דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25/09/2024
מספר מינוי: 1189-2024
מספרנו: 154-1189-2024

לכבוד
המבקש, מר משה הורביץ
באמצעות השמאית גב' תמרה דביר
Tmrdv24@walla.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאי מר מיכאל עין דור
Miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 180 בגוש 6021
רופין 3, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה כתוצאה מאישור תוכנית ח/1 תיקון 23 והקלות.

היטל ההשבחה נדרש, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מועד קובע
תוכנית ח/1 תיקון מספר 23	11/07/2008
הקלות	09/05/2023

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19/06/2024.

2.3 ביום 05/09/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	בית מגורים צמוד קרקע כחלק ממבנה טורי הכולל שבע יח״ד צמודות.
גוש	6021
חלקה	180
שטח רשום של החלקה	1,164 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רופין 3, חולון

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב רופין 3, בשכונת רסקו א׳, במרכז חולון.
שכונת ״רסקו א״ מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה ותיקה.
רחוב רופין הינו רחוב פנימי בשכונה, מתחיל מרחוב יוסף ספיר ממזרח ומסתיים במערב לרחוב עמק יזרעאל.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 180 בגוש 6021 בשטח רשום של 1,164 מ״ר, בעלות צורה אי רגולרית, בדמוי מלבן, עם חזית צפון מערבית לרחוב רופין. על החלקה בנוי בית מגורים טורי הכולל שבע יח״ד.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, מהווה בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי ותיק. הבית בנוי בקומה אחת. גג הבנין שטוח. לא נמצאו היתרי בניה בתיק בניין.

5. <u>המצב המשפטי</u>

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/03/2021, רשומות הזכויות בחלקה 180 ,בגוש 6021 , כדלקמן:

גוש:	6021.
חלקה:	180.
שטח במ"ר:	1,164 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	הורביץ משה, החלק בנכס 1/2. הורביץ ויקי, החלק בנכס 1/2.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 **<u>מצב קודם</u>**

6.1.1 **<u>תוכנית ח/1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 596 מיום 23/04/1958.

<u>מטרת התוכנית:</u> מתאר חולון.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "מגורים ב" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:</u>

- גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר
- שטח בניה מקסימלי: 25%.
- מספר קומות: 2.
- מרווחים: צדדי- 3 מ'. אחורי- 6 מ'. קדמי- 5 מטר לפחות או כמסומן בתוכנית מפורטת או בתשריט תכנית זו.
- רוחב מינימלי של חזית המגרש: לא פחות מ 18 מ'.
- מספר דירות מקס' על חלקה או על דונם: בלתי מוגבל.
- מספר בניינים למגרש: 1.

<u>מרתפים:</u>

- שימושים: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו רק לצרכי דיירי הבית.
- גובה מרתף: לא יותר מ 2.20 מ'.
- שטח מרתף: 25% משטח הבנין, אך לא יותר מ 100 מ"ר.

6.1.2 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 955 מיום 23/08/1962.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. לשנות אזורי תכנון.

ב. לתקן לוח החלוקה לאזורים.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מגורים ב 1", וקובעת את ההוראות הבאות:</u>

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- שטח בניה מקסימלי: 25%.
- גובה מקסימלי של הבניין: 2 קומות.
- קווי בניין: קדמי – 5 מ' או כפי המסומן בתשריט או בתוכנית מפורטת. אחורי – 5 מ'. צידי – 3 מ'.
- מספר דירות לדונם נטו: 8.

6.1.3 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 4</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

<u>מטרת התוכנית:</u> לתקן את התוכנית מתאר ח/1 על תיקוניה.

<u>התוכנית קובעת זכויות והוראות בנייה לחדרי יציאה לגג, כדלקמן:</u>

- שטח המבנה: 12 מ"ר.
- גובה: עד 2.4 מ'.
- נסיגות: 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.

6.1.4 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 4 ד</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3358 מיום 15/07/1986.

<u>מטרות התוכנית:</u> קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.

<u>התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים:</u>

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות, ולא מחדר מדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד, מרצפת המבנה ועד תקרתן. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאות לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו-1.4 מ' מצד הבניין.
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מלוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבל היתר בניה.

- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

6.1.5 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 8</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989.

<u>מטרות התוכנית:</u>

א. לאפשר בנית מרתפים בבתים באזורי מגורים.

ב. לאפשר בנית פרגולות באזור מגורים א' ובדירות גג.

ג. להתיר לוועדה המקומית לאשר כהקלה, הגדלת אחוזי הבניה ב-5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3-4 קומות.

ד. להתיר לוועדה המקומית לאשר הקמת מבנה בשטח ציבורי פתוח מוגדר שיכלול שירותים ציבוריים, תא טלפון ציבורי, מזנון לממכר עיתונים, סיגריות, גלידה, משקאות קלים, לשכת מודיעין עירונית, מחסן עירוני לגינון.

ה. לאשר הקמת מקלטים עיליים באזורי מגורים שונים.

<u>מרתפים:</u>

- מותר יהיה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים באחת מ-2 האפשרויות, כדלקמן:
  - אופציה 1: מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן עד 6 מ"ר.
  - אופציה 2: מרתף משותף לדיירי הבית במכפלת מספר הדירות ב-6.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

<u>פרגולות:</u>

בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג, מותר יהיה להקים פרגולה בתנאים הבאים:

- עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ'. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק 1 מ' ממעקה הגג.
- לא יורשה כיסוי כלשהו על הפרגולה או בדפנות למעט צמחיה מטפסת.

6.1.6 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 7</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3791 מיום 19/08/1990.

<u>מטרת התוכנית:</u> אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תוכנית המתאר לחולון ח-1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תוכנית המתאר ח-1, תוכנית בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תוכניות בנין עיר בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה, תוספת שטח בניה למרפסות.

6.1.7 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 10 א</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994.

<u>מטרת התוכנית</u>: לאפשר בניית פרגולות:

א. באזור מגורים א בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.

ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.

<u>התוכנית קובעת את ההוראות הבאות להקמת פרגולה:</u>

- שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
- גובה הפרגולה עד 2.3 מ'.
- בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ 1.2 מ'.

6.1.8 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 15</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998.

<u>מטרות התוכנית</u>: הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים וזאת כמפורט להלן:

א. לאפשר הקמת מרתפים בכל ייעודי הקרקע לבניה עד קו בנין "0".

ב. לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.

ג. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.

ד. לקבוע שימושים מותרים במרתפים.

ה. לבטל את כל הסעיפים בתוכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- שימושים מותרים במרתפים: שטחי שרות בלבד. בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשמוש למטרות שרות לקבוע שמוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.
- שטחי בניה מותרים במרתפים: בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה, עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתוכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
- מספר קומות המרתף: בבתים צמודים קרקע – קומת מרתף אחת. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספת אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- גובה קומת המרתף: בבתים צמודי קרקע גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

- הוראות מיוחדות: בבתים צמודי קרקע כאשר ינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 23</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008.

<u>מטרות התוכנית:</u>

לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד.
- קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גג שטוח.
- קביעת גובה רום הגג בגג משופע.
- עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

<u>להלן הוראות התוכנית בדבר חדרי גג בגגות שטוחים:</u>

- 40 מ"ר ליח"ד.
- בגובה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
- קווי נסיגה: קדמי פינתי- 2 מ', צידי ימין- 1.4 מ', צידי שמאלי- 1.4 מ', אחורי- 1.4 מ'.

<u>פרגולות:</u>

- בדירות עד 120 מ"ר, עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- בדירות מעל 120 מ"ר, עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- בדירות מדורגות, עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
- עד 2.5 מגובה פני רצפת הגג.
- קווי נסיגה: קדמי פינתי- 1.2 מ', צידי ימין- 1.2 מ', צידי שמאלי- 1.2 מ', אחורי- 1.2 מ'.

6.2.2 **<u>בקשה להיתר מספר 20210226</u>**

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר **2023005**, מיום 09/05/2023, הוחלט לאשר את הבקשה הכוללת הקלות בכפוף לתיקון כדלקמן: מדובר במבנה טורי שבו כל הגגות אושרו כעליית גג, כאשר חלל המגורים כלוא בעלית הגג יש להתאים את התכנון המוצע כולו ולתכנן חלל גג רעפים ובהתאמת התכסית ל- 85% הקומה שמתחת.

<u>להלן פרטי הבקשה:</u>

1. הריסת יחידת דיור כחלק ממבנה טורי.
2. בניית קוטג' שכולל קומה אחת מעל קומת קרקע ומרתף.
3. חדר יציאה לגג.

<u>הבקשה כולל את ההקלות הבאות:</u>

א. 6% הקלה משטח החלקה (1164/7).
ב. הקלה בגובה קומה טיפוסית 3.33 מ' במקום 3 מ'.
ג. הקלה בגובה מרתף 2.55 מ' במקום 2.4 מ'.
ד. קו בניין אחורי 0.9 מ' במקום 5 מ' עבור בריכת שחיה.
ה. הקלה בגובה פרגולה 3 מ' במקום 2.5 מ'. **<u>לא אושר.</u>**
ו. הקלה בפרגולה ממתכת שלא לפי פרט עירוני. **<u>לא אושר.</u>**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

7. השבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקש	
		השבחה	השבחה	השבחה לאחר מתן פטור לפי סעיף 19 ג 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב
תוכנית ח/1 תיקון 23	11/07/2008	₪ 32,544	אין השבחה	אין השבחה
הקלות	09/05/2023	₪ 141,167	₪ 43,948	₪ 5,226

טבלת מחלוקות והסכמות:

תוכנית ח/1 תיקון 23 :

מצב קודם		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
חדר גג/ עליית גג	עליית גג	חדר גג
שטח	23.00 מ"ר	23.00 מ"ר
מקדם אקו'	0.7	1
מרפסת גג	38.01 מ"ר	38.01 מ"ר
מקדם אקו'	0.1	0.25
פרגולה	0.00 מ"ר	23.00 מ"ר
מצב חדש		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
חדר גג/ עליית גג	עליית גג	בניה בחלל גג רעפים
מקדם אקו'	0.7	0.7
מרפסת גג	21.06 מ"ר	16.24 מ"ר
מקדם אקו'	0.1	0.25
כללי		
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000	₪ 3,300
מקדם שוליות	0.8	0

הקלות :

הקלה להגבהת קומות טיפוסיות		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
מקדם השבחה	0.04	0
הקלה להגבהת קומת מרתף		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
מקדם השבחה	0.02	0
הקלה בקו בנין לבריכה		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
מקדם השבחה	0.1	0.1X0.2
כללי		
תיאור	**משיבה**	**מבקש**
מקדם התכלות	0	0.9
מקדם עלויות התאמה	0	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000	₪ 8,000

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

8.1 **<u>בקשה לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:</u>**

8.1.1 **<u>עמדת המבקש</u>**

המבקשים עתידים לגור בבית המגורים, בהתאם להיתר שבנדון. בהתאם להחלטת **ועדת ערר מס' 8135/16, האלברשטאם נ' הועדה המקומית ירושלים,** אין להכליל בשטח 140 מ"ר את שטח האחסנה עד לשטח של 20 מ"ר.

בהתאם לאמור, שמאית המשיבה חישבה את השטחים הכלולים בפטור, כדלקמן, שטח הבניה בקומות כולל חדר יציאה לגג במצב התכנוני הקודם הינו **108.1 מ"ר** + **23 מ"ר**, סך הכל 131.1 מ"ר. לפיכך, מבוקש פטור בשטח של 8.9 מ"ר מתוך שטח ההקלה בקומות.

בדיון, טענה כי, המבקש הגיש בקשה לפטור לפני הבקשה למינוי לשמאי מכריע. בנוסף, סברה, כי אין להכליל ב- 140 מ"ר את שטח הממ"ד ושטח מחסן בקומת המרתף, מאחר ובהתאם לתוכנית ההגשה, ועל פי תוכנית ח/1 תיקון 15 מותר הקמת מחסן בהיקף של 10 מ"ר בקומת המרתף.

8.1.2 **<u>עמדת המשיבה</u>**

שמאי המשיבה טען, כי הבקשה נבחנה על ידי הוועדה המקומית ונדחתה. לשם כך, צירף העתק התכתבות. בנוסף, טען, כי לשמאי המכריע, אין כלים וסמכות לדון בזכאות לפטור.

8.1.3 **<u>הכרעה</u>**

ראשית אומר, כי סוגיית הזכאות לפטור, אינה קביעה של השמאי המכריע, אלא היא בסמכותה של הוועדה המקומית ותלויה בהתאם לדין, בעמידה בתנאים מתלים, אשר רק היא, יכולה לבדוק התמלאותם בהתאם לחוק[1]. יחד עם האמור, בחנתי את טענת שמאית המבקש, בהתאם להוראות החוק, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 19, סעיף קטן ג', (1):

> " (ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו **ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר;** עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.
> **(ההדגשה שלי ד.ב)**

[1] למרות האמור, קיימת פסיקה של כב' השופט הס, הקובעת הפוך ומעניקה אפשרות לשמאי המכריע לבחון סוגיית הפטורים. ראה עמ"נ 14306-09-23 בולקינד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב. פורסם ביום 19/1/2024. ראה פיסקאות 19-24.

בבחינת זכויות הבניה במצב הקודם למועד ההקלות, הותרה הקמת מבנה בן 2 קומות, שטח קומה טיפוסית 54.04 מ״ר, סה״כ 108.08 מ״ר, בתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר, מתקבל **סך שטח עיקרי 148.08 מ״ר**. בנסיבות העניין, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולכן אני סבור שיש לחייב בגין תוספת זכויות הבניה האמורות.

8.2 **<u>תוכנית ח/1 תיקון 23, מועד קובע 11/07/2008</u>**

8.2.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה:</u>

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה בגג ושיפרה את יכולת מימוש הזכויות. השמאי הביא בחשבון, כי תוספת הבניה המבוקשת על הגג, הינה 40 מ״ר, על חשבון מרפסת גג.
בדיון, טען, כי לא ניתן לקזז את שטחי הפרגולות שלא נדרשו.

<u>ערכי שווי:</u>

השמאי קבע שווי מ״ר מבונה, בסך 4,000 ₪, על בסיס שומה מכרעת, בגו״ח 6021/180, רחוב מנדלסון 5.

<u>תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
עליית גג	39.95	0.7	27.97
מרפסת גג	21.06	0.1	2.11
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			**30.07**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
עליית גג	23.00	0.7	16.10
מרפסת גג	38.01	0.1	3.80
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**19.90**
תוספת שטח אקו׳			**10.17**
מקדם שוליות			0.8
אומדן שווי למ״ר מבונה			4,000 ₪
השבחה			**32,544** ₪
היטל השבחה			**16,272** ₪

8.2.2 **<u>עמדת המבקש</u>**

<u>מהות ההשבחה:</u>

במצב החדש, זכויות הבניה המבוקשת, הינן לבניית חדר בחלל גג רעפים. השמאית טענה כי, מרפסת הגג מוגבלת ומוקטנת בשל החלטת הועדה לשני מרפסות קטנות. בנוסף, לא ניתן לבנות פרגולה, בשל מגבלת נסיגה ממעקה הגג 1.4 מ'.

במצב הקודם, זכויות הבניה הינן לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בתוספת מרפסת גג ופרגולה.

בדיון, סברה כי, יש להפחית את פיר המדרגות במצב החדש. השמאית נימקה בכך, שעל פי תוכניות ח/1 תיקון 4 ו- 4 ד, הותר מסגרת של 23 מ"ר ופיר המדרגות היה מקוזז. לעומת זאת, על פי תיקון 23, חלל המדרגות מחושב ברוטו. לצורך חישוב השטחים בתכנית ההגשה, הוועדה המקומית לא אישרה לקזז את הפיר הנדון.

בנוסף, יש לזכות על הפרגולות מאחר ובהעברת זכויות נדרש לשלם עבור פרגולה בשטח של 23 מ"ר.

<u>ערכי שווי:</u>

השמאית העריכה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 3,300 ₪. על בסיס קביעות שמאים מכריעים כדלקמן,

תיקון 23	לבנה אשד	יאנוש קורצאק 3	3,300 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	קיבוץ גלויות 23	4,000 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	ארלוזורוב 144	3,500 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	הופין 9	3,600 ₪
תיקון 23	רן וירניק	ליא קינג 11	3,824 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	לאון בלום 37	3,500 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	רופין 12	4,000 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	סירני 27	3,500 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	השחר 7	3,900 ₪
תיקון 23	יצחק ברמן	סמולנסקי 18	3,314 ₪
תיקון 23	רן וירניק	הסיירת 14	3,500 ₪
תיקון 23	גבע בלטר	הספורטאים 22	4,000 ₪
תיקון 23	בצלאל קציר	הגדנעים 4	3,600 ₪
תיקון 23	בצלאל קציר	יחזקאל 11	3,000 ₪

תחשיב השבחה של שמאית המבקש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מצב תכנוני חדש			
שטח בניה בחלל גג רעפים	39.95	0.7	27.96
שטח מרפסת גג	16.24	0.25	4.06
סה"כ שטח אקו'			**32.02**
מצב תכנוני קודם			
שטח בניה חדר על הגג	23	1	23.00
שטח מרפסת גג	38.01	0.25	9.50
שטח פרגולה	23	0.13	2.99
סה"כ שטח אקו'			**35.49**
הפרש שטח לחיוב			**-3.47**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

8.2.3 **<u>הכרעה – תוכנית ח/1 תיקון 23</u>**

<u>מהות ההשבחה:</u>

התוכנית מתירה הרחבת חדר יציאה לגג, משטח של 23 מ״ר ל 40 מ״ר. התוכנית קובעת כי הרחבה זו תתבצע בהתאם לקווי נסיגה הבאים: קדמי או פינתי- 2 מ׳, צידי ימין- 1.4 מ׳, צידי שמאלי- 1.4 מ׳, אחורי- 1.4 מ׳.

במצב החדש, שמאי המשיבה הביא בחשבון, זכויות בניה לחדרי גג בשטח של **39.95 מ״ר** ומרפסת גג בשטח של **21.06 מ״ר,** בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר מספר 20210226 (הבקשה אושרה בישיבת מליאה מספר 2023005). לעומת זאת, שמאית המבקש הביאה בחשבון, זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של **39.95 מ״ר**, ומרפסת גג בשטח של **16.24 מ״ר,** בהתאם לבקשה להיתר מתוקנת שצירפה[2].

עפ״י זכויות בניה מאושרות, למועד הקובע, שטח קומה טיפוסית הינו **54.04 מ״ר[3].** לפיכך, בהתאם למימוש המבוקש, אביא בחשבון במצב חדש, זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של **39.95 מ״ר,** ומרפסת גג בשטח של **14.09 מ״ר[4].**

במצב הקודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון, זכויות בנייה בגג בשטח של 23 מ״ר. מנגד, שמאית המבקש, הביאה בחשבון, זכויות בניה לחדר גג בשטח של 23 מ״ר, ובנוסף, להבנתה, יש לזכות את הנישום, בגין זכויות בניה לפרגולה. בדיון, שמאי המשיבה טען, כי לא ניתן לזכות על שטחי הפרגולה מאחר והן לא התבקשו.

בהתאם להוראות התוכנית, טיפוס הבנייה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יקבע על פי ההשתלבות עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג, יהיה בשפה התכנונית של הבניין. בכל מקרה **ידרש פתרון זהה** באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף.

בפרוטוקול ועדת משנה לתו״ב, בישיבה מספר 2023005, מיום 09/05/2023, נכתב, על פי הערות בוחן תוכניות, **<u>״רוב גגות המבנים באזור, ברחובות רופין, מנדלסון, וספיר עם גגות רעפים, לפי תוכנית ח/23, לאור כך, גם המבקש מחויב בתכנון עליית גג.״</u>**

לפיכך, להבנתי, המבקש מחויב בתכנון גג רעפים, עם אפשרות בנייה בחלל גג רעפים בשני מצבי התכנון.

---

[2] לאור הסתירה בין גרסאות התכנון, ביקשתי משמאי המשיבה להעביר את הבקשה שהועברה לו מהמשיבה ועל בסיסה נערכה חוו״ד כאן.

[3] שטח מגרש 166.28 מ״ר X זכויות בניה 25% = 1.3 שטח קומה טיפוסית 54.04 מ״ר.

[4] שטח קומה טיפוסית 54.04 מ״ר – שטח חדר יציאה לגג מבוקש 39.95 מ״ר = שטח מרפסת גג 14.09 מ״ר.

בהתאם להוראות תוכנית ח/1 תיקון 4 ד', תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של **23 מ"ר.** משכך, מתקבל שטח פנוי בגג של 31.04 מ"ר[5]. בהתאם לתוכנית ח/1 תיקון 10 א, שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי, הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר יציאה לגג ושלא יעלה על 23 מ"ר. כתוצאה מכך, מתקבל שטח לבניה, עבור פרגולה, בסך של **10.35 מ"ר[6],** והשטח הנותר למרפסת גג הינו, **20.69 מ"ר.** מובהר כי לא ניתן לממש זכויות בניה לפרגולה במצב החדש בשל מגבלת נסיגות.

מקדמים אקו':

שמאי המשיבה הביא בחשבון, מקדם אקו' לעליית גג בשיעור של 0.7, ולמרפסת גג בשיעור של 0.1, בשני מצבי התכנון. מנגד, שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם אקו' לחדר על הגג במצב קודם, בשיעור של 1, ובמצב החדש בשיעור של 0.7, ולמרפסת גג בשיעור של 0.25. לאור אופי הבינוי בחלקה, אשר מחייבת בניית גג רעפים, אני מקבל את המקדם לבינוי על הגג בשיעור של **0.7,** בהתאם לשומת המשיבה, במקרה הנדון. מרפסת הגג, הינה מרפסת גג סטנדרטית, ללא קירוי. לפיכך, אני סבור כי המקדם האקו' הראוי, הינו בשיעור של **0.2.**

ערכי שווי:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪, על בסיס שומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי ממקרקעין סמוך, גוש חלקה 6021/181. שמאית המבקש לעומת זאת, הביאה בחשבון, שווי מ"ר מבונה בסך 3,300 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות מאזורים נוספים. להלן סקירת שומות מכריעות לתוכנית הנדונה, מגוש 6021, לבתים צמודי קרקע,

מס"ד	שמאי מכריע	מועד השומה	גוש/ חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
1	שושי שרביט שפירא	02/03/2014	6021/125	ריינס 1 פינת משה הס 18	4,000 ₪
2	ניקי פרימו	03/03/2010	6021/992	רופין 12	4,000 ₪
3	בועז קוט	05/05/2020	6021/430	הארז 30	4,500 ₪
4	נורית ג'רבי	09/04/2018	6021/458	התבור 8	5,000 ₪
5	משה נדם	10/05/2012	6021/433	הארז 24	4,000 ₪
6	ארז כהן	10/01/2017	6021/450	מוהליבר 24	4,200 ₪
7	יצחק ברמן	13/09/2011	6021/431	הארז 28	5,100 ₪
8	נורית ג'רבי	18/02/2016	6021/307	מוהליבר 13	5,000 ₪
9	בצלאל קציר	19/03/2015	6021/126	ריינס 3	4,000 ₪
10	אריה אריאל	23/02/2011	6021/464	התומר 17	5,500 ₪
11	אריה אריאל	23/02/2010	6021/436	התומר 19	5,500 ₪
12	לבנה אשד	24/07/2011	6021/457	הארז 17	5,300 ₪
13	ארז כהן	24/12/2015	6021/635	הרימון 11	4,200 ₪
14	אריה אריאל	30/01/2013	6021/433	פבריגט 17	5,000 ₪
15	גבע בלטר	30/06/2013	6021/466	הארז 18	4,800 ₪

מן הטבלה, מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה בסך 4,700 ₪ במעוגל.

[5] כחלק מסיכום הדיון, התבקש שמאי המשיבה להמציא את השומה הקודמת למימוש הקודם. ביום 10/09/2024 הוא העביר תשובה, כי שולם היטל השבחה, בהתאם לשומת וועדה ושומה מוסכמת אבל לא נמצאה השומה. לאור כך, התחשבתי במצב הקודם בזכויות בגין פרגולות.

[6] שטח קומה טיפוסית 54.04 מ"ר – שטח חדר על הגג 23 מ"ר = שטח פנוי 31.04 מ"ר X 0.33 = שטח לפרגולה 10.35 מ"ר.

- בשומה מכרעת שציין שמאי המשיבה, מגוש 6021 חלקה 181, לבית מגורים ותיק כחלק ממבנה טורי בן 6 יח״ד, נקבע, שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪. אני סבור כי הנכס נשוא ההכרעה שם, דומה במאפייניו לנכס, נשוא חוו״ד, אשר הינו בית צמוד קרקע, כחלק ממבנה טורי בן 7 יח״ד.

לפיכך, אני סבור ששווי מ״ר מבונה בסך **4,000** ₪, שנקבע בשומת המשיבה, הינו בגבול הסביר, ועל כן אאמצו.

<u>תחשיב הכרעה – תחשיב ההשבחה לתוכנית ח/1 תיקון 23:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
חדר בחלל גג רעפים	23.00 מ״ר	0.7	16.10 מ״ר
פרגולה	10.35 מ״ר	0.3	3.10 מ״ר
מרפסת גג	20.69 מ״ר	0.2	4.14 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**23.34 מ״ר**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
חדר בחלל גג רעפים	39.95 מ״ר	0.7	27.97 מ״ר
מרפסת גג	14.09 מ״ר	0.2	2.82 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			**30.78 מ״ר**
השבחה			
תוספת שטח אקו׳			7.44 מ״ר
מקדם שוליות			0.8[7]
שווי מ״ר מבונה			4,000 ₪
השבחה			**23,808** ₪
היטל השבחה			**11,904** ₪

[7] בהתאם לקביעת שמאי המשיבה.

8.3 **<u>הקלות, מועד קובע 09/05/2023</u>**

8.3.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

<u>הקלה לתוספת זכויות:</u>

שמאי המשיבה, הביא בחשבון תוספת שטח אקו' של 7.38 מ"ר, לפי החישוב הבא,

קומה	שטח מותר	שטח מבוקש	הפרש שטח	מקדם	תוספת שטח אקו'
קרקע	54.04	63.6	9.56	0.75	7.17
קומה א'	54.04	54.25	0.21	1	0.21
תוספת שטח אקו' מהקלה					**7.38**

<u>הקלה בגובה קומה טיפוסית 3.35 מ' במקום 3.0 מ':</u>

השמאי סבר, כי הקלה זו אפשרה תכנון טוב יותר ופונקציונליות, לקומת קרקע וקומה א'. השמאי נקט **במקדם 1.04** לגובה פנימי מבוקש, המשקף את יחס הגבהים, מ- 2.5 מ' נטו, במצב הקודם, ל- 2.75 מ' נטו, במצב החדש, וכולל מקדם הפחתה בשיעור של 40%, בגין שוליות הגובה.

<u>הקלה בגובה מרתף 2.55 מ' במקום 2.40 מ':</u>

השמאי סבר, כי הקלה זו, אפשרה תכנון טוב יותר ופונקציונליות, של קומת המרתף. השמאי הביא בחשבון **מקדם 0.52** לגובה המרתף במצב החדש, המשקף את יחס הגבהים, מ- 2.40 מ' נטו, ל- 2.55 מ' נטו, כולל מקדם הפחתה בשיעור של 60%, בגין שוליות הגובה.

<u>הקלה בקו בניין לבריכה:</u>

שמאי המשיבה טען, כי ההקלה בקו הבניין לבריכה, אפשרה את הקמת הבריכה. השמאי הביא בחשבון **מקדם השבחה בשיעור של 0.1**, המשקף הקמת בריכה על חשבון שטח חצר.

<u>עלויות עודפות:</u>

בדיון, שמאי המשיבה טען, כי לא הוכח שנדרשות עלויות בניה גבוהות. ככל וישנן, עלויות אלו, הן מתקזזות בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה קבע, שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪. על ניתוח עסקאות השוואה שלהלן,

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר חוזה	מחיר למ"ר אקו'
17/12/2023	6799	66	העפרוני 3, מפדה אזרחי, חולון	4,350,000 ₪	11,179 ₪
03/09/2023	6995	37	המצודה 12, תל גיבורים, חולון	3,300,000 ₪	13,408 ₪
21/06/2023	6043	1657	בוסתנאי 11, שיכון ותיקים, חולון	6,450,000 ₪	8,992 ₪
31/07/2023	6043	1424	גורדון 34, נווה רמז, חולון	3,480,000 ₪	9,982 ₪
04/09/2023	6043	1475	אילת 93, שיכון ותיקים, חולון	3,000,000 ₪	8,337 ₪
01/06/2023	6799	69	העפרוני 4, מפדה אזרחי, חולון	4,860,000 ₪	11,850 ₪
14/07/2023	6043	1629	הוגו ארנסט 10, שיכון ותיקים, חולון	3,150,000 ₪	9,451 ₪
25/06/2023	6021	461	הארז 13, רסקו א', חולון	4,200,000 ₪	12,644 ₪
25/04/2023	6043	1629	הוגו ארנסט 10, שיכון ותיקים, חולון	3,130,000 ₪	9,391 ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר חוזה	מחיר למ״ר אקו׳
21/06/2023	6740	368	הי״ד 2, נווה רמז, חולון	₪ 3,180,000	₪ 11,000
30/06/2023	6043	1414	גורדון 24, חולון	₪ 3,800,000	₪ 10,844
02/05/2023	6019	325	חנניה 3, נווה ארזים, חולון	₪ 4,380,000	₪ 13,518
22/08/2022	6043	1415	אהרון גורדון 26, שיכון ותיקים, חולון	₪ 3,350,000	₪ 9,417

<u>תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:</u>

הקלה לתוספת קומות:

קומה	שטח מותר	שטח מבוקש	הפרש שטח	מקדם	תוספת שטח אקו׳
קרקע	54.04	63.6	9.56	0.75	7.17
קומה א׳	54.04	54.25	0.21	1	0.21
תוספת שטח אקו׳ מהקלה					**7.38**

הקלה להגבהת קומות טיפוסיות:

שטח קומות טיפוסיות	117.85
גובה (פנימי) מצב חדש	2.75
מקדם אקו׳ לשטח בגובה 2.75 מ׳ (מצב חדש)	1.04
גובה (פנימי) מצב קודם	2.5
מקדם אקו׳ לשטח בגובה 2.5 מ׳ (מצב קודם)	1
שטח אקו׳ מצב חדש	122.56
שטח אקו׳ מצב קודם	117.85
תוספת שטח אקו׳ מההקלה	**4.71**

הקלה להגבהת מרתף:

שטח מרתף	34.81
גובה מצב חדש	2.55
מקדם מרתף לגובה 2.55 מ׳ (מצב חדש)	0.52
גובה מצב קודם	2.4
מקדם מרתף לגובה 2.4 מ׳ (מצב קודם)	0.5
שטח אקו׳ מצב חדש	18.06
שטח אקו׳ מצב קודם	17.41
תוספת שטח אקו׳ מההקלה	**0.65**

הקלה קו בניין לבריכת שחיה:

שטח כלול בהקלה	13.75
מקדם השבחה	0.1
תוספת שטח אקו׳ מהקלה	**1.38**

סיכום ותחשיב:

סה״כ תוספת שטח אקו׳ מהקלות	14.12
אומדן שווי למ״ר מבונה אקו׳	₪ 10,000
השבחה	**₪ 141,167**
היטל השבחה	**₪ 70,583**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

8.3.2 **<u>עמדת המבקש</u>**

<u>הקלה לגובה קומה טיפוסית 3.33 מ' במקום 3.00 מ':</u>

השמאית סברה, כי הקלה זו אינה משביחה. בפועל התבקש גובה קומת קרקע ברוטו 3.32 מ' (2.93 מ' נטו) וגובה קומה א' ברוטו 3.15 מ' (2.75 מ' נטו). במקרה הנדון מבוקשת תקרה רחבה מאחר וחלל קומת הקרקע ללא עמוד. כמו כן, גובה במצב הקודם הינו 2.70 מ' ואף 2.80 מ'.

השמאית טענה, כי במרבית המקרים, גובה הדירה לא משתנה בשל דרישת מילוי רצפה, בשל שינויים במהלך הבניה. בנוסף, לא ניתן להוכיח בעסקאות השוואה, ששווי מכירה של דירה, משתנה בתוספת גובה של 15 ס"מ. לביסוס קביעתה הפנתה למספר שומות מכריעות אשר לא חייבו בגין ההקלה לגובה קומה,

- השמאית המכריעה גב' רמה מאור, בגו"ח 6747/223.
- השמאי המכריע מר מרדכי דדון, בגו"ח 6021/436.
- השמאית המכריעה גב' גבע בלטר, בגו"ח 6020/656.
- השמאי המכריע מר אלי כהן, בגו"ח 7164/209.
- השמאי המכריע מר בועז קוט, בגו"ח 6049/7.
- השמאי המכריע מר אלי כהן, בגו"ח 6049/376.
- השמאי המכריע מר אלי כהן, בגו"ח 6874/32.

<u>הקלה לגובה קומת מרתף 2.55 מ' במקום 2.40 מ':</u>

השמאית סברה, כי הקלה זו אינה משביחה. השמאית טענה, כי אין משמעות לגובה הקומה, מאחר וקומת המרתף משמשת לאחסנה. בנוסף, הגובה התבקש בשל בניית ממ"ד, בקומת המרתף והמחוייב בגובה של לפחות 2.50 מ'.

<u>הקלה לקו בניין אחורי 0.9 מ' במקום 5 מ' עבור בריכת שחיה:</u>

בריכת שחיה בבית מגורים צמוד קרקע מהווה שימוש אינהרנטי ומגולם בשווי המקרקעין הבנוי. כמו כן, השמאית סברה, כי מדובר בהקלה מקו בניין ולא בהקלה לבניית עצם בנית הבריכה. לפיכך, הביאה בחשבון מקדם 0.2 בגין הקלה בקו בניין למיקום הבריכה.

בדיון, טענה כי פרסום ההקלה הינו לצורך יידוע הציבור בלבד, מאחר ולפי התקנות ניתן לבנות בריכה ללא מגבלה וכמו כן בחולון אין תוכנית המעניקה זכויות בניה לבריכה.

<u>מקדם התכלות:</u>

שמאית המבקש סברה, כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9. השמאית נימקה בכך, שהקלה אינה ניתנת בחלל ריק, אלא ניתנת במסגרת בקשה להיתר, וכחלק ממנו. ככל שהיתר פוקע/ המבנה נהרס, פוקעת ההקלה עימו.

בדיון, טענה כי יש חשש לתפוגה גם בתרחיש שבו לא יתחילו לבנות שלוש שנים מיום קבלת ההיתר.

<u>מקדם הפחתה בגין עלויות בניה מוגדלות והתאמה:</u>

השמאית סברה, כי ישנן עלויות בניה ועבודות ביסוס גבוהות, לאור נתוני המגרש, המהווה מגרש צר, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע כחלק ממבנה טורי. משכך, הביאה בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.8.

בדיון, ציינה כי נדרשת הקמת כלונסאות בשני צידי המגרש. בנוסף, הכבישים בחולון ללא יסודות ונדרשת תמיכה בחזית.

<u>ערכי שווי:</u>

השמאית הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך, 8,000 ₪. על בסיס סקר שומות מכריעות שלהלן,

גוש/ חלקה	כתובת בחולון	שמאי מכריע	שווי קרקע למר״ב	תאריך קובע
6021/436	התומר 19	מרדכי דדון	7,900 ₪	31/12/2019
6021/207	יד לגולה 10	דוד דדון	9,500 ₪	04/01/2022
6021/433	הארז 24	משה נדם	6,300 ₪	08/12/2019
6020/318	דוד אלעזר 7	אפרת שלז	7,500 ₪	20/04/2021
6020/567,568	רבי עקיבא	דוד דדון	7,000 ₪	13/08/2020
6019/371	מרבד הקסמים 4,6	בועז קוט	8,000 ₪	29/03/2022
6799/70	העפרוני 6	רמה מאור	9,300 ₪	12/07/2022
6746/223	ביאליק 94	רמה מאור	8,000 ₪	16/03/2021
ממוצע			**7,938** ₪	

<u>תחשיב השבחה של שמאית המבקש:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מצב תכנוני חדש			
שטח בניה עיקרי בקומות	117.85	1	117.85
אובדן שטח חצר	-9.55	0.25	-2.39
שטח בריכת שחיה	13.75	0.2X0.1	0.27
סה״כ שטח אקו׳ מצב תכנוני חדש			**115.73**
מצב תכנוני קודם			
שטח בניה עיקרי בקומות	108.1	1	108.1
סה״כ שטח אקו׳ מצב תכנוני קודם			**108.1**
הפרש שטח אקו׳ לחיוב			**7.63**
מקדם התכלות			0.9
מקדם הפחתה בגין עלויות בניה מוגדלות והתאמה			0.8
שווי קרקע למר״ב			8,000 ₪
סה״כ שווי השבחה			**43,948** ₪
שווי השבחה לאחר מתן פטור לפי ס 19 ג 1 לתוספת השלישית			**5,226** ₪

8.3.3 **<u>הכרעה – הקלות, מועד קובע 09/05/2023</u>**

<u>המסגרת הנורמטיבית:</u>

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג". עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקשים היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה שלי ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[8].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית) " התשס"ב 2002.

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[9], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

בעניין אברמוביץ[10] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

בעניין אברמסון[11], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

---

[8] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023 . תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית הוועדה המקומית** לתת הקלה למבקשים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) **תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.** (ההדגשה שלי ד.ב.)

[9] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[10] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14)

[11] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020)

לצורך יישום העקרונות האמורים, ערכתי את חוו״ד, נכון למועד הקובע.

מקדם התכלות:

שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.9 המבטא אורך חיים כלכלי של 40 שנים בשיעור היוון 6%. לעומתה, שמאי המשיבה, טען, כי אין להפחית בגין סוגייה זו.

לפי ההחלטה בערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו״ב הרצליה:

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה, עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה."

החלטה זו אומצה גם בערר הר/85280/17 יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 18/12/2019. כך גם נקבע בערר אביב אורבן[12], הקלה אינה ניתנת בחלל ריק אלא היא ניתנת במסגרת בקשה להיתר וכחלק ממנו. ככל שהיתר פוקע, פוקעת ההקלה עימו וככל שהמבנה נהרס, אף כאן, פוקעת ההקלה.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה, הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. לאור העובדה כי הנכס מיועד להריסה, יובא בחשבון חישוב מקדם ההתכלות, לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 50 שנים לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא **0.95**.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ על בסיס ניתוח עסקאות השוואה. שמאית המבקש לעומת זאת, קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪, על בסיס שומות מכרעות.

בבחינת שומות מכריעות משומת המבקש, עולה כי, מרבית הנכסים, אינם דומים במאפיינם, לנכס נשוא השומה. זאת למעט, הנכס בשומה מכרעת של השמאי מר דוד דדון, בגו״ח 6021/207, הקרובה גאוגרפית, לנכס נשוא חוו״ד.

שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של השמאי מר דוד דדון, בגו״ח 6021/207, נקבע שווי מ״ר מבונה, בסך 9,500 ₪, ליח״ד, צמוד קרקע דו משפחתי, בהתבסס בין היתר על עסקה בנכס, למועד קובע 04/01/2022.
- בהכרעתי בגו״ח 6021/483, הנמצא בקרבה יחסית, קבעתי שווי למ״ר מבונה בסך 10,000 ₪, ליחידת מגורים צמודת קרקע, למועד קובע 17/08/2023.

[12] ערר (ת״א) 85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע״מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 17/12/2019.

כך שאני מסכים, כי שווי למ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ הינו בגבול הסביר, לבתים דו משפחתיים.

מקדם הפחתה למבנה טורי:

הנכס הנדון מהווה יחידה פנימית, **במבנה טורי הכולל 7 יח״ד**. להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים, להפחתה בגין בינוי טורי,

שמאי מכריע	גוש חלקה	כתובת	מקדם הפחתה לבינוי טורי
גיל הרצברג	6156/452/4	קפלנסקי 34, גבעתיים	0.9
לילך בן פורת	7726/332/202	הבשמים, חדרה	0.93
אלי כהן	5938/36/425	נתן יהונתן 38-32, רמלה	0.925
נורית ג׳רבי	3701/309	האחים טרבס 5, רחובות	0.9
יגאל יוסף	6536/380/1	אליהו גולומב 10, הרצליה	0.9
אריה אריאל	6740/350	הופיין 40, חולון	0.9
מנחם מלוכנא	6020/706/2	קיבוץ גלויות 45, חולון	0.9
ארז כהן	6156/356/2	קפלנסקי 29, גבעתיים	0.85
יעקב פז	6546/248/1	בארי 29 א, הרצליה	0.85
אייל יצחקי	8147/202,203	גולן, כפר יונה	0.925
ארנון גולדברג	3701/308	האחים טרבס 7, רחובות	0.9

בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין התאמה מבינוי דו משפחתי למבנה טורי. לפיכך, אני סבור, כי, שווי מ״ר מבונה,ראוי למקרקעין הנדון כאן, הינו בסך **9,000** ₪.

<u>6% הקלה משטח החלקה:</u>

עפ״י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס״ב-2002, סעיף 9 (א),

> " על אף האמור בתקנות 2 ו-3 יראו לגבי תכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) - כסטייה ניכרת, **הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית, באחוזים משטח המגרש, העולה על 6%,** בתוספת -
>
> 2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-5%;
>
> 5% - אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה ובתכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית ובלבד שלא תותר תוספת של יותר מ-5%. " **(ההדגשה שלי ד.ב).**

לאור האמור, בחישוב שטח ההקלה, יובאו בחשבון השטחים המבוקשים, מעבר לזכויות הבניה המאושרת, לפי 50% משטח המגרש עד 6%.

עפ״י תוכניות קודמות ח/1 תיקון 1 ותיקון 7, הותר לבניה, שטח עיקרי עד 25% משטח מגרש לקומה, בתוספת 30% עבור מרפסות מקורות, בסה״כ שתי קומות. בחישוב השטחים מתקבל סך של **54.04 מ״ר** לקומה. סה״כ **108.08 מ״ר.**

בהתאם לבקשה להיתר, נתבקש בקומת קרקע, שטח עיקרי של **63.60 מ"ר**, ובקומה א' שטח עיקרי של **54.25 מ"ר**. סה"כ **117.85 מ"ר.**

<u>הקלה בגובה קומה טיפוסית 3.33 מ' במקום 3.00 מ':</u>

שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בשיעור של 4%, **להקלה בגובה קומות טיפוסיות** , מ-3 מ' ל- 3.33 מ'. מנגד, שמאית המבקש סברה, כי בהתאם למימוש המבוקש, גובה קומה א' הינו 3.15 מ' בלבד, ובכל מקרה, לא נוצרה השבחה מאחר ולא ניתן להוכיח עליית שווי. כתימוכין, הפנתה למספר שומות מכריעות, אשר לא חייבו בגין הקלה דומה.

בבחינה של הבקשה להיתר בניה, עולה, כי גובה קומת הקרקע המבוקש, הינו 3.32 מטר ואילו גובה קומה א' המבוקש הינו 3.15 מטר. לפיכך קיים שוני בגובה המבוקש, בין שתי הקומות.

שמאים רבים סבורים, כי יש לחשב השבחה, בגין הקלה לגובה קומה טיפוסית. מאידך ישנם שמאים מכריעים, אשר סבורים כי לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו. אני סבור, כי יש לבחון פרטנית, את משמעות ההקלה בהגבהת קומת המגורים. במקרה כאן, הגבהת קומת הקרקע משביחה את הנכס בכך שמאפשרת ניצול טוב יותר של השטח, יוצרת רווחה גבוהה יותר ומאפשרת גמישות בהתקנת מערכות.

אבצע תחשיב השבחה במתכונת מקובלת, כפי שיושמה על ידי שמאים מכריעים, בעיר חולון, בהקלה להגבהת קומה, לפי 1% לכל 10 ס"מ גובה.

שמאי מכריע	גוש חלקה	כתובת	גובה מצב קודם	גובה מצב חדש	הפרש	מקדם השבחה
רמה מאור	6799/70	העפרוני 6	3.00 מ'	3.50 מ'	0.5	5%
יעקב פז	6799/115	טהון 25	3.00 מ'	3.50 מ'	0.5	5%
משה נדם	6020/444/3	שמריהו לוין 27	3.00 מ'	3.15 מ'	0.15	1.50%
דוד דדון	6021/207/1	יד לגולה 10	3.00 מ'	3.40 מ'	0.4	1%
מרדכי דדון	6021/436	התומר 19	2.20 מ'	3.10 מ'	0.9	9%
בועז קוט	7126/75	הסנהדרין 17	3.00 מ'	3.20 מ'	0.2	2%

<u>הקלה בגובה מרתף 2.55 מ' במקום 2.4 מ':</u>

לאחר עיון בתשריט הבקשה להיתר, ההשבחה נובעת, מהגבהת גובה תקרת המרתף מ- 2.40 מ' ל- 2.55 מ'- הגבהה של 15 סנטימטר.

עפ"י טבלת השטחים מתוך הבקשה להיתר, מספר 20210226, סך השטחים בקומת המרתף, הינם 63.03 מ"ר ברוטו, ו- 34.81 מ"ר נטו, ללא ממ"ד, בריכה וחדר מכונות.

בעניין גובה מרתף, המצריך הקלה, החלטת ועדת ערר ת"א 85222/11, מיום 15/11/2015, לאוניד נבזלין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, קבעה, כי מתן היתר בגובה העולה על 2.20 מ', מצריך נקיטה בהליך של הקלה, לתוספת גובה מרתף, וכי משמעות ההקלה הינה, מתן תועלת נוספת, ובנוסח ההחלטה,

> "משמעות ההקלה אינה "מעבר" מהיכולת לעשות שימושי שירות ליכולת לעשות שימוש עיקרי במרתף, אלא אך שינוי בגובה המרתף. **ההשלכה שיש לשינוי זה בגובה על שווים של המקרקעין, במישור השמאי, היא עניין לשמאי המקרקעין להידרש אליו."** (ההדגשה שלי ד.ב).

לאור האמור, יש לפעול בהתאם להחלטת ועדת ערר. יתרה מזאת, גובה המרתף המוגבה, מקנה שטח נוסף, לאחסון, תוך ניצול הגובה שהתקבל, בהקלה.

באשר למקדם ההשבחה, בגין הגבהת המרתף, אני סבור, כי תחשיב ההשבחה הראוי, אשר צריך, להילקח בחשבון הינו, בשיעור של כמחצית משיעור הגבהת המרתף במכפלת מקדם אקוויוולנטי למרתף של 0.5. זאת, בהתאם להכרעתי בגו"ח 6669/109, שם קבעתי מקדם שיפור תכנוני לגובה של 13.636% (בגין הגבהה של 60 סנטימטר) במכפלה של מקדם אקו' למרתף 0.5.

לאור כך, אני סבור כי תחשיב ההשבחה לתוספת הגובה הינו 3.125%[13] במכפלת מקדם, 0.5, מקדם אקו' למרתף.

<u>קו בניין אחורי 0.9 מ' במקום 5 מ' עבור בריכת שחיה:</u>

שמאי המשיבה, סבר, כי לא ניתן לממש זכויות בניה לבריכה, לולא מתן אישור ההקלה. לפיכך, הביא בחשבון מקדם השבחה, בשיעור של 10%. לעומת זאת, שמאית המבקש טענה, כי לא קיימת תוכנית מפורטת להקמת בריכות שחיה בעיר חולון, ולהבנתה בריכת שחיה הינה שימוש צמוד למגורים, ומהווה חלק אינהרנטי לשימוש זה. להבנתה, ניתן לבנות בריכה מכוח התקנות וההקלה הינה בקו בניין בלבד, ולכן לחילופין, יש לחשב בגין שיפור תכנון.

שאלת הקמתן של בריכות שחייה פרטיות, במקום בו אין הוראה מפורשת בתוכנית, המתירה, את הקמתן, העסיקה כבר את בתי המשפט[14] ואת ועדות הערר המחוזיות בעבר[15] [16].

סוגייה זו, נידונה גם, בשומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן, בשוהם, גו"ח 6855/118. בה נקבע, שיש לחייב, בגין הזכות להקמת בריכה כתוצאה מאישור תוכנית שה/1000. השמאי המכריע, התבסס על החלטת ועדת ערר שהם/8039/0719, וערר 8032/0318 לפיה נקבע, כי הליך הוצאת היתר בניה להקמת בריכה, לפני מועד אישור התוכנית, התאפשר רק בדרך של אישור הקלה בלבד. עתירה מנהלית על החלטת ועדת הערר האמורה, נדונה בבית

---

[13] לפי תחשיב $(\left(\frac{2.55}{2.40}\right)-1)/2$=03.125%.

[14] עת"מ/ מרכז 1048/00 **עודד וחגית נוימרק נ' הוועדה המקומית רעננה**, פורסם ביום 16/1/2001. מפנה להכרעה שם: "כיוון שלא נזכר בתכנית היתר לבניית ברכת שחייה, ההחלטה בדבר מתן היתר כאמור, מהווה חריגה מסמכות הוועדה המקומית על־פי חוק, ודינה להתבטל".

[15] ערר ת"א 5107/08 **זייגריך נילי ושלמה** פורסם ביום 04/12/2008.

[16] ערר ת"א 8157-09-21 **הוועדה המקומית לתו"ב אזור נ' צבי וייסוסר**, פורסם ביום 06/06/2023. בערר זה בוטלה בהסכמה, החלטה של שמאי מכריע שלא לחייב, בגין תוכנית המקנה זכויות, להקמת בריכות שחיה.

המשפט המחוזי מרכז, והוא דחה את העתירה המתייחסת לחיוב הנדון[17]. בריכת השחייה, הינה מוצר משלים לבתי הקרקע רחבי הידיים. יעוד הבריכה הינו לרווחת והנאת דיירי הבית,ומהווה תוספת לסטטוס היוקרתי, המוצמד לבתי הקרקע, תוך יצירת תועלת מבריכת שחיה פרטית. לפיכך, לבריכות השחייה תרומה לשווי הנכס.

לאחר עיון בתשריט הבקשה להיתר, נמצא כי, לא ניתן היה, למקם את בריכת השחייה, בתחום קווי הבניין המותרים ולפיכך נדרשת הקלה בקו בניין, על מנת לממש הבריכה.

לפיכך, לאור החלטות ועדות הערר והחלטות ביהמ"ש האמורות, יובא בחשבון כי יש לחייב בגין הזכות המוקנית, בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>הכרעה – תחשיב השבחה להקלות, מועד קובע 09/05/2023:</u>

- <u>הקלה 6% משטח החלקה</u>:

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	54.041 מ"ר	1	54.041 מ"ר
קומה א'	54.041 מ"ר	1	54.041 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			**108.082 מ"ר**
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	63.600 מ"ר	1	63.600 מ"ר
קומה א'	54.250 מ"ר	1	54.250 מ"ר
הפסד חצר	9.559 מ"ר	0.25	-2.390 מ"ר
שטח אקו' במצב חדש			**115.46 מ"ר**
תוספת שטח אקו'			**7.378 מ"ר**

- <u>הקלה בגובה קומות טיפוסיות</u>:

תיאור	**שטח**	**גובה במצב קודם**	**גובה במצב חדש**	**תוספת גובה**	**מקדם השבחה**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	63.60 מ"ר	3.00 מ'	3.32 מ'	0.32 מ'	0.032	1	2.035 מ"ר
קומה א'	54.25 מ"ר	3.00 מ'	3.15 מ'	0.15 מ'	0.015	1	0.814 מ"ר
תוספת שטח אקו'							**2.849 מ"ר**

- <u>הקלה בגובה מרתף</u>:

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם השבחה**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.40 מ'	34.81 מ"ר	0.5	1	17.405 מ"ר
מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם השבחה**	**שטח אקו'**
מרתף בגובה 2.55 מ'	34.81 מ"ר	0.5	1.03125	17.949 מ"ר
תוספת שטח אקו'				**0.544 מ"ר**

[17] עמ"נ (מרכז) 54030-11-20 **חנן זיו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם**. פורסם ביום 4/7/2021.

- קו בניין אחורי עבור בריכת שחיה:

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
חצר	13.75 מ"ר	0.25	3.4375 מ"ר
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
בריכה	13.75 מ"ר	0.35	4.8125 מ"ר
תוספת שטח אקו'			**1.375 מ"ר**

- סיכום:

6% הקלה משטח החלקה	7.378 מ"ר
הקלה בגובה מרתף 2.55 מ' במקום 2.40 מ'	0.544 מ"ר
הקלה בגובה קומות טיפוסיות 3.33 מ' במקום 3.00 מ'	2.849 מ"ר
קו בניין אחורי 0.9 מ' במקום 5 מ' עבור בריכת שחיה	1.375 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'	12.146 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
ההשבחה	₪ 109,315
מקדם התכלות (N=50, I=6%)	0.9457
השבחה	**₪ 103,380**
היטל השבחה	**₪ 51,690**

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה להיתר, הכוללת הקלות, שלהלן, ומימוש הזכויות בהיתר בניה, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית ח/1 תיקון מספר 23	11/07/2008	₪ 23,808	₪ 11,904
הקלות	09/05/2023	₪ 103,380	₪ 51,690

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע