1	0.40	106.44
פרגולה	88.7	0.1	8.9
חצר	532.2	0.3	159.7
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש			**780.56**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע + ראשונה 36%	319.32	1	319.32
מרתף 18%	159.66	0.40	63.86
מרפסת שירותים ליח״ד	4	0.8	3.2
חלל גג	46	0.75	34.5
פרגולה	88.7	0.1	8.9
חצר	634.64	0.3	190.4
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם			**620.15**

השבחה	
תוספת שטח אקו'	160.41
החלק בנכס הנדון	0.5
דחיה למימוש, 1 שנה לפי שיעור היוון 6%	0.943
שווי מ"ר מבונה בש"ח	4,500
השבחה	**340,358**

.8.2.6 <u>תכנית רש/1/754:</u>

לטענת שמאית המבקשת, במקרה הנדון לא חלה השבחה לאור המותר במצב הקודם (מרתף בגובה 2.4 מ'). לגישת שמאית המבקשת, למרות הסעיף בהוראות התכנית המאפשר בניית מרתף בגובה של עד 3.0 מ', הרי שלא ניתן לבנות מרתף בגובה העולה על 2.4 מ' וזאת, לאור ההנחיות המרחביות התקפות נכון למועד הקובע[7].

ככל וקיימת השבחה, הרי שהיא חלה ביחס לפוטנציאל העתידי הכרוך בשינוי ההנחיות המרחביות אשר יאפשר הקמת מרתף בגובה העולה על 2.4 מ' וזאת, בדרך של הקלה או פרסום לפי סע' 151-149 לחוק התו"ב. לאור זאת, הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 5% בלבד משווי קרקע למרתף.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין מרתף בשטח של כ- 133 מ"ר כפי שנקבע בשומת המשיבה. אלא, שלשיטתה יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה בנוסף מקדם שווי מרתף של 0.45.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתה שווי של 11,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות מהסביבה ובהתחשב במיקום הנכס.

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

מהות/תיאור	שטח/מקדם/שווי
סה"כ זכויות במרתף - 30%	133
מקדם שווי	0.45
מקדם השבחה	0.05
שווי למ"ר מבונה בש"ח	11,500
השבחה	**34,385**

[7] בשומתה צוין כי, בסעיף 6.1 להוראות התכנית נקבע כי הוראות הבניה לפי תכנית זו הינן "על פי הנחיות המרחביות התקפות".

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> – לגישת שמאי המשיבה, יש לחשב את ההשבחה למגרש בנפרד ללא התחשבות בעצם היותו בנוי בקיר משותף עם בית שכן.

<u>לעניין הפחתה לפיצול הבית/דחייה למימוש</u> – לגישת שמאי המשיבה, הואיל ובנכס קיים מבנה בשטח של כ- 55 מ״ר בלבד הבנוי בבנייה קלה ואשר בנוי בשיעור נמוך מהיקף הזכויות המוקנות, הרי שהשימוש המיטבי בנכס בכל המועדים הקובעים הינו מגרש ריק ללא דחייה למימוש ו/או הפחתה בגין פיצול.

<u>לעניין תכנית רש/443</u> - נטען כי, האפשרות לסגירת מרפסות מהווה אלמנט משביח באופן מהותי ואינה קיימת במצב הקודם.

לעניין מקדם שווי שטחי מרפסות במצב קודם, נטען כי מקדם השווי (0.3) שנקט בשומתו נקבע בהתאם להכרעות בסביבה הקרובה.

<u>לעניין תכנית רש/541</u> – לעניין התחשבות בזכויות בניה למרתפים במצב הקודם, נטען כי אמנם בשומת השמאי נזרי לנכס ברח׳ האחיות 9 הובאו בחשבון זכויות למרתפים במצב קודם אולם, מדובר בדעת מיעוט. כתימוכין, הפנה ל-5 הכרעות כמפורט בתגובתו, בהן נקבע לטענתו כי לא קיימות זכויות למרתפים במצב קודם לתכנית רש/541.

בנוסף, מפנה לערר 85036/09 הומ״ק לתו״ב רמת השרון נ׳ חיים וחווה שינפלד על נכס ברח׳ למרחב 12 בגו״ח 6598/157, ולפיו נקבע בין היתר כי שטחי הבניה למרתפים נכללו בזכויות הבניה המותרות מכח תכנית רש/210א׳ במצב קודם.

<u>לעניין תכנית רש/521/א׳</u> - במועד הקובע זכויות הבניה בגג זמינות לניצול באופן מידי ללא דחייה. לעניין שטח עליית הגג, נטען כי בשומתו הובא בחשבון עליית גג לפי שיעור ניצול של 35% משטח קומה א׳.

<u>לעניין תכנית רש/679</u> - ביחס למרכיב ההשבחה בגין בריכת השחייה נטען כי, הכנת תכנית המאפשרת בריכת שחיה בכל רחבי העיר מצביעה על ביקוש של התושבים להקמת בריכות שחיה. כ״כ, האפשרות לבניית פרגולות ובריכות שחייה אינן קימות במצב הקודם כנטען ע״י שמאית המבקשת. כתמיכה לעמדתו, הפנה ל- 3 שומות מכריעות בסביבה כמפורט בתגובתו, בהן נקבע כי התכנית מאפשרת תוספת פרגולה ובריכת שחייה.

<u>לעניין תכנית רש/754</u> – ביחס למקדמי השוליות נטען כי, האזור הנדון מאופיין בביקושים ובשטחי בניה גדולים ולכן, אין להביא בחשבון שוליות. כ״כ ומניתוח עסקאות השוואה מהסביבה עולה כי השווי שנקבע על ידו הינו על הצד הזהיר הואיל והנתונים מעידים שלא קיימת שוליות במקרה הנדון. בנוסף, התכנית מאפשרת תוספת 15 מ״ר/ליח״ד ש״ש אולם שטח זה לא הובא בשומת המבקשת.

<u>לעניין תכנית רש/1/754</u> – באשר לטענת שמאית המבקשת ולפיה לא חלה השבחה לאור הכפפת התכנית להנחיות מרחביות עפ"י סעיף 6.1 בהוראות התכנית, צירף שמאי המשיבה התייחסות היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, כדלקמן:

- פרק 4 לתכנית רש/754א' עוסק בהוראות מפורטות לשימושי הקרקע השונים.
- סע' 4.1 לפרק זה קובע הוראות בינוי ספציפיות לעניין מרתפים. ראה סעיף 4 לעניין גובה מרתף מירבי עד 3 מ'.
- לעומת זאת, פרק 6 הינו כללי ומפנה להוראות ההנחיות בנושאים נוספים שלא טופלו בפרקים אחרים בתכנית.
- ברור שהוראות ההנחיות המרחביות בעיר הנוגעות לגובה מרתפים נסוגות מפני הוראות ההוראות הספציפיות כמפורט לעיל בסעיף 4.1 לפרק 4 לתכנית רש/1/754.
- הנחיות מרחביות אינן גוברות על הוראות תכנית, ואין גם סתירה פנימית בתכנית.
- למען הסר ספק מח' הרישוי בעיר פועלת כאמור לעיל ומאפשרת מרתפים עד 3 מ' בהתאם להוראות הספציפיות שקבועות בסעיף 4.1 באזור מגורים א', ולא לפי ההנחיות המרחביות הכלליות.

לעניין מקדם ההשבחה, נטען כי המקדם נקבע בהתאם לשומות מכריעות מהסביבה כמפורט בתגובתו.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאית המבקשת
רש/443	07/03/1980	19.01 ₪	אין השבחה, לחילופין: 1.31 ₪
רש/541	13/03/1987	92.92 ₪	אין השבחה, לחילופין: 20.97 ₪
רש/521/א	05/06/1981	20,117 ₪	8,073 ₪
רש/679	11/02/1994	15,200 ₪	אין השבחה, לחילופין: 4,925 ₪
רש/754	26/07/1999	457,416 ₪	340,358 ₪
רש/1/754	27/07/2017	179,618 ₪	34,385 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

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 לתיתו 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 לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב התקווה 5, רמת השרון.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות המשביחות הינם בהתאם למפורט בס' 3 דלעיל.
6. בשומה זו יתכנו ערכי שווי ומקדמים השונים מהכרעות הח"מ בנכסים דומים בסביבה. יצוין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת, בין היתר בשל עמדות הצדדים.

9.2 נקודות בהסכמה:

א. המועדים הקובעים.
ב. פרטי הנכס.
ג. המצב המשפטי.
ד. העדר חבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית רש/476.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 לעניין הפחתה בגין פיצול הבית/שימוש מיטבי/דחייה למימוש:

לטענת שמאי המשיבה, יש לחשב את ההשבחה למגרש בנפרד ללא התחשבות בעצם היותו בנוי בקיר משותף עם בית שכן. כ"כ, הואיל ובנכס בנוי מבנה בשטח של כ - 55 מ"ר בלבד הבנוי בבנייה קלה בניצול זכויות בשיעור הנמוך מהיקף הזכויות המוקנות, הרי שהשימוש המיטבי בנכס בכל המועדים הקובעים הינו מגרש ריק ללא דחייה למימוש ו/או הפחתה בגין פיצול.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון, בתחשיבי ההשבחה החלופיים, הפחתה בגין דחיה למימוש/פיצול הבית לכלל המועדים הקובעים למעט למועד תכנית רש/1/754. לשיטתה, הואיל ובמקרה הנדון מדובר בבניה המהווה חלק מבית מגורים בבעלות אחת, הרי שיש להביא בחשבון דחיה למימוש.

הכרעה:

עפ"י היתר בניה מס' 6166 מיום 14/07/1982 כמפורט בסעיף 7.3.1 דלעיל, אושרה תוספת לבית המגורים הקיים. עפ"י ההיתר, שטחו הבנוי של הנכס הנדון לאחר ההרחבה הינו 49.5 מ"ר בקומה אחת.

יצויין, כי מדובר בתוספת בניה לבית קיים (מגרש צפוני) בשטח 166.35 מ"ר, כך שמתקבל בסה"כ בית בשטח כולל של 215.85 מ"ר.

בנוסף אושרה, עפ"י היתר בניה מס' 6389 מיום 19/06/1983, הרחבה נוספת בשטח של 5.85 מ"ר בקומת הקרקע, כך שמתקבל בסה"כ בית בשטח של כ - 55 מ"ר, שהם כ - 12.5% משטח המגרש.

יצוין, כי במצב הקודם הותרה בניה של 25% בקומה אחת או 18% ב-2 קומות (קוטג') ובסה"כ 36%, שהם כ- 160 מ"ר עיקרי למגרש הנדון.

ולענייננו,

בנכס הנדון, בנוי בית בשיעור ניצול חלקי של כ – 30% מהשטח המותר מכוח תכנית שאושרה בשנת 1981 ובתוספת מרתף. הבית בנוי ברובו בבניה קלה עם מגבלה מסוימת בתוספת בניה על הקיים. עוד יצויין כי, חלק מהמבנה המקשר בין שתי יחידות הדיור מהווה מרפסת סגורה מתריסים. מדובר במימוש חלקי ובחומרי בניה המצביעים על ארעיות השימוש עד למימוש המיטבי.

עפ"י התכניות החלות על הנכס עולה כי לאורך כל המועדים הקובעים, המימוש המיטבי הינו הריסת הקיים ובניית בית מגורים בניצול מלוא זכויות הבניה.

לעניין הבעלות, לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה בעלות יחידה מהווה מטרד בבנייתן של שתי יחידות היוצרת דחיה במימוש. נהפוך הוא, רכיב הבעלות המיוחד מאפשר מימוש מיטבי בכל אחד מהמועדים הקובעים.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס והסביבה לרבות שיעור ניצול זכויות הבניה, הרי שבשומה זו הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו מגרש ריק ופנוי בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה למגרש הנדון בנפרד (בשטח של 443.5 מ״ר), ללא התחשבות בעצם היותו בנוי בקיר משותף עם בית שכן בחלקה. בשומת המבקשת חושבה ההשבחה, בשני מצבי התכנון, בהתייחס ל -2 יח״ד בחלקה, שהינה בשטח של 887 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון, ההיתר המקורי לא אותר על ידי או ע״י הצדדים. כ״כ, לא אותר על ידי ולא הוצג בפני היתר המעיד כי מדובר בבית המהווה יחידה נפרדת.

יחד עם זאת, אין חולק כי במקרה הנדון מדובר במגרש בשטח של כ- 443.5 מ״ר המהווה מגרש בשטח סטנדרטי לבנייה עצמאית ליחידה נפרדת או בקיר משותף.

לאור האמור לאור ובהתחשב במאפייני הנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון, לצורך תחשיבי ההשבחה, כי מדובר בבית/מגרש נפרד וללא הפחתה בשווי.

10.3. <u>תכנית רש/443:</u>

10.3.1. <u>מהות ההשבחה, שטחי הבניה ומקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות לסגירת מרפסות בשיעור של 30% מהשטח העיקרי לפי מקדם שווי 0.80. לשיטת שמאי המשיבה, במצב הקודם הותרה בניית מרפסות פתוחות בשיעור של 25% מהשטח העיקרי לפי מקדם שווי 0.30. שטחי המרפסות חושבו על חשבון חצר לפי מחצית משטח המרפסות.

לטענת שמאית המבקשת, במצב החדש מאפשרת התכנית סגירת מרפסות מבניה קלה באישור הוועדה המקומית. לגישתה, לא חלה במקרה הנדון השבחה בגין אישורה של התכנית הואיל ובמצב הקודם אין מניעה בבניית שטח כל המרפסות כסגורות ובבנייה קשיחה. לחילופין, חושבה ההשבחה כאמור בהתייחס ל -2 יח״ד בחלקה לפי שטח כולל של 887 מ״ר. בשומתה, הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון מרפסות סגורות[8] לפי מקדם שווי 0.8, מבנה עזר בשטח 10 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 20 מ״ר לפי מקדם שווי 0.75, וחצר לפי מקדם שווי 0.2. בנוסף, הובאה בחשבון דחייה למימוש של 20 שנים לפי מקדם 0.312 בגין הצורך בפיצול הבית הראשי.

<u>הכרעה</u>:

תכנית רש/443 התירה בניית מרפסות סגורות בשיעור של 30% מסך השטח העיקרי וזאת, לעומת 25% מכוח תכנית רש/210/א׳ במצב הקודם. בנוסף, תכנית רש/210א׳ החלה במצב הקודם הקנתה זכויות בניה בשיעור 30% בשתי קומות ובמקרה הנדון כ - 133 מ״ר עיקרי בשני מצבי התכנון. שטח זה חושב לפי מקדם שווי 1.0 כמקובל ובהתאם לשומות הצדדים.

[8] במצב הקודם, הובאה בחשבון השלמה עד 25% מרפסות סגורות מהשטח העיקרי המותר ואילו במצב החדש, הובאו בחשבון מרפסות סגורות בשיעור של 30% מהשטח העיקרי המותר.

<u>לעניין אפיון שטחי המרפסות ומקדמי השווי הראויים</u>:

בהתאם לסעיף 35.ב' להוראות תכנית רש/210א' נקבע כי: *"שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית"*. עפ"י סעיף 57א' הוגדרה מרפסת פתוחה כ*"מרפסת במגרעת סגורה מ- 3 הצדדים, שעומקה לא עולה על 1.5 מ'"*.

סוגייה זו נדונה בערר (ת"א) 85186/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' מר נחום פינגר** מיום 03/12/2017. בערר נקבע בין היתר כי: *"טענת הוועדה המקומית כאילו השמאי המכריע לא נתן את המשקל הראוי לאפשרות סגירת המרפסות שנקבעה בתכנית רש/443, לא עולה כדי פגם מהותי או דופי חמור המצדיקים התערבות. מלכתחילה המרפסות שהותרו בהוראותיה של תכנית רש/210א', כלשונה של התכנית "אם פתוחות ואם מכוסות גג", לא היו גזוזטראות, כי אם מרפסות במגרעת סגורה משלושה צדדים, שעומקן לא עולה על 1.50. ככל שהמרפסת היתה סגורה מצד אחד או שניים, נקבע כי שטחה יחשב כמרפסת פתוחה אם עומקה לא עולה על 1.80 מ' (סעיף 57 לתכנית). משמעות הדבר היא כי התכנית התירה מרפסת בעומק של 1.5, סגורה משלושה צדדים ומקורה, בשטח העומד על 25% משטח הבית. אינו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית כי בשומה נפל פגם מהותי מאחר שתכנית רש/443 הפכה שטח זה לאפקטיבי בהרבה (עת שאיפשרה סגירת המרפסות) – והשמאי המכריע לא נתן לכך ביטוי מתאים. נציין בהקשר זה כי השמאי המכריע קבע השבחה לתכנית זו בשל תוספת שטח המרפסת"*.

מהאמור לעיל עולה כי מדובר במרפסות מקורות אך פתוחות, דהיינו לא ניתן היה לסגור את המרפסות במצב הקודם. לעומת זאת, במצב החדש, תכנית רש/443 התירה בניית מרפסות סגורות בשיעור של 30% מסך השטח העיקרי.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון במצב החדש מרפסות סגורות בשטח של 39.92 מ"ר[9] לפי מקדם שווי 0.7 ובמצב הקודם, מרפסות פתוחות בשטח של 33.26 מ"ר[10] לפי מקדם שווי 0.5 וזאת, בהתאם למספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר בשומת השמאית גלן לנכס בגו"ח 6598/221 ברח' אני מאמין 13.

עוד הונח בשומה זו, כי הזכויות לשטח העיקרי והמרפסות המקורות יבנו בחלוקה שווה בין הקומות.

כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו מגרש ריק. כ"כ, בהתאם לאמור בסעיף 10.2 דלעיל, חושבה ההשבחה למגרש הנדון בנפרד.

לעניין מבנה העזר – בשומה זו לא הובא בחשבון שטח מבנה עזר שכן, מדובר בשטח המתקזז בין שני המצבים.

בשומה זו, חושבו שטחי החצר לפי מקדם שווי מקובל של 0.25 בהתאם לשומת המשיבה.

[9] 443.5 מ"ר שטח מגרש X 30% זכויות בניה X 25%.
[10] 443.5 מ"ר שטח מגרש X 25% זכויות בניה X 25%.

10.3.2. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי של 0.9 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה</u>: למרות הסכמת הצדדים עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה לנכסים הבנויים בקיר משותף, כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	0.83
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	0.9
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א'	504	0.9
דוד טיגרמן	6598/326	ז' בחשון 15	501	0.95
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	588	0.9

לאור הנתונים הנ"ל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 0.9 ₪/מ"ר מבונה.

10.4. <u>תכנית רש/541:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית הרחיבה את זכויות הבניה ל- 36% שטח עיקרי בבינוי של 2 קומות שוות לפי מקדם 1.0 וכן, הוסיפה 4 מ"ר מרפסת שירות ליח"ד לפי מקדם שווי 0.8[11]. בנוסף, הובאה בחשבון חצר לפי מקדם 0.25. כ"כ, התכנית מאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת קרקע (תכסית של 18%). בשומתו הובא בחשבון מרתף בשטח של 79.83 מ"ר לפי מקדם שווי 0.4. לגישתו, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת בית המגורים הקיים והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות. בשומתו, הובא בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תכנית רש/443. בדיון המקצועי נטען בנוגע לזכויות בניה למרתפים במצב קודם, כי אין להביא בחשבון זכויות למרתפים במצב הקודם מכוח תכנית רש/541. לעניין זה, הפנה לערר 85036/09 הומ"ק לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שיינפלד.

לטענת שמאית המבקשת, במצב הקודם הותרה הקמת מרתפים מכח תכנית רש/210א'. כתימוכין, ציינה כי הוועדה המקומית נהגה לאשר במצב הקודם היתרי בניה הכוללים גם מרתפים. לאור זאת, במקרה הנדון לא חלה השבחה וזאת, הואיל ולשיטתה במצב הקודם הוקנו זכויות בשיעור של 39% לעומת 36% בלבד במצב החדש. לביסוס עמדתה, הפנתה לערר(ת"א) 85186/12 מיום 03/12/2017[12] ולפיו, יש להביא בחשבון במצב הקודם מרתפים מכוח תכנית רש/210/א. לעניין זה, ציינה כי מדובר בהחלטה שהתייחסה לערר 'שיינפלד' מיום 04/09/2011.

