<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>גוש 6021 חלקה 645 תת חלקה 1</u>

<u>רח' משה הס 46, חולון.</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשים : הגב' חנה דבורה ואח'

ע"י הגב' נירה אגמי, שמאית מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

ע"י הגב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין .

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599
טל. 03-5465404 , פקס. 03-5442974 , Email – eshedl@bezeqint.net

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 בשווי תת החלקה שבנדון הכוללת בית מגורים (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור התכניות הבאות :

תכנית	י.פ.	מועד פרסום למתן תוקף	מועד קובע
ח/1/4	2829	24.6.1982	9.7.1982
ח/1/4 ד'	3358	15.7.1986	30.7.1986
ח/1/8	3683	30.7.1989	14.8.1989
ח/1/7	3791	19.8.1990	3.9.1990
ח/1/10 א'	4252	13.10.1994	28.10.1994
ח/1/15	4644	17.5.1998	1.6.1998
ח/1/23	5824	26.6.2008	10.7.2008

עילת המימוש : העברת הזכויות ע"י מכר.

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאית המשיבה , מיום 24.2.2010 .
  - שומת שמאית המבקשים , מיום 8.6.2010 .

- קיום דיון, ביום 5.7.2010, בהשתתפות השמאיות. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ולא נתקבלו לגביו הערות.

- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 17.8.2010 .

- עיון במסמכים נוספים שהוגשו ע"י הצדדים, לרבות : נסחי רישום, דרישת תשלום היטל ההשבחה, חוו"ד משפטית, שומה מכרעת, היתר בניה.

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי החלקה ותת החלקה, מתוך העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים :

גוש : 6021
חלקה : 645
שטח רשום : 501 מ"ר

תת חלקה : 1
שטח רשום : 94.14 מ"ר
תאור : דירה
קומה : קרקע
הצמדות : קרקע, בשטח של 258 מ"ר – המסומנת בתשריט באות א' ;
גג, בשטח של 101.75 מ"ר – המסומן בתשריט באות ב' .
חלק ברכוש המשותף : 1/2
בעלות רשומה ע"ש : קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירה רשומה : עד ליום 31.3.2048, ע"ש 4 גורמים פרטיים, כמפורט להלן :

- חנה דבורה - 1/3
- ארז הדסה - 1/3
- רוזנבלום אסף - 1/6
- רוזנבלום רוני - 1/6

2.2 כתובת עירונית : רח' משה הס 46, חולון.

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הנכס הנדון ממוקם מעברו הדרומי של רח' משה הס, בשכונת רסקו ג', חולון. השכונה, הממוקמת מצפון לרח' ההסתדרות וממזרח לרח' גאולים, הוקמה בשנות ה-60' של המאה הקודמת.

רח' משה הס מתפצל מרח' פבריגט - לכיוון דרום מזרח, ונמשך עד למפגשו עם רח' גאולים. תנועת כלי הרכב ברחוב הינה חד סטרית – ממערב למזרח. חניית כלי רכב מוסדרת משני עברי הרחוב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, לצד בנייני דירות בני 2 קומות מעל קומת עמודים. המבנים בסביבת הנכס הינם ותיקים, לצד מבנים חדשים. מול הנכס הנדון - מעברו הצפוני של הרחוב, מצוי מתחם ביה"ס הס.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר : כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות ותאורת רחוב.

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

החלקה בשלמותה הינה בעלת צורה מלבנית, רגולרית, ומימדיה כדלקמן :

אורך (חזית לרח' משה הס): כ- 24 מ' ;
עומק : כ- 21 מ' .
שטח רשום : 501 מ"ר

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי.

הנכס הנדון מהווה את מחצית החלקה המזרחית, אשר כללה, במועד הסיור, יתרת מבנה מט ליפול (קירות חיצוניים בלבד, ללא קירוי גג). בעבר, כלל הנכס הנדון מבנה חד קומתי ומעליו גג רעפים. ניכר, כי המבנה אינו ראוי למגורים כבר תקופה ממושכת.

על מחצית החלקה המערבית בנוי, קוטג' דו קומתי (נבנה במהלך שנות ה- 80').

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות לשומה, לפי סדר כרונולוגי ועיקרי הוראותיהן :

5.1 <u>תכנית מתאר **ח/1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 955, מיום 23.4.1958) :</u>

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. להלן הוראות התכנית הרלבנטיות לאזור :

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר
שיעור בניה : 25%
מס' קומות : 2
מס' יח"ד : בלתי מוגבל
קווי בנין : צדדי – 3 מ' ; אחורי – 6 מ' .

5.2 **תיקון 1** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 955, מיום 23.8.1962) :

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב-1. כמו כן, קובעת התכנית את ההוראות הבאות (הוראות הבניה לגבי שטח מגרש מינימלי, שיעור בניה ומס' קומות נותרו בעינן) :

צפיפות : 8 יח"ד/דונם נטו
מספר מבנים למגרש : 1
קווי בנין : צדדי – 3 מ' ; אחורי – 5 מ'.

5.3 **תיקון 4** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829, מיום 24.6.1982) :

הוראות התכנית מתירות הקמת חדר יציאה לגג, בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה מרבי של 2.40 מ'. לא תותר התקנת מתקן סניטרי.

סעיף 11 להוראות התכנית קובע, בין היתר, כי (ציטוט) – " לא תותר הקמת בנין למגורים אלא אם ייבנה מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים... ".

5.4 **תיקון 4 ד'** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף ב.י.פ. 3358, מיום 15.7.1986) :

הוראות התכנית מתירות הקמת חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר ובגובה מקסימלי של 2.5 מ', לכל דירה בקומה העליונה. החדר ייבנה בנסיגה של 3 מ' מחזית הבנין ו- 1.4 מצד הבנין.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים. רום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

5.5 **תיקון 8** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 3683, מיום 30.7.1989) :

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בניה למרתפים ולפרגולות באזורי מגורים.

מרתפים :
התכנית קובעת, כי באזור מגורים ב-1 תותר בניית מרתף לשימושים הבאים : מקלט, חניה תת קרקעית ומחסן (בשטח של 6 מ"ר ליח"ד). גובה המרתף - 2.20 מ'. יצויין, כי הוראות התכנית מתירות הקמת מקלטים עיליים בקוטג'ים, בתנאי שלא מוקם מרתף.

פרגולות :

הוראות התכנית מתירות הקמת פרגולה, בין היתר, בבניינים בני קומה אחת וקוטג'ים. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר. הפרגולה תיבנה בגבולות קווי הבנין ובמרחק של לפחות 1 מ' ממעקה הגג.

5.6 **תיקון 7** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 3791, מיום 19.8.1990) :

התכנית מתירה תוספת 30% מהשטח המותר לבניה למגורים - לגבי כל השטחים הכלולים בתחום תכנית ח/1, למעט אלה אשר לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות, או תכניות בנין עיר, בהן נקבעו במקום אחוזי בניה משטח המגרש למגורים, שטחי בניה מוגדרים.

סע' 2 לתכנית קובע, בין היתר, כי (ציטוט) - " תכנית זו לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות " .

5.7 **תיקון 10 א'** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 4252, מיום 13.10.1994) :

התכנית מתירה להקים, בין היתר, בצמוד לחדרי יציאה לגג, פרגולות בשטח של 23 מ"ר.

5.8 **תיקון 15** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 4644, מיום 17.5.1998) :

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים. להלן ההוראות לגבי בתים צמודי קרקע :

מספר קומות : 1
שטח מרתף : ע"פ השטח המותר לבניה בקומת הקרקע
גובה : 2.4 מ' נטו.
שימושים : בנוסף למטרות שירות, יותר שימוש עבור משרד לבעל מקצוע חופשי, הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י ס' 149 לחוק. כמו כן, נקבע, כי השימושים לא יהיו טעונים רישוי עסקים ולא יהוו מטרד לסביבה.
הערות : אם יינתן היתר למרתף, לא תורשה הקמת נספח, למעט סככה לרכב.

5.9 **תיקון 23** לתכנית המתאר ח/1 (פורסם למתן תוקף בי.פ. 5824, מיום 26.6.2008) :

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג ופרגולות.

בניה על הגג :

התכנית מתירה בניה על הגג בשתי חלופות – בניה על גגות שטוחים ובניה בעליות גג. כמו כן, קובעת התכנית, כי טיפוס הבניה על הגג ייקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת. בכל מקרה, יידרש פתרון זהה באותו בנין ובבניינים בעלי קיר משותף.

- בניה בגגות שטוחים :

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, ובגובה של 2.70 מ'. הבניה תהיה בנסיגה מחזיתות המבנה.

- בניה בעליית גג :

שיפוע הגג : 30%-40%

רום הגג : לא יעלה על 7 מ' מהמפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שטח מרבי : השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע.

פרגולות :

תותר בניית פרגולות במרפסות הגג, בהתאם לסוג ושטח הדירה.

6. **מצב קנייני :**

הוצג בפני הסכם מכר, מיום 4.2.2010, שנערך בין חנה דבורה, ארז הדסה ורוזנבלום אסף ורוני (להלן "המוכרים") לבין ראובן מוטאוי (להלן "הקונה"), לגבי תת החלקה שבנדון.

התמורה – 1,600,000 ₪ .

7. **רישוי :**

הוצג בפני היתר בניה מס' 5215, מיום 1.10.1958, לגבי הנכס הנדון. עפ"י ההיתר, שטח קומת הקרקע - 66 מ"ר ובנוסף – מרפסות, בשטח של 24.5 מ"ר.

8. **<u>שומות הצדדים</u>** :

להלן טבלה המרכזת את תחשיבי ההשבחה של השמאיות, לכל אחת מהתכניות :

תכנית	שמאית המשיבה	שמאית המבקשים
תיקון 4 מועד קובע – 9.7.1982 שער החליפין – $1 = 0.0251 ₪	שטח ח. היציאה לגג : 12 מ"ר מקדם לשטח : 1.4 שווי מ"ר מבונה : $350 ההשבחה ב-$:$5,880 **ההשבחה ב-₪ : 148 ₪**	שטח ח. היציאה לגג : 12 מ"ר מקדם לשטח[1] : 0.8 שווי מ"ר מבונה : $100 ההשבחה ב-$: $960 **ההשבחה ב-₪ : 24.09 ₪**
תיקון 4 ד' מועד קובע – 30.7.1986 שער החליפין – $1 = 1.49 ₪	תוספת השטח לח. יציאה לגג : 11 מ"ר מקדם לשטח[2] : 1.2 שווי מ"ר מבונה : $400 ההשבחה ב-$: $5,280 **ההשבחה ב-₪ : 7,867 ₪**	תוספת השטח לח. היציאה לגג : 11 מ"ר מקדם לשטח[3] : 0.7 מקדם דחיה : 0.8 שווי מ"ר מבונה : $300 ההשבחה ב-$: $1,848 **ההשבחה ב-₪ : 2,758.4 ₪**
תיקון 8 מועד קובע – 14.8.1989 שער החליפין – $1 = 2 ₪**	תוספת השטח במרתף : 12 מ"ר מקדם לשטח המרתף : 0.3 מקדם דחיה : 0.5 שווי מ"ר מבונה : $500 ההשבחה ב-$: $900 **ההשבחה ב-₪ : 1,800 ₪**	<u>מרתפים :</u> אין השבחה. <u>פרגולה :</u> שטח הפרגולה : 10 מ"ר מקדם לשטח הפרגולה : 0.1 שווי מ"ר מבונה : $400 ההשבחה ב-$: $400 **ההשבחה ב-₪ : 800 ₪**

[1] מבטא דחיה במימוש והפסד שטח.
[2] המקדם מגלם את הפסד שטח המרפסת : 1.2 = 0.2 (מקדם לשטח מרפסת) – 1.4 (מקדם לשטח ח. יציאה לגג)
[3] מגלם את הפסד שטח מרפסת הגג.

תיקון 7 מועד קובע – 3.9.1990 שער החליפין – $1 = 2.042 ₪	<u>מצב קודם :</u> שטח המגרש : 258 מ"ר שיעור בניה לקומה : 25% שטח בניה לקומה : 64.5 מ"ר שטח לבניה ב-2 קומות : 129 מ"ר <u>מצב חדש :</u> שטח בניה במצב קודם : 129 מ"ר שיעור תוספת השטח : 30% תוספת השטח : 38.7 מ"ר שווי מ"ר מבונה : $650 ההשבחה ב-$: $25,155 **ההשבחה ב-₪ : 51,366 ₪**	לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.
תיקון 10 א' מועד קובע – 28.10.1994 שער החליפין – $1 = 3 ₪	שטח הפרגולה : 23 מ"ר מקדם לשטח : 0.13 שווי מ"ר מבונה : $800 ההשבחה ב-$: $2,392 **ההשבחה ב-₪ : 7,176 ₪**	תוספת השטח לפרגולה : 13 מ"ר מקדם לשטח הפרגולה : 0.1 שווי מ"ר מבונה : $650 ההשבחה ב-$: $845 **ההשבחה ב-₪ : 3,032 ₪**[4]
תיקון 15 מועד קובע – 1.6.1998 שער החליפין – $1 = 3.648 ₪	תוספת שטח למרתף : 8 מ"ר מקדם לשטח המרתף : 0.3 מקדם דחיה : 0.7 שווי מ"ר מבונה : $860 ההשבחה ב-$: $1,445 **ההשבחה ב-₪ : 5,270 ₪**	לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

[4] ההמרה ל-₪ הינה על בסיס שער חליפין שגוי ($1=3.588 ₪). ההשבחה צ"ל 2,535 ₪ .

תיקון 23 מועד קובע – 10.7.2008	תוספת שטח לח. יציאה לגג : 17 מ"ר מקדם לשטח התוספת : 1.2 תוספת שטח אקוו' : 20.4 מ"ר שווי מ"ר מבונה : 4,500 ₪ **ההשבחה – 91,800 ₪**	תוספת שטח לח. יציאה לגג : 17 מ"ר מקדם שוליות : 0.8 תוספת שטח אקוו' : 13.6 מ"ר בניכוי - שטח מ. גג : 17 מ"ר מקדם לשטח : 0.3 הפסד שטח אקוו' : 5.1 מ"ר ובניכוי – שטח פרגולה : 8.9 מ"ר מקדם לשטח הפרגולה : 0.1 הפסד שטח אקוו' : 0.89 מ"ר אקוו' סך תוספת שטח אקוו' : 7.61 מ"ר אקוו' שווי למ"ר מבונה : 2,800 ₪ **ההשבחה – 21,308 ₪**

8. <u>הסוגיות השנויות במחלקת – תאור, דיון והכרעה :</u>

8.1 <u>חלוקת זכויות הבניה בחלקה :</u>

החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 501 מ"ר. שטח הקרקע הצמוד לתת חלקה 1 – כפי שעולה מנסח הרישום (ר' סעיף 2.2 לעיל), הינו 258 מ"ר, כלומר יותר מחצי משטח החלקה. יצויין, כי החלק של תת החלקה שבנדון ברכוש המשותף - 1/2.

שמאית **המשיבה** טוענת, כי (ציטוט) – " זכויות בניה נקבעות לפי השטח הצמוד ". שמאית **המבקשים** טוענת, כי הזכויות מתחלקות בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

<u>הכרעה :</u>

במקרה דנן, קיים רישום של החלקה בפנקס הבתים המשותפים תוך איזכור מפורש שהחלקים ברכוש המשותף נקבעו בצורה שוויונית .

בקביעה זו יש משום אמירה , שלמרות החלוקה הבלתי שוויונית בפועל , זכויות הבניה

מתחלקות שווה בשווה (אלא אם נאמר אחרת).

חלוקה לא שוויונית של שטח הקרקע, כפי שנעשתה במקרה הנדון, מקנה לתת חלקה 1 שטח חצר גדול יותר ואולי אף גמישות תכנונית, אולם, אין בחלוקה כדי לשנות, כאמור, את חלוקת זכויות הבניה בחלקה.

אי לכך, החלטתי היא שלתת חלקה 1, משוייכת מחצית מזכויות הבניה בחלקה .

8.2 **<u>השימוש היעיל והטוב :</u>**

שמאית **המשיבה** מחשבת את ההשבחה, עקב אישור התכניות שהקנו זכויות בניה למרתף - תיקון 8 (משנת 1989) ותיקון 15 (משנת 1998) - בדחיה, ללא ציון משך הדחייה. את ההשבחה בגין יתר זכויות הבניה, מחשבת השמאית כזמינות .

עם זאת, מדבריה במהלך הדיון עולה, כי כבר במועד אישור תיקון 7 (שנת 1990) כלל הניצול היעיל את הריסת המבנה והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת עמודים.

שמאית **המבקשים** מציינת, כי הבית שימש למגורים עד שנת 1997 ולכן, בזמן תיקון 7 הבית לא היה להריסה.

<u>הכרעה :</u>

הצדדים מסכימים ביניהם כי הנכס הנדון נבנה בשנות ה-50' (של המאה הקודמת), בין היתר, על סמך היתר הבניה (ר' סעיף 7 לעיל), על פיו שטח הבית הינו כ- 90 מ"ר. המבנה הינו בן קומה אחת ומעליו גג רעפים. כמו כן, שמאית המבקשים ציינה במהלך הדיון, כי המבנה קרס, למעט הקירות החיצוניים.

קביעת אורך החיים הכלכליים של הנכס תלויה בפרמטרים שונים ובין היתר, ברמת הבניה שלו ומצבו הפיסי, לצד איפיוני השכונה בה הוא מצוי.

במקרה דנן, מדובר על שכונה שהיתה לאורך עשרות שנים בעלת מיצוב בינוני ולפיכך נכון לייחס לנכסים בה חיים "ארוכים" יחסית. עם זאת - מאפייני המבנה מובילים אותי למסקנה שחייו תמו כבר במועד אישור תיקון 7 לתכנית המתאר (שנת 1990).

לפיכך, מחושבת ההשבחה עקב אישור התכניות המשביחות שקדמו לתיקון 7, בדחיה - עד לתום תקופת החיים הכלכליים המוערכים של הנכס ואילו ההשבחה מכח התכניות שאושרו לאחר תיקון 7 (כולל) , תחושב כזמינה .

8.3 **<u>הבינוי בתת החלקה :</u>**

בהתייחסותן אל הבינוי בחלקה, קובעות שמאיות הצדדים, כי בבניה חדשה יש להקים את המבנה (הכולל 2 קומות למגורים) על גבי קומת עמודים, בהתאם להוראות סעיף 11 לתקנון תיקון 4 לתכנית המתאר (ר' סעיף 5.3 לעיל). משכך, קיימת הסכמה בין הצדדים, כי הבינוי המיטבי בחלקה כולל הקמת 2 יח"ד.

<u>הכרעה :</u>

בניגוד לקביעת השמאיות, הנסמכת, כאמור, על הוראות תיקון 4 לתכנית המתאר, עמדתי הינה, כי הבינוי המיטבי בחלקה כולל הקמת בית מגורים צמוד קרקע, מהסיבות שיפורטו להלן:

מסיור שערכתי בסביבה עולה, כי הבינוי ברחוב מעורב וכולל מבנים צמודי קרקע, לצד מבנים בני 2 קומות מעל קומת עמודים. עם זאת, לא מצאתי מקרה בו הוקמו 2 מבנים בבינוי שונה על אותה חלקה (הכוונה למבנה צמוד קרקע לצד מבנה על קומת עמודים).

לעניין זה יוער, כי על מחצית החלקה המערבית בנוי בקיר משותף, בית מגורים צמוד קרקע.

יתרה מכך, אותרו על ידי לפחות 2 מבנים צמודי קרקע חדשים ברחוב - רח' משה הס 25 ו-34. כלומר, על אף הוראת סעיף 11 לתקנון תיקון 4, ניתנו היתרי בניה להקמת מבני מגורים **שלא** על גבי קומת עמודים מפולשת.

מבירורים שנערכו בנושא זה עולה, כי ניתן יהיה, ככל הנראה, לקבל היתר בניה לבית צמוד קרקע בחלקה הנדונה.

ממצאים אלה, נובעים מהצורך בשמירה על אחידות אדריכלית, לכל הפחות, לגבי מבנים הבנויים באותה חלקה. מגמה זו, משתקפת, בין היתר, בהוראות תיקון 23 לתכנית המתאר, ממנו עולה כי (ציטוט) –

" טיפוס הבנייה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבנין. בכל מקרה יידרש פתרון זהה באותו בנין ובבניינים בעלי קיר משותף ".

לאור האמור לעיל, קביעתי היא, כי הבינוי הסביר והישים בחלקה הינו, כאמור, בית מגורים צמוד קרקע. כמו כן, בהתאם לבינוי במחצית החלקה המערבית, הכולל מרפסות גג בשילוב עם גג רעפים, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג.

8.4 **<u>נושא המרפסות :</u>**

שמאית **המבקשים** טוענת, כי במצב התכנוני הקודם, הותרה הקמת מרפסות מקורות בשיעור של כ- 30% מהשטח המבונה, בנוסף לשטח העיקרי.

לצורך ביסוס טענתה, הציגה השמאית היתר בניה (משנת 1985), לגבי המחצית המערבית של החלקה, ממנו עולה, כי ניתן אישור לבניית מרפסות בקומת הקרקע (בשטח של 18.07 מ"ר) ובקומה א' (בשטח של 18.28 מ"ר) - סה"כ 36.35 מ"ר.

השמאית מציינת, לגבי הנכס הנדון, כי השטח הבנוי בקומת הקרקע (כ- 90 מ"ר) כולל מרפסות מקורות בשטח של 24.5 מ"ר.

שמאית **המשיבה** מציינת, כי במצב הקודם לא הותרה הקמת מרפסות בחלקה הנדונה. לדבריה, במקרה בו אושרו זכויות בניה למרפסות הרי שזכויות אלה ניתנו על חשבון זכויות בניה עיקריות.

לטענתה, הותר לבנות בנכס הנדון 2 קומות בשטח כולל של 129 מ"ר (50% מ- 258 מ"ר), כלומר 64.5 מ"ר לקומה. השמאית מציינת, כי בניית 90 מ"ר בקומת הקרקע של הנכס הנדון, כללה, ככל הנראה, העברת זכויות מקומה א'.

השמאית הציגה חוו"ד משפטית של היועץ המשפטי למינהל ההנדסה חולון המתייחסת לנושא המרפסות. להלן קטעים עיקריים (ציטוט) :

" 5. מזה שנים מקובלת העמדה, לפיה צד המעלה טענה בעניין נוהג או פרקטיקה בהוצאת היתרי בניה והשפעתה על היטל השבחה, חייב להוכיח קיומם של מספר תנאים מצטברים לקיומה של אותה הפרקטיקה כדלקמן : הפרקטיקה היתה כללית ולא התייחסה לבנין או מקרה מסוים, היתה ממושכת, היתה ידועה בציבור והשפיעה על מחירי המקרקעין.

6. לאחרונה התקבל פסק דין בע"א (ראשון לציון) 161/07 למדן יעקב נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד, אשר מטיל ספק רב בעמדה הקיימת כיום בעניין השפעתה של פרקטיקה על היטל השבחה. לדעתו של בית המשפט קיים ספק באם קיימת הצדקה להתחשב בהשפעתה של פרקטיקה בלתי חוקית בהוצאת היתרי בניה על היטל השבחה. וכי תכנית בנין עיר הנותנת תוקף לנוהג היא תכנית בנין עיר היוצרת השבחה.

8. לחילופין ומטעמי זהירות, מבדיקה שנערכה על ידי גורמים אשר עבדו בתקופה הרלבנטית בועדה המקומית מתברר, כי לא היה נוהג כלשהו, לפיו אושרו תוספות בניה למרפסות, בשטחים שבהם לא חלו תכניות בנין עיר נקודתיות שהתירו זכויות אלו."

<u>הכרעה :</u>

למחצית החלקה המערבית ניתן היתר בניה (בשנת 1985), ממנו עולה כי זכויות הבניה למרפסות הינן **בנוסף** לזכויות הבניה, כמפורט בטבלה להלן (ללא התייחסות לקומת הגג) :

מפלס	שטח בנוי			מרפסות	
	שטח בנוי	שיעור בניה בפועל	שיעור בניה מותר[5]	שטח בנוי	שיעור בניה בפועל (מתוך השטח המותר לבניה)
קרקע	65.84 מ"ר	26.28%	25%	18.07 מ"ר	28.85%
א'	62.99 מ"ר	25.14%	25%	18.28 מ"ר	29.19%
סה"כ	128.83 מ"ר	51.42%	50%	36.35 מ"ר	29.02%

ממצא זה, סותר את טענתה של שמאית המשיבה לגבי בניית מרפסות על חשבון שטחי הבניה המותרים.

[5] נכון למועד הוצאת היתר - שנת 1985.

אם כך, נשאלת השאלה האם יש להביא בחשבון את העובדה כי ניתן בעבר אישור לבניית מרפסות אף ללא עיגון מפורש בתכנית תקפה.

יצויין, כי לא הוצגו בפני ראיות מספקות כי האישור להקמת מרפסות, היה בבחינת נוהג אשר נמשך עד למועד אישור תיקון 7 לתכנית המתאר (שנת 1990). אפשר, כי ממועד מסויים מתן האישורים נפסק ולא אושרו עוד שטחי בניה למרפסות, שלא עפ"י הוראות תכניות תקפות.

אולם, מאחר שהוצג בפני היתר בניה לגבי החלקה הנדונה (למחצית המערבית), הכולל מרפסות מעבר לשטח המותר (בדוגמה שלהלן, בשיעור של כ- 30%), הרי שלא ניתן, להערכתי, לשלול על הסף את האפשרות שערב תיקון 7 לתכנית המתאר, ניתן היה לקבל היתר למרפסות, בנכס הנדון, **בנוסף** ל"אחוזי הבניה" .

עם זאת, לאור הספק הקיים, הריני לקבוע מקדם 0.5 לשטח המרפסות, המגלם, בין היתר, את אי הוודאות במתן אישור לבניית שטח זה, ערב אישור תיקון 7 לתכנית המתאר.

כאמור לעיל, קביעה זו איננה בבחינת קביעה גורפת, לגבי שאלת הנוהג לאשר בניית מרפסות ברחבי העיר חולון.

8.5 **<u>זכויות בניה למרתפים :</u>**

שמאית **המבקשים** טוענת, כי במצב הקודם הותרה בניית מרתף, בהתאם לתכנית המתאר ח/1. לדבריה, בסעיף 57 לתקנון התכנית, נקבע, בין היתר, כי :

א. מתחת לרצפת הקומה הראשונה מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של לא יותר מ- 2.20 מ'.
ב. המרתף ישמש אך ורק לצרכים של אחסון, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית.
ג. שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבנין אך לא יותר מ- 100 מ"ר.

לאור האמור לעיל, קובעת השמאית, כי במצב הקודם היו לנכס הנדון זכויות בניה למרתפים בשטח של 31.31 מ"ר.

לגבי תיקון 8 לתכנית המתאר, טוענת השמאית כי אין זה כלכלי לממש את זכויות הבניה על פיו, מאחר שיש צורך להרוס את המבנה הקיים. כמו כן, עלויות החפירה עולות על ערכו הכלכלי של המרתף.

שמאית **המשיבה**, לא התייחסה לטענה, אך מתחשיביה עולה, כי במצב קודם לא היו לנכס הנדון זכויות בניה למרתף.

<u>הכרעה :</u>

סעיף 57 לתקנון תכנית המתאר ח/1, חוסה תחת פרק ח' – סמכויות מיוחדות. הסעיף הנדון מפרט את ההוראות התכנוניות להקמת מרתף – שטח, גובה, שימושים וכיוצ"ב.

לו ביקשה הועדה המקומית לקבוע, כי לאזור מגורים מסויים מוקנות זכויות הבניה למרתף **בנוסף לשטחי הבניה המותרים**, הרי שהיה ניתן לכך ביטוי בטבלת זכויות הבניה, תחת לוח החלוקה לאזורים.

עיון בלוח החלוקה לאזורים מעלה, כי רק לגבי אזור מסחרי נקבע כי תותר קומת מרתף. עם זאת, ייתכן, כי הותר להקים מרתף באזורי מגורים, אולם **על חשבון שטחי הבניה המותרים**. במקרה שכזה, אין כדאיות כלכלית בניצול שטחי הבניה בקומת המרתף.

לפיכך, הריני לקבוע, כי תכנית המתאר ח/1 לא העניקה לנכס הנדון זכויות בניה למרתף, מעבר לשטחי הבניה המותרים.

לגבי תיקון 8 לתכנית המתאר – מקובלת עלי עמדת שמאית המבקשים, כי לא חלה השבחה עקב הענקת הזכויות למרתפים. לדעתי, לא היתה, במועד הקובע, כדאיות כלכלית בהקמת מרתף בשטח כה מצומצם, לשימושים המותרים.

8.6 **<u>פטור מתשלום היטל השבחה :</u>**

שמאית **המבקשים** טוענת, כי לגבי חלק מההשבחה עומדת לנכס הנדון הזכות לפטור מתשלום היטל השבחה, לפי סעיף 19 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

שמאית **המשיבה** לא הגיבה לטענה.

<u>הכרעה :</u>

בחינת נושא הזכאות לפטור מתשלום היטל השבחה אינה נמצאת בתחום סמכותי. לשם כך, על המבקש להציג את המסמכים הרלבנטיים לועדה המקומית לתו"ב והמקרה ייבחן על ידה, עפ"י קריטריונים, שאינם מעניינה של השומה המכרעת.

8.7 **<u>ערכי השווי :</u>**

שמאית **המשיבה** הציגה את הנתונים הבאים :

- הסכם מכר, מיום 20.11.2008, לגבי חלקה 44 בגוש 7172 , ברח' בילינסון 13. הממכר – 1/9 מזכויות הבעלות בחלקה. התמורה – 380,000 ₪.

מניתוח שערכה, התקבל שווי קרקע של 5,900 ₪/מ"ר מבונה.

- הסכם מכר, מיום 23.3.2009, לגבי דירת 3 חד' הידועה כחלק מחלקה 89 בגוש 7175 ברח' ארלוזורוב 88. התמורה – 1,055,000 ₪ .

השמאית לא הציגה ניתוח של העסקה.

- הסכם מכר, מיום 23.9.2008, לגבי דירת 4 חד' הידועה כתת חלקה 12 בחלקה 1034 בגוש 6021 ברח' מוהליבר 20. התמורה – 1,300,000 ₪.

השמאית לא הציגה ניתוח של העסקה.

- שומה מכרעת, מיום 23.2.2010 לגבי תת חלקה 2 בחלקה 436 בגוש 6021 ברח' התומר 19. השומה כוללת ניתוח של 3 עסקאות מכר, כדלקמן :

מועד העסקה	כתובת הנכס	תיאור הנכס	התמורה	ניתוח העסקה (₪/מר"א מבונה)	
				שווי למועד העסקה	שווי מתואם למועד הקובע
16.8.2009	רח' התומר 19	מגרש בשטח 331 מ"ר ומבנה בשטח של כ- 220 מ"ר	3,300,000 ₪	8,024 ₪	7,164 ₪
28.7.2008	רח' הקונגרס 13 פ' רח' שכטר 11	מגרש בשטח 515 מ"ר הכולל מבנה ותיק בשטח של כ- 100 מ"ר	2,500,000 ₪	5,577 ₪	5,577 ₪
2.8.2009	רח' ארלוזורוב 39	מגרש בשטח 484 מ"ר הכולל מבנה ובו 2 דירות	3,120,000 ₪	5,858 ₪	5,231 ₪

בשומה נקבע שווי של 5,500 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע לתיקון 23. כמו כן, נקבע שווי של 400$/מ"ר מבונה למועד הקובע לתיקון 4 ד'.

על סמך האמור לעיל, קבעה השמאית שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע לתיקון 23. לגבי שאר המועדים הקובעים, לא הוצגו אסמכתאות.

שמאית **המבקשים** לא הציגה אסמכתאות לערכי השווי שקבעה.

להלן טבלה המרכזת את ערכי השווי שקבעו השמאיות, למועדים הקובעים :

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאית המבקשים
4/1/ח	9.7.1982	$350	$100
4/1/ח ד'	30.7.1986	$400	$300
8/1/ח	14.8.1989	$500	$400
7/1/ח	3.9.1990	$650	-
10/1/ח א'	28.10.1994	$800	$650
15/1/ח	1.6.1998	$860	-
23/1/ח	10.7.2008	4,500 ₪	2,800 ₪

<u>הכרעה :</u>

<u>תכנית 4/1/ח ותכנית 8/1/ח :</u>

בשל מיעוט הנתונים הרלבנטיים, הריני להתבסס על ערכי השווי, כפי שנקבעו בשומות מכרעות לנכסים הממוקמים בשכונות, בחלקה המזרחי של העיר, כמפורט בטבלה להלן :

גוש-חלקה	כתובת	4/1/ח	8/1/ח
6019-166	רח' יחזקאל 11	$220	$300
6019-228	רח' עמוס 22	$220	$300
6017-16	רח' השופטים 13	$220	$300

על בסיס הנתונים לעיל ולאחר ביצוע התאמת מיקום, לרבות קירבת הנכס לבי"ס, הריני לקבוע את הערכים הבאים :

- למועד הקובע לתכנית 4/1/ח : 300$.
- למועד הקובע לתכנית 8/1/ח : 400$

<u>תכנית ח/4/1 ד', תכנית ח/7/1, תכנית ח/10/1 א' ותכנית ח/15/1:</u>

להלן טבלה המרכזת את ערכי השווי למועד הקובע לתכנית, כפי שנקבע בשומות מכרעות לנכסים בסביבת הנכס :

תכנית	מועד קובע	רח' סמולנסקין 18 (6020-406)	רח' התומר 19 (6021-436-2)	רח' יאנוש קורצ'ק 3 (6018-309)
ח/4/1 ד'	30.7.1986	$300	$400	$300
ח/7/1	3.9.1990	$600	-	-
ח/10/1 א'	28.10.1994	-	-	$650
ח/15/1	1.6.1998	$800	-	$800

לאור הנתונים לעיל ולאחר ביצוע התאמה למיקום הנכס הנדון, לרבות קרבתו לבי"ס, הריני לקבוע את ערכי השווי הבאים :

- למועד הקובע לתכנית ח/4/1 ד' : $300/מר"א מבונה
- למועד הקובע לתכנית ח/7/1 : $600/מר"א מבונה
- למועד הקובע לתכנית ח/10/1 א' : $650/מר"א מבונה
- למועד הקובע לתכנית ח/15/1 : $800/מר"א מבונה

<u>תכנית ח/23/1 :</u>

להלן טבלה המרכזת את ערכי השווי למועד הקובע לתכנית, כפי שנקבע בשומות מכרעות לנכסים בסביבת הנכס :

רח' רופין 12 (6021-992)	רח' שמריהו לוין 24 (6020-415,431)	רח' סמולנסקין 18 (6020-406)	רח' התומר 19 (6021-436-2)	רח' יאנוש קורצ'ק 3 (6018-309)
4,640 ₪[6]	4,000 ₪	3,380 ₪	5,500 ₪	3,300 ₪

- מתוך הנתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, מצאתי כי הנתון מתוך השומה המכרעת, מיום 23.2.2010, לגבי נכס ברח' הקונגרס הינו הרלבנטי ביותר (5,577 ₪/מ"ר מבונה).

בהתחשב בנתונים לעיל, ולאחר התאמה למיקום הנכס הנדון, לרבות הפחתה בגין קירבה לבי"ס, הריני לבסס את תחשיב ההשבחה על ערך של 3,500 ₪/מ"ר מבונה.

[6] לאחר הפחתה של 19% מהשווי שהתקבל מניתוח העסקה, מיום 2.8.2009, לגבי נכס ברח' ארלוזורוב 39 (מפורטת לעיל), בגין : קרבה למועדון נוער, פגיעה בפרטיות וכן היותו של המגרש לא רגולרי.

9. **<u>תחשיבים :</u>**

9.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית ח/4/1 (מועד קובע – 9.7.1982) :</u>

שטח חדר היציאה לגג : 12 מ"ר
מקדם משוקלל לשטח (*) : 1.2
תוספת שטח אקוו' : 14.4 מר"א
מקדם דחיה (n=8, i=8%) : 0.54
סך שטח אקוו' לחיוב : 7.78 מר"א
שווי מר"א מבונה : $300
ההשבחה ב-$: $300 X 7.78 מר"א = $2,334
שער החליפין : $1 = ₪ 0.0251
ההשבחה ב-₪ : <u>9.7.1982 ליום ₪, 58</u>

(*) בהתחשב בגודל ובמיקום החדר, מצד אחד, ובשטח מרפסת הגג הגדול שנוצר עקב הבניה בגג שטוח, מצד שני.

9.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית ח/4/1 ד' (מועד קובע – 30.7.1986) :</u>

תוספת השטח לח. יציאה לגג : 11 מ"ר = 12 מ"ר – 23 מ"ר
מקדם משוקלל לשטח (*) : 1.2
מקדם דחיה (n=4, i=8%) : 0.73
סך שטח אקוו' לחיוב : 11 מ"ר X 1.2 X 0.73 = 9.64 מר"א
שווי מר"א מבונה : $300
ההשבחה ב-$: $300 X 9.64 מר"א = $2,892
שער החליפין : $1 = ₪ 1.487
ההשבחה ב-₪ : <u>30.7.1986 ליום ₪, 4,300</u>

(*)בהתחשב בהגדלת שטח החדר, מצד אחד, ובמיקומו והפסד שטח המרפסת, מצד שני.

9.3 ההשבחה עקב אישור תכנית ח/8/1 (מועד קובע – 14.8.1989) :

שטח הפרגולה : 10 מ"ר
מקדם לשטח : 0.1
תוספת שטח אקוו' : 1 מר"א
שווי מר"א מבונה : $400
שער החליפין : 2 ₪ = $1
ההשבחה : 800 ₪, ליום 14.8.1989

9.4 השבחה עקב אישור תכנית ח/7/1 (מועד קובע – 3.9.1990) :

מצב קודם :
שטח "תת מגרש" לחישוב זכויות: 250.5 מ"ר
שיעור בניה מותר : 50%
שטח בניה מותר : 125.25 מ"ר

מצב חדש :
שיעור בניה מותר : 50% + (30% X 50%) = 65%
שטח בניה מותר : 162.82 מ"ר

סך תוספת הזכויות : 162.82 מ"ר – 125.25 מ"ר = 37.57 מ"ר
בניכוי –
שיעור בניה למרפסות מקורות : 30% (משטח הבניה המותר)
שטח בניה למרפסות מקורות : 125.25 מ"ר X 30% = 37.57 מ"ר
מקדם לשטח מרפסות מקורות[7] : 0.5
סך שטח אקוו' : 37.57 מ"ר X 0.5 = 18.78 מר"א

יתרת תוספת שטח אקוו' : 37.57 מר"א – 18.78 מר"א = 18.79 מר"א
שווי מר"א מבונה : $600
ההשבחה ב-$: 18.79 מר"א X $600 = $11,274
שער החליפין : $1 = 2.042 ₪
ההשבחה ב-₪ : 3.9.1990 ליום ,₪ 23,022

[7] ר' סעיף 8.4 לעיל.

9.5 ההשבחה עקב אישור תכנית ח/10/1 א' (מועד קובע – 28.10.1994) :

שטח הפרגולה במצב חדש : 23 מ"ר _
שטח הפרגולה במצב קודם : 10 מ"ר
תוספת השטח : 13 מ"ר
מקדם לשטח : 0.1
תוספת שטח אקוו' : 1.3 מר"א = 13 מ"ר X 0.1
שווי מר"א מבונה : $650
ההשבחה ב-$: $845 = 1.3 מר"א X $650
שער החליפין : 3.009 ₪ = $1
ההשבחה ב-₪ : 2,542 ₪, ליום 28.10.1994

9.6 ההשבחה עקב אישור תכנית ח/15/1 (מועד קובע – 1.6.1998) :

מצב חדש :
שטח מרתף : 80 מ"ר
מקדם לשטח המרתף : 0.4
מקדם שוליות : 0.7
סך שטח אקוו' במצב חדש : 22.4 מר"א = 80 מ"ר X 0.7 X 0.4

מצב קודם :
שטח מרתף : 15 מ"ר
מקדם לשטח המרתף : 0.25
סך שטח אקוו' במצב קודם : 3.75 מר"א = 0.25 X 15 מ"ר

תוספת שטח אקוו' : 18.65 מר"א = 3.75 מר"א – 22.4 מר"א
שווי מר"א מבונה : $800
ההשבחה ב-$: $14,920 = 18.65 מר"א X $800
שער החליפין : 3.648 ₪ = $1
ההשבחה ב-₪ : 54,428 ₪, ליום 1.6.1998

9.7 <u>השבחה עקב אישור תכנית ח/23/1 (מועד קובע – 10.7.2008) :</u>

תוספת השטח לח. היציאה לגג : 17 מ"ר = 23 מ"ר – 40 מ"ר

מקדם משוקלל לתוספת השטח (*) : 0.7

תוספת שטח אקוו' : 11.9 מר"א

שווי מר"א מבונה : 3,500 ₪

ההשבחה ב-₪ : <u>41,650 ₪, ליום 10.7.2008</u>

(*) בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג ובשוליות השטח.

9.8 <u>סיכום :</u>

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
4/1/ח	9.7.1982	58 ₪	29 ₪
4/1/ח ד'	30.7.1986	4,300 ₪	2,150 ₪
8/1/ח	14.8.1989	800 ₪	400 ₪
7/1/ח	3.9.1990	23,022 ₪	11,511 ₪
10/1/ח א'	28.10.1994	2,542 ₪	1,271 ₪
15/1/ח	1.6.1998	54,428 ₪	27,214 ₪
23/1/ח	10.7.2008	41,650 ₪	20,825 ₪

ולראיה באתי על החתום,

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית