ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **י"ב אייר תשפ"ג**

תאריך : 03/05/2023
מס' מינוי : 3073-2022
מספרנו : 1018

לכבוד

רות-נטלי ריצ'רדסון
ע"י רונן וגנר, שמאי מקרקעין
wagner_r@zahav.net.il
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
ע"י שגיא כץ, שמאי מקרקעין
SAGGI@AKATZ.CO.IL
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 3931 חלקה 3,</u>

<u>הגדוד העברי 18 , ראשון לציון</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא כץ, שנערכה ביום 15/08/2021 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר רונן וגנר שנערכה ביום 05/02/2023 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 19/03/2023 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 29/03/2023 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות, ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	מועד אישור התוכנית + 15 יום
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	מועד אישור התוכנית + 15 יום
רצ/מק/25/1/1	09/10/1997	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
רצ/30/1/1	25/12/2001	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
רצ/3/ז/1/1	22/12/2009	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
רצ/6/ו/1/1	13/07/2012	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 28/03/2023.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה ביעוד למגורים בבניה רוויה בתחומה בנוי בית מגורים ותיק.

מיקום הנכס: רחובות בלפור 6 והגדוד העברי 18, שכונת "רמב"ם", ראשון לציון.

פרטי רישום
- גוש: 3931.
- חלקה: 3.

הבעלות רשומה ע"ש[1]:
- ברקוביץ נעמי – החלק בנכס: 8/40.
- דיאמנט מזל – החלק בנכס: 8/40.

[1] פרוט חלק הבעלים הרלוונטיות להחלטה (40%), בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק ביום 31/08/2021.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת "רמב"ם", בחלק המזרחי הוותיק של העיר ראשון לציון. החלקה שבנדון ממוקמת בין הרחובות בלפור ממזרח והגדוד העברי ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה של בניני מגורים בבניה רוויה בני 3-7 קומות לצד בניה צמודת קרקע. ניכר כי קיימת באזור מגמה של התחדשות עירונית, בעיקר בפרויקטים הנבנים בהתאם להוראות תמ"א 38. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 1,405 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הכולל חזית לרחובות הגובלים ברוחב של כ 20 מ' ועומק ממוצע באורך של כ 70 מ'. בהתאם להוראות תכנית רצ/1/110 שאושרה בשנת 1968, רשומה הפקעה של רצועת קרקע בשטח של כ 45 מ"ר בחזית החלקה הפונה לרחוב הגדוד העברי לצורך הרחבת הדרך.

בהתאם לכך, שטח המגרש נשוא החלטה זו הינו 1,360 מ"ר[2].

בחלק החלקה הפונה לרחוב בלפור, בנוי מבנה מגורים ותיק (לרבות נספחים), חד משפחתי וחד קומתי, הכולל גג רעפים משופע.

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

- תכנית רצ/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1646 מיום 30/07/1970. התכנית קובעת את החלקה ביעוד לאזור מגורים ג'.

עיקרי הוראות התכנית לחלקה שבנדון:

מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

אחוזי הבניה: 27.5% לקומה וסה"כ 110%.

קומות: 4 מעל קומת עמודים מפולשת.

קווי בניין: אחורי 5 מ' וצדדי 4 מ'.

חישוב שטחי בנין לצורך קביעת אחוזי בניה מותרים יכלול שטח בניה כולל קירות חוץ ופנים, לא נכללים בחישוב השטח חדרי מדרגות, מקלטים וביתן סניטרי.

"מרפסת פתוחה" - אותו חלק של מרפסת שעומקה אינו עולה על 2.2 מ' ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה. אין הגבלה לאורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות הנ"ל, לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.

[2] לעניין שטח המגרש, ראה סעיף 9.1 להחלטה זו. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח מגרש של 1,286 מ"ר שנובע להערכתי מטעות בנתוני מערכת המידע ההנדסי של עיריית ראשון לציון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

באזורי מגורים יהיה מותר להקים גזוזטראות שיבלטו בכדי מקסימום של 1.5 מ׳ מפני הבניין לחזית הרחוב וכדי 10% מהמרווחים הצדדים והאחוריים.

- תכנית רצ/1/1/ג׳ אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 2461 מיום 10/08/1978. התוכנית משנה את הוראות תכנית מתאר רצ/1/1. הוראות הבניה שבתכנית זו חלות על כל התכניות שאושרו או הופקדו לפני הפקדת תכנית זו ואינן באות לשנות את התשריטים של התכניות המאושרות והמופקדות.

עיקרי הוראות התכנית לחלקה שבנדון:

שטח מינימלי למגרש:	1,001-1,500 מ״ר.
אחוזי בניה:	25.80% לקומה וסה״כ 155%.
מס׳ קומות:	6 על עמודים.
מס׳ יח״ד מירבי במגרש:	16 לדונם.
קווי בניין:	אחורי וצדדי 6 מ׳.
אורך חזית מינימאלית:	24 מ׳.

במגרשים שאורך חזיתותיהם קטן מהאורך המינימלי הנדרש, ניתן לאשר בניה בסטייה מקווי בניין צדדים שלא תעלה על 20% מאורך חזית המגרש ובתנאי שאורך המרווח הצדדי לא יפחת מ 5.0 מ׳, הכל לפי המרווח הארוך יותר.

הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת קומת גג במגרשים שבהם מותר להקים 16 יח״ד לדונם נטו בלבד בבניינים של 6 קומות ומעלה במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ״ר. קומת הגג תתוכנן בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מכל צידי הבניין. שטח הדירה לא יפחת מ 100 מ״ר וקומת הגג לא תכסה יותר מ 50% משטח הגג, חדר למכונות למעלית יותקן בקומת הקרקע או קומת המרתף. לעניין זה רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של 2.5% משטח המגרש, מעל לאחוזים הכוללים המותרים. דירות קומת הגג הן בנוסף למספר הדירות המותר בהתאם לטבלת זכויות הבניה. סעיף זה לא יחול במגרשים בהם טבלת הזכויות מאפשרת הקמת 18 יח״ד לדונם נטו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית רצ/1/1/ו'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11/09/1986. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל את שטח היטל המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים צמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד. שטח בניה זה הינו שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
  - גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ'.
  - היציאה לחדרים על הגג תהיה ע"י מדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה.
  - תותר בנית פרגולה.
  - בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.

- <u>תכנית רצ/1/1/ו/א'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 08/12/1988. מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בניה על גגות הבניינים.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל את שטח היטל המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים צמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
  - גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ'.
  - תותר בנית פרגולה עד 15 מ"ר.
  - לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבה/יבנה על פי תכנית הכוללת בינוי מיוחד ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

- <u>תכנית רצ/1/1/ו/ב'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3814 מיום 13/11/1990. התוכנית אינה משנה את הוראות הבניה לחלקה למעט ביטול האיסור על יציאה לגג על גג בניין שנבה/יבנה על פי תכנית הכוללת בינוי מיוחד ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית רצ/1/1/ז' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29/04/1993. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בניה לגזוזטראות (מרפסת פתוחה) אשר שיטחן לא יכלל באחוזי הבניה וכן ניוד זכויות מקומה לקומה.

בתכנית נקבע, בין היתר:

  - גזוזטרה – מרפסת אשר לא יותר מ 2 צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג (או שיש מעליה גג בגובה 2 קומות לפחות).
  - כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.
  - עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'.
  - אין הגבלה לאורך המרפסת בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.
  - תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.
  - באזור מגורים ג' ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר. בנוסף, תתאפשר בניה מדורגת בתנאים כאשר המרפסות הפתוחות הנוצרות מדרוג, לא יחשבו באחוזי הבניה.

- תכנית רצ/מק/1/1/1/ז אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 05/11/1996. התכנית מבטלת את סעיף 6(ב)(1) בתכנית רצ/1/1/ז' כך שעומק גזוזטרה יוכל לעלות על 2 מ' וכן מתקנת את סעיף 7 בתכנית רצ/1/1/ז', כך שהוראות הבינוי יחולו על כלל האזורים.

- תכנית רצ/מק/25/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24/09/1997. מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, קביעת הוראות בינוי בדבר בניית מחסנים באזורי המגורים.

התוכנית קובעת, בין היתר:

  - תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד עד 6 מ"ר ליח"ד.
  - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות בניהם. הכניסה למחסנים יהיו מתוך חלל המדרגות (לובי) ולא תותר כניסה חיצונית.

- תכנית רצ/מק/1/25/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4714 מיום 21/12/1998. מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, קביעת הוראות ותנאים להקמת מחסנים בבניינים באזורי מגורים ג' ו- ד'.

- תכנית רצ/מק/33/1/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4984 מיום 06/05/2001. התוכנית קובעת הוראות בינוי בדבר חזיתות מבנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית רצ/1/1/30 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5038 מיום 10/12/2001. מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, קביעת הוראות בדבר בנית גגונים ותוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות.

בתכנית נקבע, בין היתר:

  - בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים ע"פ הקבוע בתקנות התכנון והבניה.
  - שטח המצללה על-פי תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר על-פי תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת.

- תכנית רצ/1/1/יג' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 09/03/2004. התכנית קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

בתכנית נקבע, בין היתר:

  - שטחי שירות מעל פני הקרקע:

סה"כ 80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה).

שימושים: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על הגג.

  - שטחי שירות מתחת לפני הקרקע:

עד 80% תכסית לקומה.

שימושים: חניה, מבנה טרפו ע"פ בקשת חברת חשמל ומתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

  - הוראות תכנון ושטחי הבניה לחדר על הגג יהיו בהתאם להנחיות רצ/1/1/ו' על תיקוניה.
  - בנית מחסן עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
  - קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסת בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד/ממ"ק, מחסנים לדיירים, חדר אשפה חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מדרגות ומעלית.
  - בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הוועדה המקומית.

- תכנית רצ/מק/1/1/34 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5285 מיום 24/03/2004. התכנית קובעת הוראות נגישות וגובה בבניינים חדשים בגובה 4 קומות ומעלה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית רצ/מק/1/1/ח/1 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5622 מיום 31/01/2007. התכנית משנה את הוראות תוכנית מס' רצ/מק/1/1/ח, הקובעת כי כל התשתיות (חשמל, טלפון ומים) יהיו תת-קרקעיות בשכונות ובמתחמים חדשים ברחבי העיר.

התוכנית קובעת, בין היתר, כי כל הטרנספורמטורים יותקנו בתוך המבנים ובאחריות היזם. מהנדס העיר רשאי לאשר מבנים מיוחדים לתשתיות או לתחנות טרנספורמציה זעירות באזורי שטחים ציבוריים פתוחים.

- תכנית רצ/מק/1/1/ז/2 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5843 מיום 26/08/2008. התכנית מתירה קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות.

- תכנית רצ/1/6/78 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5865 מיום 11/11/2008. התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית בשכונת אלקלעי - ראשון לציון.

התכנית אינה כוללת טבלת הקצאה ואיזון, שתערך במועד מאוחר יותר, במסגרת תכנית מפורטת בסמכות מקומית.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר:

- קביעת אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור.
- קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה, שלא בהסכמת הבעלים.
- הרחבת דרכים קיימות.
- תוספת יחידות דיור מ- 216 ל - 358, ותוספת למספר מקסימלי מ- 7 ל- 15 על קומת עמודים, קומת גג חלקית וקומות מרתף.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- קביעת הוראות למתן זיקת הנאה למעבר רכב.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד אזור מגורים מיוחד, חלק ממתחם מס' 3 לגביו נקבעו החלוקה למגרשים והזכויות, כדלקמן:

יעוד מוצע	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	זכויות בניה			מס' קומות	גובה מבנים
				עיקרי	שירות מעל	שירות מתחת		
מגורים מיוחד	מ'4	1,619	57	6,270	2,565	3,420	ע + 15	121.5
	מ'5	1,479	73	8,030	3,285	4,380	+ ח.גג	123.5

השטחים הכוללים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. לאחר אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית מפורטת לפי סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה, בה ייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק אשר תכלול הקצאה ואיזון וחלוקה במתחמים הכלכליים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לא יוצא היתר בנין בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק, ואישור תשריטים לצרכי רישום לכל תחום התכנית.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה, ויוחזרו הוראות וזכויות הבנייה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" (בכל מתחם ומתחם) משמעה הוצאת היתר לבניין אחד בכל אחד מהמתחמים, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.

- <u>תכנית רצ/מק/1/1/ז/3</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6030 מיום 07/12/2009. מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/1/1/ז' בדבר בניית גזוזטראות (מרפסות), לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח- 2008.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - גזוזטרא (מרפסת פתוחה) - מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבניין.
  - מרפסת גג פתוחה - מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבניין ואשר אין מעליה גג כלשהו.
  - בנוסף נקבע כי זכויות הבניה למרפסות יהיו ע"פ תוכניות מאושרות רצ/1/1/ז' ורצ/מק/1/1/ז/1 או ע"פ הקבוע בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה – ע"פ הגבוה מבניהם.

- <u>תכנית רצ/מק/1/1/ג/1</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6361 מיום 16/01/2012. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי וקווי בנין.

- <u>תכנית רצ/1/1/ו/6</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28/06/2012. מטרת התכנית כוללת, בין היתר, הגדלת השטח המותר לבניה על הגג מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר.

<u>בתכנית נקבע, בין היתר</u>:

  - סה"כ השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג שלאותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם.
  - בשטח עליית גג ניתן לנצל גם את השטחים שעל-פי התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בנייה (מתחת ל 1.8 מ') ולצרפם לחדר בעליית הגג.
  - זכויות הבנייה על גג המבנה מכוח תכנית זו מתווספות לזכויות המותרות לבנייה על-פי תכנית מאושרת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית רצ/2030 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7531 מיום 26/06/2017. התכנית מהווה את תכנית המתאר המקומית לעיר ראשון לציון.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה. תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי. התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון, ואינה מחייבת אותה לאשר כל תכנית התואמת לה, זאת בהתאם לשיקולים תכנונים כמפורט בה.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית ראשון לציון, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

- רישיון מס' 94 מתאריך 19/07/1935 לפיו ניתן להוסיף מטבח ומרפסת לבניין קיים.
- רישיון מס' 6170 מתאריך 19/04/1963 והתכנית המצורפת לו, לפיהם ניתן להוסיף מרפסת בשטח של 6 מ"ר.

7. המצב הקנייני

7.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 31/08/2021, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	3931.
חלקה:	3.
שטח החלקה:	1,405 מ"ר.
בעלויות:	בעלים פרטיים שונים לרבות הבעלים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

בנסח רשומה הערת אזהרה העל הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית ראשון לציון.

7.2 הסכם מכר

לא הוצג בפני הסכם מכר. בשומת המבקש מצוין כי נערך הסכם מכר בתאריך 03/10/2021 בין רות נטלי ריצ'רדסון ומזל (לוי) דיאמנט לבין חברת "מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ". בהתאם להסכם זה, עבור 40% מהזכויות בחלקה תשלם החברה לבעלים סך של 6,400,000 ₪ (מס רכישה יחול על הקונה. מס שבח יחול על המוכרות, היטל השבחה החל על הממכר, עד ליום חתימת ההסכם יחול על הבעלים, היטל השבחה מיום ההסכם יחול על החברה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
רצ/1/1/ו'	₪8,680	₪2,581
רצ/1/1/ז'	₪74,004	₪44,125
רצ/מק/25/1/1	₪63,202	₪37,274
רצ/1/1/30	₪10,404	₪3,980
רצ/1/1/יג'	₪36,781	₪0
רצ/1/1/ז/3	₪220,212	₪65,682
רצ/1/1/ו/6	₪597,867	₪89,687

8.2 השפעת תכנית רצ/1/6/78, רכיב המושע ושומות קודמות על ההשבחה

עיקרי עמדת שמאי המשיבה

תכנית רצ/1/6/78

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי פג תוקפה של תכנית רצ/1/6/78 ובשל כך לא גבה בגינה השבחה ולא הביאה בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה לתכניות נושאיות (כגון תכנית מרפסות וחדרי גג).

בהתייחס לשומת המבקש טוען שמאי המשיבה כי, מכיוון שהתוכנית "התכלתה" טרם מועד המימוש, ולא ניתן לגבות בגינה השבחה, אין לקחת בחשבון כל השפעה חיובית / שלילית לתוכניות מאוחרות לתוכנית ובכלל זה מקדם דחייה, בהתאם לפסיקה.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר משה נדם בגו"ח 3930/49 (להלן: "**שומת משה נדם**") ומציין בנוסף כי מקדם הדחייה חופף למקדם המושע, שכן תמחור המושע הינו בשימוש בדחייה.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי בהתאם לפסיקת הפטריארך היווני וערר מלון רם בהם נקבע שאם בעת מימוש התכנית המתכלה אין התעשרות, אזי לא גובים היטל השבחה. מנגד, אי אפשר להציג ירידת ערך, לפי שיטת המדרגות. שמאי המשיבה חולק על עניין ירידת הערך וטוען כי לא מדובר בתכנית צבעים אלא תכנית שקבעה מתחמים לאיחוד וחלוקה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מושע</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם מושע בשומתו. בתגובה לטענות שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם בגין בעלות משותפת טוען שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל הינו כקרקע ריקה ולכן מרכיב המושע הינו זניח. שמאי המשיבה סבור כי הגדרתה של ההשבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית ..." אינו כולל במקרה שבנדון הפחתה למושע.

שמאי המשיבה מביא כדוגמא את החלטת ועדת הערר מחוז דרום בתיק ערר מס' 86112/09 קולנוע אילת (באילת) בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב אילת שקבעה כי יש להתייחס ליחידה הבסיסית שניתן למכור אותה בנפרד ללא תלות ביחידות האחרות.

שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי, כאמור בתוספת השלישית, "*מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל*". יתרה מזאת, הפחתה בגין מושע עשויה לגרום למצב בו החלקה תימכר בשלמות וההיטל לכל בעל זכויות יופחת בגין שיתוף, ע"ח הוועדה המקומית.

בדיון שנערך בפני הוסיף שמאי המשיבה וטען כי הדרך לתמחר מושע היא לפי דחיה למימוש, וכי לא נטען על ידו בשום שלב כי צריך לחלק לאת החלקה למגרשים קטנים. המגרש הוא מגרש ריק שיימכר כנראה ליזם (כפי שנעשה בפועל בהסכם המכר למימוש הנוכחי) שירכוש בעתיד את שאר הנכס ויהיה בעלים של נכס שלם.

<u>שומות קודמות באזור</u>

שמאי המבקש הסתמך בחלק גדול משומתו על החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה לחלקה הגובלת לחלקה שבנדון (חלקה 4 בגוש 3931) שהתקבלה בתאריך 23/06/2014 (להלן: "**שומת תמיר שדה**"). שמאי המשיבה טוען כי הבינוי בחלקות שונה והשומה המכרעת הנ"ל אינה מייצגת בהכרח את ממוצע השומות המכריעות לתוכניות הנדונות, אלא מהווה חוות דעת של שמאי מכריע בודד.

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי נושא הדיירים המוגנים שלעצמו מבדיל בין החלקות באופן שמחייב בחינה אובייקטיבית של החלקה הנדונה וכמו כן, מדובר בשומה מכרעת משנת 2014, כאשר מאז פורסמו מספר רב של שומות ברחבי העיר ראשון לציון בכלל ובשכונת רמב"ם בפרט (על חלקן הסתמך בשומתו).

ביחס לשומה של תמיר שדה טוען שמאי המשיבה כי עיקרון השוויון בין הנישומים חל באותה חלקה. במצב הנדון מדובר בחלקות שונות, ולכן אין פסיקה קונקרטית לעניין זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>תכנית רצ/78/6/1</u>

שמאי המבקש טוען כי תכנית רצ/78/6/1 אינה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה ובהוראותיה נדרש הליך תכנוני משלים של תכנית מפורטת שתכלול הליך איחוד וחלוקה (טבלאות הקצאה ואיזון) וכן, תנאים נוספים של הריסת פינוי והריסת מבנים קיימים בתחום התכנית.

בנוסף, התכנית מהווה "תכנית מתכלה" שבהוראותיה קיים תנאי מחייב שהתכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה וככל ולא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה, ויוחזרו הוראות וזכויות הבנייה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. "התחלת ביצוע" (בכל מתחם ומתחם) משמעה הוצאת היתר לבניין אחד בכל אחד מהמתחמים, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.

שמאי המבקש טוען כי הואיל וביצוע תכנית רצ/78/6/1 לא החל מעולם, תוקפה של התכנית פג בתאריך 10/11/2018 לפני למעלה מ- 4 שנים וכיום אינה בתוקף.

שמאי המבקש אינו מקבל את גישתו של שמאי המשיבה וטוען כי גישה זו מתייחסת אל תכנית רצ/78/6/1 כאל "תכנית שקופה", מאחר ואינה ברת חיוב בהיטל השבחה תוך יישום ההלכה שנקבעה בפסק דין <u>בע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים</u> (להלן: "**הלכת הפטריארך היווני**"): "*כאשר פוקעת תכנית מתאר נשמט הבסיס שהרשות תחזיק בהיטל, ויש להורות על השבתו לנישום*".

לעניין זה מציין שמאי המבקש כי בשומת תמיר שדה נדונה שאלת ההשבחה של תכנית רצ/78/6/1 על שווי המקרקעין ונקבע כי תכנית זו לא השביחה את המקרקעין, לא במועד הקובע, לא במועד שנערכה השומה המכרעת ולא צופה פני עתיד. שמאי המבקש טוען כי השמאי המכריע תמיר שדה, מבלי לרשום זאת במפורש, סבר כי תכנית רצ/78/6/1 פגעה בשווי המקרקעין, תוך שהקפיאה את זכויות הבנייה שהיו זמינות טרם כניסתה לתוקף, וכן, תכניות שנכנסו לתוקף בתקופת הקיפאון, אובייקטיבית מימושן היה צפוי עת שתוקפה של התכנית יפוג (ולכן לא מדובר ב"תכנית שקופה").

שמאי המבקש מציין כי השמאי המכריע תמיר שדה סבר כי מורכבות התכנית רבה מדי, וההסתברות למימושה אפסי ולפיכך, קבע שאין בתכנית זו כל אלמנט משביח, ועם סיום תקופת ההתכללות המצב התכנוני יחזור לקדמותו. בדיעבד ידוע כי תכנית רצ/78/06/1 לא מומשה, איננה בתוקף והקפיאה את המצב התכנוני, יחד עם זאת קביעתו של השמאי המכריע להקפאת המצב התכנוני ניתנה עוד במהלך התקופה בה התכנית הייתה עדיין בתוקף.

שמאי המבקש מציין כי קרות הדברים לאחר קביעת השמאי המכריע תמיר שדה מהווים גושפנקה כי המציאות התכנונית שתיאר בשומתו המכרעת באשר לתכנית הייתה מדויקת לחלוטין. השמאי המכריע מוסיף ומציין בהקשר זה כי ממועד תחילת התכנית ועד למועד שומתו המכרעת חלפו כ- 5.5 שנים וטרם הוכנה תכנית מפורטת, זאת ועוד, בישיבת הועדה המקומית מיום 20/03/2012 הוחלט לפנות לוועדה המחוזית כדי לקצר את משך הזמן עד להתכללות התכנית מ- 10 שנים ממועד תחילתה ל- 7 שנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מוסיף כי לאור האמור לעיל בקשר לבחינת ההשבחה מתכנית רצ/3/ז/1/1 קובע השמאי המכריע תמיר שדה כי יש לבחון את ההשבחה לא בהקשר לתכנית רצ/78/6/1 שהרי מימושה אינו כדאי, אלא בהקשר למצב התכנוני הקודם, שמשמעותו זכויות בניה דחויות עד למועד בו התכנית מתכלה (מקדם דחיה 0.59 מיום אישור התכנית ועד התכלות תכנית רצ/78/6/1 בשיעור היוון של 6%).

שמאי המבקש מסכם וטוען כי מנקודת המבט כיום, העובדה שהתכנית אינה ברת חיוב היטל השבחה מכוח הלכת הפטריארך היווני, לא מבטלת את העובדה שהייתה קיימת והעובדה שבתקופה של 10 השנים מיום לידתה ועד יום מותה לא ניתן היה לממש את תכניות המתאר העירוניות שבאו לעולם בתקופה זו, ואובייקטיבית מימושן היה צפוי עת שתוקפה של התכנית יפוג.

בדומה לשומת תמיר שדה הביא בחשבון שמאי המבקש מקדם דחיה למימוש זכויות הבניה לתכניות שנכנסו לתוקף בתקופה שבין 11/11/2008 ועד 10/11/2018 בהתחשב בתקופת המועד שפורסמו למתן תוקף ובשיעור היוון שנתי של 6%.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המבקש כי אין רלוונטיות לבינוי שעל החלקות 3 ו-4 מאחר וכלל הבינוי היחסי זהה בניהן, לעניין תכנית רצ/78/6/1 שקבעה שנדרשת תכנית המשך שתהווה תכנית איחד וחלוקה (תכנית זו לעולם לא תוכננה בפועל), אין שום משמעות לבינוי האפשרי בחלקה שכן הנ"ל תלוי באיחוד וחלוקה שכאמור לא נערכה.

שמאי המבקש טוען כי ההווה הינו תוצאה של רצף אירועי העבר. שומת תמיר שדה נערכה קרות הדברים בעת ההיא וצופה פני עתיד, כך שלמעשה מהווה כיום את המבט אחור כלפי העבר. מאחר וקיים מתאם מלא בין תחזית הדברים לקרות הדברים, ניתן לקבוע באופן נחרץ כי השמאי המכריע תמיר שדה תיאר את השפעת תכנית רצ/78/6/1 על חלקה 4 בצורה המדויקת ביותר.

עוד טוען שמאי המבקש כי ביטול אפשרות החיוב בהיטל השבחה בתכנית שפג תוקפה אינו מבטל את עצם קיומה במועדים הקובעים והשפעותיה חיצוניות על תכניות אחרות שקמו אחריה בעת שהייתה בתוקף. לא מדובר בהשפעה ישירה של הזכויות של התכנית על שווי הקרקע אלא השפעה "עקיפה" או "חיצונית" על תכניות אחרות שלא ניתן היה לממשן במועדים הקובעים, כל עוד היא הייתה בתוקף.

לעניין טענתו של שמאי המשיבה לחפיפה בדחיה עם אלמנט המושע טוען שמאי המבקש כי אין חפיפה שכזו הואיל ומדובר בגורמי הפחתה שונים במהותם כלומר זכות שאינה במושע הייתה נמכרת במחיר יקר יותר (בהנחה שהמחיר תואם את השווי) מאשר במכירה של זכות במושע, גם בתקופה שתכנית רצ/78/6/1 הייתה בתוקף.

בהתייחס לשומת משה נדם אליה הפנה שמאי המשיבה טוען שמאי המבקש כי היא אינה רלוונטית לעצם ההתייחסות לתכנית רצ/78/6/1 כמשביחה. ברור שלא ניתן לממש את התכניות הנושאיות שכן התכנית לא אפשרה את זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>מושע ושומות קודמות באזור</u>

כאמור לעיל, שמאי המבקש מסתמך על שומת תמיר שדה ביחס לרוב התכניות החלות על הנכס. לטענתו, מדובר בשומה מכרעת לחלקה גובלת בעלת מאפיינים ותכונות דומות ואותן תכניות חלות עליהן. בהתאם לכך, שמאי המבקש קובע כי יש לאמץ את העקרונות וערכים שנקבעו בשומת תמיר שדה ולייישמם בשינויים המתחייבים בקביעת אומדן ההשבחה בחלקה 3, ולו למען עיקרון אחידות המס.

שמאי המבקש מציין כי בחוות דעתו ניתנה אבחנה אובייקטיבית, תוך הקטנת ההפחתה למושע, בהתחשב בכך שבחלקה 3 אין דיירים מוגנים. בנוסף, דווקא העובדה שמדובר בשומה מכרעת שנערכה בשנת 2014, אשר בחנה את פני הדברים באופן אובייקטיבי עת קרות הדברים בחלקה הגובלת, מעצימה את איכות השומה המכרעת משנת 2014 לעניין חלקה 3 שבנדון.

לעניין המושע, טוען שמאי המבקש כי החלקה רשומה בבעלות של שישה בעלים שונים. בשומת תמיר שדה נקבע כי בחלקה 4 קיימת בעיית מושע, הנובעת מהרכב בעלי הזכויות בו. שמאי המבקש טוען כי בשומה מכרעת זו שמאיות המשיבה טענו להפחתה של 10%, בכל מדרגות ההשבחה, ואילו שמאי המבקש טען להפחתה של 20%. השמאי המכריע תמיר שדה ציין כי גם בנכסי השוואה אחרים, קיימת סבירות רבה לריבוי בעלים אך, בנכס זה קיימת מורכבות נוספת בשל זכותו העתידית של המבקש לדיירות מוגנת בדירה בה הוא מתגורר. השמאי המכריע תמיר שדה פסק הפחתה בשיעור של 15%.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בכך שהחלקה שבנדון הינה בבעלות של שישה בעלים שונים מחד, אך בנכס אין בעיה של דייר מוגן, קבע שמאי המבקש הפחתה של 10%.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המבקש כי השימוש הטוב והיעיל אכן הינו החלקה כחלקה ריקה, אך גורם המושע אינו קשור לעצם היות החלקה ריקה ו/או פנויה אלא קשור לזכות הקניינית המשותפת והבלתי מסוימת המהווה "גיבנת" המגבילה את חופש ההחלטה של כל שותף במקרקעין התלויה בבעיותיהם האובייקטיביות או הסובייקטיביות של שאר השותפים כולם או של כל אחד בנפרד.

שמאי המשיבה טוען כי אין מדובר ביחידה אחת או ביחידה אחרת, מדבר בזכות שאינה ניתנת לחלוקה בעין. וככול שתיטען טענה שניתן לחלק את החלקה בעין למגרשים קטנים הדבר יקטין את שווי כל מגרש לאחר החלוקה מאחר וזכויות הבניה הינן פרוגרסיביות באופן מוחלט לפי מדרגות שטח הקרקע הקבועות בתכנית רצ/1/1/ג'. בהליך זה אנו בהגדרה דנים בשווי החלק של המבקש בחלקה 3. מימוש זכויות הבניה בכל רגע נתון הינו נתון להסכמת כלל השותפים ורק לאחר הסכמת כולם תהייה האפשרות לבנות את הזכויות בהינף אחד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.3 <u>תכנית רצ/1/1/ו'</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי התוכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה, וזאת כחלק מזכויות הבניה המותרות. אפשרות בניית חדרי היציאה לגג (במקום בקומות) מהווה תוספת שווי ומשביחה את הנכס. בנוסף, הובא בחשבון כי בהתאם לשימוש המיטבי בנכס, ניתן להקים 4 חדרי יציאה לגג ואת שטח המגרש נטו לאחר הפקעה מתוכנית רצ/1/110.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ״ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה
3930/35	רמב״ם 9	יצחק ברמן	₪220
3930/106	האבות 11	גבע בלטר	₪200
3932/167	יהודה הלוי 14	ארז כהן	₪190
3930/48	אלקלעי 1	משה נדם	₪193
3930/320	רמב״ם 54	אמון ניזרי	₪193

בהתאם לכך קבע שמאי המשיבה שווי למ״ר מבונה בסך של 193 ₪ למ״ר

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקו'
שטח עיקרי בקומות (155%)	1,993.30	1.00	1,993.30
סה״כ מצב קודם			1,993.30

<u>מצב חדש</u>

	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקו'
שטח עיקרי בקומות	1,901.30	1.00	1,901.30
4 חדרי יציאה לגג, 23 מ״ר ליח״ד	92.00	1.00	92.00
מרפסת גג	224.88	0.20	44.98
סה״כ מצב חדש			2,038.28

<u>השבחה לחלקה בשלמותה</u>

סה״כ תוספת שטח אקו'	44.98
שווי מ״ר מבונה	₪193
סה״כ השבחה	₪8,680
היטל השבחה	₪4,340

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש והתייחסות לעמדתו</u>

שמאי המשיבה טוען כי אין כל מניעה להקים חדרי יציאה לגג. בנוסף, כאמור בשומתו השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה בבינוי המקובל במועדים הקובעים אשר כולל דירות עם חדרי יציאה לגג. שמאי המשיבה טוען כי בשומת המשיבה נרשם במפורש כי הוועדה הקומית רשאית לאשר דירת גג, קרי, במידה והיה מדובר בזכויות מוקנות, הניסוח היה שונה. חדרי הגג הינם זכויות מוקנות ובהתאם לפסיקות בעניין רון, דייניש ויצחק כהן אך דירת פנטהאוז לא.

שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקשים לא הרים את נטל ההוכחה בכך שלא הציג היתרים שבהם הוועדה המקומית אישרה דירות גג ללא הליך נוסף וגם אם תעלה הטענה שלא הופקו התרים שכאלו הנ"ל יצביע על חוסר כדאיות כלכלית ביחס לבניה של חדרי גג. שמאי המשיבה מציין כי לא עלה בידם לאתר שומות ועדה שגבו עבור הבניה בגג במצב הקודם.

לחילופין, במידה וטענתנו לא תתקבל ותוצג דוגמא לגביה לפי דירת הגג, שמאי המשיבה מציין כי הגביה על חדר יציאה לגג יש לגבות במועד הקובע של תוכנית ו'/א' שכן תכנית ו' לא מאפשרת הקמת חדרים אלו על בניה חלקית. תכנית ו/א' ביטלה את האיסור הזה ולכן ההשבחה הינה למועד זה.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון כי ההשבחה בגין התכנית נובעת מאפשרות הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים לבניה חדשה.

שמאי המבקש סבור כי במצב הקודם קיים שטח גג מבונה של 156 מ"ר ללא זכויות בנייה לדירת פנטהאוז, בהתחשב בעובדה כי לחלקה שבנדון זכויות בנייה שנקבעות במדרגת טווח השטח 1,001 – 1,500 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/ו'.

בהתאם לכך קובע שמאי המבקש כי במצב הקודם הזכויות בנכס שבנדון הינן 157.5% ב 7 קומות והצפיפות הינה 16 יח"ד לדונם + מס' דירות הגג. להלן תחשיב השטחים למצב הקודם כמפורט בשומת המבקש:

שטח לחישוב זכויות בנייה במ"ר	1,286
שטח עיקרי לפי 155% במ"ר	1,993
שטח עיקרי נוסף לקומה 7 לפי 2.5%	32
סה"כ שטח עיקרי במ"ר	**2,025**
מס' קומות	6.5
שטח עיקרי בקומה (1-6) במ"ר לפי תכסית	312
מגבלת תכסית בנייה לדירת הגג	50%
שטח דירת הגג (קומה 7)	**155.81**
שטח מרפסת הגג	155.81
שטח גג עליון ללא זכויות בניה (מפלס קומה 8)	155.81

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש קובע כי במצב החדש הקמת חדר יציאה לגג אחד בשטח של 23 מ״ר במסגרת זכויות הבנייה הקיימות (ללא תוספת שטח) ומרפסת הצמודה לחדר היציאה לגג ששטחה כ 131 מ״ר, לפי תחשיב השטחים, כדלקמן:

שטח לחישוב זכויות בנייה במ״ר	1,286
שטח עיקרי לפי 155% במ״ר	1,993
שטח עיקרי נוסף לקומה 7 לפי 2.5%	32
סה״כ שטח עיקרי במ״ר	**2,025**
שטח עיקרי ללא חדר יציאה לגג	2,002.5
מס׳ קומות	6.5
שטח עיקרי בקומה (1-6) במ״ר לפי תכסית	308.07
מגבלת תכסית בנייה לדירת הגג	50%
שטח דירת הגג (קומה 7)	**154.03**
שטח מרפסת הגג	154.03
שטח חדר יציאה לגג קומה 8	23.00
שטח מרפסת עליונה הצמודה לחדר היציאה לגג	131.03

לעניין ערכי השווי, שמאי המבקש מקבל את קביעותיו של שמאי המשיבה ומביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 193 ₪ במועד הקובע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עיקרי תחשיב שומת המבקש

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר	1,286

מצב קודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות (155%)	1,993.30	1	1	1,993.30
שטח עיקרי נוסף לתוספת קומה 7 (2.5%)	32.15	1	1	32.15
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)	155.81	0.25	1	38.95
שטח ללא זכויות בנייה (קומה 8)	155.81	0.1	0.7	10.91
	סה"כ מצב קודם			**2,075.31**

מצב חדש				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות	2,002.45	1	1	2,002.45
חדר יציאה לגג מדירת הגג	23.00	1	1	23.00
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)	154.03	0.25	1	38.51
מרפסת גג עליונה (קומה 8)*	131.03	0.2	0.7	26.21
	סה"כ מצב קודם			**2,090.17**

*טעות תחשיבית במקור

תוספת שטח אקוו'	14.86
שווי מ"ר בונה	₪193
הפחתה למושע	0.9
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪2,581**
היטל השבחה בשלמות 50%	₪1,290
חלק נישום בהיטל 40%	₪516

עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה

בהמשך לטענת שמאי המשיבה כי הוא אינו מכיר מצב שנתנו בעבר אפשרות בניה של קומת פנטהאוז, טוען שמאי המבקש כי הגדרת המילה "רשאית" אינו עומד בשום מבחן סבירות של למי לתת ולמי לא מבלי לקבוע קריטריון, ברירת המחדל היא שהזכויות קיימות.

בשומת תמיר שדה, ניתן לראות כי לא הייתה מחלוקת לגבי אפשרות הבניה של דירת הגג ומי שבונה מקבל תוספת של 2.5%. תמיר שדה מחשב את ההשבחה לחלקה הצמודה לפי 157.5% כלומר תכנית רצ/1/1/ג' הקנתה 155% זכויות "רגילות" ועל התוספת קומה ניתנו עוד 2.5%. בחלקה הסמוכה הועדה המקומית קיבלה למעשה היטל השבחה על 2.5%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.4 <u>תכנית רצ/1/1/ז'</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם לאפשרות בנית מרפסות בשטח של עד 15% משטח הבניה המותר, תוך אפשרות הבלטתן עד 1.5 מ' מחזית הרחוב.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ"ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
3930/35	רמב"ם 9	יצחק ברמן	₪880
3930/106	האבות 11	גבע בלטר	₪880
3932/167	יהודה הלוי 14	ארז כהן	₪876
3932/216	קרצ'בסקי 4	דוד טיגרמן	₪876
3932/61-63	יהודה 6-10	גבע בלטר	₪876
3932/72	נחמה 15	שאול אושרת	₪876
3930/200	רש"י 42	דורית פריאל	₪880
3930/244	האחים סולימן 11	תמיר שדה	₪876
3930/320	רמב"ם 54	אמון ניזרי	₪876

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

שטח עיקרי לבניה, במ"ר - 155%	1,993.30
שטחי שירות, במ"ר	259.50
סה"כ שטחי הבניה, במ"ר	2,252.80
סה"כ תוספת שטח מרפסות פתוחות - 15%	337.92
מקדם שווי מרפסת פתוחה	0.25
שווי מ"ר מבונה	₪876
סה"כ השבחה	₪74,004
היטל השבחה	₪37,002

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש והתייחסות לעמדתו</u>

שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון את שטחי השירות שהיו מקובלים במועד הקובע, לא כולל שטחי מחסנים. לדעתו, לא ניתן היה לקבל 80% שטחי שירות במועד הקובע כפי שטען שמאי המבקש בהתבסס על היתר יחיד (שניתן מאוחר יותר למועד הקובע הנדון). עוד מציין שמאי המשיבה כי מרבית השמאים המכריעים קובעים שטחי שירות בהיקף נמוך, בדומה לשומתו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה טוען (טענה רוחבית המתייחסת גם לתכניות נוספות) כי שמאי המבקש לא הוכיח "נוהג" כנדרש, בכדי לאמת את נתוני שטחי השירות אותם הביא בחשבון בשומתו. שמאי המשיבה מציין כי הטענה לגבי הנוהג הועלתה פעמים רבות אצל שמאים מכריעים ונדחתה, ומפנה בעניין זה להחלטת וועדת ערר רה/85036 בעניין שנפלד שקבעה כי אם מדובר בנוהג מוטעה שנוצר בטעות אין להביאו בחשבון בתחשיב היטל השבחה.

שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש לא "עבר" את שלושת הרבדים שנקבעו להוכחת נוהג בערר "שנפלד" ומפנה להחלטתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, בשומה מכרעת בגו"ח 6336/53 , רח' שמגר 10, בתל אביב בה התייחס לנושא הנוהג בהרחבה. בשומה מכרעת זו נקבע כי קיימת דרישה להוכיח "נוהג" ע"פ המבחן שהוא עצמו קבע בשומות מכריעות קודמות.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי נוהג פרושו כל נושא תכנוני שלא מופיע בתכנית. בדוגמא למרתפים שהציג שמאי המבקש, במסגרת דיונים של היטלי השבחה עלתה הטענה לאפשרות בניה שכזו במצב קודם על בסיס נוהג. בהתאם לפסיקות שנתקבלו בנושא, צריך להוכיח נוהג ולהביא היתר אחד לדוגמא זה אינה הוכה מספקת. תקנות התכנון אינן מקנות שטחים אלא מסווגות שטחים. פס"ד בר"ם 168/20 - אליה ברקול נ' הועדה המקומיות לתו"ב חולון (להלן: "**הלכת ברקול**") שניתן לאחרונה אינו קשור לענייננו, הוא מחזק את ההלכה הקודמת בעניין.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בהתאם לכך שהתכנית התירה בניית מרפסות בלתי מקורות בשטח של 15% מהשטח המבונה. שמאי המבקש מביא בחשבון כי במצב הקודם לא ניתן היה לבנות מרפסות ואילו במצב החדש השטח כאמור נגזר מכלל שטחים (עיקרי + שירות בשיעור 80% משטח החלקה).

שמאי המבקש מציג תחשיב שטחים, כדלקמן:

שטח לחישוב זכויות בנייה במ"ר	1,286
בניה לשטח עיקרי באחוזים	157.5%
סה"כ שטח עיקרי במ"ר	2,025
שטחי שירות נדרשים משטח המגרש (80%)	1,028.8
סה"כ שטח מבונה לחישוב שטח מרפסות	**3,054**
אחוז בניה לשטח מרפסות	15%
שטח מרפסות פתוחות במצב החדש	**458.14**

שמאי המבקש מציין לעניין זה כי הואיל ובמועד הקובע לא הייתה תכנית ייעודית לשטחי שירות, שטחי השירות שבהכרח נדרשים לקיומו ותפקודו של מבנה מגורים, ניתנו בהיתרי הבנייה מכוח תקנות ומספר תכניות. שטחי השרות שבנייתם הותרה בהיתרי הבנייה הינם בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

בכדי לאמוד את היקף שטחי השירות שהיו ניתנים טרם אישור תכנית רצ/1/1/יג' (תכנית שטחי השירות) בחן שמאי המבקש היתר שניתן לבניין המגורים ברחוב הגדוד העברי 4, בחלקה 10 בגוש 3931.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם להיתר בניה לבניין זה מס׳ 9918894 שניתן ביום 01/11/2000 (להלן: ״**היתר הגדוד העברי 4**״) עולה כי שטח החלקה לחישוב זכויות הבנייה הינו 1,148 מ״ר ושטחי השירות שניתנו בהיתר הינם 1,032.13 מ״ר.

שטחי השירות הכללים (קומה מפולשת, ממ״דים, מעברים, מבואות, חדרי מדרגות, חדר עגלות, בליטות וחדרים למתקנים ומערכות טכניות) הנדרשים לתפקוד המבנה כמבנה מגורים (ללא שטח המחסנים) הינו 915.84 מ״ר, כלומר, שיעור שטח השירות שניתן הינו כ 80% מהשטח לחישוב זכויות הבנייה.

עוד טוען שמאי המבקש כי, בהתאם להיתר הגדוד העברי 4,ששיעור ניצול שטחי המרפסות מתוך סך הזכויות הינו כ 33%, אשר מבטא את נורמת השוק ששררה באות עת. בהתאם לכך, הביא בחשבון שמאי המבקש בשומתו מקדם דחיה ל 66% משטח המרפסות לפי מקדם 0.4173 (6% שנתי לתקופה של 15 שנים).

לעניין ערכי השווי, שמאי המבקש מביא בחשבון את שנקבע בשומת תמיר שדה, קרי 700 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע.

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>:

שטח מרפסות פתוחות במצב החדש	**458.14**
33% משטח הזכויות למרפסות	152.71
מקדם שווי מרפסת פתוחה	25%
66% משטח הזכויות למרפסות	305.43
מקדם שווי מרפסת פתוחה	25%
מקדם דחיה	0.4173
סה״כ שטח אקוו׳ מרפסות	**70.04**
שווי למ״ר מבונה	₪700
מקדם למושע	0.90
סה״כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪44,125**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאית המשיבה</u>

שמאי המבקש טוען כי יש ליישם את החלטת בית המשפט העליון בהלכת אליה ברקול בענייננו (בשינויים המחייבים). בשומת המבקש מפורטים כל המרכיבים של שטחי השירות וגם את היקף השטחים שניתנו שלמעשה מקימים את אפשרות השימוש במבנה. רצ/1/1 קבעה באופן מפורש כי זכויות הבניה אינן כוללות את שטח הקומה המפולשת ואת שטח חדרי המדרגות.

הקומה המפולשת נוצרת מחיוב בקומת עמודים, שטחי חדר המדרגות מחויבים לפי תקנות התכנון והבניה ושטחיהם נקבעים בהתאם לכך. יש להביא בחשבון שטח מינימלי בהתחשב בחיסכון בעלויות ביצוע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין לדוגמא כי בתכנית רצ/1/1/יג' נקבע כי 40% משטחי השירות מוקצים לקומת העמודים המפולשת הכוללת את כל מרכיבי השירות, לרבות מחסנים ויתרת השטח המוגדר לצורך חדרי מדרגות. בתכנית נקבע עד 15% לקומה אבל סה"כ אסור שיעלה על 80%.

במידה ומחלקים 40% ל 6 קומות יוצא 6.67% לקומה ואם מחלקים ל 7 קומות יוצא כ5.7%. בהתאם לכך יש חוסר בשטחי שירות לחדרי מדרגות בבניה בהתאם לתקנות, מגבלה שלא היתה במצב הקודם לאור העובדה שנתנו שטחים בהתאם לצורך.

לגבי טענת שמאי המשיבה כי הזכויות לשטחי שירות ניתנו לפי נוהג טוען שמאי המבקש כי אין כאן עניין של נוהג שכן זה אינו עונה להגדרה זו. שמאי המבקש סבור כי נוהג זה שטח שרשות הרישוי מתירה לבנות ללא כל מקור נורמטיבי ושאין עליו הוראת איסור ולכן שטח זה אינו מהווה תנאי לקיומו של מבנה (לדוגמא מרתף). בניגוד לכך, חדרי מדרגות זה אינו עניין של נוהג, שכן אין אפשרות לקיים מבנה בלי מדרגות.

8.5 <u>תכנית רצ/מק/25/1/1</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה בגין התכנית נובעת מהאפשרות לבניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ"ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
3930/320	רמב"ם 54	אמון ניזרי	₪1,254
3930/48	אלקלעי 1	משה נדם	₪1,254
3932/72	נחמה 15	שאול אושרת	₪1,254
3932/61-63	יהודה 6-10	גבע בלטר	₪1,254
3930/35	רמב"ם 9	יצחק ברמן	₪1,255

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

מס' יחידות דיור במגרש	21
שטח מחסן לכל יח"ד	6.00
סה"כ שטח מחסנים	126.00
מקדם שווי מחסן	0.40
סה"כ תוספת שטח אקו'	50.40
שווי מ"ר מבונה	₪1,254
סה"כ השבחה	₪63,202
היטל השבחה	₪31,601

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בגין התכנית שבנדון בהתאם לאפשרות בניית מחסן בשטח של 6 מ״ר ליח״ד, בנוסף לשטחי הבניה המותרים. במצב הקודם מובא בחשבון כי לא קיימות זכויות בנייה למחסנים ואילו במצב החדש, בהתאם להוראות התכנית הראשית, ניתן להקים מחסנים בשטח 6 מ״ר ל 22 יח״ד המותרות בתכנית (16 יח״ד לד׳ בהתאם לשטח המגרש).

בנוסף, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקוו׳ למחסן לפי 0.25 ושווי מ״ר מבונה של 1,255 ₪ בהתאם לשומת תמיר שדה.

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>:

מס׳ יח״ד במגרש	22
שטח מחסן לכל יח״ד במ״ר	6
סה״כ שטח מחסנים במ״ר	132
מקדם שווי מחסן	0.25
סה״כ תוספת שטח אקוו׳	**33**
שווי מ״ר מבונה	₪1,255
הפחתה למושע	0.9
סה״כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪37,274**

8.6 <u>תכנית רצ/1/1/30</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה מאישור התכנית נובעת מאפשרת קירוי פרגולות קיימות. שמאי המשיבה מביא בחשבון בחישוב ההשבחה כי ניתן לקרות פרגולה בשטח של 15 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ״ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה
3930/35	רמב״ם 9	יצחק ברמן	₪1,734
3930/49	אלקלעי 3	משה נדם	₪1,734
3930/48	אלקלעי 1	משה נדם	₪1,734
3930/320	רמב״ם 54	אמון ניזרי	₪1,734

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב שומת המשיבה

שטח לקירוי מצללה (15 מ״ר ליח״ד * 4 יח״ד)	60.00
מקדם שווי בגין קירוי המצללות	0.10
שווי למ״ר מבונה	₪1,734
סה״כ השבחה	₪10,404
היטל השבחה	₪5,202

עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה הנובעת מהתכנית שבנדון בהתאם לאפשרות לקירוי מצללות (פרגולות). שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם פרגולות ללא זכות לקרוי ובמצב החדש זכויות לקרוי פרגולות בשטח של 30 מ״ר עבור יחידת הפנטהאוז בגג, במפלס הגג העליון והגג התחתון.

בנוסף, שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקוו׳ לקירוי פרגולה לפי 0.1 ומקדם שוליות במפלס הגג העליון לפי 0.7. השווי מ״ר מבונה של 1,734 ₪ בהתאם לשומת תמיר שדה (בדומה לקביעת שמאי המשיבה).

עיקרי תחשיב שומת המבקש:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	מקדם שוליות	שטח אקוו׳
שטח קירוי למצללה במפלס הגג התחתון (קומה 7)	15	0.1	1	1.5
שטח קירוי למצללה במפלס הגג העליון (קומה 8)	15	0.1	0.7	1.1
סה״כ תוספת שטח אקוו׳				**2.6**
שווי מ״ר מבונה				₪1,734
הפחתה למושע				0.9
סה״כ השבחה				**₪3,980**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.7 <u>תכנית רצ/1/1/יג'</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי התוכנית שבנדון מתירה שטחי שירות עיליים עד לסך של 90% (35% בקומת עמודים + 15% לקומה)[3]. במצב החדש נלקחו בחשבון תוספת שטחי שירות של 68 מ"ר. במצב הקודם נלקח בחשבון שטחי לובי כניסה ושטחים נלווים, חדרי מדרגות קומתיים, ממ"דים ומחסנים ע"פ תוכנית רצ/מק/25/1/1.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ"ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
3932/72	נחמה 15	שאול אושרת	₪1,803
3930/244	האחים סולימן 11	תמיר שדה	₪1,803

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

סה"כ שטחי שירות במצב החדש (80%)	453.50
בניכוי שטחי שירות מוערכים במצב קודם	385.50
סה"כ תוספת שטחי שירות	68.00
מקדם שטחי שירות	0.30
שווי למ"ר מבונה	₪1,803
סה"כ השבחה	₪36,781
היטל השבחה	₪18,391

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי השיבה טוען כי תקנות התו"ב אינן מקנות זכויות בנייה אלא מסווגות אותן, ולכן התכנית שבנדון אפשרה לנצל שטחי שירות אלו שלא ע"ח שטחים עיקריים. בנוסף, התכנית שבנדון מאפשרת מגוון שימושים ושטחים שלא ניתן היה לקבלן קודם לכן, ולכן סווגו ע"ח שטחים עיקריים כגון: לובי כניסה סגור מכל צדדיו, לובי קומתי נרחב, ממ"ד, שטחי שירות ציבוריים וכו'.

שמאי המשיבה מציין כי קומת העמודים המפולשת מסווגת כחלק משטחי השירות ולכן בפועל, בעיר ראשון לציון, קיים מחסור של שטחי שירות, ופעמים רבות יזמים מוצאים את עצמם במחסור של שטחי שירות.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי התכנית הראשית לא הגדירה קומת עמודים מפולשת, נוצר חוסר בשטחי שירות בעיר שכן גם החניה נחשבת שטח שירות. התכנית מציינת רק את המדרגות ולא מעברים לובי וכו'. עד לאישור התכנית שבנדון היה מחסור שכן היה נדרש שטח נרחב בקומת העמודים.

[3] טעות במקור (בהתאם לתכנית 80% שטחי שירות עיליים 40% קומת עמודים ועד 15% לקומה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

כתוצאה מכך יזמים בקשו הקלה של 5% לנגישות לאור החוסר הזה או לחליפין ביקשו להשתמש בשטחים עיקריים. התכנית שבנדון אפשרה שימוש בשטחי שירות שהיו נדרשים לקיום הבניין.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית שבנדון הינה תכנית להסדרת שטחי שירות ומשכך אינה משביחה שכן היא קובעת שטחי שירות עיליים בשיעור של 80%, שניתן היה לבנותם עוד במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקש במצב הקודם ניתן היה להקים שלא על חשבון שטח עיקרי ממ"דים (בהתאם לתקנות הג"א), מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד (בהתאם להוראות רצ/1/1/25, קומת עמודים מפולשת לפי רצ/1/1/ג' וחדרי מדרגות ומעלית וכדומה (לובי, חדר מדרגות קומתי, חדר מעלית וכו') בהתאם להוראות רצ/1/1.

שמאי המבקש טוען כי במצב החדש התכנית הגבילה את השטח הכמותי האפשרי של שטחי השרות העיליים ל 80%, מבלי שהגדירה את חלוקת השטחים בין שימושי השרות למעט שטח המחסנים.

שמאי המבקש מרחיב וקובע כי התכנית שבנדון איגדה למעשה מספר מקורות נורמטיביים שמכוחם רשות הרישוי המקומית התירה בניית שטחי שירות בנוסף לשטח הבנייה העיקריים. הלכה למעשה התכנית לא הוסיפה זכויות בנייה לטובת שטחי שרות אלא, קבעה תנאי מגביל כולל של 80% לשימושים שאינם גמישים (לדוגמא שטחי מחסנים הכפופים למגבלת רצ/1/1/25 וממ"דים הכפופים למגבלת תקנות הג"א (12 מ"ר ומעבר לכך, גם שהוא חלק משטח חדר ביטחון, מוגדר בטבלת השטחים כשטח עיקרי)).

בנוסף, שטח השירות המהווה שטח קומת העמודים המפולשת, הינו "תוצר נלווה" לשטח התכסית של קומה א' שגודלה נקבע בהתאם למגבלות הבנייה בתכניות המאושרות (קווי בניין, תכסית וכו'). שטחים אלו לא שונו בפועל ומכאן ששטח קומת העמודים המפולשת זהה בין שני מצבי התיכנון.

שמאי המבקש מוסיף וטוען כי יתרת שטחי השירות כגון ; חדרי מדרגות, חדרי אשפה, חדרי אחסון מכלי גז, שטחי ארונות חשמל ותקשורת ועוד, אינם שטחים סחירים ושטחיהם נקבעים בהתאם למידות מינימליות הקבועות בתקנות התכנון והבנייה. כלומר היזם ו/או קבלן שואף לצמצם בניית שטחי שירות בלתי סחירים אלו למינימום המחויב בחוק. בהתאם לשומות מכריעות[4], בנייה של שטח בלתי סחיר אינו משביח את המקרקעין, אלא, עלות בנייתו מהווה עלות עודפת.

שמאי המבקש מסכם וטוען כי התכנית שבנדון לא הוסיפה למעשה שטחי שירות (סחירים ושאינם סחירים) ומפנה להיתר הגדוד העברי 4 בכדי לחזק את טענתו. לאור כל האמור לעיל, שמאי המבקש קבע כי תכנית רצ/1/1/יג' לא השביחה את הנכס.

[4] שומת גבע בלטר גו"ח 3924/178, שומת יעקב פז גו"ח 3926/393, שומת מוטי דיאמנט דו"ח 3923/225 ושומת דוד טיגרמן גו"ח 3929/478.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.8 <u>תכנית רצ/מק/1/1/ז/3</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי התוכנית מאפשרת בניית מרפסות מקורות במקום מרפסות "מדלגות", ובכך מהווה שיפור תכנוני לשטח המרפסות שהוערך על יד בכ- 15% משווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה מביא בחשבון את שטח המרפסות שבתוכנית רצ/1/1/ז'.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ"ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
3930/35	רמב"ם 9	יצחק ברמן	₪3,000
3930/106	האבות 11	גבע בלטר	₪3,000
3932/90	הגדוד העברי 31	נאוה סירקיס	₪3,255
3932/216	קרצ'בסקי 4	דוד טיגרמן	₪3,300
3932/171	איתמר בן אב"י 4	בצלאל קציר	₪3,000
3932/61-63	יהודה 6-10	גבע בלטר	₪3,000
3932/72	נחמה 15	שאול אושרת	₪3,000
3930/244	האחים סולימן 11	תמיר שדה	₪3,000
3930/320	רמב"ם 54	אמון ניזרי	₪3,000

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

שטח עיקרי לבניה במ"ר - 155%	1,993.30
שטחי שירות, במ"ר	453.50
סה"כ שטחי הבניה, במ"ר	2,446.80
שטח מרפסות אפשרי לבניה (15% מסך שטחי הבניה)	367.02 מ"ר
מקדם תוספת שווי בגין אפשרות קירוי המרפסות	0.20
שווי מ"ר מבונה	₪3,000
סה"כ השבחה	₪220,212
היטל השבחה	₪110,106

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המבקש מציין את ערר "אושדי" (עררים מס' 8139/12+8162/12+8147/12+8016/12) בו נקבע כי מקור שטחי המרפסות אינו מתקנות התו"ב, וכי יש לגבות בגינן שטחים אלו היטל השבחה בנוסף טוען שמאי המשיבה כי התכנית אפשרה תכנון משופר וקירוי המרפסות וכי מרבית השמאים המכריעים קובעים השבחה בגין תוכנית זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון כי התכנית שבנדון מאפשרת בניית מרפסות מקורות במקום מרפסות פתוחות.

במצב הקודם טוען שמאי המבקש כי בבניית מרפסות שמש "מדלגות" קיימת חפיפה מקסימאלית של 0.60 מ' משני צידי המרפסת. בהתחשב בשטח המרפסות שקבע בתכנית רצ/1/1/ז' (458.14 מ"ר) קובע שמאי המבקש כי שטח ממוצע של מרפסת מדלגת הינו 21.8 מ"ר לפי 21 יח"ד[5].

בהתאם למידות מרפסת אופטימליות ביחס של 1:2, מחשב שמאי המבקש את שטח החפיפה לפי 2 מ"ר למרפסת, קרי, כ 10% משטח המרפסות מקורה במצב הקודם. במצב החדש מביא בחשבון שמאי המבקש כי כל שטח המרפסת הינו מקורה.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם קירוי מרפסת של 0.1 ומקדם דחייה לתקופה של 9 שנים בשיעור הוון של 6% לפי 0.59. השווי למ"ר מבונה נקבע על ידי שמאי המבקש לפי שומת תמיר שדה 3,000 ₪ למ"ר, בדומה לשומת המשיבה.

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>

מצב חדש - שטח למרפסות בחפיפה מלאה	458.14
מצב קודם - שטח חפיפה של מרפסות מדלגות (10%)	45.81
שטח קירוי שהתווסף	**412.33**
מקדם תוספת שווי	0.1
שווי למ"ר מבונה	₪3,000
מקדם למושע	0.90
מקדם דחיה ל 9 שנים בשיעור הוון 6%	0.59
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪65,682**

[5] שמאי המבקש טוען כי הזכות בנכס הינה ל 22 יח"ד, יחד עם זאת היחידה העליונה הינה דירת פנטהאוז ומרפסת דירה זו הינה כתוצאה מבינוי מדורג. בהתאם להוראות התכנית שטח מרפסת שנוצר כתוצאה מבינוי מדורג (נסיגה) לא מובא בחשבון במניין הזכות לשטחי מרפסות שמש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.9 <u>תכנית רצ/1/1/ו/6</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי התוכנית מאפשרת בניית חדר היציאה לגג בשטח של 40 מ״ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח״ד, לפי הקטן ביניהם. במצב החדש, לאור הצפיפות המותרת, הובא בחשבון חדר יציאה בשטח של 40 מ״ר. במצב הקודם, הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כחלק מזכויות הבניה (ע״פ תוכנית רצ/1/1/ו').

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי מ״ר מבונה, שנקבעו לתוכנית בפסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה
3930/35	רמב״ם 9	יצחק ברמן	₪4,000
3930/106	האבות 11	גבע בלטר	₪4,000
3932/171	איתמר בן אב״י 4	בצלאל קציר	₪4,000
3932/72	נחמה 15	שאול אושרת	₪4,000
3930/320	רמב״ם 54	אמון ניזרי	₪4,000

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקו'
שטח עיקרי בקומות	1,901.30	1.00	1,901.30
4 חדרי יציאה לגג, 23 מ״ר ליח״ד	92.00	1.00	92.00
מרפסת גג	224.88	0.20	44.98
סה״כ מצב קודם			2,038.28

<u>מצב חדש</u>

	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקו'
שטח עיקרי בקומות	1,993.30	1.00	1,993.30
4 חדרי יציאה לגג, 40 מ״ר ליח״ד	160.00	1.00	160.00
מרפסת גג	172.22	0.20	34.44
סה״כ מצב חדש			2,187.74

<u>השבחה לחלקה בשלמותה</u>

סה״כ תוספת שטח אקו'	149.47
שווי מ״ר מבונה	₪4,000
סה״כ השבחה	₪597,867
היטל השבחה	₪298,933

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון כי התכנית שבנדון מקנה זכות בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר או עד 65% משטח הגג (לפי הנמוך) כתוספת לזכויות הבניה הקיימות.

במצב הקודם ניתן לבנות חדר יציאה לגג עליון מדירת הפנטהאוז ששטחו של 23 מ״ר במסגרת זכויות הבנייה לשטחים העיקריים הקיימים (לפי תכנית רצ/1/1/ו'). במצב החדש ניתן לבנות חדר יציאה לגג עליון מדירת הפנטהאוז ששטחו 40 מ״ר כתוספת לזכויות הבנייה לשטחים העיקריים הקיימים.

<u>שמאי המבקש מביא בחשבון מקדמים אקוו', כדלקמן</u>:

שטח עיקרי ללא תוספת שטח של 17 מ״ר בחדר היציאה לגג:	1.
שוליות השטח שנוסף בחדר יציאה לגג בסך 17 מ״ר:	0.7.
שמאי המבקש לא מביא בחשבון שוליות לשטח של 23 מ״ר שנוסף לאור העובדה שהוא ״מתפזר״ בין הקומות. המקדם המשוקלל ל 40 מ״ר שנוספו בגג:	0.8725.
שטח גג צמוד לדירה עליונה ללא זכויות בניה:	0.1.
שטח מרפסת גג הצמודה לדירת הפנטהאוז (במפלס הדירה):	0.25.
שטח מרפסת גג הצמודה לחדר יציאה לגג (במפלס העליון):	0.2.
שוליות שטח גג עליון הצמוד לחדר היציאה לגג:	0.7.
מקדם דחייה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%:	0.7.

השווי למ״ר מבונה נקבע על ידי שמאי המבקש לפי שומת תמיר שדה 4,000 ₪ למ״ר, בדומה לשומת המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עיקרי תחשיב שומת המבקש

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר	1,286

מצב קודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות 1-6	1,848.42	1	1	1,848.42
שטח עיקרי בקומה 7	154.03	1	1	154.03
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)	154.03	0.25	1	38.51
שטח עיקרי חדר יציאה לגג (קומה 8)	23.00	1	1	23.00
מרפסת גג עליונה (קומה 8)	131.03	0.2	0.7	18.34
	סה"כ מצב קודם			**2,082.30**

מצב חדש				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות 1-6	1,869.65	1	1	1,869.65
שטח עיקרי בקומה 7	155.80	1	1	155.80
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)	155.80	0.25	1	38.95
שטח עיקרי חדר יציאה לגג (קומה 8)	40.00	1	0.8725	34.90
מרפסת גג עליונה (קומה 8)	132.80	0.2	0.7	18.59
	סה"כ מצב קודם			**2,117.89**

תוספת שטח אקוו'	35.59
שווי מ"ר מבונה	₪4,000
הפחתה למושע	0.9
מקדם דחיה (6 שנים לפי 6%)	0.7
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪89,687**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 כללי

כאמור לעיל החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 1,405 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הכולל חזית לרחובות הגובלים ברוחב של כ 20 מ׳ ועומק ממוצע באורך של כ 70 מ׳. בהתאם לנסח הרישום שהוצג בפני, רשומה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק משטח החלקה, לפי הוראות תכנית רצ/1/110 שאושרה בשנת 1968. מבחינת הוראות תכנית זו, שטח ההפקעה הינו רצועת קרקע בחזית החלקה הפונה לרחוב הגדוד העברי לצורך הרחבת הדרך.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח מופקע זה לפי 119 מ״ר על בסיס פרטי מידע שהופקו באתר ההנדסי של עיריית ראשון לציון ולפיכך הביאו בחשבון שטח מגרש לחישוב זכויות בגודל של 1,286 מ״ר.

לאחר שבחנתי את הנתונים, אני סבור כי הצדדים טעו בעניין זה עקב מידע מוטעה שהוצג באתר ההנדסי. מתשריט תכנית רצ/1/110 עולה כי רוחב הכביש הגובל בחלקה ברחוב הגדוד העברי הינו 15 מ׳, בפועל רוחב החלקה המהווה את תוואי הכביש הינו כ 11 מ׳ ללא השטח המופקע (לפי מדידה שנערה באמצעות אתר המפות הממשלתי Govmap).

בהמשך לכך, מצידו המזרחי של רחוב הגדוד העברי (מול הנכס שבנדון) ממוקם שטח מבנה ציבורי אשר בחלקו הקדמי ובצמוד לכביש קיימת חלקה צרה נוספת המהווה שטח דרך להרחבה בהתאם להוראות תכנית רצ/1/110. רוחב חלקה צרה זו אינו נמוך מ 2 מ׳ ובהתאם לכך, לכל היותר, הרצועה המסומנת להפקעה מהחלקה שבנדון אינה עולה על רוחב של כ 2 מ׳.

בהתחשב בכך שאורך חזית החלקה הינו כאמור כ 20 מ׳, ההפקעה שבנדון הינה בגבולות 40 מ״ר משטח החלקה. מבדיקה שערכתי מאתר ההנדסי בחודש אפריל 2023, ניכר כי שטחי הנכס תוקנו וגם באתר ההנדסי מסומנת הפקעה בשטח של 45 מ״ר.

בהתאם לכל האמור לעיל, שטח המגרש יקבע לפי הפרוט המעודכן באתר ההנדסי, התואם באופן מדויק את המידע שהיה רלוונטי במועדים הקובעים לחוות הדעת. כאמור בסעיף 4 לעיל, שטח המגרש נשוא החלטה זו הינו 1,360 מ״ר.

9.2 השפעת תכנית רצ/1/6/78, רכיב המושע ושומות קודמות על ההשבחה

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השפעת תכנית רצ/1/6/78 ורכיב המושע על שווי המקרקעין ואת המשקל שיש לתת לשומה מכרעת קודמת על החלקה הסמוכה.

תכנית רצ/1/6/78

שמאי הצדדים חלוקים על ההשפעה של תכנית רצ/1/6/78 על המקרקעין שבנדון, בתקופה שתכנית זו הייתה בתוקף (התכנית אושרה בתאריך 11/11/2008 ונקבע בה כי תוקפה יפוג תוך 10 שנים).

בהתאם להלכת הפטריארך היווני, ולאחר פקיעת תוקף תכנית רצ/1/6/78, במימוש שבנדון המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה בגין תכנית זו, אך עלתה השאלה מה הוא היחס שיש לתת לקיומה של התכנית על תכניות נושאיות (כגון תכניות למרפסות וחדרי גג) שאושרו בזמן היותה בתוקף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מביא בחשבון בחישוב ההשבחה כי לא קימת השפעה לתכנית זו ואילו מנגד שמאי המבקש טוען שיש להביא את הזכויות שאושרו בתכניות הנושאיות בדחייה להתכלות תכנית רצ/78/6/1.

מעיון בשומות המכריעות שהציגו הצדדים (שומת משה נדם מצד המשיבה ושומת תמיר שדה מצד המבקש) עולה כי קיימת מחלוקת בשאלה המקדמית לעניין זה: האם תכנית רצ/78/6/1 היוותה תכנית משביחה בעודה בתוקף.

בשומת משה נדם הובא בחשבון כי תכנית רצ/78/6/1 הינה תכנית משביחה בהתאם לפוטנציאל הזכויות שלה (בדחיה למימוש) ובהמשך לכך חושבה גם ההשבחה בגין התכניות הנושאיות שאושרו אחריה (לפי זכויות הבניה הפוטנציאליות ובדחיה). מנגד בשומת תמיר שדה הובא בחשבון כי תכנית רצ/78/6/1 אינה משביחה ואילו ערכן של הזכויות המוקנות מהתכניות הנושאיות שאושרו אחריה הובא בחשבון בדחיה עד לסיום תוקפה (תחת ההנחה כי הנ"ל מעכב את יכולת ניצול הזכויות).

כידוע, בקביעת ההשבחה התכנונית בהתאם להוראות התוספת השלישית, יש להתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי. בהתאם לכך, שתי הגישות מציעות אלטרנטיבות שונות לפרשנות של השוק החופשי במועד הקובע לתכנית.

לאור העובדה כי זכויות תכנית רצ/78/6/1 אינן בתוקף במועד המימוש נשוא החלטה זו, אני סבור כי לא נדרש מענה לשאלה זו שכן, את ההשבחה בגין התכניות הנושאיות ניתן לבחון בצורה שונה, בהתחשב בפקיעת תוקפה של תכנית רצ/78/6/1.

בהלכת הפטריארך היווני, אותה הזכירו הצדדים, נקבע בין היתר כי מהות החיוב בהיטל ההשבחה מבוסס על שתי תכליות, עשיית עושר ולא במשפט וחלוקת ההתעשרות, אשר המשותף להן הוא יסוד ההתעשרות:

*"היטל השבחה מוטל כל-אימת שבעל הקרקע התעשר מהפעולה התכנונית של הרשות. דחיית תשלום ההיטל למועד המימוש מתיישבת עם יסוד זה. **באין התעשרות, אין היטל**"*

*"...לא כל שכן כשעסקינן בתכניות מוגבלות בזמן, הטומנות בחובן חוסר-וודאות מובנה באשר **למימוש ההתעשרות**, כאמור. אם כן, בבואנו לדון באפשרות השבת ההיטל לנישום, עלינו לבחון אם היתה התעשרות כנגד ההיטל בכל מקרה לגופו ולנסיבותיו. השאלה אינה אם מומשו זכויות הבניה או השימוש "בשטח" דווקא, אלא אם מישהו התעשר – התעשרות כמובנה בחוק – כתוצאה מן ההשבחה"* (הדגשה לא במקור).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

במקרה שבפנינו, כאשר המימוש נערך לאחר פקיעת תוקף התכנית, הגישות שהציגו שמאי הצדדים מביאות לתוצאה זהה לעניין ההתעשרות, כדלקמן:

<u>גישת שמאי המשיבה</u>:

בגישת שמאי המשיבה, כאשר תכנית רצ/78/6/1 הייתה בתוקף, היה נדרש לחשב את היטל ההשבחה לפי פוטנציאל הזכויות של התכנית הנ"ל ובהמשך לכך גם את ההשבחה בגין התכניות הנושאיות על בסיס זכויות אלו.

בגישה זו, במידה ותכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הייתה מתאשרת, היה נדרש היטל השבחה משלים לאירוע מס זה ואילו (בדומה למה שקרה בפועל) במידה ותוקף התכנית פוקע אזי הנישום זכאי להחזר בגין כל התכניות (כולל התכניות הנושאיות) שחויבו לפי הפוטנציאל, בהתאם להלכת הפטריארך היווני.

במצב זה נגבה מס אמת בהתאם להתעשרות הנישום בכל התרחישים האפשריים.

<u>בגישת שמאי המבקש</u>:

לגישת שמאי המבקש, תכנית רצ/78/06/01 לא השביחה את המקרקעין שכן לא היה צפי למימושה בפועל כך שהשוק החופשי ראה בה כחלק מהליך תכנוני אשר, במידה ויבשיל (תאושר תכנית מפורטת), היטל ההשבחה יגבה באירוע מס עתידי במלאו, ובמידה ולא (כפי שכאמור קרה בפועל) המצב יחזור לקדמותו טרם אישור התכנית, ללא פגיעה בזכויות.

בהתאם להלכת בית המשפט העליון <u>ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ</u> אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה עלית ערך הנובעת מהליכי תכנון של תכנית משביחה שכן הנ"ל מעקר את מהותו של היטל ההשבחה:

"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".

בהתאם לאמור לעיל, כאשר ההשבחה במקרקעין נוצרת מהליכי תכנון, נדרש לנטרל רכיב זה בקביעת היטל השבחה. בהיקש לענייננו, ומצידו השני של המטבע, במקרים דומים למקרה בענייננו אני סבור כי נדרש לנטרל גם פגיעות בשווי המקרקעין הנובעות מהליכי תכנון שכן ערך המקרקעין מושפע בפועל גם מנושא זה ובכך מעוות את חישוב ההשבחה החייבת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחיזוק עמדה זו, בחנתי את ההליך התכנוני לאישור תכנית רצ/78/6/1 ומצאתי כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז פרסמה הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה בילקוט הפרסומים מס' 5154 מיום 03/02/2003 בה נקבעו תנאים שלפיהם יינתנו היתר בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום התכנית.

התנאים המוצעים כללו, כדלקמן: "*א) בתחום התכנון המוצע והמיועד להתחדשות עירונית **יינתנו היתרי בניה רק לשינויים שאינם כוללים תוספת שטח מבונה, או לצורך שיפורים סניטריים נחוצים**: ב) תוקף התנאים יהיה עד להפקדת התכנית, דחייתה או שיבוטלו התנאים או שישונו על ידי הועדה המחוזית או **לפרק זמן שלא יעלה על שנתיים**, הכל לפי המועד המוקדם יותר*".(הדגשה לא במקור).

האמור לעיל מראה כי, בתנאי השוק החופשי ללא התחשבות בהליכי תכנון, קיימת דחייה לניצול זכויות מתכנית רצ/1/1 על תיקוניה עוד מתחילת שנת 2003, לאור איסור מתן היתר בניה בתחום התכנית. העובדה שבעניין זה המשמעות של הודעה זו זהה למשמעות של אישור התכנית המתכלה (דחיה למימוש זכויות קיימות), מחזקת את העמדה כי מדובר בעיכוב שאינו רלוונטי לחישוב היטל ההשבחה (לראיה הפחתה לתקופת ההודעה לא נטענה על ידי שמאי המבקש[6] ולא הובא בחשבון בשומת תמיר שדה).

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי יש לנטרל את נושא עיכוב מימוש הזכויות במקרקעין שכן מדובר בחלק מהפוטנציאל הכללי הנובע מתהליכי אישור התכנית, כולל בתקופה בה היא הייתה בתוקף מיום אישורה.

בנוסף, במכירת הנכס המהווה את המימוש שבנדון, נכללו זכויות הבניה המלאות והזמינות שהוקנו, בין היתר, גם במסגרת התכניות הנושאיות. במידה ותיקבע ההשבחה בגין תכניות אלו בחישוב מקדמי דחיה, יפגע האינטרס הציבורי בגביית מס אמת הנובע בצורה ברורה מהשבחת תכנון.

אותה מסקנה מתקבלת גם מדבריה של כבוד השופטת גיליה רביד כעולה מהחלטת בית המשפט המחוזי בתיק עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח':

"עמדת ועדת הערר, אפוא, כי אין מקום להעלות טיעון בדבר הנזק הכלכלי שייגרם לציבור עקב עמדתה של השמאית המכרעת - אינה עולה בקנה אחד עם האמור לעיל ועם הרציונל המיסויי של היטל ההשבחה. בצד החובה לגלות הגינות כלפי הנישומים ולא לחייב בהיטל השבחה מקום שההשבחה עדיין לא באה לעולם ואין וודאות כי תתרחש, ניצבת החובה הנגדית לקיים את האינטרס הציבורי שמגולם בגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו.

[6] יתרה כך, שמאי המבקש טוען במפורש כי השפעת תכנית רצ/78/6/1 אינה השפעה ישירה של זכויות על שווי קרקע אלא השפעה "עקיפה" או "חיצונית" על תכניות אחרות שלא ניתן היה לממשן במועדים הקובעים, כל עוד היא הייתה בתוקף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

*כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצורכי היטל השבחה, לא מן **הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם**. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת הערר שלפיה בכל מקרה "שווי שוק הוא שווי שוק" אינה מדויקת אפוא".*(הדגשה לא במקור).

כתוצאה מנטרול הדחייה בחישוב ההשבחה בגין התכניות הנושאיות, נגבה מחד מס אמת לפי הזכויות המוקנות במועד הקובע ומאידך, במידה והייתה מתאשרת תכנית מפורטת לניצול זכויות רצ/78/6/1, היה ניתן "להשלים" גביה על בסיס אירוע המס הנוסף.

ניתן לראות כי גם במצב זה, בנטרול דחיה כנדרש, נגבה מס אמת בהתאם להתעשרות הנישום בכל התרחישים האפשריים.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבל את גישתו של שמאי המשיבה וקובע כי אין להביא בחשבון מקדמי דחיה לתכניות הנושאיות שאושרו בזמן בו תכנית רצ/78/6/1 הייתה בתוקף.

מושע

לעניין רכיב המושע, מנסח הרישום עולה כי המחזיקים בנכס הינם ככול הנראה בני משפחה אחת (לו) אשר נרשמו בבעלות משותפת בירושה (הירושה המקורית נרשמה בשנת 1981). עוד עולה מנסח הרישום כי, נכון למועד הפקת הנסח, מחזיקים בנכס 6 בעלים (4 מחזיקים ב 20% מהנכס כ"א ו 2 מחזיקם ב 10% מהנכס כ"א (ברישום צוואה משנת 2020)).

בהתחשב בכך שהמקרקעין שבנדון הינם ביעוד למגורים בבניה רוויה הכוללים, עוד במצב הקודם, אפשרות בניה של יותר מ 20 יח"ד, בעלות משותפת כגון הבעלות שבפנינו אינה אמורה להשפיע על שווי המקרקעין לצורך ניצול השימוש הטוב והיעיל בו, ובכדי לקבוע הפחתה בגין מושע במצב זה יש להציג מסמכים המעידים על בעיתיות אובייקטיבית בניצול הזכויות המוקנות.

בנוסף, מסקירת השומות המכריעות ששימשו לקביעת שווי המקרקעין במועדים השונים עולה כי ישנם נכסים (נשוא שומות ההכרעה) אשר כמות הבעלים בהם הייתה גבוהה מהמקרה שבנדון ו/או היו להם הגבלות משפטיות (בהערות אזהרה) אשר להן השפעה משמעותית יותר על אפשרות הניצול בנכס. בהתחשב בכך שבמרבית השומות לא הובא בחשבון מקדם מושע, יש להביא בחשבון כי השווי שנקבע מגלם גם אפשרות לבעלות משותפת, אשר אין לה הלכה למעשה השפעה משמעותית על שווי הנכס.

בהתאם לכך, ובהתחשב בעובדה שלא הוצגו מסמכים המעידים על בעיתיות מיוחדת בבעלות משותפת במקרה שבנדון, אינני מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתה בגין מושע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>שומות קודמות באזור</u>

לעניין המשקל שיש לתת לשומת תמיר שדה בקביעת ההשבחה שחלה על הנכס הנדון אני סבור כי שומה זו מהווה אינדיקציה מסוימת נוספת לגובה ההשבחה התכנונית לנכס שבנדון אולם היא אינה הגורם היחיד אותו יש להביא בחשבון. קיימות באזור שומות מכריעות נוספות לגבי אותן תכניות נשוא המחלוקות ובנוסף, מדובר בשומה מכרעת שנערכה בשנת 2014 אשר אינה מביאה בחשבון פסיקה עדכנית יותר והחלטות מאוחרות לה, אשר נדרש כי יקבלו את המשקל הראוי להן בקביעת ההשבחה. בהתאם לכך, טענות הצדדים יבחנו לפי העניין ובהתאם להשבחה התכנונית שנוצרה במועד הקובע לכל תוכנית ובהתייחס לחוק ולפסיקה הרלוונטיים.

9.3 <u>תכנית רצ/1/1/ו'</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על אפשרות הבנייה בשני מצבי התכנון הרלוונטיים לחישוב ההשבחה בגין התכנית שבנדון.

שמאי המשיבה קובע כי במצב הקודם אין אפשרות לבניה בקומה 7 (קומת הגג) ואילו במצב החדש נוספה האפשרות לבניה של חדרי גג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד (4 יח"ד סה"כ). מנגד, שמאי המבקש טוען כי כבר במצב הקודם ניתנה האפשרות לבנות בקומת הגג דירה נוספת בתכסית של 50% מהקומה שמתחתיה, על חשבון השטח הקיים, ובתוספת 2.5% משטח החלקה. במצב החדש מביא בחשבון שמאי המבקש אפשרות בניה של חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליחידה זו.

בחנתי את טענות הצדדים ואני סבור כי יש לבחון את השווי בשני מצבי התכנון לפי השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בכך כי זכויות הבניה בקומה השביעית מוגדרות בשני מצבי התכנון כזכויות בקומת הגג (קרי, השינוי שחל הינו בהוראות הבניה לקומה זו בלבד).

שמאי הצדדים מסכימים כי השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו 193 ₪ למ"ר. לאחר שבחנתי את הסכמת הצדדים אני סבור כי הינה עומדת בגבולות הסביר ומשכך אאמץ קביעת שווי זו בהחלטתי.

<u>מצב קודם</u>

בהתאם לטענתו של שמאי המבקש, תכנית רצ/1/1/ג' המהווה את מקור הזכויות במצב הקודם, מאפשרת לוועדה המקומית לאשר בניה של קומת גג הכוללת יח"ד בשטח של 100 מ"ר ומעלה, בתכסית של עד 50% משטח הגג, ובתוספת של עד 2.5% שטח עיקרי משטח החלקה.

שמאי המבקש טוען כי האפשרות הנ"ל מוגדרת כזכות מוקנית לאור השימוש במילה "רשאית" ביחס לסמכותה של הוועדה המקומית. בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי המבקש. בהלכת בית המשפט העליון כפי שנקבעה <u>ברעא 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון</u> (להלן: "**הלכת אליק רון**"), נקבע במפורש כאשר לא עולה הדרישה לאירוע מס נוסף (כגון הקלה) לשם מימוש הזכויות, אלא ניתנת הגדרה המאפשרת לוועדה המקומית להעניק את אותן זכויות ללא הליך נוסף, מדובר ב"גשר ברזל" המאפשר להגדיר זכויות אלו כזכויות מעין-מוקנות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

זכויות מעין-מוקנות לפי הלכת אליק רון מחושבות למועד הקובע לתכנית אולם משולמות בהתאם למועד המימוש שלהם. במקרה שבפנינו מועד המימוש הינו זהה ומשכך יש להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות לבניית קומת הגג בהתאם לטענת שמאי המבקש.

שטח הבינוי האפשרי יקבע בהתאם לשטח המגרש כאמור לעיל.

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש תכנית רצ/1/1/ו' אפשרה בניה של חדר גג בשטח של 23 מ"ר לכל אחת מיח"ד בקומה האחרונה. הוראה זו למעשה אינה באה בנוסף לזכויות שניתנו לבניה בגג כאמור במצב הקודם אלא משנה אותן בהתאם להוראות התכנית החדשה.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר את ההנחיה כי בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר כך שלמעשה כל זכויות הבניה המותרות במצב הקודם ממשיכות לחול, אך הבינוי בקומת הגג משתנה בהתאם לאפשרות בנייה של חדרי יציאה לגג במקום או בנוסף לאפשרות הבניה של דירה בודדת.

שטח הבינוי האפשרי יקבע בהתאם לשטח המגרש כאמור לעיל.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר	1,360

מצב קודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות (155%)	2,108	1	1	2,108.00
שטח עיקרי נוסף לתוספת קומה 7 (2.5%)	34	1	1	34.00
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)	165	0.25	1	41.19
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם				**2,183.19**

מצב חדש				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות	2,050	1	1	2,050.00
חדרי יציאה לגג מדירת הגג (23 * 4 יח"ד)	92	1	1	92.00
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)*	250	0.25	1	62.43
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש				**2,204.43**

תוספת שטח אקוו'	21.24
שווי מ"ר מבונה	₪193
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪4,100**

*בהתאם להקטנת שטח הבינוי בגג במצב החדש מתאפשר לבניה שטח גדול יותר בקומות (כ 342 מ"ר)

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.4 <u>תכנית רצ/1/1/ז'</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מהות ההשבחה, תוספת שטחי מרפסות בשיעור 15% מהשטח הבנוי עיקרי + שירות, אך חלוקים לגבי שטחי השירות הניתנים לבניה במועד הקובע ועל ערכי השווי.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחי שירות של כ 260 מ"ר (ללא הסבר מפורט) המהווים כ 11.5% מהשטח העיקרי ולעומתו שמאי המבקש מביא בחשבון שטחי שירות בשיעור של 80% משטח המגרש בהתאם לניתוח היתר הגדוד העברי 4.

במועד הקובע לתכנית חל כבר תוקפן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. בתקנות אלו נקבע, בין היתר, כי בתכניות בהן נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם טרם אישור התקנות, יראו את שטחים אלו כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות, כאשר אין הוראה מפורשת אחרת בתכנית (בכפוף להחלטת הועדה המקומית).

בהלכת ברקול התייחסה כבוד השופטת דפנה ברק-ארז לגביית היטל השבחה מהחלטת הועדה המקומית הנ"ל, בין היתר, כדלקמן: *"מאחר שלשיטתי **<u>התקנות משקפות עמדה פרשנית כללית באשר למשמעותן של התכניות הישנות</u>**, הלכה למעשה, קבלת עמדתי אינה כרוכה בשינוי רב של הפרקטיקה הנוהגת ביחס לחישוב ההשבחה בגין הוספתם של שטחי השירות. זאת, בכפוף להבהרות שפורטו לעיל באשר לאופן חישוב גודל ההשבחה שחלה בפועל כתוצאה מן ההחלטה, בהתאם לעקרונות שמאיים כלליים (**<u>כלומר, תוך "ניכוי" ההשבחה הנובעת מן השטחים "המקובלים" או "הבסיסיים" שהובאו בחשבון כבר במועד כניסתה של התכנית לתוקף</u>**). כך, **<u>בין היתר, בהתחשב בנוהג מוכח ומבוסס שלפיו פעלו הוועדות המקומיות בעבר לעניין שטחי שירות, ככל שישנו כזה</u>**"* (הדגשה לא במקור).

מקביעה זו עולה כי ערך המקרקעין ערב אישור התכנית (או החלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל) כולל גם את השטח "המקובל" או "הבסיסי" של שטחי השירות. בנוסף, נוהג מבוסס מהווה הוכחה משמעותית, אך לא רק, שכן גם מהוראות תכנית ניתן לספק פרשנות חוקית לקביעת שטחי שירות בסיסיים שהיו מתקבלים במצב הקודם בשלב הרישוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>זכויות הבניה לשטחי שירות</u>

במקרה שבפנינו אני סבור, בהתאם להלכת ברקול, כי יש להביא בחשבון שטחי שירות הנובעים מהוראות התכנית עצמה, המאפשרים את קיום הבניין, ובהתאם לכך היו ניתנים לבניה במצב הקודם בהליך רישוי.

<u>להלן עיקרי השטחים הרלוונטיים</u>:

- <u>קומת עמודים מפולשת</u> - בהתאם להוראות התכנית הראשית, שאושרה טרם תקנות חישוב השטחים, מותרת הקמת בניין בשטח של 155% משטח המגרש ב 6 קומות מעל קומת עמודים. בנוסף, התכנית קובעת כי בכל קומה יינתנו זכויות בניה של 25.8%, כך שניתן להסיק כי כל הזכויות ניתנות לניצול מעל קומת העמודים המפולשת (25.8% * 6 קומות = כ 155%). בהתאם להוראות אלו, ברור כי שטח קומת העמודים הנוצרת הינו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים ומשכך, תינתן בוודאות בהליך הרישוי ויש להתייחס אליה כשטח שירות קיים במצב הקודם.

- <u>חדרי מדרגות ומעברים</u> - בהתאם להוראות התכנית הראשית, שטח חדר המדרגות אינו נכלל בזכויות הבניה המוגדרות בתכנית. הנ"ל מהווה הוראה ברורה לבניית שטח שלימים יוגדר כשטח שירות. לעניין זה חשוב לציין כי שטח המעלית אינו כלול בשטח חדר המדרגות שכן בהתאם להוראות התכנית, חלק מ 155% כוללים גם 5% עבור הקמת מעלית ושטח זה נדרש להיכלל במסגרת השטח העיקרי.

  אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שטח מינימלי של חלקי השירות לצורך קביעת השימוש הטוב והיעיל כך שבהחלטה זו אביא בחשבון שטח קומתי של 25 מ"ר, בהתאם לצורת החלקה, אפשרות הבינוי בה והמקובל במועד הקובע (וללא שטח המעלית).

- <u>ממ"דים</u> – ערב אישור התכנית שבנדון, בבניה חדשה, היה נדרש להביא בחשבון את תקנות הג"א לבניית ממ"ד או מרחב מוגן דירתי. בתקנות חישוב השטחים נקבע כי השטח המזערי הנדרש בהתאם לתקנות הג"א יוגדר כשטח שירות. בהתאם לכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח ממ"ד של 9 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בבניין כחלק משטח השירות הקיים במועד הקובע.

השטחים המפורטים לעיל יחושבו במסגרת החלטה זו יקבעו כשטחים הבסיסים המהווים חלק מאפשרויות הבניה במצב הקודם. לחיזוק עמדה זו ניתן להתייחס גם להיתר אליו הפנה שמאי המבקש (בגדוד העברי 4) לגביו ניתן לראות כי ההחלטה לתת את ההיתר התקבלה בשנת 1999, טרם אישור תכנית רצ/1/1/יג' אשר הסדירה את נושא שטחי השירות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג סקירה של ערכי שווי על בסיס שומות מכריעות ולפיהן קבע שווי למ"ר מבונה של 876 ₪ למועד הקובע. שמאי המבקש קבע שווי של 700 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לשומת תמיר שדה. מבחינת שומת תמיר שדה עולה כי השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה הוסכם על ידי שמאי המבקש והסכמה זו אומצה על ידי השמאי המכריע. אני סבור כי מכיוון שמדובר בשווי מוסכם המתייחס לחלקה גובלת בעלת זכויות דומות, על הצד הזהיר, יש לקבלו ולפיכך אאמץ שווי זה בהחלטתי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר		1,360
שטח עיקרי בהתאם לתכניות מאושרות (157.5%)		**2,142**
מס' יח"ד במעוגל (לפי 16 יח"ד לד' נטו)	16	22
מס' יח"ד בקומה טיפוסית לפי 6 קומות	6	4
חישוב שטחי שירות מינימליים לתפקוד הבניין		
ממ"ד לכל יח"ד לפי 9 מ"ר ברוטו	22	198
חדרי מדרגות ומעברים (ללא מעלית) לפי 25 מ"ר לקומה	6	150
שטח קומת עמודים מפולשת (לפי שטח קומה טיפוסית ברוטו)		403
סה"כ שטחי שירות מינימליים לתפקוד הבניין		**751**
סה"כ שטח עיקרי + שירות		**2,893**

סה"כ שטח למרפסות	15%	433.90
מקדם אקוו' למרפסות פתוחות	0.25	108.48
שווי מ"ר מבונה		₪700
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות		**₪75,933**

9.5 <u>תכנית רצ/מק/25/1/1</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי עיקרי התחשיב וערכי השווי שיש לנקוט בחישוב ההשבחה בגין תכנית זו. המחלוקת בין הצדדים עיקרה לגבי המקדם האקוו' לשטחי המחסן ומס' יח"ד הניתנות לבניה בהתאם להוראות התכנית הראשית.

כמפורט לעיל בתחשיב ההשבחה לתכנית רצ/1/1/ז', אני סבור כי מס' יחידות הדיור הניתנות לבניה בנכס שבנדון הינו 22 יח"ד (בהתאם לשטח המגרש שהובא בחשבון בהחלטה זו). בהמשך לכך, בחנתי את ערכי השווי למ"ר מבונה שהוסכם ע"י הצדדים ואני סבור כי הנ"ל עומד בגבולות הסביר ומשכך אאמץ שווי זה בהחלטה זו.

בעניין המקדם האקוו' לשטח המחסנים. מסקירת השומות המכריעות עליהן הסתמכו הצדדים עולה כי המקדם האקוו' למחסן נקבע בגבולות 0.25-0.5. בהתחשב בגודל הדירות ממוצע של 90-110 מ"ר הניתנות להקמה בתחום הנכס שבנדון אני סבור כי תוספת שטח אחסנה של 6 מ"ר הינה משמעותית ותורמת לשווי יח"ד אליה היא מוצמדת. בהתאם לכך אני סבור כי יש לקבל את המקדם האקוו' שקבע שמאי המשיבה (0.4).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מס' יח"ד במגרש	22
שטח מחסן לכל יח"ד במ"ר	6
סה"כ שטח מחסנים במ"ר	132
מקדם אקוו' לשטח מחסן	0.40
סה"כ תוספת שטח אקוו'	**53**
שווי מ"ר מבונה	₪1,255
השבחה לחלקה בשלמות	**₪66,264**

9.6 <u>תכנית רצ/1/1/30</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי והמקדמים האקוו' שיש לנקוט בחישוב ההשבחה בגין תכנית רצ/1/1/30, המאפשרת קירוי פרגולה בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד. המחלוקת נובעת בעניין זה בעיקר בשוני באפשרויות הבינוי אותן הציגו הצדדים בהשבחה שחושבה לתכנית רצ/1/1/ו'.

שמאי המשיבה סבור כי הבינוי הטוב והיעיל האפשרי בנכס הינו בניה של 4 חדרי יציאה לגג ומנגד סבור שמאי המבקש כי הבינוי הנ"ל כולל בניה של דירת גג (פנטהאוז) ומעליה חדר יציאה לגג.

בהתאם לקביעתי לגבי תכנית רצ/1/1/ו', הבינוי בנכס אינו כולל במצב הקודם דירת גג אחת אלא 4 חדרי יציאה לגג, להם ניתן לבנות פרגולה של 15 מ"ר לכל יח"ד. בהתחשב בהסכמות בין הצדדים לגבי ערכי השווי והמקדם האקוו', בהחלטה זו אני מוצא לנכון לאמץ את תחשיב שמאי המשיבה במלואו.

9.7 <u>תכנית רצ/1/1/יג'</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי קיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית שבנדון. שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה כתוספת שטח שירות של 68 מ"ר בין המצב החדש למצב הקודם ואילו שמאי המבקש טוען כי התכנית הינה במטרה להסדיר את נושא שטחי השירות והיא אינה משנה בפועל את השטחים האפקטיביים אותן היה ניתן לבנות במצב הקודם.

בסוגיה זו אני מקבל עקרונית את טענתו של שמאי המבקש. כפי שפרטתי בהכרעה לתכנית רצ/1/1/ז', בסעיף 9.4 לעיל, אני סבור כי במצב הקודם ניתן להקים שטחי שירות מינימליים לתפקוד הבניין במסגרת הליך הרישוי. בהתאם לכך, שטחי חדרי המדרגות, קומת העמודים המפולשת והממ"דים, המהווים שטחים סחירים לכל הדעות, ניתנים לבניה כבר במצב הקודם בצורה יעילה לצורך תפקוד הבניין וללא עלויות בניה עודפות.

בניגוד לשטחים אלו, שטח המעלית שהוגדר בתכנית הראשית כשטח בשיעור של 5% משטח המגרש ניתן, לניצול לראשונה כשטח שירות בהתאם להוראות התכנית ועל בסיס תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (סעיף 9(ד)(2)) אליהן היא כפופה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עקב כך, ניתנה אפשרות לשימוש בשטח מעלית קומתי מינימלי שהיה נדרש לתפקוד הבניין במצב הקודם כשטח עיקרי בקומות במצב החדש.

בהחלטה זו אביא בחשבון שטח מעלית קומתי של 4 מ״ר שניתן לנצלו במצב החדש כשטח עיקרי במקדם של 0.7 המבטא את עליית הערך האקווי בין שני השימושים. חשוב לציין כי תקנות הבניה דורשות הקמה של מעלית בבניין בן 6 קומות ולכן לא ניתן לטעון כי שימוש בשטח זה לא נדרש לתפקוד הבניין.

לעניין ערכי השווי. לאחר שבחנתי את השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המשיבה, אני מקבל את קביעתו לשווי של 1,803 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מעלית קומתי מינימלי במ״ר	4
מס׳ קומות	6
שטח שניתן לשימוש עיקרי במקום שטח מעלית במ״ר	24
מקדם השבחה (שימוש עיקרי מול שימוש כשטח מעלית)	0.7
סה״כ תוספת שווי אקווי הנובעת מאישור התכנית	16.8
שווי למ״ר מבונה	₪1,803
השבחה	**₪30,290**

9.8 <u>תכנית רצ/מק/1/1/ז/3</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים בניהם בעניין מהות ההשבחה (קירוי מרפסות) ובעניין ערכי השווי. לאחר שבחנתי את הנתונים אותם הציגו הצדדים בשומותיהם לעניין הסכמות אלו אני מוצא כי הן סבירות ומשכך אאמץ אותן בהחלטתי זו.

לגבי התכנית שבנדון קיימות מחלוקות לעניין שטח המרפסות (בהתאם למפורט בעניין תכנית רצ/1/1/ז׳ לעיל), לעניין גובה מקדם הקירוי (שמאי המשיבה קובע מקדם של 0.15 ואילו שמאי המבקש קובע מקדם של 0.1) ולעניין שטח הקירוי במצב הקודם (שמאי המשיבה סבור כי לא קיים שטח מקורה במצב הקודם ואילו שמאי המבקש טוען לחפיפה של 10%).

בהתאם לקביעתי בתכנית רצ/1/1/ז׳, שטחי המרפסות יקבעו בשיעור 15% מסה״כ השטחים המותרים (בתוספת שטחי השירות שחויבו בתכנית רצ/1/1/יג׳) ויבאו בחשבון במקדם קירוי של 0.15 (סה״כ מקדם אקווי של מרפסת מקורה 0.4 לעומת מקדם מרפסת פתוחה 0.25).

אינני מקבל את טענתו של שמאי המבקש לחפיפת שטחים במצב הקודם שכן הנ״ל מסתמך על אפשרות לבניית מרפסות רגולריות אך במקרה שבפנינו, עקב מבנה החלקה המוארך, לא מתאפשר תכנון מיטבי במצב הקודם לעניין זה.

בנוסף, להערכתי גם אם קיימת חפיפה, מדובר בהשפעה זניחה עד לא קיימת על שווי המצב הקודם אשר בו רובו המכריע של שטח המרפסת אינו מקורה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר		1,360
שטח עיקרי בהתאם לתכניות מאושרות (157.5%)		**2,142**
מס' יח"ד במעוגל (לפי 16 יח"ד לד' נטו)	16	22
מס' יח"ד בקומה טיפוסית לפי 6 קומות	6	4
חישוב שטחי שירות מינימליים לתפקוד הבניין		
ממ"ד לכל יח"ד לפי 9 מ"ר ברוטו	22	198
חדרי מדרגות ומעברים כולל מעלית לפי 29 מ"ר לקומה	6	174
שטח קומת עמודים מפולשת (לפי שטח קומה טיפוסית ברוטו)		407
סה"כ שטחי שירות מינימליים לתפקוד הבניין		**779**
סה"כ שטח עיקרי + שירות		**2,921**

סה"כ שטח למרפסות	15%	438.10
מקדם קירוי מרפסות	0.15	65.72
שווי מ"ר מבונה		₪3,000
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות		**₪197,145**

9.9 <u>תכנית רצ/1/1/ו/6</u>

כאמור לעיל, הצדדים חלוקים על הבינוי הטוב והיעיל בהתאם להוראות התכניות החלות על הנכס בעניין הבינוי בקומת הגג. בהחלטה זו אביא בחשבון את האמור בהכרעה לתכנית רצ/1/1/ו' במצב הקודם ובמצב החדש אביא בחשבון תוספת אפשרות לבניית חדרי גג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד, בהתאם להוראות התכנית והסכמת הצדדים בנושא זה.

אני מקבל את טענתו של שמאי המבקש כי השטח החדש שנוסף מתוכנית זו הינו שטח הכולל שוליות ביחס לשטח העיקרי בבניין. אני סבור כי מקדם שוליות לשטח זה הינו 0.95, בהתאם לאפשרויות הבינוי ובהתחשב בנתונים הפיזיים של החלקה.

בעניין ערכי השווי. הצדדים אינם חלוקים בנושא זה וקובעים שווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪ למ"ר בשומותיהם. לאחר שבחנתי את הנתונים אותם הציגו הצדדים בעניין הסכמה זו אני מוצא כי היא סבירה ומשכך אאמץ שווי מ"ר מבונה זה בהחלטתי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב הכרעה</u>

שטח החלקה לחישוב זכויות בניה במ"ר	1,360

מצב קודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות	2,050	1	1	2,050.00
חדרי יציאה לגג מדירת הגג (23 * 4 יח"ד)	92	1	1	92.00
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)*	250	0.25	1	62.43
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם				**2,204.43**

מצב חדש				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בקומות (155%)	2,108	1	1	2,108.00
חדרי יציאה לגג מדירת הגג (40 * 4 יח"ד)	160	1	0.95	152.00
שטח מרפסת דירת הגג (קומה 7)*	191	0.25	1	47.83
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש				**2,307.83**

תוספת שטח אקוו'	103.40
שווי מ"ר מבונה	₪4,000
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**₪413,595**

*בהתאם לתוספת הזכויות לבינוי בגג במצב החדש מתאפשר לבניה שטח גדול יותר בקומות (כ 352 מ"ר עיקרי)

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה	השבחה לחלק הנישום (40%)
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	₪4,100	₪2,050	₪820
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	₪75,933	₪37,966	₪15,187
רצ/מק/25/1/1	09/10/1997	₪66,264	₪33,132	₪13,253
רצ/30/1/1	25/12/2001	₪10,404	₪5,202	₪2,081
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪30,290	₪15,145	₪6,058
רצ/3/ז/1/1	22/12/2009	₪197,145	₪98,573	₪39,429
רצ/6/ו/1/1	13/07/2012	₪413,595	₪206,797	₪82,719

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com