לחילופין, חושבה ההשבחה בשומתה בהתייחס כאמור ל -2 יח"ד בחלקה לפי שטח כולל של 887 מ"ר. בשומתה, הובא בחשבון מרתף בקונטור קומת קרקע (תכסית של 18%) בהתאם לשומת המשיבה שחושב במקדם שווי של 0.45.

---

[11] שטח מרפסת השירות במצב חדש, לרבות שטח מרפסות מקורות במצב קודם חושבו ע"ח חצר כמחצית משטח המרפסות.
[12] הומ"ק לתו"ב רמת השרון נ' נחום פינגר.

לעניין מרפסת שירות במצב החדש – שמאית המבקשת אימצה את שטח מרפסת השירות בשומת המשיבה ואת מקדם השווי הראוי (4 מ״ר X 0.8). יצויין כי, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון 8 מ״ר עבור 2 יח״ד.

לעניין מרפסות מקורות במצב הקודם – שמאית המבקשת אימצה את שטח המרפסות המקורות בשומת המשיבה ואת מקדם השווי הראוי (כ- 39.9 מ״ר/ליח״ד X 0.8).

בנוסף, הובא בחשבון במצב הקודם מבנה עזר בשטח של 10 מ״ר/ליח״ד, ובסה״כ 20 מ״ר לפי מקדם שווי 0.75 וכן, חצר לפי מקדם שווי 0.2 (בשני מצבי התכנון). בנוסף, הובאה בחשבון דחייה למימוש לאור הצורך בפיצול הבית הראשי המצוי בחלקה[13].

להלן התייחסות לנושאים הרלוונטים במחלוקת:

10.4.1. <u>לעניין ערר פינגר[14]:</u>

ראשית יצוין כי, הערר דן בשומה מיום 28/06/2012 בעקבות מימוש בדרך של אישור הבקשה להיתר בניה בניגוד למימוש הנדון בשומה זו. בהחלטת ועדת הערר נקבע בנוגע לתכנית רש/541, כי אין להתערב בקביעת השמאי המכריע בה נקבע כי תכנית רש/541 אינה משביחה.

מעיון בערר עולה כי, עמדת הוועדה המקומית נכון למועד הערר הינה שתכנית רש/679 היא המקור לזכויות בניית מרתפים ולא תכנית רש/541. להלן ציטוט מהערר: *״בערר שלפנינו יוצאת הוועדה המקומית כנגד קביעת השמאי המכריע, מר אמנון נזרי, שלפיה תכנית רש/541 לא השביחה את הנכס. דא עקא שלפי עמדת הוועדה המקומית כיום, תכנית רש/541 אכן לא השביחה את הנכס. הוועדה המקומית טוענת בפנינו היום כי תכנית רש/679 המאוחרת לה היא המקור לזכויות בעניין המרתפים, ולא תכנית רש/ 541. משזוהי עמדת הוועדה המקומית אין מקום כלל לערר הזה שבפנינו״.*

עוד נקבע בערר: *״מה לי אם בשל טענות בדבר קביעות באשר למצב הקודם לתכנית רש/541 או בשל טענות באשר למצב החדש מכוחה של רש/541 – התוצאה שאליה הגיע השמאי המכריע, שלפיה רש/541 לא השביחה את הנכס תואמת את עמדת הוועדה המקומית דהיום ויש לדחות איפוא את הערר ולו מטעם זה״.*

מהאמור לעיל עולה לכאורה, כי לשיטת הוועדה המקומית תכנית רש/541 אינה משביחה הואיל והתכנית לא קבעה זכויות לבניית מרתפים. למעשה, וועדת הערר לא קיבלה את עמדת הוועדה המקומית ולפיה מקור הזכויות לבניית מרתפים נובע מכוח תכנית רש/679. יחד עם זאת, אין בהחלטה כדי לקבוע מסמרות לפיהן אין השבחה בגין אישורה של תכנית רש/541.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשת ולפיה התכנית אינה משביחה. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור התכנית כמפורט להלן.

יצויין, כי החלטה דומה נקבעה בשומת השמאי ארז כהן לנכס בגו״ח 6598/64 ברח׳ למרחב 34.

---

[13] הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם שווי 0.331, משקף דחיה של 19 שנים לפי שיעור היוון 6%.

[14] ערר (ת״א) 85186/12 – הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ מר נחום פינגר.

10.4.2. <u>לעניין נוהג במצב קודם:</u>

לעניין טענת שמאית המבקשת להתרת מרתף במצב הקודם במסגרת נוהג - בהחלטת **ועדת ערר מס' 85036/09 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד**, נקבע בין היתר כי ככל ומבקשים להסתמך על נוהג מסוים, הרי שיש להוכיח את קיומו:

*"רובד בדיקה נוסף הוא – הוכחת קיומו של נוהג. כאשר מבקשים להסתמך על "נוהג" ככלי עזר פרשני, יש להוכיח את קיומו. נזכיר, כי בכל מקרה, אם יימצא כי הנוהג מוטעה, או שהוא נפסק, לא ניתן להסתמך עליו, אפילו **הוכח** קיומו של הנוהג. (הלכת קצאן לעיל ופסקי הדין הנוספים שהובאו לעיל וכן ערר חנה סדן לעיל). ...*

הישענות על מקרה בודד או אף על מקרים בודדים, לא די בה להוכחת "נוהג". יש להוכיח כי זה "דבר שבשיגרה", אם נשתמש בלשונו של השמאי המכריע. היינו, יש להוכיח דפוס פעולה חוזר ונשנה, עד כי ניתן להכיר בו כ"נוהג", בבחינת "פוק חזי מאי עמא דבר" (בבלי, ברכות, מ"ה א', עירובין, י"ד ב') או בלשון הירושלמי: "צא וראה היאך הציבור נוהג" (ירושלמי, פאה, פרק ז', הלכה ה'). נאמר: "הציבור" ולא נאמר: "יחידיו" - לא מקרה בודד או כמה מקרים בודדים, אלא יש להוכיח שנפוץ ומקובל הוא (<u>פ"ד מלון מרחצאות מוריה</u>, <u>פ"ד אמישרגז</u>, לעיל). נאמר: "נוהֵג" בהווה, ולא "נהג" בעבר. יש להוכיח שעדיין כך הוא הנוהג. אם הופסק הנוהג או ש"בעל הנוהג" חזר בו ממנו, למשל כי ראה שבטעות יסודו, הרי שאין כאן יותר נוהג. נוהג מוטעה ונוהג שנוצר בטעות <u>איננו</u> נוהג (<u>פ"ד שקדיאל</u>, <u>פ"ד מחלבות יוטבתה בע"מ</u>, לעיל)."

לענייננו, שמאית המבקשת לא הוכיחה קיומו של נוהג להקמת מרתפים במצב הקודם.

בנוסף, **בע"א 1216/98 בעניין אסתר אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'** נקבע כי על תכנית להתיר במפורש בהוראותיה שימוש מסוים כדי שיהיה מותר להקימו, וככל שזה אינו מצוין במפורש הרי שהקמתו אסורה עפ"י התכנית:

"על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור. האיסור יכול שיהפוך להיתר – אולם זאת רק בכפוף להליך חוקי מפורש. אם קובעת התכנית רשימת שימושים מותרים לאזור מסוים, או אז על מטרת השימוש שלגביו מבקשים היתר לעלות בקנה אחד עם אחת מהפעילויות המותרות המפורטות באותה רשימה."

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה הותרה במצב הקודם הקמת מרתף. החלטה דומה נקבעה אף בשומת השמאית דנה שיחור לנכס בגו"ח 6598/303 ברח' אשל אברהם 7.

10.4.3. <u>לעניין מהות ההשבחה שטחי הבניה ומקדמי השווי:</u>

בהמשך לאמור בסעיף 10.1 דלעיל, בשומה זו הובא בחשבון כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו מגרש ריק. כ"כ, חושבה ההשבחה למגרש בנפרד כמפורט בסעיף 10.2 דלעיל.

לאחר שעיינתי בהוראות התכנית, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה ההשבחה נובעת מתוספת שטח עיקרי ובסה"כ 36% במצב החדש לעומת 30% במצב הקודם. סך השטח העיקרי המותר הינו כ- 159.66 מ"ר (443.5 מ"ר *0.36), ובחלוקה ל- 2 קומות שוות מתקבלת קומה בשטח של 79.83 מ"ר. שטח זה חושב לפי מקדם שווי 1.0 כמקובל ובהתאם לשומות הצדדים.

כמו כן ולאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה קיימת תוספת שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע ומרפסת שירות בשטח 4 מ"ר במצב החדש בהתאם להוראות התכנית המשביחה. במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, שטח המרתף הינו בהתאם לקונטור קומת הקרקע, דהיינו 79.83 מ"ר. שטח זה חושב לפי מקדם שווי 0.4 בהתאם למספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר בשומת השמאית גלן לנכס בגו"ח 6598/221 ברח' אני מאמין 13. כ"כ, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, מקדם השווי הראוי למרפסת שירותים הינו 0.8. יצויין, כי מקדם שווי זהה נקבע אף בשומת השמאי ארז כהן לנכס בגו"ח 6598/64 ברח' למרחב 34.

לעניין מבנה העזר - לאור הוראות תכנית רש/210א' המתירה בין היתר הקמת נספח, הובא בחשבון בשומה זו במצב הקודם מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר/ליח"ד. התכנית הנדונה קובעת בין היתר, כי תותר בניית מבנה עזר רק במקרים בהם לא נבנה מרתף. ככל והובא בחשבון במצב החדש מרתף, הרי שאין מקום להביא בחשבון מעבר למרתף, גם מבנה עזר. לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת ולפיה אין להביא בחשבון במצב החדש מבנה עזר. שטח מבנה העזר במצב הקודם חושב לפי מקדם שווי 0.5 וזאת, בהתאם למספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר לשומת ארז כהן לנכס בגו"ח 6598/64 ברח' למרחב 34.

אופן הבינוי - הובא בחשבון בשומה זו כי הזכויות לשטח עיקרי והמרפסות המקורות יבנו בחלוקה שווה בין הקומות. שטחי החצר חושבו לפי מקדם שווי 0.25 בהתאם לשומת המשיבה. יצויין, כי מקדם זהה נקבע אף במספר שומות מכריעות בסביבה.

10.4.4. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3.0 ₪/מ"ר מבונה לעומת שווי של 2.3 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u> לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה לנכסים הבנויים בקיר משותף, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	2.67
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	2.9
דוד טיגרמן	6598/326	ז' בחשון 15	501	3.1
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	588	3.0

לאור השומות הנ"ל ובהתחשב במאפייני המגרש, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 2.80 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

10.5. <u>תכנית רש/521/א:</u>

10.5.1. <u>מהות ההשבחה ושטחי הבניה בגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת חלל גג. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ניצול חלל הגג מעל קומה א' (לפי 2 קומות שוות) בתכסית של 35% ובמקרה הנדון, 27.94 מ"ר[15] לפי מקדם שווי 0.8.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עליית גג בשטח של 23 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 46 מ"ר עבור 2 יח"ד. שטח זה חושב בשומתה לפי מקדם שווי של 0.75. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.47 בגין דחייה למימוש.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים הן בנוגע לשטח החיוב והן לגבי מקדם השווי.

במסגרת התכנית הנדונה לא נקבע במפורש שטח עליית הגג, אלא נקבע שבכל דירה אשר מעל תקרתה קיים גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

בהתאם להוראות התכנית, מבדיקה שערכתי ובהמשך לאמור בסעיף 10.1 דלעיל באשר לשימוש המיטבי בנכס (מגרש ריק), קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בדבר שטח עליית הגג בשיעור של כ-35% משטח הקומה שמתחת.

[15] 443.5 מ"ר שטח המגרש X 18% זכויות לקומה X 35%.

לעניין מקדם השווי – בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי ראוי לעליית הגג של 0.7. מקדם זה נקבע בין היתר במסגרת מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 וכן, במספר שומות מכריעות.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח של 27.94 מ״ר לפי מקדם שווי 0.7.

10.5.2. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 900 ₪/מ״ר מבונה לעומת 1,000 ₪/מ״ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>: לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות, כדלקמן[16]:

שמאי/ת	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	880
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	900
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	588	1,000

לאור השומות הנ״ל ובהתחשב במאפייני המגרש, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 900 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

10.6. <u>תכנית רש/679:</u>

10.6.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון, כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת פרגולה בשטח של 20 מ״ר לפי מקדם השבחה 0.1. כ״כ, לאור האפשרות לתוספת בריכה, חושבה השבחה בגין בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 20 מ״ר לפי מקדם השבחה 0.1.

לגישת שמאית המבקשת ככלל, אין לגבות היטל השבחה בגין התרת פרגולה הואיל ותקנות התכנון והבניה התירו במצב הקודם הקמת מצללה. לחילופין וככל ולא תתקבל עמדתה, הוצג תחשיב חליפי ולפיו הובאה בחשבון פרגולה, בהתייחס לכל החלקה, בשטח של 50 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.05 כזמינה וכן, פרגולה בשטח של כ- 38.7 מ״ר לפי מקדם תוספת שווי כנ״ל ובדחייה למימוש במקדם 0.35.

ההשבחה חושבה בשומתה לפי מחצית מתוספת הזכויות.

