המבקשת:

אירו בילדינג יזמות מודרנית בע"מ

ע"י מר רונן כהן, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין

תאריך:	17/12/2015
מספרנו:	7666.15
מס' מנוי:	881-2015

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 4346 חלקה 525</u>

<u>רחוב הרצל 43</u>

<u>רמלה</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 15/7/2015 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית לה/מק/7/1/100
אופן מימוש הזכויות:	בקשה להיתר למימוש חלקי

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת:	אירו בילדינג יזמות מודרנית בע"מ שמאי המבקש: מר רונן כהן
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה שמאי הועדה המקומית: מר אורי כהן

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	22/9/2010
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	7/8/2015, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	17/9/2015, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אורי כהן מיום 20/4/2015 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 7/9/2015.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מר רונן כהן מיום 10/8/2015 אליו צרף נספחים:

- שומת ועדה קודמת מיום 26/2/2012 ושומה אחרת קודמת מיום 4/4/2012,
- עתירה מנהלית לביטול החלטת ועדת ערר מיום 19/11/2013 והחלטה בעת"מ 7565-01-14 מיום 9/3/2014,
- שומה מייעצת בערר 8056/12 בנכס הנדון, של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	4346
חלקה:	525 (חלק)
שטח רשום:	36,076 מ"ר
מגרש:	1 בתכנית לה/מק/7/1/100
שטח המגרש:	954 מ"ר (בהתאם לבקשה האחרונה להיתר).
כתובת:	הרצל 41-43, פינת רחוב ההגנה, רמלה.
מהות הנכס:	מגרש ועליו בניין מגורים ומסחר חדש.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15/4/2012 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות רשות הפיתוח.

על המקרקעין רשומות הערות לטובת עיריית רמלה (הפקעה, ס' 19), הערה בדבר אתר עתיקות, הערה על אי התאמה לטובת הועדה המקומית (בקשה מיום 22/6/2010, אישור 5373 אירו בילדינג יזמות מודרנית בע"מ).

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו מגרש בפינת הרחובות ההגנה והרצל.

רחוב הרצל מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום. הצומת בו ממוקם הנכס מהווה צומת סואן.

האזור מאופיין בבניה רוויה ובשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים.

המגרש הנדון בעל צורה בלתי רגולרית. ביום ביקורי בנכס קיים על המגרש מבנה מגורים חדש של 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית.

ממזרח גובל הנכס במבנה המשמש כמרכז לקשיש ומצפון במבנה מגורים.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם:

8.1 **תכנית לה/1000** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1943 מיום 13/9/1973

התכנית מסווגת הנכס הנדון בתחום אזור מגורים ג'. עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	800 מ"ר
מס' קומות:	4 מעל קומה מסחרית
% בניה:	30% לקומה וסה"כ 120% למגורים + 15% חזית מסחרית
מרפסות:	בבנייני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור 25% משטח הבניה המותר.
מס' יח"ד:	12
קווי בניין:	צדדי 4 או קיר משותף, אחורי 5 מ'.

עומק החנויות המקסימלי- 8 מ'. מותרת חזית מסחרית באזורי מגורים א-ב-ג לפי תכנית מפורטת.

בסמכותה של הועדה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי, במידה והתכנית המפורטת החלה מחייבת שינוי צורתה של חלקה זו או איחודה עם חלקה אחרת במידה ולא קיימת אפשרות לאיחודה עם חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת בניה). האפשרויות הן:

1. חלקה ששטחה עולה על 500 מ"ר – בהתאם להגדרות האזור.
2. 2 קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 300 מ"ר ל- 500 מ"ר.
3. שיפור תנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ"ר (הגדלת חדרים או תוספת שירותים).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.2 **תכנית לה/1/100** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2362 מיום 1/9/1977

נשוא השומה מסומן כמגרשים 41 ו- 43 המסווגים לאזור מגורים ג/2 עם חזית מסחרית.

עיקרי הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	800 מ"ר
מס' קומות:	4 מעל קומה מסחרית
אחוזי בניה:	30% לקומה וסה"כ 120% + 15% חזית מסחרית
מרפסות:	בבנייני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור 25% משטח הבניה המותר.
קו בניין צידי:	0 או 4 מ'.
אורך חזית מינימלית:	20 מ'
מס' יח"ד לדונם:	12

8.3 **תכנית לה/3/1000** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2725 מיום 5/7/1981

התכנית מבטלת אפשרות בניית מרפסות בשיעור 25% וקובעת זכויות בניה כוללות ללא הפרדה בין מגורים למרפסות:

אחוזי הבניה נקבעו ל- 37% לקומה, 4 קומות, סה"כ 148% + 15% חזית מסחרית.

8.4 **תכנית לה/1004** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4629 מיום 19/3/1998

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח 30 מ"ר, כולל שטח מדרגות פנימיות, לכל דירה בקומה העליונה.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. המרחק מאחד המעקות החיצוניים לפחות 2 מ' ומשאר המעקות לפחות 1.2 מ'.

בגגות שטוחים השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח הגג.

8.5 **תוספת שטחי שירות** - החלטת הועדה המקומית מיום 10/11/2004

למגורים - 20%

לתעשיה - 30%

למשרדים - 40%

למסחר - 30%

אחוזי הבניה לשטחי שירות הינם מהשטחים העיקריים. היטל השבחה יגבה כדין.

המצב החדש

8.6 **תכנית לה/מק/7/1/100** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6134 מיום 7/9/2010

התכנית מהווה תכנית מפורטת נקודתית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של מגרשים 41 ו- 43 בתכנית לה/1/100.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מטרת התכנית – הריסת שני בניינים בפינת הרחובות הרצל וההגנה ובניית בניין מגורים עם חזית מסחרית, חניון תת קרקעי וכיכר עירונית.

עיקרי הוראות התכנית:

יעוד הקרקע: מגורים ג' + חזית מסחרית

שימושים: ק.קרקע – חנויות מכל הסוגים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מחסנים וכיו"ב, קומות עליונות – מגורים, קומת גג – חדרים על הגג ופרגולות.

קווי בניין: לרחוב הרצל וקו בניין מזרחי 2 מ', צפוני 3 מ'

שינוי הבינוי: הגדלת מספר הקומות מ- 4 מעל קומה מסחרית ל- 5 מעל קומה מסחרית

קביעת שטחי שירות: מתחת ל- 0.00 – 839 מ"ר לחניון

מעל ל- 0.00 – 362 מ"ר למגורים, 56.7 מ"ר למסחר

הגדלת השטח לחזית מסחרית ב- 63 מ"ר, מ- 126 מ"ר ל- 189 מ"ר.

הקטנת השטח למגורים ב- 63 מ"ר, מ- 1,403 מ"ר (כולל הקלות וחדרים על הגג) ל- 1,340 מ"ר.

הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת שטח עיקרי מ- 10 ל- 14 יח"ד

כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק:

- 6% לשיפור תכנון 50 מ"ר
- 2.5% תוספת קומה 21 מ"ר - סה"כ 71 מ"ר תוספת עיקרי
- 5% להתקנת מעלית 42 מ"ר - תוספת שטחי שירות.

חדרים על הגג: ע"פ לה/1004, השטח אינו ניתן לניוד בין הקומות

זכויות הבניה: שטח מגרש: 839 מ"ר

מגורים:	שטח עיקרי:	ע"פ לה/3/1000 -	1,242 מ"ר
		ע"פ לה/1004 -	90 מ"ר
		הקלות -	71 מ"ר
		סה"כ -	1,403 מ"ר
		העברה למסחר:	63- מ"ר
		סה"כ:	1,340 מ"ר
	שטחי שירות:	362 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	
		839 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת	
	מס' יח"ד:	14	
	מס' קומות:	5 מעל קומה מסחרית + מרתף + ח.גג	
	מרפסות:	מקורות, 14 יח"ד * 12 מ"ר = 168 מ"ר	
מסחר:	שטח עיקרי:	ע"פ לה/3/1000 -	126 מ"ר
		תוספת 50% -	63 מ"ר
		סה"כ	189 מ"ר
	שטחי שירות:	56.7 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.7 **רישוי** -

א) **היתר בניה מספר 20100285 מיום 1/7/2013**

אושרה הקמת בניין בן 13 יח"ד, 5 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף חניה. שטחי הבניה:

א השימושים העיקריים (מ"ר) מסחר מוד קיים	מסחר שימוש מוצע	מגורים מוד קיים	מגורים שימוש מוצע	ח.על הגג מוד קיים	ח.על הגג שימוש מוצע	מוד קיים	שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ א משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	חלקי שירות (מ"ר) מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	שרות למסחר	קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ א משטח המגרש	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין א	שטח גזוזטראות	משטחים לא מקורים
											מרתף -1		43.50	43.10	725.81	20.16						832.57		832.57			
	173.70								173.70		קרקע	9.00	14.72			36.89				35.73		96.34		270.04			
			292.75						292.75		1	37.08				39.64						76.72		369.47		38.73	
			292.75						292.75		2	37.08				39.64						76.72		369.47		38.73	
			285.85						285.85		3	37.08				39.64						76.72		362.57		48.85	
			191.62		26.19				217.81		4	24.76				33.33						58.09		275.90		24.36	109.78
			173.70						173.70		5	24.76				33.57						58.33		232.03			40.98
					56.12				56.12		6					24.80						24.80		80.92			146.35
											גג																
	173.70		1236.67		82.31				1492.68		סה"כ	169.76	58.22	43.10	14.72	267.67				35.73		1300.29		2792.97		150.67	297.11
									א																		
	173.70		1236.67		82.31				1492.68		מעל הקרקע	169.76	14.72			247.51				35.73		467.72		1960.40		150.67	297.11
											מתחת הקרקע		43.50	43.10	725.81	20.16						832.57		832.57			

ב) **בקשה 20140130** נדונה בישיבת הועדה המקומית מספר 2014012 מיום 24/12/2014 ואושרה בתנאים. הבקשה הינה לתוספת שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע החורג מסה"כ השטחים המאושרים בתכנית לה/מק/7/1/100, ולתוספת יח"ד מ- 13 ל- 14.

שטח המגרש – 954 מ"ר. שטחי הבניה:

א השימושים העיקריים (מ"ר) מסחר קוד קיים	מסחר שימוש מוצע	מגורים קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	ח.על הגג קוד קיים	ח.על הגג שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ א משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב ממ"ד קיים	ממ"ד מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	אחסנה קיים	חניה קיים	חלקי שירות (מ"ר) מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	שרות למסחר קיים	קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ א משטח המגרש	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין א	שטח גזוזטראות קיים	שטח גזוזטראות מוצע	משטחים לא מקורים קיים	משטחים לא מקורים מוצע
									מרתף -1			43.50	43.10	725.81	20.16	0		832.57	832.57		832.57					
173.70	21.43					173.70	195.13		קרקע	9.00	0	14.72			36.89	0	35.73	96.34	96.34		291.47					
		292.75	0			292.75	292.75		1	37.08	0				39.64	0		76.72	76.72		369.47		38.73	0		
		292.75	0			292.75	292.75		2	37.08	0				39.64	0		76.72	76.72		369.47		38.73	0		
		285.85	6.9			285.85	292.75		3	37.08	0				39.64	0		76.72	76.72		369.47		48.85	-10.12		
		191.62	94.23	26.19	-26.19	217.81	285.85		4	24.76	12.32				33.33	6.31		58.09	76.72		362.57		24.36	24.49	109.78	-4.22
		173.70	16.62	0	26.19	173.70	217.89		5	24.76	0				33.57	0		58.33	58.33		276.22				40.98	0
				56.12		56.12	56.12		גג						24.80	0		24.80	24.80		80.92				146.35	0
173.70	21.43	1236.67	110.85	82.31	0	1492.68	1633.24		סה"כ	169.76	12.32	58.22	43.10		267.67	6.31	35.73	1300.29	1318.92		2952.16		150.67	14.37	297.11	-4.22
							א																			
173.70	21.43	1236.67	102.51	82.31	0	1492.68	1616.62		מעל הקרקע	169.76	12.32	14.72			247.51	6.31	35.73	467.72	486.35		2119.59		150.67	14.37	297.11	-4.22
									מתחת הקרקע			43.50	43.10	725.81	20.16			832.57	832.57		832.57					

ג) **ועדת המשנה בישיבתה מיום 28/1/2015** דנה בתכנית לצרכי רישום.

בהתאם להערות בדיקה התצ"ר אינו תואם את תשריט תכנית לה/מק/7/1/100. גבולות המגרש החדש בתצ"ר אינם תואמים את גבולות תא שטח 1 בתכנית לה/מק/7/1/100 וכן שטח מגרש התצ"ר אינו תואם את תא שטח מס' 1 בתכנית לה/מק/7/1/100. מעיון בתצ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ובתשריט התכנית נחזה כי התצ"ר מבקש להוסיף לשטח תא שטח 1 בתכנית לה/מק/7/1/100 שטח נוסף הנמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית ועל פי המצב המאושר של התכנית יעודו שצ"פ וחניה.

לטענת המתכנן נפלה טעות בתכנית לה/מק/7/1/100 אשר לא סימנה נכון את גבולות מגרש 43 ולפיכך הוא מבקש להוסיף שטח שהוחסר משטח מגרש 43 בתכנית לתא שטח 1 על פי תכנית לה/מק/7/1/100 באמצעות התצ"ר.

החלטות:

"לאחר שמיעת הסבריו של עורך התכנית אדר' השמשוני, הועדה השתכנעה כי בתכנית בניין העיר מס' לה/מק/7/1/100 (להלן: התכנית) נפלה טעות סופר טכנית בתום לב לגבי צביעת השטח שמחוץ לקו הכחול של התכנית. לאור זאת הועדה מאשרת את המבוקש בכפוף לחוות דעת של היועץ המשפטי של הועדה לאופן הסדרת הטעות הטכנית שנפלה בתכנית, ותיקון הטעות הטכנית שנפלה בתכנית בהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי."

9. <u>עיקרי המחלוקת</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
שטח המגרש	לאחרונה, במדידה נמצא כי שטח מגרש 43 נטו הינו 449 מ"ר (ולא 334 מ"ר), ושטח המגרש החדש 954 מ"ר. יש לגזור זכויות הבניה משטחים אלה בשני המצבים התכנוניים ולא כפי שמפורט בתב"ע. מבקש לדון בכל ההליך, כולל ההליך בחיוב הקודם כנגזר משומה מייעצת של מ.מלוכנא – לעניין התאמת השטחים (שעדיין מתנהל בועדת ערר). ככל שנדרשת תב"ע לתיקון הטעות יש להפחית עלויות מההשבחה.	יש להביא בחשבון רק מצב תכנוני סטטוטורי ולא מצב תכנוני עתידי. טרם אושרה תכנית של תיקון השטח ולא וודאי שאין טעויות נוספות.
ערכי שווי	שווי מר"מ מסחר בהבאת מרתף בחשבון: 4,609 ₪ שווי מר"מ מגורים מצב קודם 2,118 ₪ שווי מר"מ מגורים מצב חדש 2,218 ₪	בהתאם לשומת מלוכנא. שווי מר"מ מסחר 6,000 ₪ שווי מר"מ מגורים 2,700 ₪
תחשיב ההשבחה	**מצב קודם:** • מגורים: מחשב שטח: עיקרי + קומה מפולשת*0.3 + ח.גג*1.3 + ש"ש*0.3 + חיוב במסגרת שומת מלוכנא, סה"כ= 1,919.14 מר"א 1,919.14 מר"א*2,118 ₪= 4,064,740 ₪ • מסחר: 143.1 מ"ר+42.93 ש"ש*0.5= 164.57 מר"א 164.57*4,609 ₪= 758,480 ₪ סה"כ שווי קודם 4,823,220 ₪ הפחתה 5% לדחיה (איחוד) 4,582,059 ₪	**תוספת זכויות למסחר** שטח התוספת 21.43 מ"ר שווי קרקע למר"מ 6,000 ₪ השבחה 128,580 ₪ מלוכנא הפחית עלות מדרכה צבורית עמ' 33

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	מצב חדש: • מגורים: מחשב שטח: עיקרי + ח.גג*1.3 + מרפסות מקורות*0.5 + מרפסות לא מקורות*0.3 + ש"ש*0.3 + מחסנים, סה"כ= 1,655.82 מר"א 1,656.82 מר"א*2,218 ₪= 3,672,615 ₪ • מסחר: 176.4 מ"ר+43.87 ש"ש*0.5= 198.335 מר"א 198.335*4,609 ₪= 914,126 ₪ סה"כ שווי חדש 4,586,741 ₪	**תוספת זכויות למגורים** תוספת יח"ד אחת (מ- 13 יח"ד ל- 14 יח"ד) שטח התוספת 110.85 מ"ר שווי קרקע למר"מ מגורים 2,700 ₪ השבחה 299,295 ₪
סה"כ השבחה	סה"כ השבחה 4,683 ₪ היטל השבחה **2,341 ₪**	סה"כ השבחה 427,875 ₪ היטל השבחה **213,937 ₪**
פטור	יש להביא בחשבון פטור אחד ליח"ד.	במצב תכנוני קודם כבר הוקנו זכויות ל- 13 יח"ד לכן הטענה אינה רלבנטית.

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>שטח המגרש</u>

שמאי המבקשת טוען כי ע"פ פרוטוקול ועדת המשנה מיום 28/1/2015, נפלה טעות בתכנית לה/מק/7/1/100 אשר לא סימנה נכון את גבולות מגרש 43. השטח הנכון של המגרש הינו 449 מ"ר ולא 334 מ"ר וטעות זו גררה טעויות בחישוב הזכויות במצב הקודם.

שמאי המבקשת טוען כי יש לתקן אף טעות השטח המהווה בסיס לשומתו המייעצת של מ.מלוכנא בהתאם לכך. לנוכח הטעות "יש לעשות סדר" ולחייב בגין השטחים הנכונים בזיכוי השטחים שחוייבו בשומת מלוכנא.

שמאי המבקשת מציין כי בית המשפט החזיר הדיון לועדת ערר כדי לאפשר למבקש לטעון טענותיו בעניין שומת מלוכנא. דיון זה עדיין לא התקיים.

שמאי המשיבה ערך שומתו בהתייחס להשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור תכנית לה/מק/7/1/100 למועד הקובע 22/9/2010. השבחה זו מתמקדת בתוספת זכויות למסחר (21.43 מ"ר) ותוספת זכויות למגורים (110.85 מ"ר, כולל תוספת מ- 13 יח"ד ל- 14 יח"ד), כמפורט בבקשה להיתר.

לטענת השמאי המשיבה, שמאי המבקשת מתעלם מהמצב הסטטוטורי המחייב ומציג מצב תכנוני אשר טרם קיבל תוקף חוקי ואין לו מקום בהליך. הדרישה לתיקון טעות השמאי המייעץ מלוכנא במסגרת ההליך הנוכחי אינה במקומה.

הכרעה

תכנית לה/מק/7/1/100 שנערכה ע"י המבקשת (והתבססה על מדידה) מפרטת שטחי המגרשים:

במצב קודם: מגרש 1/43 – 334 מ"ר ; במצב חדש: מגרש 1 – 839 מ"ר.

בגין אישור תכנית זו ולצורך מימוש חלקי (כפי שבא לידי ביטוי בבקשה 20100285 שאושרה ביום 21/12/2011) נערכה שומה מייעצת ע"י השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא מיום 11/9/2013 (להלן:'שומת מלוכנא'). השמאי המייעץ השתית שומתו על הנתונים כמפורט בתכנית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הבקשה להיתר שהוגשה ומהווה חלק מההליך שלפני, כוללת מפת מדידה אשר על פיה שטחי המגרשים שונים: במצב קודם: מגרש 1/43 – 449 מ"ר; במצב חדש: מגרש 1 – 954 מ"ר.

בהחלטת המשיבה לבקשה לתוספות בניה 20140130 החליטה המשיבה לאשר הבקשה במסגרת השטחים המותרים על פי תב"ע, והעירה כי יש להגיש תצ"ר של המגרש לפי תב"ע.

ביום 28/1/2015 דנה המשיבה בתצ"ר, שוכנעה כי נפלה טעות סופר טכנית, בתום לב, לגבי צביעת השטח שמחוץ לקו הכחול של התכנית, ואישרה המבוקש בכפוף להנחיות יועמ"ש המשיבה לאופן הסדרת הטעות הטכנית שנפלה ותיקונה בתכנית.

תיקון תכנית (הן מפאת טעות שנפלה בה בתום לב והן לצורך כל שינוי אחר) יכול להעשות רק בדרך של תכנית חדשה. תכנית כזו לא אושרה ולפיכך אין אפשרות להביא בחשבון, במסגרת ההליך אצל שמאי מכריע, נתונים שאינם סטטוטוריים[1]. לכשתתאשר תכנית חדשה אשר תעגן סטוטורית התיקונים המתחייבים, תיבדק ההשבחה בגינה ויובאו בחשבון קיזוזים מתחייבים ככל שקיימים.

10.2 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה התבסס על הערכים שנקבעו בשומת מלוכנא: 2,700 ₪/מר"מ מגורים, 6,000 ₪/מר"מ מסחר.

שמאי המבקשת טוען כי השוויים הללו הינם בהנחה כי לא מחשבים את עלות בניית מרתף החניה. במידה ומביאים בחשבון מרתף השווים – 2,118 ₪/מ"ר מגורים מצב קודם, 2,218 ₪/מ"ר מגורים מצב חדש ו- 4,609 ₪/מר"מ מסחר.

הכרעה

טענת שמאי המבקשת לשוויים הנ"ל נטענו בפני השמאי המכריע מלוכנא אשר דחה הטענה וקבע השווי, על רקע פירוט עסקאות והסברים לעניין זה[2]. שווי זה מקובל עלי.

10.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה מתייחס לתוספות הבניה המבוקשות – 21.43 מ"ר מסחר ויח"ד בשטח 110.85 מ"ר.

שמאי המבקשת עורך טבלת כלל הזכויות בהתאם לשטחי המגרשים 'המתוקנים' בין המצב הקודם לכלל הבניה על פי תשריט הבקשה האחרונה.

הכרעה

השומה המכרעת הנדונה ענייניה תוספת השטחים כמפורט בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 24/12/2014 - 21.43 מ"ר מסחר בקומת הקרקע + 110.85 מ"ר למגורים כיח"ד נוספת.

תחשיב שמאי המשיבה מקובל עלי:

	שטח	מר"מ	סה"כ
מסחר	21.43	₪ 6,000	₪ 128,580
מגורים	110.85	₪ 2,700	₪ 299,295

[1] ואין המדובר בפערים זניחים הקיימים לעיתים בתכניות ישנות בין שטח שנקבע בתכנית לשטח מדידה.
[2] עמ' 23 – 26 לשומה המייעצת.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השבחה			₪ 427,875
היטל השבחה			**₪ 213,938**

10.4 **<u>פטור ליח"ד אחת</u>**

שמאי המבקשת טוען כי "יש להביא בחשבון לפחות פטור אחד של יח"ד, מאחר והיו בנויים 2 בתי מגורים על 2 המגרשים הנדונים, אולם מאחר ומדובר במימוש חלקי שומר הבעלים את פטור זה למימוש היחידה ה- 14 המותרת לבניה התב"ע. במידה ולא ניתן לשמור את הפטור יש לחשב את הפטור".

שמאי המשיבה טוען כי טענה זו לא רלבנטית. במצב התכנוני הקודם הוקנו זכויות ל- 13 יח"ד.

הכרעה

טענה זו אכן איננה רלבנטית, שכן במצב הקודם ניתן היה לבנות יותר מיח"ד אחת בשטח 140 מ"ר.

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה תוספת בניה כמפורט לעיל, נכון ליום 22/9/2010,

<u>הינו בסכום של - ₪ 213,938</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il