גבע בלטר – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

31 באוקטובר 2010

תיק מס': 11374

לכבוד

מר זליג שמשון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ
ע"י דני מור - שמאי מקרקעין	ע"י אורי כהן - שמאי מקרקעין
mordanny@013.net.il	uri9@walla.com

בענין זליג שמשון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ

א.נ,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

רח' דבורה ברון 3 ראשון לציון

<u>חלקה 690/34 בגוש 3945</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 2/9/2010 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ונציג הבעלים מר שוקי זליג, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ביום 7.9.2010 בהשתתפות נציג הבעלים מר שוקי זליג.

בהסכמת השמאים מטעם הצדדים נערך הביקור בלא נוכחותם.

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי דני מור מיום 3.5.2010
- מסמך הרחבת טיעונים ע"י השמאי דני מור מיום 14.6.2010
- טבלאות מחירים מגליונות שונים של "מקרקעין וערכם".
- שומת השבחה של משרד דנוס כהן בענין חלקה 100 בגוש 3937 מיום 11.4.2010
- שומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי בענין חלקה 326 (חלק) בגוש 6632.
- מכתב מטעם שוקי זליג בשם הבעלים מיום 3.9.2010.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אורי כהן מיום 11.4.2010
- התייחסות השמאי אורי כהן לשומה האחרת מטעם המבקש מיום 8.7.2010
- היתר בניה מס' 7607 מיום 5.2.1971
- פס"ד ע"א (ת"א) 1793-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ.
- מכתב תגובה מיום 22.9.2010 בצרוף פס"ד הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה ואח'.

לבקשתי הוגש תקנון הבית המשותף ותשריט הקומות הרלבנטיות.

בנוסף, ערכתי ביקור במשרדי מחלקת ההנדסה בעירית ראשון לציון, ערכתי בדיקה של תיק הבנין וערכתי שיחה עם מהנדסת הרישוי במחלקת ההנדסה בעירית ראשון לציון הגב' קלרה שלייפר.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	3945
חלקה:	690/34
כתובת:	רח' דבורה ברון 3 דירה מס' 33 (פינת רח' אחות שרה) ראשון לציון.
סוג הנכס:	דירת גג
זכויות:	בעלות פרטית

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת גג, הנמצאת ברח' דבורה ברון 3 פינת רח' אחות שרה בראשון לציון.

הנכס ידוע גם כתת חלקה 690/34 בגוש 3945, ששטחה הרשום הינו 221.70 מ"ר.

הסביבה הינה סביבת מגורים מרכזית ושקטה הנמצאת במרכז העיר ראשון לציון.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה של בנינים בני 3-7 קומות.

רח' דבורה ברון הינו רחוב המקביל מצפון לרח' רוטשילד המחבר בין הרחובות גורדון במערב והגדוד העברי במזרח.

מרחוב דבורה ברון מתפצל דרומה רח' אחות שרה, שהינו רחוב ללא מוצא המסתיים בבנין מרכז בית גוליברודר.

הבנין הנדון נמצא בפינה הדרום מזרחית של צומת הרחובות דבורה ברון ואחות שרה.

בסמוך לבנין ממזרח קיים מגרש חניה צבורי פתוח.

הבנין הנדון הינו בנין בן 8 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת, שנבנה בתחילת שנות השבעים, הבנין נבנה בסטנדרט טוב לתקופתו וכולל מעלית נוסעים, טיח מותז, מערכת הסקה מרכזית, לובי כניסה הכולל קיר פסיפס וכיוצ"ב.

הבנין כולל 33 דירות בסה"כ, 4 דירות בכל קומה משמונה הקומות הטיפוסיות ודירה בודדת בקומת הגג.

הדירה הנדונה הינה דירת גג הנמצאת בקומה התשיעית של הבנין.

להלן שטח הדירה והחלקים האחרים בקומת הגג: (עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף[1]):

חלק	שטח במ"ר	הערות
שטח הדירה	223.5	שטח ברוטו
מרפסות מקורות	51.5	מקורה בגג בטון שטוח
מרפסת גג פנויה	202	מרוצפת
חדרי מדרגות	23.4	

בפועל נסגרה מרפסת שרות בשטח 4.6 מ"ר ונבנה מחסן בשטח 10 מ"ר בשטח הגג. (איננו כלול בהיתר הבניה או בתשריט הבית המשותף).

בנוסף צמודים לדירה בקומת העמודים המפולשת מחסן בשטח 4.8 מ"ר (כולל קירות חיצוניים) ושני מקומות חניה מקורים.

הדירה הינה רחבת ידיים וכוללת שלושה חדרי שינה, יחידת הורים הכוללת חדר שינה וחדר נוסף וכן חדר ארונות וחדר אמבטיה, סלון גדול, פינת אוכל, מטבח, חדר אמבטיה ושרותי אורחים כמו כן כוללת הדירה מזווה ומרפסת שרות. לדירה שתי כניסות מחדר המדרגות.

[1] השטחים הבנויים בפועל תואמים את תשריט הבית המשותף.

הדירה נבנתה בסטנדרט גבוה לתקופתה ובמהלך השנים שופצה, הדירה כוללת ריצוף קרמיקה, מיזוג אויר, מטבח עץ, אלמנטים דקורטיביים בנויים מעץ ומזכוכית בסלון, בהול ובפינת האוכל, רצפת פרקט בחדר השינה, אלמנט זכוכית דקורטיבי, ארונות אמבטיה, חדר ארונות וכיוצ"ב. הגישה לגג שמעל הדירה הינה באמצעות סולם מחדר המדרגות, הגג כולל יריעות בידוד ומעליהן חצץ, בשטח הגג הונחו מנועי המזגנים של הדירה.

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>מצב קודם</u>

- עפ"י תכנית **רצ/1/1,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1646 מיום 30.7.1970 מיועדת החלקה הנדונה לאזור מגורים ד' זכויות הבניה הינן: אחוז בניה מירבי לקומה 30% - 165% סה"כ כל הקומות וכן קומת קרקע מפולשת.

- עפ"י תכנית מפורטת **רצ/9/129,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1889 מיום 11.1.1973 נקבע בינוי למגורים אזור ד' ומסחר, חניה פרטית עבור מבנה המגורים וחניה ציבורית למטרות מסחר.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה רק בהתאם לתכנית הבנוי המצורפת בתשריט ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תהיה הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה עם הפקדת התכנית הנ"ל.

הבנוי מורכב מ – 2 טפוסי בניה:

טפוס א' אורכי 5 קומות על עמודים עם חנויות בחזית ניצב לרח' רוטשילד.

טפוס ב' רבועי עם חזית לכל 4 הכוונים, 8 קומות על עמודים ודירת גג (פנטהאוז), הבנוי מכיל בנין אחד מטפוס זה.

עפ"י תשריט התכנית המגרש הנדון מסומן כמגרש 3 ששטחו 1,247 מ"ר עם זכויות בניה בהיקף של 3,037 מ"ר – בינוי עפ"י טפוס ב'.

הבינוי כולל 8 קומות מעל קומת עמודים ודירת גג פנטהאוז ובסה"כ 33 יחידות דיור.

עפ"י **היתר בניה מס' 7606**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ביום 5.2.71 הותרה הקמת בנין משותף בן 8 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
בקומת המרתף מקלט, בשטח 68 מ"ר בקומת העמודים – חדר אשפה, הסקה מרכזית וגז מרכזי וחדר מדרגות ומעלית בשטח 46.48 מ"ר, בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו, ז', ח, 16 דירות 115.58 מ"ר, 16 דירות 130.53 מ"ר, דירה בקומת הגג וחדרי מדרגות.

הבנין נבנה לפי תכנית בנין ערים מס' רצ/9/129 לפי תכנית מאושרת מש/ב/ 21.1.71.

ב – 3.3.71 נוסף ע"ג טופס ההיתר הנדון אישור להקמת דירה בקומת הגג בשטח 206.62 מ"ר. (כולל חתימה נוספת).

יצויין כי תשריט הדירה כפי שמופיע בתשריט הבקשה להיתר המאושרת איננו תואם את השטח המופיע בטופס ההיתר ואיננו תואם את השטח בתשריט הבית

המשותף, עם זאת, לדברי הגב' קלרה פליישר מהנדסת הרישוי בעירית ראשון לציון ועפ"י בדיקה שנערכה במחלקת ההנדסה שטח הדירה המאושר הינו 206.62 מ"ר כפי שמופיע בהערה הנוספת והחתומה בטופס ההיתר .

הערה: הערכת השבחה זו איננה מתייחסת לשטחי הבניה אם וככל שישנם שנבנו מעבר להיתר הבניה המאושר.

6.2. <u>מצב חדש</u>

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2461 מיום 10.8.1978 נקבעו זכויות הבניה באזור מגורים ד' כדלקמן: אחוז בניה מירביים לקומה 32% וסה"כ עד 192% כולל מרפסות לבנין. מס' יח"ד מירבי לדונם 18.

- עפ"י תכנית **רצ/11/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2876 מיום 23.12.82 נקבע יעוד הקרקע לאזור מגורים ד' שטח לתכנון מיוחד, הוראות הבניה הינן לפי תכנית רצ/1/1 ורצ/1/1/ג ותיקוניה.

  עפ"י הוראות התכנית נקבע אזור לתכנון ארכיטקטוני מפורט לאורך רחוב רוטשילד, הבנינים הכלולים בתכנית, יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מתאים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

  בשטחים הנכללים בתכניות מפורטות מאושרות המותחמים בתשריט תקבענה הוראותיהם של התכניות המאושרות.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3378 מיום 11.9.86, נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג אשר לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, בתנאים המפורטים בתכנית. בין היתר נקבע כי לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3599 מיום 8.12.1988 נקבעו הוראות בדבר בניה על גגות בנינים.

  הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

  היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות של הבנין וזאת בתנאי שהבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.

  השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

  בבנינים קיימים או בבנינים שבנייתם אושרה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג ו/או פרגולות בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לסעיף ד' 4 דלעיל.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4 תותר בשטח הגג בניית פרגולות ששטחן לא יעלה על 15 מ"ר.

לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד החל על הבנין ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בנין קיים להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג מוסכמת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה אשר תהיה ערוכה ע"י אדריכל וכיוצ"ב.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3814 מיום 13.11.90 בוטלו הוראות סעיף 11 בתכנית רצ/1/1/ו בטלות. (הסעיף מתייחס לאיסור בניה בבנין הכולל בינוי מיוחד).

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ז**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993 נקבעו הוראות בניה לגזוזטרא (מרפסת פתוחה) אשר שטחן לא יכלל באחוזי הבניה.

ביחס למרפסת גג פתוחה נקבע – מרפסת פתוחה אשר נוצרת כתוצאה מדרוג הבנין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב ביותר מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות למעט חפיפה של עד 0.6 מ' לאורך קיר הבנין הגובל עם המרפסת. חפיפה זו לא תכלל בחשוב שטחי הבניה. ביתרת היקף המרפסת הפתוחה כמוגדר בתת סעיף 5א' ו5ב' ולא יהיו קירות, עמודים או פרגולות כלשהם למעט מעקה אשר יעמוד בדרישות ת"י 1142. מעקה הגג העליון בבנין גבוה או רב קומות יהיה ברחב 0.5 מ' עם שפוע כל הגג.

ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתכנית המתאר.

חל איסור מוחלט על סגירה ו/או קירוי המרפסת הפתוחה או חלק ממנה בכל חומר שהוא. תותר בניית פרגלות בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי לפי אישור ארכיטקטוני של העיריה.

על אף האמור לעיל תותר בנית חדרים ומתקנים שונים על הגג העליון בלבד כמפורט ברצ/1/1/ו, רצ/1/1/ו/1 ורצ/1/1/ו/2.

- **רצ/30/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5038 מיום 10.12.2001 הותרה במרפסת גג עליונה הבנויים בבניה רוויה בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה) תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון) במקום "מצללה" ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לענין שטח "המצללות" עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז 1997 ובתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז – 1997.

צורת הגגון, חומרי הגמר, צבעיו וכיוצ"ב יהיו באשור אדריכל העיר ובתנאים שיקבע לשם שמירת האחידות הארכיטקטונית של המבנה.

לא תותר כל סגירת קירות הגגון, מצדדיו או חזיתו, בכל צורה שהיא, בין קשיחה לבין פריקה.

שטח הגגון עפ"י תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תכנית זו.

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י מידע מפנקס בתים משותפים מיום 1.9.2010 רשום הנכס הנדון כתת חלקה 690/34 בגוש 3945 כדירה + מחסן בקומה תשיעית בשטח 221.70 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 62/878.

לדירה קיימות ההצמדות כדלקמן:

חניה	12.50	מ"ר
חניה	12.50	מ"ר
גג	291	מ"ר
גג	303	מ"ר
מעבר לחניה	363	מ"ר

הדירה רשומה בבעלות:

זליג שמשון	1/2
זליג ברכה	1/2

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רבני מכובד רונית ורבני קמרן.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ הלווים רבני מכובד רונית ורבני קמרן.

<u>תקנון הבית המשותף</u>

עפ"י תקנון מוסכם הוצאו חלקים מהרכוש המשותף והוצמדו לדירה 690/34 כדלהלן:

תאור	אות	שטח	הערות
קרקע (חניה)	א'	12.50	
קרקע (חניה)	ד'	12.50	
גג	יט	291	בצמוד לדירת הפנטהאוז
גג	כ'	303	מעל דירת הפנטהאוז
קרקע (מעבר לחניה)	כא'	363	יחד עם דירות שונות

בחישוב שיעור החלק ברכוש המשותף של הדירות להם הוצמד המעבר לחניה, לא יובא בחשבון המעבר לחניות בשטח 363 מ"ר והצמוד לדירות אלה ואשר ישמש את בעלי הדירות הנ"ל כמעבר לחניות בלבד.

בחישוב שיעור החלק ברכוש המשותף של דירה מספר משנה 690/34 (הדירה הנדונה) לא יובאו בחשבון:

גג המסומן בתשריט באות יט' בשטח 291 מ"ר, גג המסומן בתשריט באות כ' בשטח 303 מ"ר הצמודים לדירה זו.

בעלי הדירה 690/34 יהיו רשאים לעשות בגגות הצמודים לדירתם כל פעולה כפי ראות עיניהם, לרבות פעולות בניה.

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

תכנית רצ/1/1/ו/ב – לתאריך הקובע 28.11.90.

תכנית רצ/30/1/1 – לתאריך הקובע 26.12.2001.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

להלן עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומות ההשבחה:

תכנית	נושא	השבחה לפי שמאי המשיבה	השבחה לפי שמאי המבקש
רצ/1/1/ו'/ב	חדר יציאה לגג	₪ 20,700	960 ש"ח
30/1/1/רצ	קירוי פרגולות	₪ 36,414	אין השבחה

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו/ב</u>**

עמדת שמאי המשיבה

שווי זכויות לתוספת חדר יציאה לגג

שטח 23 מ"ר X (מקדם שוליות 0.2-מקדם 1.1) = 20.7 מ"ר אקו'

20.7 מ"ר X שווי קרקע 500 $ למ"ר = $ 10,350

הסביבה היא אזור מגורים טוב ומבוקש בראשון לציון.

שווי קרקע לפי "מקרקעין וערכם" באזור טוב בראשון לציון 500 $ למ"ר מבונה.

תוספת זכויות הבניה משביח מאחר ויש צורך בשטחי בניה נוספים עם התחשבות בשוליות.

ההשבחה נקבעה לפי תכנית רצ/1/1/ב ביחד עם תכנית רצ/1/1/א מאחר ומתייחסים אליהם כמקשה אחת.

מפנה לפס"ד בש"א 1631/08 הועדה המקומית גבעתיים נ' שמואל מיכה לענין היקף החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות לחדר על הגג של דייר בדירה בקומה העליונה, נקבע כי יש לחייב בהיטל עבור כל הזכויות ולא רק עבור חלקו ברכוש המשותף.

עמדת שמאי המבקש

שטח 23 מ"ר X (מקדם שוליות 0.7 –מקדם 1.1) =	9.2 מ"ר אקו'
בניכוי 10 מ"ר שירות ליצירת מדרגות X 0.6 =	6 מ"ר אקו'
סה"כ 3.2 מ"ר אקו' X 300 $ =	960 $

הסביבה היא אזור מגורים בינוני בראשון לציון.

שווי קרקע לפי מקרקעין וערכם אזור בינוני בראשון לציון 300 $ למ"ר מבונה.

שטח הדירה גדול מאוד ולכן אין כמעט צורך בשטחי בניה נוספים.

יש קושי בניצול זכויות הבניה הנוספות, בשל הצורך בקבלת אישור השכנים ולראיה עד היום בעל הדירה שהוא קבלן במקצועו לא ניצל את הזכויות. בא לידי ביטוי בדחיה של 20 שנה במקדם היוון של 6-7% לשנה נסמך בשומה מכרעת של אמנון נזרי.

ניצול זכויות הבניה על הגג לא יאפשר ניצול זכויות לפי תמ"א 38.

לטענת הבעלים עפ"י תקנון הבית המשותף זכויות הבניה אינן משויכות לדירה הנדונה ומהוות חלק מהרכוש המשותף, ניצול זכויות אלה מחייב רכישתן מהשכנים.

בהתייחס לפס"ד שהציג שמאי המשיבה המפורט לעיל מדגיש כי בהחלטת השופט דן מור, מנחה השופט את השמאי להביא בחשבון את זכויות הדיירים האחרים או בחישוב מקדם היוון כלשהו.

עפ"י שומת דנוס בנכס הנמצא באזור דומה נקבעה ההשבחה בגין תוספת חדרים על הגג לפי שווי של 120 ₪ למ"ר.

<u>הכרעה</u>

זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג בראשון לציון הוקנו במס' תכניות בנין עיר שאושרו בזו אחר זו, בבחינת ההשבחה בדירה הנדונה אבחן את השפעתה של כל תכנית על הנכס הנדון:

תכנית רצ/1/1/ו - קבעה זכויות לחדרים על הגג בשטח 23 מ"ר אולם לא התירה ניצול זכויות אלה בקומות חלקיות ומכאן שלא הקנתה לדירה הנדונה זכויות אלה.

תכנית רצ/1/1/ו/א - הקנתה זכויות לחדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ללא הסייג של ניצול בקומות חלקיות, אולם לא התירה הקמת חדרי יציאה לגג במבנים שנבנו עפ"י תכנית בינוי. הבנין הנדון נבנה עפ"י תכנית רצ/9/129 הכוללת תכנית בינוי ומכאן שתכנית רצ/1/1/א/1 לא התירה הקמת חדר יציאה לגג בבנין הנדון.

תכנית רצ/1/1/ו/ב - המהווה שינוי לתכניות הקודמות הסירה את הסייג באשר למבנים שנבנו עפ"י תכנית בינוי ומכאן שזוהי התכנית אשר התירה חדר יציאה על הגג לדירה הנדונה.

בענין המחלוקת בנושא אפשרויות ניצול הזכויות לבניה על הגג בחנתי את תקנון הבית המשותף, את פסקי הדין שהוגשו לי בנושא הנדון ולאחר שעיינתי בפסקי דין מנחים בנושא בניה על גגות הגעתי למסקנות הבאות:

עפ"י תקנון הבית המשותף הוצמדו לדירה הנדונה מרפסות הגג בקומת הפנטהאוז ובקומת הגג העליונה, עפ"י הוראות התקנון נקבע כי "בעלי דירה 690/34 (הדירה הנדונה) יהיו רשאים לעשות בגגות הצמודים לדירתם כל פעולה כפי ראות עיניהם, לרבות פעולות בניה".

בעלי דירת הגג הם היחידים שיכולים להינות מזכויות הבניה לחדר יציאה לגג מאחר ודירתם הינה היחידה על שטח הגג, את ההוראה בתקנון הבית המשותף אני רואה כהסכמה של בעלי הדירות לביצוע בניה בשטחי הגג המוצמדים לדירתם (לרבות הגג העליון הצמוד לדירתם) לפחות בהיקף של חדר היציאה לגג.

על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, מגישי ההיתר נדרשים לחתימתם של כל בעלי הדירות והוועדה המקומית רשאית לדון בבקשה רק לאחר חתימתם או מסירת הודעה לדיירים השכנים, אולם להבנתי בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור לעיל אין ליתר הדיירים אפשרות אמיתית לעכב את הבניה מטיעונים משפטיים.

לפיכך, אני סוברת שבעלי הדירה הנדונה יוכלו לנצל את זכויות הבניה לחדר יציאה על הגג הצמוד לדירתם, תוך פרק זמן סביר וללא עיכובים מיוחדים, עם זאת, בשל מספר הדיירים הגדול בבנין ולצורך הזהירות תובא בחשבון הפחתה של כ – 6% המשקפת דחיה של שנה בהוצאת היתר בניה.

לענין הטענה לפגיעה בזכויות לפי תכנית תמ"א 38, הרי שתמ"א 38 לא חלה במועד הקובע ולפיכך אין להביא אותה בחשבון באומדן ההשבחה לענין תכנית רצ/1/1/ו/ב.

שטח הדירה עפ"י הרישום בפנקס הבתים המשותפים (בניכוי מחסן) הינו 218 מ"ר, עפ"י היתר הבניה שטח הדירה הינו 206.62 מ"ר, בבחינת ההשבחה אתייחס לשטח הדירה עפ"י היתר הבניה בלבד.

זכויות הבניה לחדר יציאה לגג אמנם לא נוצלו ע"י הבעלים הקודם אולם בפועל הורחבה הדירה (ולראיה שטח הדירה עפ"י הבית המשותף), כלומר למרות שטחה הגדול יחסית של הדירה היה צורך בתוספת שטחים נוספים לדירה מעבר, לפיכך אני מוצאת כי אין מקום לבצע דחיה במועד ניצול הזכויות.

בהתייחס לשטח הדירה, תכנית רצ/1/1/ו/ב המקנה זכויות לחדר יציאה לגג אכן משביחה את ערך המקרקעין, עם זאת בשל גודלה של הדירה ביחס לדירות בסביבה יובא בחשבון מקדם שוליות.

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

ערכי שווי:

בהעדר נתוני השוואה נעשה שימוש בערכי השווי המופיעים בבטאון "מקרקעין וערכם".

עפ"י מקרקעין וערכם מיולי 1991 נקבעו ערכי השווי לחדר בראשון לציון כדלקמן:

קרקע לחדר באזור בינוני 8-10 א' $

קרקע לחדר באזור מעולה 13-15 א' $.

בשל העובדה כי מדובר בתקופה בה חלה עליה במחירי הנדל"ן תבוצע הפחתה של 10% לצורך התאמה לתאריך הקובע.

האזור בו ממוקם הנכס הנדון הינו אזור טוב בראשון לציון לפיכך יקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

$\frac{0.9 \times \$\ 13{,}000}{25 \text{ מ"ר לחדר}}$ = 468 $ למ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה במעוגל 470 $ למ"ר מבונה.

בהתייחס לערכי השווי המופיעים בשומת משרד דנוס כהן הרי ששם מדובר על ההשבחה הנובעת מהאפשרות להעביר את השטחים העיקריים לגג בלבד (מתוך סך השטחים העיקריים) ולא תוספת זכויות המוקנות מלכתחילה לגג, כמו במקרה הנדון.

מאחר והגג איננו בשימוש לא תבוצע הפחתה בגין אובדן שטח בשמוש קודם בגג.

המקדם האקוויוולנטי לזכויות לחדר יציאה לגג הינו 1.3

בהתחשב בשוליות, אובדן שטח לצורך הקמת מדרגות, עלויות התאמה וקושי בבניה בקומת הגג תובא בחשבון הפחתה של 25%.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו/ב לתאריך הקובע 28.11.90:

470 $ X 23 מ"ר X 1.3 X 0.75=		$ 10,540
הפחתה בגין דחיה 6%		$ 632
סה"כ ההשבחה		$ 9.908
ההשבחה בש"ח	**($ = 2.007 ₪)**	**19,885 ₪**

רח' שמעון 94 מודיעין 71724 geva@gbalter.com
טל' 08-9105599 פקס 1538-9105599 נייד: 054-5649677

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/30/1/1</u>**

עמדת המשיבה

שטח מרפסת הגג 170 מ"ר, עפ"י הוראות התכנית (בכפוף לתקנות) התכנית הקנתה תוספת זכויות <u>לגגונים</u> בשטח 1/3 משטח מרפסות הגג דהיינו 56 מ"ר.

56 מ"ר X מקדם 0.25 = 14 מ"ר אקוויוולנטי

14 מ"ר X 600 $ למ"ר = 8,400 $

הזכויות לשטח הפרגולות בהיקף של 1/3 משטח הגג נובעות מתכנית רצ/30/1/1 המפנה להוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, ההשבחה חושבה אך ורק בגין קירוי הפרגולות.

עמדת המבקש

זכויות הבניה לפרגולות נובעות מתקנות התכנון והבניה ולא מתוקף תכנית רצ/30/1/1.

אין צורך מעשי בשטח פרגולה בהיקף של 56 מ"ר, לכל היותר נדרשים 10 מ"ר בלבד.

לטענת הבעלים בפועל חלקים גדולים של שטח מרפסת הגג מקורים ומאושרים עפ"י היתר הבניה.

לפיכך התכנית איננה משביחה את ערך המקרקעין.

<u>הכרעה</u>

תכנית רצ/30/1/1 מאפשרת קירוי פרגולות בגג רעפים ומפנה להוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז 1997 ולתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז – 1997.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז 1997 - השטחים המותרים להקמת מצללות בהיקף של עד 1/3 משטח מרפסת הגג אינם מהווים שטחים מקורים לצורך חישוב השטח הכולל המותר לבניה ולפיכך אינם מהווים "זכויות בניה" אולם התקנות מגדירות את היקף השטחים המותרים לבנית מצללה.

תכנית רצ/30/1/1 התירה קירוי שטחים אלה (ללא סגירה בקירות).

בנכס הנדון קיימות מרפסות מקורות ולא מקורות כמפורט להלן:

חלק	שטח במ"ר עפ"י תשריט הבית המשותף	שטח במ"ר עפ"י היתר הבניה
מרפסות מקורות	51.5	45
מרפסת גג פנויה	202	187

עפ"י היתר הבניה ובפועל קיימות מרפסות גג מקורות בגג בטון שטוח בהיקף נרחב ופונקציונלי, לפיכך אין צורך בהקמת מצללות או מצללות מקורות נוספות.

לפיכך תכנית רצ/30/1/1 איננה משביחה את ערך המקרקעין.

11. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/ו/ב	28.11.1990	19,885 ₪	9,942.5 ש"ח
רצ/1/1/30	26.12.2001	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה

ניתנה היום, 31.10.2010