לעניין בריכת השחייה - לגישתה התכנית אינה משביחה. כראיה הפנתה לפסיקה עקרונית של ועדות ערר בנושא, בהן נקבע לטענתה, כי הקמת בריכת שחיה בבית מגורים צמוד קרקע היא אינהרנטית לשימוש. כ״כ, הפנתה להיתר בניה ברח׳ התקווה 15 בו אושרה הקמת בריכת שחיה לפני אישור התכנית הנדונה. בעניין זה נטען כי, יש להתחשב בנוהג הועדה המקומית במצב קודם לצורך חישוב ההשבחה ולתימוכין, הפנתה לעמ״נ 14028-10-22 בעניין צארום נ׳ הועדה המקומית הרצליה.

[16] יצוין, כי מדובר במגרשים בבנייה בקיר משותף בדומה למגרש הנדון.

הכרעה:

מטרת התכנית, הינה קביעת הנחיות למתן היתרי הבניה ובין היתר, עבור פרגולות בכל אזורי הבניה למגורים וכן, בריכת שחיה בבתים חד ודו משפחתיים.

לעניין הפרגולה – בניית פרגולה מהווה לכשעצמה השבחה בשל האפשרות לאלמנט הצללה.

לעניין הטענה ולפיה תקנות התו"ב התירו במצב הקודם בניית מצללה, יצויין כי אמנם התקנות אושרו בשנת 1992 אולם ההתייחסות לפרגולות אושרה לראשונה רק במועד 07/01/1997 לאחר המועד הקובע לתכנית זו (11/02/1994). לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לעניין שטח הפרגולה – בהתחשב במאפייני הנכס והוראות התכנית, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו פרגולה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר.

יצויין, כי שטח אפקטיבי גבוה יותר נקבע במספר שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח פרגולה	מקדם השבחה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	25	0.05
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	25	0.05
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	588	25	0.05

לעניין מקדם השווי – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדתה החלופית של שמאית המבקשת. מקדם 0.05 כפי שנקבע בשומת המבקשת תואם לנקבע בשומות הנ"ל.

לעניין בריכת השחייה – בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת בריכת שחיה בגודל שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ- 70 מ"ר.

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת אשר התבססה בין היתר על שורה של החלטות ובין היתר על החלטת ועדת ה**ערר (מרכז) 388/05** מיום 18/01/2006.

מעיון בהחלטה עולה כי הערר דן בהחלטת הועדה המקומית רעננה בנוגע להקלה לבניית 2 בריכות שחייה בשטח של 100 מ"ר כל אחת, שנועדו לשרת 2 בבנייני מגורים בני 21 דירות כל בניין. מדובר במקרה שונה מהמקרה הנדון.

עוד נראה מההחלטה כי לשיטת ועדת הערר, שימוש של בריכת שחייה מהווה חלק טבעי ואינטגרלי מן השימושים הסבירים בחצר בית מגורים, והשימוש, לבריכת שחיה פרטית כשלעצמו, אינו שימוש החורג משימוש רגיל למגורים.

עוד נקבע בהחלטה כי: *"לטעמנו אין לומר מראש וקטיגורית, כי שתיקת התכנית שוללת הקמת בריכת שחיה כמו* ***שאין לומר מראש, כי בכל מקום בו קיימת תכנית המייעדת מקרקעין למגורים הרי שמותרת הקמתה של בריכת שחיה במסגרתה***. *יש לבחון כל מקרה לגופו של עניין ולהפעיל שיקול דעת ראוי".* (ד.ש.א.כ).

בערר רג/5107/08 זייגריך נילי ושלמה נגד הוועדה המקומית רמת-גן, שניתן ביום 04/12/2008, בעניין הקמת בריכות שחייה פרטיות במקום בו אין הוראה בתכנית החלה בנכס, נקבע כי: *"אין לדעתנו בהכרח צורך כי תכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה להקמתה ביעוד של מגורים, אלא יש לבחון כל תכנית ותכנית לגופה - ממתי התכנית, מה מידת הפירוט של התכנית והאם הקמת בריכות שחייה פרטיות סותרת את הוראות התוכנית".*

יחד עם זאת נקבע כי: *"האפשרות להקים בריכות שחייה בייעוד מגורים, מכח תוכניות אין בהן קביעה מפורשת וברורה המתירה הקמת בריכות כאמור,* ***אין בה כדי לחייב את הועדה המקומית לתת היתר בנייה להקמת בריכה כאמור****. על הועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו".* (ד.ש.א.כ).

מהאמור לעיל עולה כי, גם אם לא קיימת חובת הוראה מפורשת הרי שעדיין, אין כל וודאות לקבלת היתר לבניית בריכה בהעדר תכנית. מדובר בשיקול דעתה של הועדה המקומית.

בהמשך לסעיף 10.4.2 דלעיל לעניין נוהג מצב קודם, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת ולפיה יש להתחשב בנוהג במצב קודם.

לאור האמור לעיל, לאור מיקום הנכס הנדון ובהתחשב במועד הקובע, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין האפשרות לבניית בריכה. לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, תוספת בריכת שחיה תורמת להנאה ולשימוש בשטחי החצר ולכן מהווה אלמנט משביח.

באשר לשטח הבריכה - בהתחשב במאפייני הנכס והוראות התכנית, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו בריכה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר. יצויין, כי במספר שומות מכריעות בסביבה נקבע שטח בריכה אפקטיבי גדול יותר.

לעניין המקדם - לצורך קביעת מקדם ההשבחה עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	מקדם בריכה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	0.10
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	0.10
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א'	0.10
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	0.10

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם השבחה של 0.1.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בגין פרגולה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.05 וכן, בגין בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.1.

10.6.2. <u>שווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון (בתחשיב החליפי) שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>: לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה, כדלקמן[17]:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	3,450
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	3,800
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א'	504	4,000
ארז כהן	6598/64	למרחב 34	588	4,000

לאור הנתונים הנ"ל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪/מ"ר מבונה.

10.7. <u>תכנית רש/754:</u>

10.7.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי התכנית הרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% שטח עיקרי.

<u>לעניין תוספת ש"ש במצב החדש</u> - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית הוסיפה 15 מ"ר ש"ש עילי לפי מקדם שווי 0.5, ואילו בשומת המבקשת לא הובא בחשבון שטח זה.

<u>לעניין המרתף</u> - לשיטת שמאי המשיבה, התכנית מאפשרת הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' תוך הרחבת השימושים. שמאית המבקשת אימצה את עמדת שמאי המשיבה ולפיה תכסית הבנייה במרתף גדלה מ- 18% ל- 30% , אולם לשיטתה מקדם השווי למרתף זהה בשני המצבים.

<u>לעניין השימוש המיטבי</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו מגרש ריק. בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בהפחתה למימוש לפי מקדם 0.943.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המשיבה. התכנית מאפשרת הגדלת השטח העיקרי עד ל- 60% משטח המגרש (כולל שטחו של חדר היציאה לגג) וכן, תוספת ש"ש עילי של 15 מ"ר.

בנוסף, מאפשרת התכנית הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע (2.4 מ') תוך הרחבת השימושים ובין היתר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים ועוד.

לאור מיקום הנכס הנדון, הרי שהגדלת השטחים העיליים והתת קרקעיים מאפשרת רווחה תכנונית וניצול אופטימלי בשטחי הבניה.

---

[17] יצוין, כי מדובר במגרשים בבנייה בקיר משותף בדומה למגרש הנדון.

לעניין השימוש המיטבי – בהמשך לאמור בסעיף 10.1 דלעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה הניצול המיטבי הינו הריסת הבית הקיים וניצול זכויות הבניה במלואן. בנוסף, הובא בחשבון בשומה זו כי זכויות הבנייה לשטח עיקרי וש"ש יבנו בחלוקה שווה בין הקומות.

10.7.2. <u>שטחים לחיוב:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של כ - 266 מ"ר המהווה 60% ממגרש ששטחו 443.5 מ"ר. כ"כ, הובא בחשבון מרתף בשיעור של 30% (133.05 מ"ר) בגובה 2.4 מ' לפי מקדם שווי 0.45. בנוסף, 15 מ"ר ש"ש לפי מקדם 0.5, 20 מ"ר פרגולה לפי מקדם 0.35, 20 מ"ר בריכת שחיה לפי מקדם 0.35 ו- 262.95 מ"ר חצר לפי מקדם 0.25.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי כולל של כ- 266 מ"ר/ליח"ד המהווה 60% משטח מגרש של 433.5 מ"ר. לכל שטח זה יוחסה שוליות לפי מקדם 0.95. כ"כ, הובא בחשבון 30% מרתף (כ- 133 מ"ר/ליח"ד) לפי מקדם שווי 0.40. בנוסף, 88.7 מ"ר פרגולה לפי מקדם 0.1 ו – 266.1 מ"ר חצר/ליח"ד לפי מקדם 0.3.

<u>הכרעה:</u>

בהמשך לאמור בסעיף 10.2 דלעיל, בשומה זו הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי הזכויות במגרש הנדון בנפרד. כ"כ, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו מגרש ריק.

<u>לעניין השטח העיקרי</u> - לאחר עיון בהוראות התכנית קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור של 60% המשקפים כ- 266.1 מ"ר בחלוקה שווה בין הקומות דהיינו, 133.05 מ"ר לקומה. לאור המועד הקובע, הובא בחשבון במצב החדש מקדם שווי 1.00 לשטח עד 200 מ"ר ומקדם שוליות 0.85 עבור השטח העיקרי מעבר ל- 200 מ"ר. יצוין, כי מקדם שוליות זהה נקבע אף בשומת השמאית אורית גלן לנכס בגו"ח 6598/221 רח' אני מאמין 13.

<u>לעניין שטח המרתף</u> - התכנית קובעת כי שטח המרתף יהא בהתאם לקונטור קומת הקרקע. עוד נקבע כי במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הובא בחשבון מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע, קרי 133.05 מ"ר.

<u>לעניין מקדם השווי במרתף</u> - קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה חושב המרתף לפי מקדם 0.45 למרתף בגובה של 2.4 מ' הכולל שימושים נלווים. כ"כ, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון שירות בשטח 15 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.5. יצוין כי, מקדמי שווי זהים נקבעו אף במספר שומות מכריעות בסביבה.

בנוסף, הובאה בחשבון פרגולה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר בהתאם לשומת המשיבה במקדם שווי 0.3 בהתאם לשומות מכריעות בסביבה וכן, בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35 בהתאם לשומת המשיבה.

בהמשך לאמור בסעיף 10.4.3 דלעיל לעניין אופן הבינוי, בשומה זו הובא בחשבון כי זכויות הבניה (עיקרי ושירות) יבנו בחלוקה שווה בין הקומות. שטחי החצר חושבו לפי מקדם שווי 0.25 בהתאם לשומת המשיבה.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה כדלקמן:

מצב חדש - הובא בחשבון עיקרי בשטח של 200 מ״ר לפי מקדם 1.00, עיקרי בשטח של 66.1 מ״ר לפי מקדם שוליות 0.85, מרתף בשטח של 133.05 מ״ר לפי מקדם 0.45. כ״כ, 15 מ״ר ש״ש לפי מקדם 0.5, פרגולה בשטח של 20 מ״ר לפי מקדם 0.3, בריכת שחיה בשטח של 20 מ״ר לפי מקדם שווי 0.35 וחצר בשטח של 262.95 מ״ר לפי מקדם של 0.25.

מצב קודם - הובאו בחשבון זכויות עפ״י תכנית רש/541, בין היתר בשיעור של 36% עיקרי וזאת כמפורט בסעיף 10.4.3 דלעיל. כ״כ, הובאו בחשבון זכויות לפרגולה ובריכת שחיה כמפורט דלעיל וכן, זכויות לעליית גג כמפורט בסעיף 10.5.1 דלעיל.

10.7.3. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>: למרות הסכמת הצדדים עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה, כדלקמן[18]:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	505	4,200
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	509	4,500
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א׳	504	4,800
דו טיגרמן	6415/425/2	יצהר 10	374	4,500

בהתחשב בנתוני השווי המפורטים לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

[18] יצוין, כי מדובר במגרשים בבנייה בקיר משותף בדומה למגרש הנדון.

10.8. <u>תכנית רש/1/754:</u>

10.8.1. <u>מהות ומקדם ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי 0.45 למרתף במצב הקודם ומקדם 0.55 למרתף במצב החדש. משקף מקדם השבחה של 0.10 וזאת, לכלל השטח המבונה במרתף – 133.05 מ״ר.

לטענת שמאית המבקשת, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית שכן, לא ניתן לבנות קומת מרתף בגובה העולה על 2.4 מ׳ וזאת, לאור ההנחיות המרחביות התקפות נכון למועד הקובע. לגישתה, בהתאם לסעיף 6.1 להוראות התכנית נקבע כי, הוראות הבניה לפי תכנית זו הינן ״על פי הנחיות המרחביות התקפות״. ככל וקיימת השבחה, הרי שהיא חלה ביחס לפוטנציאל עתידי הכרוך בשינוי ההנחיות המרחביות אשר יתיר לגישתה אפשרות לאשר מרתף בגובה העולה על 2.4 מ׳ וזאת בדרך של הקלה או פרסום לפי סע׳ 149-151 לחוק התו״ב. לאור זאת, הובאה בחשבון בשומתה השבחה בשיעור של 5% בלבד משווי קרקע למרתף. בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין מרתף בשטח של כ- 133 מ״ר כפי שנקבע בשומת המשיבה. אלא, שלשיטתה יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה בנוסף מקדם שווי מרתף של 0.45.

<u>הכרעה:</u>

לעניין הנחיות מרחביות - תיקון 101 מאפשר לוועדות מקומיות, עפ״י סעיף 145ד׳.(א), לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה ובלבד שאין בהן סתירה להוראות התכנית או להוראות לפי תיקון/חוק זה.

עפ״י הוראות חוק התכנון והבניה, הנחיות מרחביות מהוות קו מנחה בלבד ליישום ההוראות של התכניות המאושרות השונות החלות על נכס מסוים וסביבתו, והן אינן יכולות לגבור על הוראות שנקבעו בתכנית מאושרת.

להלן חלק מהוראות סעיף 145ד׳ בתיקון 101 לעניין הנחיות מרחביות:

- הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
- הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.
- וועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה, מיקומים, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145(א1); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשת ולפיה, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית לאור הנחיות מרחביות. יצוין, כי החלטה דומה נקבעה אף בשומת השמאית דנה שיחור לנכס בגו״ח 6598/303 ברח׳ אשל אברהם 7.

לעניין שטח קומת מרתף - בהתאם לשומות הצדדים, הובא בחשבון בשומה זו מרתף בשטח של כ- 133 מ״ר.

לעניין מקדם ההשבחה - אין חולק, כי האפשרות להגבהת המרתף עד לגובה של 3 מ׳ תורמת לרווחה והנאה מהשימוש בשטחי המרתף כולו. שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדם התרומה במרתף בגין האפשרות להגבהתו.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת	גו״ח	כתובת	מקדם השבחה
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	0.1
גד נתן	6333/98	הרימון 23	0.1
שלומי יפה	6415/415	יצהר 27	0.1
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	0.1
עאטף עאלם	6415/330	האחיות 7	0.1
תמיר שדה	7271/72	שניר 22	0.1
נורית ג׳רבי	7271/80	שניר 6	0.1
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	0.1

בהתאם לשומות הנ״ל, מתקבל מקדם השבחה שכיח של 0.1.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.10 בגין הגבהת קומת המרתף.

10.8.2. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,500 ₪/מ״ר מבונה לעומת 11,500 ₪ בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>: לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני שווי.

- <u>שומות מכריעות בסביבה, כדלקמן</u>[19]:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	12,000
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	13,500
בועז קוט	6599/490	רזיאל 5	13,500
סרחאן	6598/325	ז׳בוטינסקי 26	13,000

בהתאם לשומות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 13,000 ₪/מ״ר מבונה.

[19] יצוין, כי מדובר במגרשים בבנייה בקיר משותף בדומה למגרש הנדון.

- עסקת השוואה למגרש:

בהתאם להסכם מכר מיום 28/08/2018 (כשנה לאחר מועד אישור התכנית הנדונה) נמכר מגרש ששטחו 505 מ״ר ועליו בית ותיק להריסה בגוש״ח 6598/303 ברח׳ אשל אברהם 7, תמורת כ-6,000,000 ₪. בניתוח העסקה, מתקבל שווי בגבולות של כ- 12,850 ₪/ מ״ר מבונה אקו׳.

לאור הנתונים הנ״ל ובהתחשב במאפייני המגרש, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 13,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תכנית רש/443:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 15%	66.53	1.00	66.53
קומה א׳ - 15%	66.53	1.00	66.53
מרפסות סגורות - 30%	39.92	0.70	27.94
חצר	357.02	0.25	89.25
סה״כ			250.24
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע 15%	66.53	1.00	66.53
קומה א׳ - 15%	66.53	1.00	66.53
מרפסות פתוחות - 25%	33.26	0.50	16.63
חצר	360.34	0.25	90.09
סה״כ			239.77
השבחה			
תוספת מ״ר אקו׳			10.48
שווי מ״ר מבונה			0.90
השבחה בש״ח במעוגל			**9.43**

11.2. <u>תכנית רש/541:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	66.53	1	66.5
קומה א' - 15%	66.53	1	66.5
מרפסות סגורות - 30%	39.92	0.70	27.9
מבנה עזר	10	0.50	5.0
חצר	352.02	0.25	88.0
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			253.99
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 18%	79.83	1	79.8
קומה א' - 18%	79.83	1	79.8
מרפסת שירותים ליח"ד	4.00	0.80	3.2
מרתף בקונטור ק"ק	79.83	0.40	31.9
חצר	361.67	0.25	90.4
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			285.21
השבחה			
תוספת שטח אקו'			31.21
שווי מ"ר מבונה			2.8
השבחה בש"ח במעוגל			**87.4**

11.3. <u>תכנית רש/521/א:</u>

מהות/תיאור	**שטח/מקדם/שווי**
סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	27.94
מקדם שווי אקו'	0.7
שווי למ"ר מבונה בש"ח	900
השבחה בש"ח במעוגל	**17,600**

11.4. <u>תכנית רש/679:</u>

מהות/תיאור	**שטח/מקדם/שווי**
תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	20
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח חצר	0.05
תוספת שטח בריכה אפקטיבי	20
מקדם השבחה	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו'	3.0
שווי למ"ר מבונה	3,800
השבחה בש"ח במעוגל	**11,400**

11.5. <u>תכנית רש/754:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
סה"כ זכויות בשיעור 60%	266.10		
עיקרי עד 200 מ"ר	200.00	1.0	200
עיקרי מעבר ל- 200 מ"ר	66.10	0.85	56.2
מרתף 30% בתכסית, בגובה 2.4 מ'	133.05	0.45	59.87
שטח שירות ליח"ד	15	0.5	7.5
פרגולה	20	0.3	6.0
בריכת שחיה	20	0.35	7.0
חצר	262.95	0.25	65.7
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**402.30**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע + ראשונה 36%	159.66	1	159.66
מרתף 18% בתכסית, בגובה 2.2 מ'	79.83	0.40	31.93
מרפסת שירותים ליח"ד	4.00	0.80	3.2
חלל גג	27.94	0.7	19.6
פרגולה	20	0.3	6.0
בריכת שחיה	20	0.35	7.0
חצר	321.7	0.25	80.4
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**307.77**
השבחה			
תוספת שטח אקו'			94.53
שווי מ"ר מבונה בש"ח			4,500
השבחה בש"ח במעוגל			**425,350**

11.6. <u>תכנית רש/1/754:</u>

מהות/תיאור	**שטח/מקדם/שווי**
שטח מבונה במרתף 30%	133.05
מקדם השבחה	10%
תוספת שטח אקו'	13.31
שווי קרקע למ"ר מבונה	13,000
השבחה במעוגל	**172,950**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 9.43	₪ 4.715
רש/541	05/06/1981	₪ 87.4	₪ 43.7
רש/521/א	13/03/1987	₪ 17,600	₪ 8,800
רש/679	11/02/1994	₪ 11,400	₪ 5,700
רש/754	26/07/1999	₪ 425,350	₪ 212,675
רש/754/1	27/07/2017	₪ 172,950	₪ 86,475

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה