<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>תת חלקה 3, חלקה 232, גוש 6183.</u>

<u>רח' עולי הגרדום 8, שכונת רמת עמידר, רמת גן.</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקש : ה"ה עדי ושאול לדני

ע"י מר טוביה פכטהולד, שמאי מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

ע"י הגב' ניצה המאירי, שמאית מקרקעין .

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - ככל שחלה - בשווי תת החלקה שבנדון, המהווה דירת מגורים, אשר תתואר בהמשך (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור תכניות – כמפורט להלן.

תכנית	ילקוט פרסומים	מועד פרסום למתן תוקף	מועד קובע
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	13.4.1985
רג/340/ג/19	5462	17.11.2005	2.12.1995
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	27.1.2006
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	3.3.2006
רג/1309	5531	23.5.2006	7.6.2006

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה : מימוש, ע"י מכר זכויות.

השומה נערכת ע"פ הלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכל אחת מהתכניות המשביחות, למועד תחולתה.

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאי המשיבה, הגב' ניצה המאירי, מיום 30.3.2011 ;
  - שומת שמאי המבקשים, מר טוביה פכטהולד, מיום 10.7.2011.
- קיום דיון במשרדי, ביום 15.9.2011, בהשתתפות השמאים הנ"ל והגב' יפעת ברנר - שמאית מקרקעין, ממשרד פכטהולד - מטעם המבקשים.
- סיור בבנין המכיל את הנכס ובסביבתו, ביום 21.11.2011, ע"י הח.מ. וע"י רועי בן יהודה – שמאי מקרקעין, עובד המשרד.

- עיון במסמכים נוספים לרבות :

- תגובת שמאית המשיבה, מיום 2.8.2011, לשומת שמאי המבקשים ;
- תגובת שמאית המשיבה, מיום 20.9.2011, לפרוטוקול הדיון ;
- התייחסות שמאית המשיבה, מיום 30.11.2011, להוראות תכנית רג/מק/2/900 ;
- תגובת שמאי המבקשים, מיום 25.9.2011, לפרוטוקול הדיון ;
- התייחסות שמאי המבקשים, 30.11.2011, להוראות תכנית רג/מק/2/900 ;
- העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים, לגבי תת החלקה נשוא השומה ;
- העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים, לגבי גו"ח 6183-189-7 ;
- דרישה לתשלום היטל השבחה, מיום 7.4.2011, לגבי תת החלקה נשוא השומה ;
- דרישה לתשלום היטל השבחה, מיום 25.6.2007, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-158-1 ;
- דרישה לתשלום היטל השבחה, מיום 11.3.2011, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-189-7 ;
- תשריט בקשה להיתר מס' 40094, לגבי הנכס נשוא השומה ;
- רשימה (חלקית) של משרד הבינוי והשיכון לגבי שכונות מוכרזות כשכונות שיקום ;
- העתק צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), התשס"ז – 2007 ;
- פלט נתוני עסקת מכר מתוך מערכת שע"מ (מאגרי מס שבח), לגבי הנכס שבנדון ;
- שומת היטל השבחה, מיום 8.3.2009, שנערכה ע"י השמאי ר. שרים, לגבי נכס הידוע כחלקה 7-189 בגוש 6183 ;
- שומת היטל השבחה, מיום 31.5.2007, שנערכה ע"י השמאי ר. שרים, לגבי נכס הידוע כחלקה 1-158 בגוש 6183 (כתובת - רח' ההגנה 46, רמת גן) ;
- שומה מכרעת, מיום 19.12.2007, שנערכה ע"י השמאי י. שפירא, לגבי נכס הידוע כחלקה 1-158 בגוש 6183 (כתובת – רח' ההגנה 46, רמת גן) ;
- שומה מכרעת, מיום 9.11.2009, שנערכה ע"י השמאי א. אלבז, לגבי נכס הידוע כחלקה 4-180 בגוש 6183 (כתובת – רח' המחתרת 20, רמת גן) ;
- שומה מכרעת, מיום 30.9.2009, שנערכה ע"י השמאית ה. סגל, לגבי נכס הידוע כחלקה 7-189 בגוש 6183 (כתובת – רח' עולי הגרדום 20, רמת גן) ;
- שומת מכרעת (לפי תיקון 84), מיום 11.11.2010, שנערכה ע"י השמאי המכריע א. נזרי, לגבי נכס הידוע כחלקה 6-259 בגוש 6183 (כתובת – רח' הגולן 13 א', רמת גן) .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי הנכס, מתוך העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 13.7.2011 :

גוש	: 6183 ;	
חלקה	: 232 ;	
שטח החלקה (רשום)	: 710 מ"ר ;	
תת חלקה	: 3 ;	
שטח רשום (תת חלקה)	: 49.60 מ"ר	
תאור	: דירה בקומה השניה ;	
החלק ברכוש המשותף	: 1/4 ;	
בעלות רשומה ע"ש	: קרן קיימת לישראל – בשלמות ;	
חכירות רשומות ע"ש	: קייזלר זיו יהודה -	1/4 ;
	קייזלר אביבית -	1/4 ;
	שביב גל -	1/4 ;
	שביב נילי מרום -	1/4 ;
תאריך סיום חכירה	: 30.9.2048 ;	

2.2 בתכנית מתאר רג/900, סומנה - להפקעה - רצועה, בשטח של 24 מ"ר, לאורך הצלע המערבית של החלקה (חזית לרח' הבשן). לפיכך, שטח החלקה נטו – 686 מ"ר.

2.3 כתובת עירונית של הנכס : רח' עולי הגרדום 8, שכונת רמת עמידר, רמת גן.

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הנכס נשוא השומה ממוקם מעברו המערבי של רח' עולי הגרדום, בשכונת רמת עמידר, בחלק הדרום מזרחי של העיר רמת גן. שכונת רמת עמידר הינה שכונה ותיקה בעיר, אשר הוקמה בסוף שנות ה-40' וראשית שנות ה-50' של המאה הקודמת.

השכונה גובלת בשכונת נווה יהושע – מדרום, בשכונות רז ומרום נווה – ממערב, בשכונת נווה אחיעזר (בני ברק) – מצפון ובדרך ארצית מס' 4 – ממזרח. מעברה המזרחי של דרך מס' 4 מצוי מתחם אוניברסיטת "בר אילן".

סביבת הנכס מאופיינת בסמטאות צרות, הכוללות בתי מגורים ותיקים, בני 2-3 קומות. ניכר, כי במהלך השנים נבנו תוספות בניה לא אחידות, היוצרות מבנים הנבדלים האחד מהשני בתכסית הבניה, גובה , חזית המבנה וחומרי הבניה.

רח' עולי הגרדום הינו רחוב צר ופנימי, מרוצף אבן משתלבת, המתפצל מרח' האצ"ל לכיוון צפון ולכיוון דרום. הנכס הנדון ממוקם בענף הצפוני של הרחוב.

רח' האצ"ל הינו ציר תנועה מרכזי בשכונה, הנמשך בין רח' הירדן - ממזרח ועד רח' קהילת יעקב- המהווה את המשכו של הרחוב לכיוון צפון. כאמור, מהרחוב מתפצלים רחובות רבים, לרבות רח' עולי הגרדום.

התשתיות העירוניות בסביבת הנכס מלאות .

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, הממוקמת בקומה השניה של בנין מגורים צמוד קרקע, הכולל 4 יח"ד. להלן תאור החלקה , הבנין והנכס :

4.1 <u>החלקה :</u>

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית, דמויית מלבן, המשתרעת בין רח' עולי הגרדום לבין רח' הבשן. להלן מימדיה :

אורך צלע מזרחית (חזית לרח' עולי הגרדום)	: כ- 24 מ' ;
אורך צלע דרומית	: כ- 29 מ' ;
אורך צלע מערבית (חזית לרח' הבשן)	: כ- 25 מ' ;
אורך צלע צפונית	: כ- 29 מ' ;
שטח רשום	: 710 מ"ר ;
שטח החלקה נטו (ר' סעיף 2.2 לעיל)	: 686 מ"ר.

פני החלקה מישוריים. על החלקה בנוי בית מגורים – כמפורט להלן.

4.2 <u>הבנין :</u>

הבנין המכיל את דירת המגורים נשוא השומה, הינו בנין ותיק, בן שתי קומות, הכולל 4 יח"ד - 2 יח"ד בכל קומה (מזרחית ומערבית).

הכניסה לשתי יחה"ד המזרחיות בחלקה - דרך רח' עולי הגרדום ואילו לשתי יחה"ד המערביות – דרך רח' הבשן.

יחה"ד המזרחית בקומת הקרקע הורחבה, במהלך השנים, לכיוון צפון ודרום. יחידות הדיור המערביות הורחבו, גם הן, לכיוון צפון ודרום.

4.3 <u>דירת המגורים :</u>

הדירה, בשטח רשום של כ- 50 מ"ר, ממוקמת בקומה העליונה של המבנה, בחלק המזרחי של החלקה (חזית לרח' עולי הגרדום). הגישה לדירה הינה דרך גרם מדרגות חיצוני המוביל אל מרפסת כניסה, מקורה בגג אסבסט, המצויה בחזיתה.

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט התכניות החלות על החלקה, ועיקרי הוראותיהן, לפי סדר כרונולוגי :

5.1 <u>תכנית **רג/222** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199, מיום 22.8.1965) :</u>

התכנית הינה תכנית מפורטת, במסגרתה סווגה החלקה שבנדון באזור מגורים ב'.

מטרת התכנית הינה (ציטוט) - " לקבוע אזורי בניה מעל קומת עמודים מפולשת והתקנות להקמת בניינים כאלה ".

ס' 1 להוראות התכנית קובע, כי הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר או לדרוש, באזורי מגורים ב' ו-ג' את הקמתם של בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן הוראות התכנית לאזור מגורים ב' :

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר ;
מס' קומות : 3 ;
שיעור בניה לקומה : 25% (לא כולל את שטח חדר המדרגות) ;
צפיפות : 6 יח"ד, למגרש בשטח 500 מ"ר.

5.2 <u>תכנית **רג/340** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591, מיום 27.12.1979) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית לעיר רמת גן ובמסגרתה, מסווגת החלקה שבנדון באזור מגורים ב'.

סעיף 4 (א) להוראות התכנית קובע, כי תכניות מפורטות שאושרו לפני תכנית המתאר, יישארו בתוקף, כל עוד אינן סותרות את הוראות תכנית זו.

להלן הוראות התכנית לגבי אזור מגורים ב' :

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר ;

קווי בנין : צדדי (למגרש ברוחב 20 מ' ומעלה) – 4 מ' ; אחורי – 5 מ'.

	<u>בניה מעל ק"א מפולשת</u>	<u>בניה מעל ק"א חלקית</u>
מספר קומות	: 3 ק' + ק"ע ;	בחזית – 2 ק' + ק"ע מפולשת ; בעורף – 3 ק' ;
אחוזי בניה בקומה א'	: 25% ;	13.5% ;
אחוזי בניה לקומה נוספת	: 25% ;	27% ;
אחוז בניה למרפסת	: 8% לקומה ;	8% לקומה ;
מס' יח"ד במגרש מינימלי	: 6 יח"ד ;	5 יח"ד.

ס' 113 קובע, כי שטח הנספחים ושטח המרפסות (פתוחות או מקורות), אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על המפורט בלוח האזורים.

5.3 <u>תכנית **רג/340/ג'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651, מיום 14.8.1980) :</u>

התכנית הינה שינוי לתכנית המתאר רג/340. הוראות תכנית המתאר נותרו בעינן, למעט השינויים הבאים, כמפורט להלן :

	<u>בניה מעל ק"א מפולשת</u>	<u>בניה מעל ק"א חלקית</u>
אחוזי בניה לקומה א' (כולל מרפסות) :	35%	20%
אחוזי בניה לקומה נוספת (כולל מרפסות) :	35%	35%

בין היתר נקבע, כי בעת קביעת שטח הבניה המותר, לא יובאו בחשבון, השטחים הבאים :

- עליות וחדרי יציאה לגג ;
- אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר/קומה (עד 4 קומות מעל ק"ע מפולשת) ;

- בקומת העמודים המפולשת ובקומה שמתחת לפני הקרקע, השטחים המיועדים למוסך, חניה חדר הסקה, חדר מכונות, חדר קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות למעלית, פיר מעלית, חדר למיכלי גז וכיוצ"ב.
- מחסן, בשטח של עד 10 מ"ר, עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים.

ס' 8 (ח) קובע, כי בבניינים קיימים, בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת, המסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' בתכנית המתאר רג/340, תותר הרחבה בכל קומה קיימת, לצורך שיפור המגורים, עד לשטח כולל של עד 40% משטח החלקה, בתנאים.

<u>סגירת מרפסות :</u>

נקבע , כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סגירת מרפסות, בבניני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסה לתוקף של תכנית זו, בתנאים.

<u>חדר יציאה לגג :</u>

נקבע , כי תותר הקמת חדר יציאה לגג, בשטח של 12 מ"ר, לכל דירה בקומה האחרונה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

5.4 <u>תכנית **רג/340/ג-1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181, מיום 29.3.1985) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית ומטרתה – קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר, מכל דירה בקומה העליונה, בתנאים. שטח חדרי היציאה לגג יתווסף לזכויות הבניה הכוללות.

5.5 <u>תכנית **רג/900** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3940, מיום 7.11.1991) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר חלקית לשכונת רמת עמידר, החלה על שטח של כ- 443 דונם. במסגרת התכנית, נותר סיווג החלקה שבנדון באזור מגורים ב'. להלן מטרות התכנית :

- תכנון וקביעת יעודי השטחים בתחום התכנית וקביעת זכויות הבניה.
- מתן אפשרות להרחבת הדירות בבניינים קיימים ומתן אפשרות לפינוי, הריסה ובינוי מחדש.

- קביעת שטחים לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, מערכות דרכים משולבות ומעברים להולכי רגל ורכב, קביעת צפיפויות בתכניות לתכנון מחדש.
- חלוקת השטח ליחידות תכנון מיוחד כמסומן בתשריט לגביהן תוגשנה תכניות מפורטות.

הוראות התכנית מתייחסות - לגבי אזור מגורים ב' - לשני טיפוסים :
מבנים בני 8 יח"ד ("בתי תותח") ומבנים בני 4 יח"ד - כדוגמת הבנין הנדון.
להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור מגורים ב' - למבנים בני 4 יח"ד :

זכויות בניה לקומה : 40% ;
מספר קומות : 3
מס' יח"ד : בהתאם לתכנית המתאר .

ע"פ תשריט התכנית, קו הבנין הקדמי (חזית לרח' עולי הגרדום) – 3 מ'. קו הבנין האחורי (חזית לרח' הבשן) – 1.6 מ'. ס' 8 (טו) קובע, כי במגרשים שלא מסומן לגביהם בתשריט קו הבנין, יהיה קו הבנין 3 מ', מכל צד במגרש.

כמו כן, בתשריט התכנית סומנה הפקעה, לצורך הרחבת הדרך, לאורך הצלע המערבית של החלקה (חזית לרח' הבשן).

נקבע, כי ניתן יהיה לבנות על הגגות ולהצמיד גינות בקומת הקרקע לדיירים, אך ורק במסגרת הסכמת כל הדיירים בבנין.

התכנית כפופה להגבלות שבתכניות המתאר רג/340 ו-רג/340/ג, על תיקוניהן, פרט לאלו מהמגבלות הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

5.6 <u>תכנית **רג/340/ג-3** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047, מיום 8.10.1992) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, במסגרתה נקבעו הוראות בניה למרתפים (כשטחי שירות).

נקבע , כי באזור מגורים ב', ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, לתכליות הבאות : חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכיוצ"ב – בתנאי שיירשמו כרכוש משותף. את יתר השטח מותר להקצות למחסנים, בשטח של 6 מ"ר/יח"ד, לדיירי הבית בלבד.

5.7 <u>תכנית **רג/מק/340/ג/9** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451, מיום 24.10.1996) :</u>

ס' 7 (א) להוראות התכנית, קובע, כי הועדה רשאית, באזורים ב' ו-ג', בהם קיים בנין להריסה, לקבוע, כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות, בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית הראשית רג/340/ג.

ס' 7 (ב) קובע, כי הועדה רשאית, באזורים הנ"ל, להתיר השלמת מס' יח"ד בקומה העליונה, לצורך אחידות תכנונית.

5.8 <u>תכנית **רג/מק/340/ג/11** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972, מיום 15.3.2001) :</u>

התכנית מאפשרת לבנות דירות על הגג, במקום חדרי היציאה לגג, ללא שינוי באחוזי הבניה הכוללים, בתנאי ששטח הדירה לא יקטן מ- 75 מ"ר והשטח המבונה לא יעלה על 75% משטח הגג.

ברחוב בו רוחב הדרך קטן מ- 12 מ', ניתן יהיה לאשר תוספת של עד 2 קומות נוספות בהליך של הקלה, ע"פ החוק.

בבניינים קיימים באזור מגורים ב', ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה.

5.9 <u>תכנית **רג/מק/1/900** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5319, מיום 20.8.2004) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת, החלה על שטח של כ- 112.7 דונם ומהווה שינוי לתכנית המתאר החלקית רג/900.

בהתאם לתשריט התכנית, קו הבנין הקדמי (חזית לרח' עולי הגרדום, המסומן בתשריט ביעוד שצ"פ, ברוחב של 3.5 מ') והאחורי (חזית לרח' הבשן, המסומן בתשריט כ"דרך לשימוש מעורב", ברוחב של 5.5 מ'), הינו "0" , במקום 3 מ' ו- 1.6 מ', בהתאמה.

ס' 11 (ב) קובע, כי תותר הרחבת הדירות עד גבולות המגרשים / חלקות (קו בנין "0"), בתנאים הבאים :

- קו בנין קדמי יהיה כמסומן בתשריט. בחלקות הממוקמות לאורך שבילים שיעודם שצ"פ ורוחבם אינו עולה על 3.5 מ', תותר בניה עד גבול החלקה בקיר אטום. בחלקות הממוקמות לאורך חלקות שיעודן שצ"פ, שרוחבו 5 מ' ויותר, יותר קו בנין "0".
- בניה בקו בנין צדדי ו/או אחורי "0", תהיה בקירות אטומים.

ס' 14 קובע, כי תנאי למתן היתר, הוא הריסת המבנים שבבעלות מבקש ההיתר, החורגים לתחום הדרך ושטח ציבורי פתוח ו/או אינם נמצאים בתחום קווי הבנין על פי תכנית זו.

5.10 תכנית **רג/340/ג-19** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462, מיום 17.11.2005) :

הוראות התכנית קובעות, כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים).

בנוסף, בהתבסס על ס' 13 (ב) (2) לתקנות הנ"ל, ניתן להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות, במקום הקבוע לענין זה, בהוראות ס' 6 (ב) לתקנון תכנית רג/340/ג.

5.11 תכנית **רג/340/ג-21** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480, מיום 12.1.2006) :

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, במסגרתה נקבעו, בין היתר, הוראות להגדלת שטח החדרים על הגג.

ס' 11.1.1 להוראות התכנית קובע, כי השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג, לא יעלה על 40 מ"ר, לכל דירה בקומה העליונה, או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר, מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה – לפי הקטן מביניהם.

למרות האמור לעיל, תותר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית), לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה, כאמור לעיל.

בנוסף, תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג, או לדירות הגג, בתנאים.

5.12 תכנית **רג/340/ג-15** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495, מיום 16.2.2006) :

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית שמטרתה – קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

ס' 3 לתקנון – תחולת התכנית – קובע, כי התכנית תחול רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התכנית, למעט באזורי מגורים א' השונים. להלן החלופות הרלבנטיות לבניית מחסנים, ע"פ תכנית זו :

- מחסן, בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו/יח"ד, כחלק בלתי נפרד מיחה"ד. השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר הכולל, ערב אישורה של תכנית זו.
- מחסן קומתי, בשטח של 2 מ"ר/יח"ד. שטח המחסן לא יקטן מ- 4 מ"ר ולא יעלה על 10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות על קרקעי ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה.
- לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

5.13 <u>תכנית **רג/1309** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5531, מיום 23.5.2006) :</u>

התכנית הינה תכנית מפורטת, החלה על שטח של כ- 112.7 דונם, בשכונת רמת עמידר. להלן הוראותיה :

- תותר הרחבת הדירות הקיימות עד לשטח של 200 מ"ר/דירה (שטח עיקרי ושירות), הכולל שטח למטרות מגורים, מחסן דירתי וממ"ד. שטח מירבי כולל בכל מגרש – 1,600 מ"ר.
- מס' יחה"ד המירבי למגרש, יהיה ע"פ הקבוע בתכנית רג/900, דהיינו 14 יח"ד.
- תוספת דירות מעל 14 יח"ד למגרש תהווה סטייה ניכרת.
- לא יותר פיצולן של דירות לדירות הקטנות משטח של 110 מ"ר ליח"ד .
- הרחבת יחה"ד הקיימות, ע"פ תכנית זו, תהיה בכפוף להוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.
- לשנות יעוד מדרך לדרך משולבת.
- נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות, לענין נסיגת הקומות, צורת הגג וצורת החלונות – כמפורט בהוראות התכנית.
- להלן עיקרי הוראות הבינוי בתכנית (סעיף 12 רבתי) :

ס' 12 (2) קובע, כי תותר הקמת מחסנים, אך ורק כחלק אינטגרלי מהדירה המורחבת.
ס' 12 (4) קובע, כי תותר הקמת מרתף בהיקף הדירה. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה.
ס' 12 (6) קובע, כי גובה הבנין – עד 3 קומות.
ס' 12 (8) קובע, כי כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים.

5.14 <u>תכנית **רג/מק/340/ג/21/א** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561, מיום 14.7.2006) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, החלה על שטח מרחב התכנון של רמת גן.

ס' 10.1 להוראות התכנית קובע, כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר, באזורים של בניה רוויה, העברת שטחי בניה עיקריים (המותרים ע"פ תכנית תקפות), בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטחי חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון וזאת, ללא שינוי בסך זכויות הבניה בבנין וללא שינוי במספר הקומות המותר ובקווי הבנין.

נקבע, כי לא יותר ניוד זכויות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

5.15 <u>תכנית **רג/340/ג-1/3** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629, מיום 15.2.2007) :</u>

ע"פ הוראות התכנית, יותר, בין היתר באזור מגורים ב', להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

5.16 <u>תכנית **רג/מק/2/900** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6014, מיום 1.11.2009) :</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת, החלה על שטח של 117.27 דונם, בשכונת רמת עמידר.

ס' 2.2 (ו) קובע, כי תותר תוספת קומה (קומה רביעית) במידה שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה ב- 3 קומות בלבד. הבניה בקומה רביעית תהיה קטנה ומרוחקת מגבולות המגרש, ככל שניתן. כמו כן, תוספת זו תהיה חלק מהדירות בקומה שניה או שלישית, לפי נספח מנחה.

ס' 2.2 (ח) קובע, כי ניתן לפצל דירה ל- 2 דירות, בתנאים הבאים :

- השטח הכולל של הדירה לפני הפיצול לא יקטן מ- 150 מ"ר.
- שטח מינימלי של דירה לאחר הפיצול הינו 75 מ"ר, כולל שטחי שירות – בהתאם לתכנית המאושרת רג/900.
- ניתן בעתיד להרחיב את 2 הדירות שנוצרו לאחר הפיצול, רק עד 200 מ"ר, כולל שטח שירות, לשתי הדירות יחד (סה"כ שטח מרבי של שתי הדירות המפוצלות יחד לא יעלה על 200 מ"ר).

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

הוצג בפני תשריט בקשה להיתר מס' 40094 , להרחבת דירת המגורים הנדונה. הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 87, מיום 17.10.1992.

הבקשה מתייחסת לשטח עיקרי כולל של 106.44 מ"ר ובנוסף, מבואות וחדר מדרגות, בשטח 17.31 מ"ר וממ"ד, בשטח של 7.00 מ"ר. סה"כ שטח הבניה הכולל – 113.44 מ"ר.

מהסיור בנכס עולה, כי הבקשה הנ"ל לא מומשה.

7. **<u>הכרזה על שכונת עמידר כשכונת שיקום :</u>**

ע"פ מסמך של משרד הבינוי והשיכון – אגף שיקום שכונות חברתי, הוכרזה שכונת רמת עמידר (רמת גן) בשנת 1979 כשכונה לשיקום פיזי וחברתי.

שנת הסיום של ההכרזה לשיקום חברתי – 1991.

שנת הסיום של ההכרזה לשיקום פיזי – 1996.

8. **<u>מצב קנייני :</u>**

ע"פ הסכם מכר, מיום 20.2.2011, שנערך בין לדני שאול ועדי (להלן "המוכרים") לבין קייזלר זיו יהודה ואביבית (להלן "הקונים"), נמכרו זכויות החכירה בנכס הנדון.

התמורה (מתוך מערכת שע"מ) : 1,200,000 ₪.

9. **שומות הצדדים** :

להלן טבלה המרכזת את תחשיבי ההשבחה של הצדדים, לגבי כל אחת מהתכניות :

שומת המשיבה	שומת המבקשים
תכנית רג/340 (מועד קובע – 11.1.1980)	
מצב קודם : שטח המגרש : 710 מ"ר שיעור בניה : 75% X חלק יחסי בנכס : 1/4 X סך זכויות בניה : 133 מ"ר מצב חדש : שטח מגרש : 686 מ"ר שיעור בניה : 75% X סך שטח בניה : 514.5 מ"ר שטח מרפסות : 164.6 מ"ר = 686 מ"ר X 24% מקדם לשטח : 0.2 X שטח אקוו' : 32.9 מר"א סך שטח אקוו' : 547.4 מר"א חלק יחסי בנכס : 1/4 X שטח אקוו' יחסי : 136.8 מר"א **סיכום :** בהתחשב בדחיה (במצב החדש), התכנית לא נמצאה כמשביחה.	לשמאי טענה עקרונית לפיה (ציטוט) – " היות והשכונה בה נמצא הנכס נשוא שומה זו, הוכרזה ע"י משרד הבינוי והשיכון כאזור שיקום שכונות, משנת 1979 ועד לשנת 1996, ועל כן פטור מתשלום היטל השבחה ".
תכנית רג/340/ג (מועד קובע – 29.8.1980)	
מצב קודם : סך שטח אקוו' : 137 מר"א שווי מר"א מבונה : 250 $ X סך השווי : 34,250 $	כנ"ל.

מצב חדש : שטח מגרש : 686 מ"ר שיעור בניה לקומה : 35% X מס' קומות : 3 X סך השטח : 720.3 מ"ר **(א)** שטח מרתף : 50 מ"ר **(ב)** שטח ח. יציאה לגג : 12 מ"ר מס' ח. יציאה לגג : 2 X מקדם לשטח : 1.5 X שטח אקוו' : 36 מר"א **(ג)** סך שטח אקוו' : 807 מ"ר **(א + ב + ג)** חלק יחסי : 1/4 X שטח יחסי : 189 מ"ר אקוו' שווי מר"א מבונה : 250 $ X מקדם דחיה והתאמה : 0.7 X שווי במצב חדש : 33,075 $ **סיכום :** בהתחשב בדחיה והתאמה, התכנית לא נמצאה משביחה.	
תכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע – 13.4.1985)	
תחשיב ההשבחה : תוספת שטח לח. יציאה לגג : 11 מ"ר מספר חדרי יציאה לגג : 2 X מקדם לשטח ח. יציאה לגג : 1.5 X תוספת שטח אקוו' : 33 מר"א שווי מר"א מבונה : 250 ₪ X ההשבחה למגרש : 8,250 ₪ חלק יחסי בנכס : 1/4 X ההשבחה היחסית : 2,062 ₪ מקדם דחיה (n=20, i=8%) : 0.214 X **ההשבחה בדחיה : 442 ₪**	כנ"ל.

תכנית רג/900 (מועד קובע – 22.11.1991)	
<u>מצב קודם :</u> סך שטח אקוו' : 189 מר"א שווי מר"א מבונה : <u>750 ₪ X</u> סך השווי : 141,750 ₪ <u>מצב חדש :</u> סך שטח לבניה : 1,050 מ"ר חלק יחסי בנכס : 1/4 X שווי מ"ר מבונה : 750 ₪ X מקדם דחיה והתאמה : <u>0.7 X</u> סך השווי : 137,812.5 ₪ **<u>סיכום :</u>** התכנית לא נמצאה כמשביחה.	כנ"ל.
תכנית רג/340/ג/3 (מועד קובע – 23.10.1992)	
לא הוצג תחשיב. **<u>סיכום :</u>** בהתחשב בעלות התאמה ודחיה, התכנית לא נמצאה משביחה.	כנ"ל.
תכנית רג/340/ג/19 (מועד קובע – 2.12.2005)	
<u>תחשיב ההשבחה :</u> תוספת שטח לקומה : 12 מ"ר מספר קומות : 3 X חלק יחסי בנכס : <u>1/4 X</u> סך תוספת השטח היחסית : 9 מ"ר שווי מ"ר מבונה : 2,000 ₪ X מקדם דחיה והתאמה : <u>0.7 X</u> **ההשבחה היחסית : 12,600 ₪**	התכנית אינה משביחה ואינה מוסיפה זכויות בניה.

תכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע – 27.1.2006)	
תחשיב ההשבחה :	תחשיב ההשבחה :
תוספת שטח לח. יציאה לגג : 17 מ"ר	תוספת שטח לח. יציאה לגג : 17 מ"ר
מספר ח. יציאה לגג : 2 X	מקדם הפסד מרפסת גג : 0.7 X
מקדם לשטח[1] : 1.25 X	מקדם שוליות : 0.7 X
חלק יחסי בנכס : 1/4 X	מקדם דחיה (n=10, i=6%) : 0.56 X
מקדם התאמה : 0.8 X	שווי למ"ר מבונה : $ 450 X
שווי מ"ר מבונה : 3,500 ₪ X	שע"ח ($1 =) : 4.632 ₪ X
ההשבחה : 29,700 ₪	**ההשבחה : 9,723 ₪**

רג/340/ג/15 (מועד קובע – 3.3.2006)	
תחשיב ההשבחה :	תחשיב ההשבחה :
שטח מחסן : 6 מ"ר	שטח מחסן : 6 מ"ר
מס' יח"ד : 14 X	מקדם לשטח : 0.8 X
מקדם לשטח (כולל שוליות) : 0.5 X	מקדם שוליות : 0.7 X
חלק יחסי בנכס : 1/4 X	שווי מ"ר אקוו' מבונה : $ 450 X
מקדם דחיה והתאמה : 0.7 X	שע"ח (1 $ =) : 4.632 ₪ X
שווי למר"א מבונה : 3,500 ₪ X	**ההשבחה : 7,004 ₪**
ההשבחה : 25,700 ₪	

תכנית רג/1309 (מועד קובע – 7.6.2006)	
מצב קודם :	מצב קודם :
שטח כולל לבניה : 1,050 מ"ר	שטח המגרש : 686 מ"ר
חלק יחסי בנכס : 1/4 X	שיעור בניה (עיקרי + שירות): 30%
שטח לדירה : 262.5 מ"ר	שטח לבניה : 205.8 מ"ר
שטח אקוו' לפי תכנית ח. מדרגות: 9.0 מ"ר +	ח. יציאה לגג : 40.0 מ"ר
שטח אקוו' לפי תכנית גגות : 10.6 מ"ר +	מחסן דירתי : 6.0 מ"ר
שטח אקוו' לפי תכנית מחסנים : 10.5 מ"ר +	
סך שטח אקוו' לנכס : 293 מ"ר	
שווי מ"ר אקוו' מבונה : 3,500 ₪ X	
שווי במצב קודם : 1,024,100 ₪	

[1] בהתחשב בגריעת שטח מרפסת גג.

מצב חדש :	מצב חדש :
סך שטח כולל לבניה : 1,600 מ"ר	סך שטח לניצול בקווי בנין (במטרים) -
חלק יחסי בנכס : 1/4 X	לצד דרום (7.775 X 4.50) : 34.98 מ"ר
מקדם דחיה והתאמה : 0.8 X	לצד מזרח {(3.1X2.6)+(3.3X3.2)} : 63.68 מ"ר +
שווי למ"ר מבונה : 3,500 ₪ X	לצד צפון {(4.1X6)+(4.1X6.6)+(9.75X4.1)} : 20.39 מ"ר +
שווי במצב חדש : 1,120,000 ₪	שטח קיים (6.40X7.775) : 49.76 מ"ר +
ההשבחה : 95,900 ₪	סה"כ שטח :168.81 מ"ר
	כמו כן, יש להביא בחשבון מעבר ליחה"ד העורפית בשטח של כ- 10 מ"ר (= 1.2 מ' X 7.775 מ').
	השמאי ציין בנוסף, כי (ציטוט) – " מעבר לכך, קיימת הוראת שעה לתכנית 1309 לפיה יש פטור מהיטל השבחה להרחבת דירות לשטח כולל של 200 מ"ר ".
	ההשבחה : אפס

10. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תאור, דיון והכרעה :</u>

10.1 <u>פטור מתשלום היטל השבחה עקב הכרזת ממשלה כשכונת שיקום :</u>

שמאי **המבקשים** ציין, כי בין השנים 1979-1996, היתה שכונת רמת עמידר מוכרזת כשכונת שיקום. לביסוס טענתו הציג השמאי מסמך של משרד הבינוי והשיכון – אגף שיקום שכונות חברתי, לפיו הוכנסה שכונת עמידר (רמת גן), בשנת 1979, לרשימה השכונות / ישובים המוכרזים כאזורי שיקום.

לדבריו, הכרזת השכונה לשיקום החברתי הסתיימה בשנת 1991 ואילו לנושא השיקום הפיסי, תמה ההכרזה בשנת 1996. לענייננו חשובה תקופת הכרזתה של השכונה לשיקום פיסי (1979-1996).

בהתאם לכך, טען השמאי, כי לא חלה על הנכס שבנדון חובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה שנוצרה עקב אישור תכניות במהלך תקופה זו. לביסוס טענתו, הפנה השמאי לפסה"ד של ביהמ"ש העליון ברע"א 9247/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' פנחס כהן (ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, מיום 28.6.2005, בע"א 3088/02).

לטענתו, פסה"ד שניתן בביהמ"ש המחוזי קבע, כי המועד הרלבנטי לענין מתן הפטור הוא מועד אישור התכנית (במהלך תקופת ההכרזה) ולא מועד מימוש הזכויות. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון ע"י הועדה המקומית, המליץ ביהמ"ש לועדה לחזור בה מהעתירה וכך היא נהגה.

שמאית **המשיבה** ערכה את תחשיב ההשבחה, תוך התעלמות מנושא הפטור עקב ההכרזה על השכונה כשכונת שיקום. השמאית ציינה בתגובתה, מיום 2.8.2011, לשומת המבקשים, כי מאחר שהמימוש נעשה כעבור 15 שנים מתום ההכרזה, לא חל פטור מתשלום היטל השבחה ולכן, לשיטתה, יש לחייב את המבקשים בתשלום היטל השבחה.

השמאית ציינה, כי בפסה"ד שניתן בביהמ"ש המחוזי - אליו הפנה שמאי המבקשים, נקבע ע"י כב' השופט ד"ר ק. ורדי, כי (ציטוט) –

> *" הסעיף שבמחלוקת* (הכוונה לס' 19 (ב) (1) – ל.א.) *מנוסח באופן לא בהיר וברור דיו לטעמו וניתן לכאורה לפרשנות לכאן או לכאן ומן הראוי שהמחוקק ישקול את תיקון הסעיף והצורך בהבהרה ברורה לגבי פרשנות זו או אחרת. יש לציין גם שישנם פס"ד שונים של בתי המשפט השלום והמחוזי שהגיעו לתוצאות שונות והפוכות בעקבות תמיכה בפרשנות צד זה או אחר ".*

<u>דיון והכרעה :</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי השכונה הוכרזה על ידי הממשלה כשכונת שיקום וכי ההכרזה היתה בתוקף בין השנים 1979-1996 (שיקום פיסי).

המחלוקת בין הצדדים מתמצה בשאלה הבאה – האם תכניות שאושרו במהלך תקופת ההכרזה על שכונה לשיקום פטורות מתשלום היטל השבחה, בעת מימוש (ע"י מכר זכויות או מתן היתר בניה) שנעשה **לאחר** תום התקופה האמורה ?

התשובה לשאלה זו אינה עולה באופן ישיר מלשון החוק (סעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה) , אלא מתוך הפסיקות השונות בנושא.

כפי שעולה מדברי כ' השופט ד"ר ק. ורדי, מהם הציגה שמאית המשיבה, קיימים פסקי דין שונים עם קביעות הפוכות, עקב פרשנות שונה לסעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית.

לצורך הכרעה בסוגייה זו, סקרתי רשימה ארוכה של הכרעות משפטיות, שניתנו הן בבתי המשפט והן במסגרת ועדות הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה.

להלן ציטוטים נבחרים מתוך הכרעות שניתנו בערכאות המשפטיות השונות, במסגרתן נקבע כי פטור מתשלום היטל השבחה, קיים, אם **במועד אישור התכנית המשביחה**, חלה על הנכס הכרזה כשכונת שיקום :

בפסה"ד שניתן ביום 8.7.2002, ב**ביהמ"ש השלום**, במסגרת ע"א 105/02 ו-106/02 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת נ' פנחס כהן וגרמה שלום נקבע כדלקמן :

> *" <u>המסקנה הראויה היא שתוכנית משביחה שאושרה ביחס לשכונת שיקום, שהוכרזה ככזו ע"י הממשלה, בתוך תקופת ההכרזה, לא תביא לחיוב בהיטל השבחה, בין אם המימוש הוא בתוך תקופת ההכרזה ובין לאחריה</u> ".*
>
> ובהמשך - *" פרשנות המערערת המבדילה בין פטור מהחבות לבין הפטור מתשלום מאולצת ואינה מתיישבת עם שימוש המחוקק בלשון הפטור בסעיפים השונים בתוספת, אף לא עם דברי ההסבר ודברי הכנסת ואף לא עם התכלית שנועדה ל"סעיף הפטורים" .... הפטור נשוא סעיף 19, נובע מפטור בגין אירוע שהוגדר כמקנה פטור מחבות בסעיף ולא כפטור המתייחס למועד מימוש המגדיר מועד תשלום כדוגמא בסעיף 19 (ג) לתוספת, <u>שהרי המועד הקובע ליצירת החבות (אירוע המס), הוא מועד כניסתה לתוקף של תוכנית משביחה וכניסתה לתוקף בעת האירוע הפוטר - הרי הוא פטור מחבות</u> "*(ההדגשות לא במקור – ל.א.)
>
> ולבסוף - *" הפרשנות האמורה תיצור גם וודאות ביחס לשיעור סכומי ההיטל הצפויים באיזור מסוים ברשות המקומית.. ".*

במסגרת הערעור שהוגש ל**ביהמ"ש המחוזי** - ע"א 3088/02 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת נ' כהן פנחס - דחה ביהמ"ש, בהחלטתו מיום 28.6.2005, את הערעור וקבע כדלקמן :

" לטעמי, סעיף 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק עוסק בפטור מוחלט מחבות בהיטל השבחה ולא רק בפטור מחבות התשלום המהווה "הקפאה" ודחייה של מועד התשלום עד לביטול/פקיעת תקופת ההכרזה ולכן ברגע שתוכנית ההשבחה השביחה את הנכס בתקופה שההכרזה היתה בתוקף, יהיה פטור מהיטל השבחה גם אם המימוש ייעשה לאחר פקיעת תקופת ההכרזה " (ההדגשות לא במקור – ל.א.)

ובהמשך – " נקודת המוצא היא שהוראת הפטור באה לסייע בשיקום השכונות שהוכרזו ונקודת מוצא ומטרה זו תצא לפועל רק במקרה שמדובר בפטור מוחלט ולא בדחיית מועד התשלום ".

כפי שציין שמאי המבקשים, במסגרת הערעור שהוגש ל**ביהמ"ש העליון** על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי (רע"א 9247/05 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת נ' פנחס כהן) חזרה בה המבקשת מבקשתה, בהמלצת ביהמ"ש, והיא נמחקה.

בפס"ד שניתן בתאריך 25.4.2010 **בבימ"ש השלום**, בע"ר 52-09 עזבון המנוחה פרומה (פרומטה) זילברשטיין ז"ל ואח' נ' עיריית יהוד ואח' נקבע, כי (ציטוט) –

" על כן נקבע בזה כי המערערים פטורים מהיטל השבחה בגין כל תכנית משביחה שאושרה בתקופת תוקפה של ההכרזה על האזור בו מצוי הנכס נשוא הדיון כעל אזור שיקום שכונות, ככל שהיתה הכרזה כזו וללא קשר למועד המימוש של אותה השבחה " (ההדגשות לא במקור – ל.א.)

דברים דומים נקבעו גם בפס"ד שניתן ביום 7.7.2009 ב**בימ"ש השלום** בעש"א 10002-09-02 גלעדי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (ציטוט) –

" כאשר בוחנים את מועד כניסת התכנית לתוקף יחד עם מועד המימוש, הרי שכללי הפטור הינם כדלקמן : תוכניות משביחות שנכנסו לתוקף בתוך תקופת ההכרזה, בין אם המימוש מבוצע במהלך תקופת ההכרזה או לאחריה, חל פטור מוחלט..." (ההדגשה לא במקור – ל.א.)

גם ועדת הערר התייחסה לסוגייה זו, כמפורט להלן :

בערר מס' 8094/10 אמבוס גדעון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים דנה **ועדת הערר לתכנון ולבניה (מרכז)**, בעיקר, בתחולת הפטור מתשלום היטל השבחה, עקב הכרזה כשכונת שיקום, לגבי בנייה חדשה למגורים.

עם זאת, בהחלטתה, מיום 15.5.2011, קיימת התייחסות גם לסוגייה הכללית של הפטור. בהחלטה מצוטט פ"ד גלעדי של בימ"ש השלום בפ"ת, פ"ד פנחס כהן של ביהמ"ש המחוזי בת"א (שני פסקי הדין צוטטו לעיל) ופ"ד זרד ארכאן של בימ"ש השלום בחדרה (ע"א 17/07 זרד ערכאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון).

בעמוד 5 להחלטה הנ"ל, לאחר הבאת הציטטות מפסקי הדין המצויינים לעיל, סיכמה ועדת הערר את דבריה לענייננו וקבעה (ציטוט) –

> *" לפיכך, <u>כאשר מדובר בתכנית אשר נכנסה לתוקף בתוך תקופת ההכרזה חל הפטור</u> "*(ההדגשה לא במקור – ל.א.)

מנגד, אותרו על ידי שני פסקי דין אשר עולה מהם קביעה **מנוגדת** לקביעות שצויינו לעיל.

בפס"ד של **בימ"ש השלום** בת"א, מיום 14.12.2000, בבש"א 121570/00 עמוס הדר מרכז סוכנות לביטוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נדחה ערעור על החלטת המשיבה. בהחלטתו קבע ביהמ"ש, כדלקמן :

> *" כלל פרשני ידוע הוא כי אין המחוקק משחית מילותיו לריק. מכאן ברור שאילו ביקש המחוקק להעניק פטור ללא כל סייגים, לתכנית משביחה של אזור הנמצא בתחום פרוייקט שיקום – היה קובע כי הפטור ניתן להשבחה באיזור שהתכנית המשביחה באיזור שיקום, המוכרז ככזה, במועד אישור התכנית המשביחה.*
>
> *<u>סעיף 19 (ב) (1) אינו נוקט בלשון כללית כזו, ומלשונו ברור כי הפטור מחובת התשלום הינו פטור מותנה, כשהתנאי הוא – היות ההכרזה בדבר שיקום השכונות בתוקף במועד בו קמה חובת התשלום</u>. דהיינו : המועד בו ברגיל על החייב בתשלום ההיטל – לשלמו.*

מועד זה במקרה הנוכחי משלא נערך לוח שומה, הוא מועד מכירת הזכויות. במקרה זה - נמכרו הזכויות שלושה חודשים לאחר ביטול ההכרזה על רחוב הלילך, כאזור שיקום. מכאן שהחבות בתשלום היטל ההשבחה - קיימת באותו זמן, שכן הפטור שניתן מחבות זו - פג ". (ההדגשה לא במקור - ל.א.)

בפס"ד שניתן ע"י **ביהמ"ש המחוזי** בחיפה, מיום 18.10.2010, בע"א 6276-01-09 עמאש נאסר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון, במסגרת ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום בחדרה בת"א 3327/07, נקבע, בניגוד לקביעתו של בימ"ש השלום, כדלקמן (ציטוט) –

" כפי שאפרט להלן דרכי שונה מדרכו של בית משפט קמא ולשיטתי הוראת הפטור מחילה עצמה על מועד המימוש ; מכאן, שבין אם אירע האירוע המשביח קודם להכרזה ובין אם אירע במהלכה, <u>יופטר הנישום מתשלום ההיטל כל עוד מימש את זכותו בתקופת ההכרזה</u> " (ההדגשה לא במקור – ל.א.)

ובהמשך - *" משמע, קידום התכלית שביסוד הפטור לשכונות שיקום מחייב הענקת פטור על בסיס מועד המימוש ולא מועד האירוע המשביח, ואין בלשון הסעיף כדי למנוע פירוש שכזה ".*

<u>לסיכום :</u>

מהאמור לעיל עולה, כי – ככל הידוע - לגבי המחלוקת שפורטה לעיל, טרם נקבעה הלכה מחייבת של ביהמ"ש העליון. ערכאות מהיררכיה זהה קבעו החלטות הפוכות, אם כי נראה, כי הפסיקה נוטה יותר לעבר העמדה כי קיומה של הכרזה **במועד אישור התכנית המשביחה**, היא המעניקה את הפטור.

על אף שדעתי אינה שלמה עם הגישה השלטת, אני רואה עצמי מחוייבת לאמור בה .

לפיכך, קביעתי היא, כי במקרה הנדון, המבקשים פטורים מתשלום היטל השבחה עקב אישור התכניות שקיבלו תוקף במהלך תקופת ההכרזה (ככל שגרמו להשבחה בשווי הנכס).

יצויין , כי כך נהגתי גם במסגרת שומה מכרעת לגבי מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 111 בגוש 3796 (קרית עקרון).

10.2 **<u>השימוש היעיל והטוב במקרקעין :</u>**

בסוגייה זו קיימת, בין הצדדים, מחלוקת מהותית, המשליכה על אופן חישוב ההשבחה בגין התכניות הרלבנטיות.

שמאית **המשיבה** טענה, כי כבר בשנת 1991, עם אישורה של תכנית רג/900, הותרה הקמת 14 יח"ד באזור מגורים ב'. לפיכך, השימוש היעיל והטוב במקרקעין, בכל אחד מהמועדים הקובעים **לאחר** אישור תכנית זו, התמצה בהריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, הכולל 14 יח"ד, תחתיו.

השמאית ציינה, לענין זה, כי מאחר שמדובר בבנין מגורים קיים, הכולל 4 יח"ד, הרי שהסיכוי לממש תכנית להריסה ובניה מחדש או אף להרחבה - גדול יותר, לעומת בניינים בסביבה, הכוללים מספר גדול יותר (6-8 יח"ד) של יח"ד.

לטענתה, על אף ההרחבות שבוצעו בחלק מיחידות הדיור בבנין, הרי שהאפשרות להגדלת מספר יחה"ד בבנין היתה והינה כדאית מאוד מבחינה כלכלית ולכן, לא סביר כי "יוותרו עליה בקלות". מכל מקום, לשיטתה, אי הסכמה או סכסוך בין דיירים – ככל שקיימים, אינם רלבנטיים לשיקולי ההשבחה. עוד הוסיפה, כי בתקופה האחרונה קיימת תנועת קונים בשכונה, לרבות יזמים, אשר "אוספים" דירות בתמורה, המגלמת את מחירה של קרקע המיועדת להקמת 3-4 יח"ד (תחת כל דירה בנויה).

שמאי **המבקשים** ציין (ציטוט) – " ***לא ניתן לממש*** *ולמצות עתה את זכויות הבניה החדשות כל עוד אין הסכם שיתוף וישנן מחלוקות עקרוניות בין הדיירים על אופן חלוקתו וניצולו של הרכוש המשותף. גם במקרה של הרחבה יש להביא בחשבון דחיה בגין כל האמור לעיל. גם במקרה של הריסת הבנין לשם ניצול הזכויות החדשות דרושה דחייה של* ***35-30 שנים לפחות****, היות וחלק מהדירות בבנין עברו הרחבה* ". (ההדגשות במקור – ל.א.)

ובנוסף (המשך ציטוט) - " *תחשיב שמאית המשיבה אינו מביא בחשבון את שטח המגרש הקטן המוגבל ביח"ד מבחינה תכנונית וקובע היטל השבחה תיאורטי ל- 14 יח"ד המוגבל ב- 3 קומות . כמו כן התייחסותה בשומה זו הינה ל"בתי תותח", שע"פ תכנית רג/900 יש להבדיל בזכויות בנייה לבתי תותח (8 יח"ד) לבין 4 יח"ד לבניין שהזכויות הנגזרות לקומה שונה לחלוטין* ".

בעת הדיון הוסיף, כי (ציטוט) – " *אם ניקח את ס"ה המטרים ונחלק ל- 14 דירות יצאו לנו דירות קטנות שלא כדאי לבנות* ".

<u>דיון והכרעה :</u>

שאלת השימוש המיטבי מציפה - במקרה דנן, כמו במקרים רבים אחרים - את סוגיית המימשק בין ההיבטים התכנוניים לבין ההיבטים הקניינים והשלכותיה על קיומה של השבחה בכל אחת מנקודות הזמן הרלבנטיות .

להלן דיון בכל אחת מהתכניות **שלא חל עליהן** הפטור לפי סעיף 19 (ב) (1), תוך התייחסות לשאלת השימוש המיטבי .

בשלב זה, אציין את התייחסותי לדברי שמאית המשיבה לגבי תכנית רג/900 - שהכתיבה את עמדתה לגבי ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות המשביחות (לרבות אלה שאושרו בתקופת ההכרזה). ראוי להדגיש כי שמאית המשיבה, התייחסה לתכנית רג/900 כאל תכנית משביחה, המחוייבת בתשלום היטל השבחה. לעומת זאת - ע"פ החלטתי דלעיל, תכנית זו פטורה מתשלום היטל השבחה ולפיכך, לענייננו, היא בבחינת "מצב קודם".

עיון בהוראות תכנית רג/900 מצביע על קיומן של שתי מערכות של הוראות, לגבי אזור מגורים ב'.

שמאית המשיבה ביססה את עמדתה על ההנחה, שעל המגרש הנדון חלות ההוראות לגבי "בתי תותח" - בני 8 יח"ד (במצב הקיים), בעוד המצב העובדתי הינו, שמדובר בבית בן 4 יח"ד (במצב הקיים) - מה שהעניק למגרש הנדון זכויות בניה בהיקף של 120% וצפיפות של 8 יח"ד למגרש.

שיקולי השווי המיטבי במועד אישור תכנית רג/900, בהתחשב בשווי המחוברים והמורכבות הקניינית, הכתיבו, ללא ספק, את השארת המבנה הקיים והרחבתו, בכפוף לתנאי התכנית.

מכאן, שאינני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה, שכבר בשנת 1991, במועד אישורה של תכנית רג/900, התמצה השימוש המיטבי בהריסת המבנה הקיים והקמת בנין חדש תחתיו.

להלן התייחסות פרטנית :

10.2.1 **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11 (משנת 2001) :</u>**

התכנית קובעת, כי תותר בניית דירות על הגג, במקום חדרי היציאה לגג, בתנאים.

כאמור לעיל, ערב אישור התכנית הצפיפות המותרת בחלקה היתה 8 יח"ד. בהתחשב בעובדה שהחלקה כוללת 4 יח"ד בנויות, הרי שהשימוש המיטבי התמצה בהוספת קומה שלישית המכילה 4 יח"ד נוספות, סה"כ – 8 יח"ד. שיעור הבניה לכל יח"ד בקומה ב' (שלישית) הינו 10% (סה"כ שיעור הבניה בקומה ב' – 40%) , בתוספת חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר/יח"ד.

כלומר, ערב אישור התכנית כללו זכויות הבניה, בין היתר, 4 חדרי יציאה לגג, בשטח כולל של 92 מ"ר. לאחר אישור התכנית, הותרה "המרת" השטח הנ"ל לדירת גג.

בהתחשב בעובדה, כי לא מיוחסת שוליות לשטחים ערב אישור התכנית (ר' סעיף 10.5.3 להלן) ואף לאחריה, הרי שלא חלה שבנכס שבנדון השבחה, עקב אישור התכנית.

10.2.2 **<u>תכנית רג/340/ג/19 (משנת 2005) :</u>**

תכנית רג/340/ג/19 (משנת 2005) קובעת, בין היתר, כי סעיף 6 (ב) בתקנון תכנית רג/340/ג, יבוטל.

משמעות ביטול הסעיף היא שינוי הגדרת שטח חדר המדרגות (עד 12 מ"ר) משטח עיקרי לשטח שירות ולכן, "שחרור" שטח זה לטובת שטחים עיקריים.

שמאית **המשיבה** חישבה את ההשבחה לגבי שטח כולל של 36 מ"ר (= 3 ק' X 12 מ"ר).

שמאי **המבקשים** טען, כי התכנית אינה משביחה והיא אף אינה מוסיפה זכויות בניה. לביסוס טענתו, צורפו על ידו שומות מכרעות שונות כמפורט להלן :

- שומה מכרעת (לפי תיקון 84 לחוק התו"ב), מיום 11.11.2010,שנערכה ע"י השמאי המכריע א. נזרי לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-259-6 וכתובתו – רח' הגולן 13 א'.

לדבריו, שמאי הועדה המקומית – מר ר. שרים, לא טען כי תכנית זו משביחה. גם השמאי המכריע קבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

- שומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 30.9.2009, שנערכה ע"י הגב' ה. סגל, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-189-7 וכתובתו – רח' עולי הגרדום 20. במסגרת השומה נקבע, כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור התכנית הנ"ל.

כמו כן, צורפה שומת מר ר. שרים, מיום 8.3.2009, מטעם המשיבה, ובה נקבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית הנ"ל.

- שומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 19.12.2007, שנערכה ע"י מר י. שפירא, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-158-1 וכתובתו – רח' ההגנה 46. במסגרת השומה נקבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית הנ"ל.

כמו כן, צורפה שומת מר ר. שרים, שמאי המשיבה, מיום 31.5.2007, אשר קבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית הנ"ל.

- שומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 9.11.2009, שנערכה ע"י מר א. אלבז, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-180-4 וכתובתו – רח' המחתרת 20. במסגרת השומה נקבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית הנ"ל.

לא הוצגה בפני שומת הועדה המקומית.

<u>דיון והכרעה :</u>

ראשית, אתייחס לטענתו של שמאי המבקשים, לפיה התכנית לא הוסיפה זכויות בניה. לא מצאתי טענה זו כנכונה, כפי שיוסבר להלן :

תכנית רג/900 קבעה, לגבי החלקה, זכויות בניה בשיעור 120%. כמו כן, נקבע, בסעיף 10 לתקנון התכנית, כי התכנית כפופה להגבלות שבתכניות המתאר רג/340 ו-רג/340/ג על תיקוניהן, פרט להגבלות הנוגדות את סעיפי התכנית.

כלומר, ערב אישור תכנית רג/340/ג/19, חלה הוראת תכנית רג/340/ג לפיה יש להביא בחשבון שטח של 12 מ"ר/קומה מתוך שטח חדר המדרגות - כשטח עיקרי.

סעיף 13 (ב) (1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992, מתייחס למקרה זה (ציטוט) –

" לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן :
(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות ; <u>והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית</u> ;" (ההדגשה לא במקור – ל.א.).

מהאמור לעיל עולה, כי ההוראה המפורשת של תכנית רג/340/ג, אשר אושרה **לפני** תחילתן של תקנות אלה, גוברת על הוראת התקנות ולכן, תיקון הוראה זו איפשר תוספת זכויות, באמצעות סיווג שטח חדרי המדרגות כשטח שירות.

יצויין, כי ע"פ השימוש המיטבי במקרקעין ערב אישור התכנית – מסתכם שטח כל אחת מיחה"ד הקיימות (לאחר הרחבה) בכ- 140 מ"ר (כולל ממ"ד) ולכן, יש להביא בחשבון לגבי תוספת זו, מקדם שוליות.

ראוי לציין, כי מעיון באסמכתאות שהציג שמאי המבקשים לביסוס טענתו, עולות מסקנות שונות מאלו שציין :

- בשומה מכרעת (לפי תיקון 84), מיום 11.11.2010, קבע השמאי המכריע א. נזרי, כי התכנית מוסיפה זכויות בניה (עמ' 8 – ס' 6.11 לשומה המכרעת). עם זאת, הועדה המקומית לא דרשה תשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית.
- בשומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 30.9.2009, קבעה השמאית המכריעה, כי התכנית מוסיפה זכויות בניה (עמ' 4 לשומה המכרעת). עם זאת, מאחר שהתכנית נכללת במצב התכנוני הקודם, הרי שהשומה לא עוסקת בהשבחה הנובעת מאישורה.
- בשומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 19.12.2007, חסר פירוט של הוראות התכניות. כמו כן, הועדה המקומית לא דרשה תשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית.

- בשומה מכרעת (לפני תיקון 84), מיום 9.11.2009, קבע השמאי המכריע, כי התכנית מוסיפה זכויות בניה (עמ' 7 – ס' 7.1.8 לשומה המכרעת). עם זאת, מאחר שהתכנית נכללת במצב התכנוני הקודם, הרי שהשומה אינה עוסקת בהשבחה הנובעת מאישורה.

בנוסף , אני מוצאת לנכון לציין שומות מכרעות (לפי תיקון 84) בהן נקבע, כי חלה השבחה במקרקעין עקב אישור התכנית הנ"ל, כמפורט להלן :

מועד השומה	השמאי המכריע	גו"ח	כתובת
14.9.2010	מ. מלוכנא	6145-740 (חלק)	רח' החייל 8
13.12.2009	ד. פריאל	6144-540	רח' עלומים 24
7.9.2011	ד. פריאל	6145-732	רח' החייל 22 פינת רח' הרא"ה
28.7.2011	ד. פריאל	6145-691	רח' עוזיאל 93

10.2.3 **<u>תכנית רג/340/ג/21 (משנת 2006) :</u>**

התכנית מתירה להרחיב את שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל- 40 מ"ר, כלומר, מוסיפה 17 מ"ר לשטח חדר היציאה לגג, לגבי כל דירה בקומה העליונה.

שני הצדדים חישבו את ההשבחה עקב תוספת השטח הנ"ל, לגבי 2 דירות בקומה העליונה.

<u>דיון והכרעה :</u>

לאור השימוש המיטבי במקרקעין ערב אישור התכנית, לרבות קומה שלישית הכוללת 4 יח"ד ומעליה - דירת גג (שנוצרה עקב איחוד של 4 חדרי יציאה לגג), הרי שההשבחה מתמצה בהגדלת שטח הבניה הכולל על הגג מ- 92 מ"ר (דירת גג אחת) ל- 160 מ"ר (2 דירות גג).

10.2.4 **<u>תכנית רג/340/ג/15 (משנת 2006) :</u>**

התכנית קובעת, כי תותר הוספת מחסן דירתי, בשטח 6 מ"ר/נטו, כחלק בלתי נפרד מיחידת הדיור.

בהתחשב בשטח כל אחת מיחה"ד הקיימות (לאחר ההרחבה), ע"פ השימוש המיטבי ערב אישור התכנית - כ- 145 מ"ר (כולל ממ"ד)[2], הרי שיש להביא בחשבון לגבי תוספת זו, מקדם שוליות לשטח.

10.2.3 **<u>תכנית רג/1309 (משנת 2006) :</u>**

הוראותיה של תכנית זו, המאפשרות - לפחות ברמה התיאורטית - היקף בניה כולל של 1,600 מ"ר בתנאים שונים - הן המעוררות את הדילמה הקשה, לכאורה, של שאלת המימוש המיטבי.

במקרה הנדון, כולל השימוש המיטבי במקרקעין **ערב אישור התכנית**, 8 יח"ד ב- 3 קומות ובנוסף - 2 דירות גג. שטח הבניה המותר ליחה"ד הקיימות מסתכם בכ- 150 מ"ר[3] (לאחר ההרחבה).

הוראות הבינוי של תכנית רג/1309 קובעות, כי גובהו המקסימלי של הבנין הוא 3 קומות. כמו כן, ע"פ נספח הבינוי לא ניתן לממש את זכויות הבניה לדירות הגג, מעל הקומה השלישית.

מאחר שמדובר בהרחבה ניכרת של זכויות הבניה, שאלת הניצול המיטבי עולה וצפה בנקודת זמן זו, באופן המצריך בדיקה יסודית של שתי חלופות, כדלקמן :

- הריסת יחה"ד הקיימות והקמת בנין חדש תחתן, הכולל 14 יח"ד, בשטח כולל של 1,600 מ"ר, ב- 3 קומות.
- הרחבת הדירות הקיימות והוספת קומה שלישית (בנסיגה).

לגבי החלופה הראשונה, יש להביא בחשבון, במועד הקובע, את הגורמים הבאים :

- דחייה עד למועד התגבשות הסכמה בין כל בעלי הזכויות בקרקע, לגבי מימוש זכויות הבניה בחלופה זו (ר' סעיף 10.4.2 להלן).

[2] שטח עיקרי – 137 מ"ר (= 2 יח"ד / 40% X 686 מ"ר) ; ממ"ד – 7.5 מ"ר ;

[3] שטח עיקרי – 137 מ"ר (= 2 יח"ד / 40% X 686 מ"ר) ; ממ"ד – 7.5 מ"ר ; מחסן דירתי – 6 מ"ר נטו.

- בתקופת הביניים עד למימוש זכויות הבניה – שימוש ביניים ביחה"ד. שווי שימוש הביניים חושב באמצעות היוון דמה"ש הראויים למשך תקופה זו (ר' סעיף 10.6 להלן).
- הוצאות הריסת המבנה הקיים בחלקה.

לגבי החלופה השניה יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים :

- הרחבת יחה"ד הקיימות עד לשטח של 200 מ"ר/יח"ד, הינה בבחינת תוספת בעלת שוליות גבוהה מאוד, לאור מאפייני השכונה והביקוש ליח"ד שאינן עתירות שטח.
- הוראות תכנית רג/1309 הגבילו את מספר הקומות ל-3 בלבד. בהתחשב בהרחבה המותרת בקומות הקיימות, מתקבלת יתרת שטח שאינה ניתנת לניצול, בהיקף של כ- 450 מ"ר (בהתחשב בקומה ב', בשטח של כ- 350 מ"ר, הבנויה בנסיגה, בנוסף לשתי קומות בשטח של 400 מ"ר כ"א).

לאחר שקלול ובדיקת מכלול הגורמים לעיל, הגעתי למסקנה, כי השימוש המיטבי, במקרה הנדון, התמצה – במועד הקובע - בחלופה הראשונה – הריסה ובנייה מחדש, תוך מיצוי מלוא זכויות הבניה המוקנות לחלקה.

10.2.4 **<u>תכנית רג/מק/2/900 (משנת 2009) :</u>**

שני השמאים לא הציגו את התייחסותם לתכנית ואף לא ציינו אותה במסגרת פירוט התכניות החלות על החלקה.

לפיכך, נשלח לצדדים דוא"ל, במסגרתו התבקשה התייחסות הצדדים לתכנית ולהוראותיה.

שמאית המשיבה הציגה, ביום 1.12.2011, את התייחסותה לתכנית כדלקמן (ציטוט) – " *התכנית הנ"ל לא מוסיפה זכויות בניה, אך באמצעות תוספת הקומה מאפשרת זמינות לניצול זכויות הבניה שהוקנו ע"י תכניות קודמות. תכנית זו משמעותית בעיקר במגרשים בהם יש 6 או 8 יח"ד (בנייני תותח) כאשר אפשרות ניצול זכויות הבניה מוגבלת. במגרש נשוא השומה, בהתחשב ב- 4 דירות בלבד הקיימות במגרש, ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, כפי שמתבטא בתחשיב*

שערכתי לשומה. תוספת הקומה מאפשרת תכנון יעיל יותר למימוש וניצול זכויות הבנייה לפי התכניות שקדמו לה ".

השמאית לא קבעה כי חלה השבחה עקב אישור התכנית.

שמאי המבקשים הציג את התייחסותו במסגרת מסמך, מיום 30.11.2011, בו הוא טוען כדלקמן (ציטוט) – " *התכנית מתייחסת ל"בתי תותח" בשכ' רמת עמידר (בתים דו קומתיים משנות החמישים). תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה אלא נתנה לשנות את קווי הבנין באזורים מסויימים, ע"מ שיוכלו להרחיב את הדירות ל-200 מ"ר כפי שנתנה תכנית 1309, ע"י שינוי קווי בניין למס' רחובות ושבילים. כפי שצויין בדו"ח ההשגה קיימת הוראת שעה המעניקה פטור מהיטל השבחה למבקש.... מעבר לכך יצויין כי תוספת קומה כפי שמעניקה תכנית 2/900 הינה אפשרית רק לק. הקרקע שניתן להפכה לדירת דופלקס, מכוון שבקומה העליונה התחשיב הביא בחשבון דירת דופלקס. בכל מקרה, הקומה התחתונה היא הנהנית מהשבחה זו כמקבלת קומה נוספת, וכל זה יתאפשר רק בעת הריסת הבנין ובדחייה ארוכה. יצויין, כי קיים ספק גדול אם הבנין יעמוד בעומסים של בניית 2 קומות נוספות ועד שהליך כזה יתממש, במיקום של חתך סוציו-אקונומי נמוך, הסבירות אפסית* ".

לאור האמור לעיל, קובע השמאי, כי לא חלה השבחה בנכס הנדון.

<u>דיון והכרעה :</u>

הוראות התכנית קובעות, בין היתר, כי תותר תוספת קומה (רביעית), במידה שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה ב-3 קומות בלבד. כמו כן, נקבע, כי תוספת זו תהיה חלק מהדירות בקומה שניה או שלישית.

בנוסף נקבע, כי ניתן יהיה לפצל דירה ל-2 יח"ד, בתנאי ששטחה המינימלי לאחר הפיצול, יהיה לפחות 75 מ"ר.

לאור השימוש היעיל והטוב ערב אישור התכנית, המתמצה בהריסת המבנה הקיים והקמת בנין חדש תחתיו, הכולל 14 יח"ד ב-3 קומות, בשטח כולל של 1,600 מ"ר, הגעתי לכלל דעה, שלא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

10.3 **<u>פטור מתשלום היטל השבחה עקב צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) :</u>**

שמאי **המבקשים** טען, לגבי תכנית רג/1309, כי המבקשים פטורים מתשלום היטל השבחה וזאת, עקב קיומו של צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת השעה), הקובע, כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עקב אישור התכנית הנ"ל במקרה של העברת הבעלות וזאת, בתנאי שהמחזיק במקרקעין התגורר בדירה לכל הפחות 4 שנים מגמר הבניה ועד מכירתה.

שמאית **המשיבה** טענה, מנגד, כי הוראת השעה הנ"ל אינה חלה במקרה הנדון, מאחר שקיים תנאי לפיו המחזיק צריך לגור בדירה לפחות 4 שנים מגמר הבניה ועד מכירתה ולכן, המבקשים אינם זכאים לפטור הנ"ל.

כמו כן, טענה, כי מאחר שזכויות הבניה מתייחסות להקמת סך של 14 יח"ד - יותר מיח"ד בודדת - לא יכול להיות מצב, בו בעל 1/4 מהחלקה יתגורר במשך 4 שנים ב-3 דירות שונות.

שמאי **המבקשים** הביעו, בעת הדיון, את הסכמתם לכך, שהפטור מתייחס רק לדירה אחת וכן כי (ציטוט) - " המבקשים עומדים בפטור לדירה אחת של הוראת השעה כי הוציאו היתר ".

<u>דיון והכרעה :</u>

להלן ציטוטים עיקריים מתוך צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה), התשס"ז – 2007, כפי שפורסם בקובץ התקנות מס' 6609, מיום 15.8.2007. הצו ניתן מתוקף הסמכות המצויינת בס' 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהסכמת הרשות המקומית רמת גן.

1. לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניה או הרחבה של דירת מגורים בגין תכנית רג/1309 (להלן – התכנית), בתחום המתואר בתוספת לצו זה[4], בהתקיים כל התנאים האלה :

[4] גוש 6183, חלקות 95 עד 112, 115 עד 140, 147 עד 166, 178 עד 189, 193 עד 200, 205 עד 208, 231 עד 259, 278, 442 עד 445, 439 בשכונת רמת עמידר ברמת גן.

(1) המחזיק בנכס שהוא דירת מגורים ערב תחילתו של צו זה (להלן – המחזיק), שהגיש בקשה להיתר בניה על המקרקעין ששימשו למגוריו (להלן – המקרקעין) ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 200 מ"ר ; כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור תחוייב בתשלום היטל השבחה בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת ;

(2) העברת בעלות או החזקה בדירה שנבנתה או הורחבה כאמור בפסקה (1), או שניתן להרחיבה לפי התכנית, לא תיראה כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה, אם המחזיק במקרקעין השתמש בדירה למגוריו מגמר הבניה עד מכירתה לפרק זמן שאינו קצר מארבע שנים.

2. תוקפו של צו זה לשש שנים מיום פרסומו.

המקרה דנן נכלל באירוע המתואר בסעיף 1 (2) לעיל. כלומר, כדי שיינתן פטור מהיטל השבחה, עקב האירועים המפורטים בס"ק 2 לעיל - על המחזיק במקרקעין להשתמש בדירה למגוריו למשך תקופה של 4 שנים לפחות, ממועד גמר הבניה ועד מועד המכירה.

יוער כי לא הוצגו בפני כל ראיות המעידות על הזכאות לפטור (השנוייה המחלוקת בין הצדדים). אי לכך, פרק התחשיבים, להלן, יכלול את רכיב ההשבחה עקב אישור תכנית רג/1309.

אולם, אם יוכח, כי המבקשים זכאים לפטור, הרי שעל הועדה המקומית לפטור את המבקשים מתשלום זה.

יוער, כי הוראת הפטור לעיל אינה מתייחסת לחלופה של הריסה ובניה מחדש אלא להרחבת דירה קיימת.

10.4 **<u>מקדמים :</u>**

10.4.1 **<u>מקדם התאמה :</u>**

לאור קביעתי לעיל, לגבי השימוש המיטבי במקרקעין (ר' סעיף 10.2 לעיל), הרי שעם אישור תכנית רג/900, לכל המאוחר, היה צריך להביא בחשבון הוצאות התאמה בגין תוספת קומה והרחבת שתי הקומות הקיימות (וייתכן שאף לפני כן, ע"פ השימוש היעיל והטוב ערב אישור תכנית רג/900).

כלומר, ההשבחה עקב אישור תכנית רג/900 – אף על פי שלא קמה חבות בתשלום היטל השבחה בגינה (ר' סעיף 10.1 לעיל) – הביאה בחשבון את הוצאות ההתאמה הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבניה לפיה.

לפיכך, הפחתת הוצאות התאמה בגין הרחבת יח"ד קיימות או בניית יח"ד חדשות בקומה ב', במסגרת תכניות שאושרו לאחר תכנית רג/900 (למעט רג/1309), הינה בבחינת כפל קיזוז, מאחר שמימוש זכויות בניה אלה ייעשה בהינף אחד, לרבות זכויות הבניה שהוקנו בתכנית רג/900, ולכן, לא נדרשות הוצאות התאמה נוספות.

אי לכך, אינני מוצאת לנכון להביא בחשבון , במקרה דנן, הוצאות התאמה.

10.4.2 **<u>מקדם דחייה :</u>**

<u>זכויות בניה להרחבת יח"ד קיימות :</u>

לגבי מימוש זכויות בניה בדרך של הרחבת יחה"ד הקיימות אין כל מניעה לממשן במועד הקובע, שכן, במסגרת הסכמות הדדיות בין בעלי הזכויות, יכול כל אחד מהם להרחיב את דירתו בתמורה להסכמתו לאפשר לשכניו לעשות כן.

לענין זה יוער, כי לתת החלקה שבנדון ניתן בעבר היתר בניה להרחבת יחה"ד, אף על פי שהוא לא מומש בפועל (ר' פרק 6 לעיל).

כמו כן, אותרו על ידי בקשות להיתרי בניה, לגבי הדירה המזרחית בקומת הקרקע, כדלקמן :

- בקשה מס' 41673 ל (ציטוט) – " תוספת לדירה צפונית מזרחית בקומת קרקע + ממ"ד ושינויים פנימיים ".

השטח הקיים : 49.76 מ"ר
שטח מבוקש : 84.58 מ"ר
סה"כ שטח : 134.34 מ"ר, שהם 19.61% יחסי לדירה המותרים.

בישיבה מס' 960011, מיום 17.10.1996, הוחלט לאשר את הבקשה, בתנאים.

- בקשה מס' 42402 ל (ציטוט) – " תוספת מחסן דירתי בשטח 5.44 מ"ר ופרגולה בשטח 12.62 מ"ר ".

בישיבה מס' 980001, מיום 18.1.1998, הוחלט לאשר את הבקשה, בתנאים.

ממסמכים אלה עולה, כי לא היתה מניעה שכל אחת מיחה"ד הקיימות תרחיב את שטחה, עד לשיעור הבניה הקומתי היחסי המוקנה לה (טרם אישור תכנית רג/1309 – 20%), בנוסף לשטח ממ"ד ומחסן דירתי.

<u>זכויות בניה לתוספת קומה (רכוש משותף) :</u>

מימוש זכויות בניה לתוספת קומה, לצורך בניית יח"ד חדשות, מחייב את הסכמת כל בעלי הדירות בבנין והוא דורש את התארגנותם לכך. לכן, נדרשת הסכמה בדבר הסדרת הזכויות הקנייניות ברכוש המשותף ובנוסף – מימוש זכויות הבניה בקומת קרקע ובקומה א' לצורך בניה מעליהן – שכן לא תיתכן תוספת קומה מלאה (שלישית) מעל קומות לא מלאות (קרקע + ראשונה).

מימוש הזכויות, כפי שתואר לעיל, הינו רלבנטי לזכויות בניה שהוקנו לחלקה עובר לאישור תכנית רג/1309.

בהתאם לכך, הובא על ידי מקדם דחייה 0.68 (n=5, i=8%) – עד להסדרת הנושא בין בעלי הזכויות בחלקה.

מקדם זה רלבנטי גם לחלופת ההריסה והבניה מחדש - בהתאם לשימוש המיטבי בחלקה לאחר אישור תכנית רג/1309.

10.5.3 **<u>מקדם שוליות</u>** :

לאור קביעתי לעיל, לגבי השימוש היעיל והטוב בכל אחד מהמועדים הרלבנטיים, הרי שתוספת זכויות הבניה, עקב אישור תכניות רג/340/ג/19, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15, הינה לצורך הרחבת יח"ד מעבר לשטח של כ- 140 מ"ר (לגבי יחה"ד הקיימות).

לדעתי, לאור מאפייני הבינוי בסביבת הנכס, מיתוג השכונה וערכי השווי במועדים הקובעים, הרי שקיימת שוליות גבוהה לתוספות הנ"ל.

להלן מקדמי השוליות שהובאו על ידי בחשבון :

- 120 מ"ר – 1 מ"ר : 1 ;
- 140 מ"ר – 121 מ"ר : 0.75 ;
- 200 מ"ר – 141 מ"ר : 0.5 .

10.6 **<u>ערכי השווי :</u>**

10.6.1 **<u>שווי מר"א מבונה במועדים הקובעים :</u>**

להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי (למ"ר מבונה אקוו'), שנקבעו ע"י הצדדים, לכל אחד מהמועדים הקובעים, לגבי התכניות שנקבעו על ידי כמשביחות :

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקשים
רג/340/ג/19	2.12.2005	2,000 ₪	-
רג/340/ג/21	27.1.2006	3,500 ₪	450 $ (ש"ע ל- 2,085 ₪)
רג/340/ג/15	3.3.32006	3,500 ₪	450 $ (ש"ע ל- 2,113 ₪)
רג/1309	7.6.2006	3,500 ₪	-

יציין, כי ההפרש בין המועדים הקובעים לתכנית הראשונה והאחרונה, מסתכם בכ- 6 חודשים בלבד. עוד יציין, כי שוק הנדל"ן בתקופה זו התאפיין ביציבות מחירים.

לפיכך, לא ברורה לי קביעתה של שמאית המשיבה, לפיה חלה עליית מחירים של 75%, תוך תקופה של כחודשיים – בין התכנית הראשונה והשנייה.

יוער, כי בשומה מכרעת, מיום 11.11.2010, שנערכה ע"י השמאי המכריע א. נזרי, לגבי נכס הידוע כגו"ח 6183-259-6 (רח' הגולן 13 א'), נקבע על ידו שווי של 500 $/מ"ר מבונה, למועדים הקובעים לתכניות רג/340/ג/21, רג/340/ג/15 ו- רג/1309.

בהתחשב במיקום הנכס הנדון ומאפייניו, הריני לקבוע, גם לגביו, שווי של 500 $/מר"א מבונה, בכל אחד מהמועדים הנ"ל.

לגבי השווי לאחר אישור תכנית רג/1309, כאשר השימוש המיטבי כלל את הריסת המבנה הקיים והקמת חדש תחתיו, הבאתי בחשבון תוספת של 10% לשווי הקרקע – 550 $/מר"א מבונה, עקב הסרת פחתים תכנוניים הקיימים במצב הקודם, לעומת המצב החדש המאפשר תכנון מודרני וגמיש.

10.6.2 **<u>דמי שכירות ראויים :</u>**

להלן נתונים לגבי דמי שכירות מבוקשים לנכסים המצויים בשכונת רמת עמידר, כפי שפורסמו במהלך שנת 2006 :

מועד פרסום	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	דמ"ש מבוקשים
10/2006	רח' התפוצות 52	40	1	$ 430
10/2006	רח' הגולן 7	35	2	$ 370
10/2006	רח' מבצע עין 10	60	3	$ 580
10/2006	רח' עולי הגרדום 6	30	1	$ 420
5/2006	רח' לח"י 21	60	2	$ 400
4/2006	רח' אבן חביב 8	65	1.5	$ 350
1/2006	רח' סורא 12	30	1	$ 430

בהתחשב בכך שמדובר במחירי ביקוש וכן, בשטח הנכס ובמיקומו, הריני לקבוע, כי דמה"ש החודשיים הראויים, במועד הקובע, עמדו בגבולות 400 $.

לצורך היוון דמה"ש למשך תקופת הדחיה – 5 שנים (60 חודשים) – הבאתי בחשבון שיעור היוון שנתי של 6%.

11. **<u>תחשיבים :</u>**

11.1 <u>ההשבחה עקב אישור **תכנית רג/340/ג/19** (מועד קובע – 2.12.2005) :</u>

<u>תוספת זכויות בניה להרחבת יחה"ד שבנדון</u> -

תוספת השטח בקומה א' : 12 מ"ר

מס' יח"ד בקומה : <u>2 יח"ד (/)</u>

שטח יחסי מהתוספת : 6 מ"ר

מקדם שוליות לשטח : <u>0.5 X</u>

תוספת שטח אקוו' : 3 מר"א

<u>תוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד בקומה ב' (רכוש משותף)</u> -

תוספת שטח בקומה ב' + ג' : 24 מ"ר = 2 קומות X 12 מ"ר/קומה

מקדם דחיה (ר' סעיף 10.4.2) : 0.68 X

חלק ברכוש המשותף : <u>0.25 X</u>

תוספת שטח אקוו' : 4.08 מר"א

<u>תחשיב ההשבחה</u> -

סך תוספת שטח אקוו' : 7.08 מר"א = 4.08 מר"א + 3 מר"א

שווי מר"א מבונה : <u>500 $ X</u>

ההשבחה ב- $: 3,540 $

שע"ח (= 1 $) : <u>4.654 ₪ X</u>

ההשבחה ב-₪ : 16,476 ₪

היטל ההשבחה : <u>8,238 ₪, ליום 2.12.2005</u>

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור **תכנית רג/340/ג/21**</u> (מועד קובע – 27.1.2006) :

<u>תוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד בקומה ב' (רכוש משותף)</u> -

שטח דירות גג במצב חדש : 160 מ"ר = 4 יח"ד X 40 מ"ר/יח"ד

שטח דירת גג במצב קודם : <u>92 מ"ר =</u> 4 יח"ד X 23 מ"ר/יח"ד

סך תוספת השטח : 68 מ"ר

מקדם לתוספת השטח[5] : 0.9 X

מקדם דחיה (ר' סעיף 10.4.2) : 0.68 X

חלק ברכוש המשותף : <u>0.25 X</u>

סך תוספת שטח אקוו' : 10.40 מר"א

<u>תחשיב ההשבחה</u> –

תוספת שטח אקוו' : 10.40 מר"א

שווי מר"א מבונה : <u>500 $ X</u>

ההשבחה ב- $: 5,200 $

שע"ח (1 $=) : <u>4.632 ₪ X</u>

ההשבחה ב-₪ : 24,086 ₪

היטל ההשבחה : <u>12,043 ₪, ליום 27.1.2006</u>

[5] בהתחשב באובדן שטח מרפסת גג.

11.3 **<u>ההשבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע – 3.3.2006)</u>** :

<u>תוספת זכויות בניה להרחבת יחה"ד שבנדון</u> -

תוספת שטח ליח"ד שבנדון : 6 מ"ר
מקדם לשטח המחסן : 0.7 X
מקדם שוליות לשטח : <u>0.5 X</u>
תוספת שטח אקוו' : 2.1 מר"א

<u>תוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד בקומה ב' (רכוש משותף)</u> -

תוספת שטח לקומה ב' +ג' : 36 מ"ר = 6 יח"ד X 6 מ"ר/יח"ד
מקדם לשטח המחסן : <u>0.7 X</u>
תוספת שטח אקוו' : 25.2 מר"א
מקדם דחיה (ר' ס' 10.4.2) : 0.68 X
חלק יחסי ברכוש המשותף : <u>0.25 X</u>
תוספת שטח אקוו' : 4.29 מר"א

<u>תחשיב ההשבחה</u> -

סך תוספת שטח אקוו' : 6.39 מר"א = 4.29 מר"א + 2.1 מר"א
שווי מר"א מבונה : <u>500 $ X</u>
ההשבחה ב- $: 3,195 $
שע"ח (= 1 $) : <u>4.695 ₪ X</u>
ההשבחה ב-₪ : 15,000 ₪
היטל ההשבחה : <u>7,500 ₪, ליום 3.3.2006</u>

11.4 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית **רג/1309**</u> (מועד קובע – 7.6.2006) :

<u>מצב קודם</u> -

- <u>שטח יח"ד בק"ק/ק"א במצב קודם</u> -

שטח עיקרי : 137 מ"ר = 2 יח"ד / (686 מ"ר X 40%)
ממ"ד : 7.5 מ"ר +
מחסן דירתי (ברוטו) : <u>7.5 מ"ר +</u>
סך שטח במצב קודם : 152 מ"ר

- <u>שטח יח"ד בקומה ב' במצב קודם</u> -

שטח עיקרי : 69 מ"ר = 4 יח"ד / (686 מ"ר X 40%)

ממ"ד : 7.5 מ"ר +

מחסן דירתי (ברוטו) : <u>7.5 מ"ר +</u>

סך שטח במצב קודם : 84 מ"ר

שטח בנוי	זכויות בניה בלתי מנוצלות	מקדם שוליות	שטח אקוו' מבונה	שווי שטח בנוי	שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות	סך השווי
שווי דירה מזרחית בקומה א'						
כ- 50 מ"ר	70 מ"ר 20 מ"ר 12 מ"ר	1 0.75 0.5	70 מר"א 15 מר"א 6 מר"א	272,500 ₪[6]	203,700 ₪	476,200 ₪
סה"כ	102 מ"ר		91 מר"א			476,200 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף						
מפלס / קומה	זכויות בניה בלתי מנוצלות	מקדם שוליות	שטח אקוו' מבונה	מקדם דחיה	חלק ברכוש המשותף	סך שטח אקוו'	סך השווי
קומה ב'	84 מ"ר X 4	1	336 מר"א	0.68	0.25	57.12 מר"א	127,864 ₪
דירות גג	80 מ"ר X 2	1	160 מר"א			27.2 מר"א	60,887 ₪
מרפסות גג	כ- 175 מ"ר	0.3	52.5 מר"א			8.93 מר"א	19,979 ₪
סך שווי חלק יחסי ברכוש המשותף						58.57 מר"א	208,730 ₪
סך השווי במצב הקודם							684,930 ₪

<u>מצב חדש -</u>

שטח מבונה : 1,600 מ"ר

שווי מר"א מבונה : <u>$ 550 X</u>

סך שווי החלקה : $ 880,000

בניכוי הוצאות הריסה : <u>$ 20,000 (-)</u>

יתרת שווי החלקה : $ 860,000

מקדם דחיה (ר' סעיף 10.4.2) : 0.68 X

חלק ברכוש המשותף : <u>0.25 X</u>

שווי חלק יחסי : $ 146,200

[6] 272,500 ₪ = 1.15 X {(4.477 ₪/$ X 500 $/מ"ר מבונה) + 2,500 ₪/מ"ר בנוי} X 50 מ"ר

שווי חלק יחסי	:	146,200 $
שימוש ביניים (ר' סעיף 10.6.2)	:	20,800 $ (+)
סך השווי	:	167,000 $
שע"ח (= 1 $)	:	4.477 ₪ X
סך השווי במצב החדש	:	747,660 ₪

תחשיב ההשבחה -

ההשבחה : 62,730 ₪ = 684,930 ₪ - 747,660 ₪

היטל ההשבחה : 31,365 ₪, ליום 7.6.2006

הערה : **לענין הוראת הפטור - ר' סעיף 10.3 לעיל.**

11.5 **סיכום :**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/340/ג/19	2.12.2005	16,476 ₪	8,238 ₪
רג/340/ג/21	27.1.2006	24,086 ₪	12,043 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	15,000 ₪	7,500 ₪
רג/1309	7.6.2006	62,730 ₪	31,365 ₪ **(*)**

(*) ר' הערה בסעיף 10.3 לעיל.

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה