דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד

עו"ד א.גלסברג, עו"ד א.רוזנטל סודרי,

ב"כ של המנוח לוסטר משה ז"ל (המבקש)

ע"י מר מיכאל בן נון, שמאי מקרקעין

לכבוד

הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא (המשיבים)

ע"י מר גדי דגני , שמאי מקרקעין

תאריך : 10/3/2010

מספר: 7061.09

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>בעניין מקרקעין בגוש 11014 חלקה 106,</u>
<u>קרית אתא.</u>

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

1. <u>מטרת השומה</u>

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כ/150 בגין מימוש בדרך של מכר.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקש (הנישום):</u>
ב"כ בעל הזכויות במקרקעין: כונסי נכסים - עו"ד גלסברג, עו"ד רוזנטל, עו"ד הלר
שמאי המבקש: מר מיכאל בן נון,

<u>המשיבים:</u>
הועדה המקומית לתכנון ובניה: קרית אתא (להלן:"**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית: מר גדי דגני

3. <u>מועדים</u>

3.1 המועדים הקובעים לשומה:
לתכנית כ/150: 25/1/1980
לתכנית כ/150 ח': 11/4/2006

3.2 מועד ועורך הביקור בנכס : 5/3/2010, ע"י הח"מ.

3.3 מועד הדיון שנערך : 16/2/2010 בנוכחות שמאי הצדדים, עו"ד רוזנטל סודרי ומר שמחה קלמנוביץ.
פרוטוקול הועבר לצדדים ביום הדיון.

4. <u>עיקר המסמכים שהוצגו</u>

- עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר גדי דגני מיום 31/8/2009 ובתשובתו מיום 18/1/2010.

  שמאי הועדה המקומית הציג מסמכים נוספים שעיקרם:
  מכתב מזכירת הועדה המחוזית מיום 6/5/1997 לענין כ/150,
  פסיקה: ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' החברה לבנין הירדן בע"מ,
  ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א
  רע"א 4487/01 הועדה המוקמית לתו"ב רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו,
  ע"א 351/89 הועדה המקומית לתו"ב ק.אתא נ' פ.ד.ד חברה למגורים ובנין בע"מ,

  הסכמי מכר ונתוני שעם.

- עמדת המבקש מפורטת בשומת מר מיכאל בן נון מיום 8/11/2008.
  שמאי המבקש העביר מסמכים נוספים שעיקרם:

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

הסכמי מכר ונתוני שעם,
אשור מהנדס קרית אתא מ 1974
קטע מפרוטוקול ישיבה מס 20 מ 1976,
צלום תשריט בקשה להיתר (גרמושקה) מרחוב סוקולוב 20.
עו"ד רוזנטל העבירה הסכם רכישת הנכס מ 12/10/1967.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	11014
חלקה	:	106
שטח רשום	:	1,020 מ"ר.
שטח מגרש נטו	:	כ- 892 מ"ר בהתאם לתכנית כ/150
כתובת	:	רחוב גולומב 7, קרית אתא.
מהות הנכס	:	מגרש ועליו בית מגורים ותיק.

6. <u>הזכויות במקרקעין/המצב הקנייני</u>

בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 21/7/2009, רשומה החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה ל'קרית אתא אגודה שיתופית לשכון פועלים בע"מ' ובשכירות משנה של לוסטר משה – 1/2, ולוסטר ריזל – 1/2.
שכירות המשנה - עד 31/3/2004, מהוונת.

על הנכס רשומות הערות על הפקעה לפי ס' 5,7, על תפיסת חזקה לפי ס' 19, צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל בחיפה, צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד אפרים גלסברג ועו"ד שמשון הלר על החכירה של לוסטר משה.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה מהווה מגרש ועליו בית צמוד קרקע חד קומתי ותיק, ברחוב גולומב פינת רחוב ברנר בקרית אתא.
האזור מהווה שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד מעט בתי מגורים חדשים. מצפון לאזור זה – שכון יוספטל.
החלקה הנדונה בעלת צורה טרפזית, עליה, בחלקה הדרומי - מבנה מגורים ותיק בשטח של כ 80 מ"ר אשר בעת ביקורי במקום נמצא בשיפוץ. בשטח המגרש התחילו עבודות בניה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות החלות על המקרקעין:

8.1 תכנית כופריתא (kufritta) אשר דבר אישורה פורסם בע"ר 1001 מיום 18/4/1940 מהווה תכנית מתאר עירוני. על פי תכנית זו מיועדת החלקה הנדונה <u>לבניני צבור</u>.
באזור מגורים א' אפשרה התכנית בניה בהיקף של 10% + 5% מבני עזר, 1 יח"ד לדונם, על שטח מגרש של דונם.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

8.2 תכנית מתאר לשטח כפר אתא - **כ/62** פורסמה להפקדה בי.פ. 1388 מיום 24/8/1967.
על פי תכנית זו מיועדת החלקה ל'אזור מגורים ב' – צפיפות בינונית' בו מותרת בניה של 50% משטח החלקה במגרש רגיל ו 55% במגרש פינתי, 2 קומות, + 25% משטח הבניה המותר למרפסות, 2.5% משטח החלקה למבנה עזר.

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר.
בהתאם לתכנית זו לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית התקפה הנ"ל.
דבר בטול ההפקדה פורסם בי.פ 2462 מיום 17/8/1978.

8.3 תכנית **כ/150** אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 2595 מיום 10/1/1980, מהווה תכנית מתאר לשטח קרית אתא.

יעוד החלקה:	אזור מגורים ב/1 (צפיפות בינונית נמוכה).
גודל מזערי של מגרש:	1000 מ"ר
אחוזי בניה ברוטו:	70% (עד 35% בקומת הקרקע). במגרשים הפונים ל-2 רחובות תותר תוספת בניה של 10% משטח הבניה המותר. + מקלט, מחסן עד 6 מ"ר ועד 3% עבור כל המחסנים.
מס' קומות מותר:	3 + ק.ע.
מס' יח"ד מותר לדונם:	6

בפרק ח' ס' 1 להוראות התכנית, נכתב כי "לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל.
זכויות הבניה באזור הנדון לא נקבעו בתכנית מפורטת.

8.4 תכנית **כ/150 ח'** - חידוש שכונות המרכז, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5511 מיום 27/3/2006 מתכננת אזור מרכז העיר תוך מתן הזדמנות לחידוש פני העיר ע"י הגדלת זכויות בניה, קביעת הוראות בנוי וכד'.

התכנית מייעדת רוב שטח החלקה לאזור מגורים ב/1, וכן מסמנת שטח לדרך משולבת (רחוב גולומב אשר רוחבו 11 מ') ולדרך (רחוב ברנר אשר רוחבו 13 מ').
שטח המגרש למגורים ב/1 – כ 892 מ"ר.

הוראות הבניה לאזור מגורים ב/1:

גודל מזערי של מגרש:	1000 מ"ר
אחוזי בניה ברוטו:	עד 110%: מתוכם 80% עיקרי, 30% לשטחי שרות כולל 15% חניה מקורה כחלק מהמבנה, ו 15% שטחי שירות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו ממ"ד לכל דירה)
תוספת לאחוזי הבניה:	10% משטח הבניה המותר, לאחר הריסה בהיתר של מבנה מגורים קיים, וכן 5% משטח הבניה המותר בגין מעלית. 10% משטח הבניה המותר למגרשים בין שני רחובות ומגרשים פינתיים.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

תכסית: עד 45% משטח המגרש (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף או יגונן).
מס' קומות מותר: 4 ק' עד 14 מ'.
מס' יח"ד מותר לדונם: 6

8.5 היתרי הבניה.
א. רשיון מס' 289 מיום 11/9/1967 להגדלת הול כניסה.
סה"כ שטח – 55.5 מ"ר.

ב. רשיון מס' 528 מיום 13/1/1969 למחסן כלים ולגגון מעל כניסה.
סה"כ שטח הבית 65.5 מ"ר.

10. עיקרי המחלוקת

להלן עיקרי המחלוקת כפי שבא לידי בטוי ממסכמי הצדדים ומהדיון:

אין מחלוקת באשר לנתוני השוואה שהוצגו.

הנושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית כ/150 ליום 25/1/1980 (0.0037 ₪/$)		
שווי מ"ר קרקע	מנתוח הנתונים אני מגיע לשווי מ"ר קרקע - 0.108 ₪ - 30 $.	מנתוח הנתונים אני מגיע לשווי מ"ר קרקע 0.148₪ - $40
מצב קודם	עד 1980 נהגו לתת היתרים לפי תכנית כ/62 המופקדת בהיקף של 55% +25% מהמבונה למרפסות = 68.75%. יש להביא בחשבון פוטנציאל זה. כראיה מציג: היתר מ 9/11/1977, סוקולוב 20, גוו"ח 11012/30, לבניה בהיקף 50% ב 9/11/1977, פרוטקול ישיבה 20 מיום 21/3/1976, בגוו"ח 11051/3 בו מצוין כי מותר לבנות 50%. מכתב במהנדס העיר 22/3/1974 המאשר כי % הבניה על החלקה 50% + 5% מגרש פינתי. במצב קודם יש להוסיף שווי המחוברים ורווח יזמי.	השווי מוערך על רקע פס"ד פ.ד.ד – לפי זכויות תכנית כופריתא ופוטנציאל 1.3. כ/62 – היא תכנית מתארית, מחייבת תכנית מפורטת והפקעות וכוללת מגבלות. הפקדת תכנית כ/62 בוטלה 3 שנים לפני המועד הקובע. *תגובה: לא הוכח נוהג מתן היתרים לפי כ/62 בצורה גורפת לאורך זמן עד המועד הקובע (היו חריגות ונתנו היתרים אך לא נוהג).* *תגובה: אין מקום להוסיף מחוברים לנוכח מיקום הבית ואפשרויות השימוש בו בשני המצבים התכנוניים ואף לא רווח יזמי.*
תחשיב:	1020 מ"ר X 12.5% = 127.5 מקדם אקו. לשטח גרעיני 1/0.7 = 182 מ"ר יתרת חצר 838 מ"רX0.5 = 419 מ"ר סה"כ שטח אקו = 601 מ"ר 601 מ"רX0.108 ₪ = 64.9 ₪ מקדם פוטנציאל = 1.4 סה"כ שווי הקרקע = 90.86 ₪	1020 מ"ר X 12.5% = 127.5 מקדם אקו. לשטח גרעיני 1/0.7= 182 מ"ר יתרת חצר 838 מ"רX0.3 = 251.4 מ"ר סה"כ שטח אקו = 433.4 מ"ר 433.4 מ"רX0.148 ₪ = 64.1 ₪ מקדם פוטנציאל = 1.3

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

	מחוברים 65.5 X 0.18 ₪ = 11.79₪ רווח יזמי 1.15 סה"כ שווי במצב קודם = **118 ₪**	סה"כ שווי במצב קודם = **83.38 ₪**
מצב חדש	זכויות הבניה ללא שנוי – 6 יח"ד כנ"ל. 1020 מ"ר X 0.108 ₪ = **110.16₪**	1020 מ"ר X 0.148 ₪ = **150.96₪**
השבחה	0	ההשבחה: = 67.58 ₪ **היטל ההשבחה = 33.79 ₪** שמאי הועדה עורך חישוב חלופי ע"פ כ/62 ו/או נוהג הועדה כנטען ע"י שמאי המבקש : שווי חדש = 128.4 ₪ שווי קודם -0.75X50%(סיכון) = 0.535 70% 0.535 X 128.4 ₪ שווי חדש = 68.69 ₪. ההשבחה: = 60 ₪ **ההיטל: = 30 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית כ/150 ח' ליום 11/4/2006 (4.6 ₪/$)		
בסיס הנתונים	• 20/2/2007, 11016/26, השומר 23. • 19/5/2009, 11051/78, העבודה פנת שי עגנון. • 6/1/2009, 11016/26, מחצית, בורוכוב 48 • 20/8/2009, 11014/106, מנתוח הנתונים הגעתי לשווי קרקע למ"ר מבונה - **190$,** 25,000$ קרקע ליח"ד.	• 31/1/2005, 11013/22, חנקין 40 • 30/3/2006, 11011/82, הרצל 78, • 25/12/2006, 11012/2, המגינים 6 • 12/10/2008, 11014/26, בורוכוב 48 מחצית, • 21/7/2009, 11011/98, בורוכוב 4א' מנתוח הנתונים הגעתי לשווי קרקע למ"ר מבונה **350 $.**
מצב קודם	*תגובה: אין להביא בחשבון הפחתה כפולה בגין הזמינות- לכל אחת מהתכניות.* ניתן היה לבנות 6 יח"דX(130 מ"ר) $25,000 = **150,000 $**	ע"פ החלטת ו.המחוזית 6/5/97, ע"פ פס"ד חברה לבנין הירדן ע"פ ס' ח/1 לתקנון מתנה היתר במפורטת, לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי כ/150. פרק ד': רוחב הדרכים אינו קבוע, קיים סכון להפקעות. היתר מותנה ברוחב דרך של 13 מ' לפחות ולכן הפקיעו ב 92 ו 93. הובאה בחשבון הפחתת זמינות. המקדם - 15%. 1020 מ"רX0.77X0.85זמינות=667.6מ"ר 667.6 X $350 = **233,660 $**
מצב חדש	ללא שנוי. *תגובה: האזור מיועד לצמודי קרקע ואין משמעות רבה לתוספת הזכויות.* ניתן לבנות 6 יח"דX $25,000 =**150,000 $**	התכנית מאפשרת זמינות הזכויות בכ/150 (פס"ד סי אנד סאן) וכן זכויות נוספות ושפור הבינוי. 892 מ"רX0.88 = 785 מ"ר 785 X $ 350 = **274,750 $**
השבחה	0	ההשבחה = 189,000 ₪ **היטל ההשבחה = 94,500 ₪**

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

11. <u>הכרעה, עקרונות ושיקולים.</u>

11.1 <u>השבחה בגין אישור תכנית כ/150 ליום 25/1/1980</u>

א. <u>שווי מ"ר קרקע במצב החדש</u>

הצדדים מסתמכים על עסקות להשוואה ממועד לאחר אישור תכנית כ/150.

להלן הנתונים תוך התאמת גורם המיקום:

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח	עסקה	מר קרקע	התאמה	שווי מ"ר
08/04/1980	11014/55	ארלוזרוב 18	1221	150 ₪	0.1229 ₪	1	0.1229 ₪
14/05/1980	11009/5	ה. מולר 78	977	120 ₪	0.1228 ₪	0.9	0.1105 ₪
25/05/1980	11014/36	בורוכוב 68	1022	123.2 ₪	0.1205 ₪	1	0.1205 ₪
31/07/1980	11016/28	השומר 21	1002	100 ₪	0.0998 ₪	1	0.0998 ₪
							0.1134 ₪

ב. <u>המצב הקודם</u>

שמאי הועדה אינו מכחיש כי ניתנו לאורך השנים היתרים עם זכויות בניה העולות על אלה המפורטות בתכנית כופריתא וכי מצב זה יוצר פוטנציאל. שמאי הועדה טוען כי על רקע פס"ד פ.ד.ד[1] יש לאמוד שווי הקרקע לפי התכנית התקפה (כופריתא) ולהביא בחשבון הפוטנציאל אותו הוא מעריך במקדם 1.3 (ללא הסבר). שמאי הועדה אינו מביא בחשבון שווי המחוברים הקיימים במצב קודם ובמצב חדש.

שמאי המבקש טוען כי עד המועד הקובע נהגה הועדה לתת היתרי בניה לפי תכנית כ/62 וכראיה מציג היתר בניה (11/1977, 11012/20, לבנית 50%) ו-2 מסמכים נוספים של הועדה המקומית על פיהם ניתן לבנות 50% משטח החלקה).
השמאי מחשב אף הוא השווי על רקע תכנית כופריתא ביעודה למגורים, באותו המתווה בו נקט שמאי הועדה, ומוסיף לכך פוטנציאל אותו הוא מעריך במקדם 1.4 (ללא הסבר).
שמאי המבקש מוסיף לשווי במצב הקודם את שווי המחוברים ורווח יזמי.

<u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי במועד הקובע התכנית שבתוקף היא תכנית כופריתא. בתכנית זו יועדה הקרקע <u>לבניני צבור</u> ולא למגורים א' כפי שטען שמאי הועדה והחברה- החזיק אחריו שמאי המבקש.

[1] ע"א 351/89, הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' פ.ד.ד חברה למגורים ובנין בע"מ, ביהמ"ש המחוזי, 18/10/1990. ע"פ פס"ד יש להתחשב הן בערכן בפועל של החלקות ערב אישור תכנית כ/150 והן באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית כופריתא.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

שמאי הצדדים שניהם מבססים תחשיביהם על הזכויות המפורטות בתכנית כופריתא בתוספת מקדם המשקף פוטנציאל.

אני סבורה שיש לאמוד השווי במצב קודם באופן שונה.

לדעתי יש לגזור במקרה זה את שווי הקרקע למ"ר מבונה אקו. מתוך השווי החדש, ולהביא בחשבון הפחתות המשקפות את המצב כפי שהיה לפני אשור תכנית כ/150 ובהתעלם ממנה.

מצב זה כולל גורם אי וודאות וכן גורם סכון על רקע היות הקרקע מיועדת סטטוטורית לבנייני צבור, הגם שבנוי עליה בית מגורים.

תכנית כ/62 הופקדה ב 1967 ודבר בטול ההפקדה פורסם ב 1978. ההיתר והמסמכים האחרים שהוצגו ע"י שמאי המבקש ובהם מפורט כי ניתנו זכויות בניה בהיקף של כ 50% – כולם ממועד הקודם לבטול ההפקדה. עם זאת אני סבורה כי יש לראות את בטול ההפקדה כחלק מהליך אשור התכנית החדשה כ/150 ועל כן להתעלם ממנו.

אני מקבלת טענת שמאי הועדה כי אין להוסיף שווי המחוברים מאחר ומיקום המחוברים מאפשר תוספת הבניה ללא הריסתם הן במצב קודם והן במצב חדש ללא הבדל. בצורה זו מתקזז שוויים. (הרווח היזמי הנטען – אינו רלבנטי כלל בהיות בית המגורים בן כ 50 שנה).

שווי קרקע למ"ר מבונה אקויולנט:

	שטח	**אקו**	**סה"כ**
עיקרי	785.4	1	785.4
עזר	75.6	0.5	37.8
סה"כ			823.2
השווי	1020	₪ 0.1134	₪ 115.70
שווי למר	**אקו**		**₪ 0.14**

ג. <u>ההשבחה</u>

מצב חדש	1020	₪0.1134	**115.70**
מצב קודם			
עיקרי	561	1	561.0
מרפסות	140.25	0.75	105.2
סה"כ שטח אקו.			666.2
שווי קרקע למר מבונה			₪ 0.14
סה"כ			₪ 93.64
הפחתה לחוסר וודאות וסיכון			0.72
סה"כ שווי			**₪ 67.42**

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ההשבחה			48.29
היטל ההשבחה			**24.14 ₪**

11.2 השבחה כתוצאה מאישור תכנית כ/150ח' ליום 11/4/2006

א. בסיס הנתונים:

בנתוח עסקות שנערכו לפני אישור התכנית יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי ודחיה צפויה לאשור התכנית.

העסקה שנערכה בנכס הנדון משקפת זכויות חכירה. באומדן השווי לצורך תחשיב היטל ההשבחה יש להביא בחשבון כי בנית מלוא זכויות הבניה שבתכנית החדשה כפוף לתשלום דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל.

להלן העסקות הרלבנטיות שהוצגו –

תאריך	גוו"ח	כתובת	שטח	עסקה
31/01/2005	11013/22	חנקין 40	500	₪ 561,024
15/12/2005	11011/164	הצנחנים 20	444	₪ 627,734
20/02/2007	11016/26	השומר 23	1064	₪ 857,720
25/12/2006	11012/2	המגינים 6	980	₪ 1,841,840
12/10/2008	11014/26/1	בורוכוב 48	548	₪ 788,000
06/01/2009	11016/26	בורוכוב 48	532	₪ 640,000
21/07/2009	11011/98	הוגו מולר 11א	486	₪ 760,000

מנתוח עסקות אלה ובהביאי בחשבון התאמת הזמן הגעתי לשווי קרקע למ"ר מבונה בגבולות 1,100 ₪.

דוגמא לניתוח עסקה בבורוכוב 48, 11016/26, 6/1/2009:

שטח מגרש	532	640,000 ₪		
שטח עיקרי	80%	425.6	1	425.6
ש"ש ללא חניה	15%	79.8	0.5	39.9
חצר להצמדה		150	0.25	37.5
סה"כ שטח אקו.				503
למר אקו				1,272
		התאמת זמן	0.9	**1,145**

ב. המצב הקודם

שמאי המבקש מעריך המצב הקודם על בסיס $25,000 קרקע ליח"ד (115,000 ₪).

שמאי הועדה טוען שלא ניתן היה להתיר בניה על רקע החלטת הועדה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

המחוזית שלא להתיר בניה על פי תכנית כ/150 ויש להביא בחשבון אי זמינות זו אותה העריך ב 15%.

<u>הכרעה</u>

אני מקבלת דעתו של שמאי הועדה בענין אי הזמינות. במאי 1997 קבעה הועדה המחוזית כי הועדה המקומית אינה יכולה לתת היתרים מכוח תכנית כ/150.

ביום 13/3/2003 ניתן פס"ד בביהמ"ש העליון בענין עא 7654/00, ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, אשר קבע-

"הפרשנות הנכונה לתכנית כ/150 היא כי נדרשת תכנית מפורטת תקפה כתנאי למתן היתר בניה לגבי כל קרקע הכלולה בתכנית".

מכאן ברור כי ערב אישור התכנית ואף קודם לכן פסק הנוהג להתיר בניה ואין להסתמך יותר על נוהג ישן זה.

אני מקבלת הערכת שמאי הועדה להפחתה של 15% שמשמעותה צפי סביר לדחיה של כשנתיים.

ג. <u>המצב החדש וההשבחה</u>

שמאי המבקש מעריך המצב החדש באופן זהה למצב הקודם. לטענתו אין משמעות רבה לאלמנטים המשביחים בתכנית החדשה, אף לא לתוספת שטחי בניה. ולפיכך לשיטתו אין השבחה.

שמאי הועדה מעריך השווי החדש על בסיס 350$ למ"ר מבונה שהינו בהיקף של 88% משטח הקרקע.

<u>הכרעה</u>

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון מצב אי הזמינות במדרגת השבחה זו במידה ונלקח בחשבון גורם אי הזמינות במדרגת השבחה אחרת בתחשיב ההשבחה.

בהתאם להלכת פמיני יש לאמוד ההשבחה לכל אחת מהתכניות בנפרד, ואין השיקולים שהובאו בחשבון באחת המדרגות מחייב להביאם/לא להביאם בחשבון במדרגה האחרת. כל מדרגה נבחנת לגופה, על פי מאפייני השווי במועד הקובע.

הטענה כי אין ממשמעות לתוספת שטחי בניה ולאלמנטים אחרים של השבחה נטענה ללא ראיה ועל פניה לא סבירה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש	892		

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

עיקרי	713.6	1	713.6
שש ללא חניה	133.8	0.5	66.9
חצר להצמדה	223	0.25	55.75
סה"כ שטח אקו.			**836.25**
מצב קודם	1020		
עיקרי	785.4	1	785.4
שש ללא חניה	75.6	0.5	37.8
סה"כ שטח אקו.			823.2
ובהפחתת זמינות		0.85	**699.72**
השבחה בשטח אקו			136.53
שווי קרקע למ"ר אקו			₪ 1,100
ההשבחה			₪150,183
היטל ההשבחה			**₪ 75,092**

12. <u>שומה</u>

בשים לב לכל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות השונות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
כ/150	25/1/1980	₪ 24.14
כ/150/ח'	11/4/2006	₪ 75,092

ולראיה באתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**