נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	23/12/2024
תאריך עברי	כ״ב כסלו תשפ״ה
מספר מינוי	677-2023
מספרנו	153-05-2023

לכבוד,

מר עביר עדוי - המבקש	הועדה המקומית נוף הגליל- המשיבה
ע״י מר מוראד מנאסרה - שמאי מקרקעין	ע״י מר אהרון ויסבלום - שמאי מקרקעין
דוא״ל: engmurad@netvision.net.il	דוא״ל: office@rea.co.il

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 17746 חלקה 126 תתי חלקות 2-1</u>

<u>רח׳ הדר 10, נוף הגליל</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית נוף הגליל (להלן: ״המשיבה״), לבין מר עביר עדוי (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר מס׳ 20210053/3 הכוללת הקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין, מיום 28/02/2023.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר מורד מנאסרה, שמאי מקרקעין, מיום 20/05/2023.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

<u>מקור ההשבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**
הקלות בניה	21/11/2022

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	: 17746	
חלקה	: 126	
שטח חלקה רשום	: 694 מ״ר	
חלקות משנה	: 1	2
שטח תתי חלקות רשום	: 121.6 מ״ר	121.6 מ״ר
מהות הנכס	: בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי.	
כתובת	: הדר 10, נוף הגליל.	

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 22/09/2023 ע״י הח״מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 24/05/2023 נתקבלה שומתו של שמאי המבקש מר מורד מנאסרה מיום 20/05/2023, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 28/02/2023.
- נסחי רישום מקרקעין לתתי חלקות 1-2 שהופקו באמצאות האינטרנט ביום 28/03/2022.
- החלטת ועדה בישיבה מס' 2022006 מיום 26/06/2022 לבקשה להיתר מס' 20210053/3.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 20210053/3.
- דרישת תשלום מיום 08/03/2023.

ביום 01/06/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה, בצירוף המסמכים הבאים:

- החלטת ועדה בישיבה מס' 2022011 מיום 21/11/2022 לבקשה להיתר מס' 20210053/3.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 20210053/3.

ביום 14/09/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 14/09/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת הדיון והשלמות לדיון, העבירו שמאי המשיבה מסמכים כדלקמן:

- פרוטוקול מליאת הועדה מיום 08/01/2013, לעניין תוספת שטחי שירות לפי סעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה.
- פרוטוקול מליאת הועדה מיום 26/11/2015, לעניין עדכון החלטת המליאה בנוגע לתקנה 13 מיום 18/01/2013, לתוספת שטחי שירות.
- הסכמי מכר מיום 18/07/2018 ומיום 02/04/2019, לתת חלקה 1 ו-2 שבנדון, בהתאמה.
- הסכם מכר מיום 25/09/2022, לנכס בגו"ח 17746/101.
- היתר בניה 20201091 מיום 21/11/2021, לנכס בגו"ח 16936/223. דוגמה להקלה בגובה לפרגולה.

שמאי המבקש העביר במסגרת הדיון וההשלמות לו, מסמכים כדלקמן:

- התייחסות להשלמות שמאי המשיבה.
- החלטת השמאי המכריע גד נתן, מיום 01/05/2017, לנכס בגו"ח 6627/195, תל אביב.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 הנכס ממוקם ברח' הדר 10, בשכונת בן-גוריון, בחלק הדרומי של העיר נוף הגליל.

6.2 רח' הדר מסתעף מרחוב סביון, בצפון-מזרח, חוצה את הרחובות עירית ועולש ובסופו מהווה רחוב מעגלי, ללא מוצא.

6.3 הסביבה – מאופיינת בבניה צמודת קרקע, לצד שטחים ציבוריים.

6.4 הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.5 הנכס- חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי, הרשום כחלקות משנה 1-2 בחלקה 126 בגוש 17746, בשטח רשום בשלמות של 694 מ״ר.

6.6 לחלקה צורת דמוי טרפז עם חזית דרום-מזרחית באורך של כ- 15 מ׳ לרח׳ הדר ועומק ממוצע של כ- 26 מ״ר.

6.7 בית המגורים הקיים מבוקש להריסה ובניה מחדש.

7. **<u>מצב תכנוני:</u>**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1 **<u>תוכנית ג/2480 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2220 מיום 20/05/1976</u>**

עפ״י תשריט התוכנית, החלקה כלולה ברובה בתחום שטח לבנייני ציבור. **יתרת שטח החלקה בייעוד מגורים ג׳.**

התכליות ב״אזור מגורים ג״: תותר בניה לגובה של עד 4 קומות מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת.

7.2 **<u>תוכנית מתאר ג/3057 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2426 מיום 30/03/1978</u>**

עפ״י תשריט התוכנית, החלקה כלולה בתחום ״אזור מגורים לתכנון מפורט״.

בהוראות התוכנית נקבעו, בין היתר, הגבלות לאזורים בתוכניות מפורטות:

אזור	אחוז בניה מינימלי במגרש לקומה	אחוז בניה מקסימלי במגרש לקומה	מס׳ יח״ד לדונם	תאור הבניה
א׳	20%	25%	2-4	קומה אחת או קוטג׳
ב׳	20%	25%	4-6	דירה אחת או 2 יח״ד, 2 קומות
ג׳	20%	25%	12-14	עד 16 קומות ע״ע
רב קומתי	20%	30%		עד 16 קומות ע״ע

שטח מגרש מינימלי וקווי בניין, יקבעו בתוכנית המפורטת ובהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני[1].

7.3 **<u>תוכנית ג/6076 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4070 מיום 31/12/1992</u>**

עפ״י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת ביעוד ״מגורים ב׳ – בינוי קיים״. כמו כן מסומנת ״דרך לביטול״ בגבולות החלקה הנדונה.

הוראות בניה:

מס׳ קומות מירבי: 2

אחוזי בניה: עפ״י תוכנית מפורטת 5179.

גובה הבניינים, בכל מקרה, לא יעלה על 8 מ׳, מפני ה-0.0 הנתון בנספח הפיתוח.

גגות המבנים יהיו משופעים עם כיסוי רעפים (שיפוע 40%-60%), או יעובדו כמרפסת מרוצפת כולל מעקה בטיחותי.

[1] לעניין קווי הבניין.

7.4. **<u>תרש"צ 1/02/26 פורסמה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 28/02/1996</u>**

מטרת התוכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שכון הציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת ביעוד "מגורים".

7.5. **<u>תקנה 13 עפ"י החלטת מליאת הוועדה מיום 08/01/2013 בעניין תוספת שטחי שירות</u>**

בייעוד מגורים א' או מגורים 1-2 קומות ליח"ד צמודות קרקע, תותר תוספת ש"ש כדלקמן:

ממ"ד	: 12 מ"ר
חניה	: 30 מ"ר
מבואות, קרויים, בליטות ושונות	: 10 מ"ר
מחסן	: 10 מ"ר כשלפחות 6 מ"ר ברצף אחד.
סה"כ	: עד 62 מ"ר

- השימוש בשטחים למטרות שירות ולמטרות אלה בלבד. ניתן לנייד משימוש לשימוש, למעט משטח הממ"ד, בדרך שמבצעים הקלה.
- **בכדי להשתמש בשטחים נוספים אלה, יידרש פרסום כהקלה כולל הודעות לשותפים ולגובלים ותשלום השבחה.**
- יותר ניצול שטחים אלה בכל מפלס מותר, כולל מרתפים בתנאי שיעמדו בקריטריונים הנ"ל ובכל הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות.

7.6. **<u>תוכנית מתאר כוללנית 212-0137604 – פורסמה בעיתונות ביום 22/03/2019</u>**

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה שבנדון מסווגת ב"אזור מגורים" כחלק ממתחם מס' 3.

מטרות התוכנית

חיזוק תפקודה של נצרת עילית כעיר מובילה באזור, חיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים, מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים ופיתוח נצרת עילית כיעד תיירותי ייחודי.

התוכנית יוצרת את המסגרת והתנאים התכנוניים לתכנון מפורט. ללא תכנון מפורט, היא לבדה אינה מקנה זכויות או משנה ייעודים.

התוכנית אינה פוגעת בתוכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתו.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בנכס הנדון:</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית נוף הגליל, אותרו על ידי היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 31/82/65 מיום 15/12/1983 לבניית קוטג' 2 קומות – 2 יח"ד בית מס' 333 (משטח חניה ללא גג).

8.2. <u>בקשות להיתר בניה מושא ההליך:</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 2022011 מיום 21/11/2022 בקשה מס' 20210053/3 להריסת מבנה קיים המורכב מ- 2 יח"ד כולל הריסת ממ"ד קיים והקמת מבנה חדש המורכב מ- 2 יח"ד קוטג' עם קיר משותף כולל הקמת ממ"דים, בריכת שחייה פרטית, קירות וגדרות היקפיות, סידורי פיתוח, חנייה ושערים.

הבקשה כוללת הקלות, כדלהלן:

- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל- 31% במקום 25% המותרים על פי תכנית.
- העברת 6% מקומה א' לקומת קרקע.
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 40% מעבר לקו הבניין המותר.
- תוספת 62 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד לפי תקנה 13:
ממ"ד 12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מבואות, קירויים, בליטות ושונות: 10 מ"ר, מחסן: 10 מ"ר.
- ניוד שטחי שירות משימוש לשימוש אחר ללא שינוי סה"כ.
- ניוד שטחי שירות מדירה לדירה ללא שינוי סה"כ.
- הקלה בגובה הבניין, 9.50 מ' במקום 8.0 מ'.
- תוספת קומת מסד בגובה של עד 1.78 מ'.
- הקלה לגג מבנה שטוח מרוצף ללא רעפים לשימוש כמרפסת עם מעקה בטיחותי.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה במפלס הפיתוח.

להלן טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

	שימושים עיקריים			חלקי שירות			
קומה	מגורים קיים (להריסה)	מגורים מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	מקלט מרחב מוגן	אחסנה	בליטות קירויים גגונים	סה"כ שירות
קרקע	130.88	206.83	206.83	11	11.25	69.05	91.68
קומה א'	125.97	137.76	137.76	12	18.46		30.15
סה"כ	**256.85**	**344.59**	**344.59**	**23.07**	**29.71**	**69.05**	**121.83**

לבקשה הוצא היתר בניה מיום 02/06/2023.

9. <u>זכויות במקרקעין:</u>

9.1 <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/03/2022, חלקה 126 בגוש 17746 הינה בשטח רשום של 694 מ"ר.

תת חלקה 1 מהווה דירת קוטג' ומחסן בקומת קרקע וקומה ראשונה בשטח רשום של 121.6 מ"ר, לה צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף ורשומה ע"ש:

עדוי עבד אל סלאם – 1/2 חלקים

עדוי עאזם עביר – 1/2 חלקים

הצמדות:

קרקע בשטח של 253.2 מ"ר וחניה בשטח של 14.85 מ"ר.

תת חלקה 2 מהווה דירת קוטג' ומחסן בקומת קרקע וקומה ראשונה בשטח רשום של 121.6 מ"ר, לה צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף ורשומה ע"ש חברת לנסר אסטרטגיות ונכסים בע"מ, בשלמות.

הצמדות:

קרקע בשטח של 234.6 מ"ר וחניה בשטח של 14.37 מ"ר.

9.2. הסכמי מכר

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 18/07/2018, נרכשו מלוא הזכויות בתת חלקה 1 (חלקה 126 בגוש 17746), תמורת 2,400,000 ₪.

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 02/04/2019, נמכרו מלוא הזכויות בתת חלקה 2 (חלקה 126 בגוש 17746), תמורת 2,300,000 ₪.

10. **שומות הצדדים:**

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 20210053/3 הכוללת הקלות, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
הקלות בניה	21/11/2022	153,000 ₪	6,047 ₪

10.1. **תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- זכויות הבניה לנכס הנישום המסווג כאזור מגורים ב׳ בתוכנית ג/6076, הן 25% לקומה ובסה״כ 50% לשתי קומות מתוקף תוכנית ג/3057.
- תת חלקה 1 נרכשה ביום 18/0/2018 ותת חלקה 2 נרכשה ביום 02/04/2019.
- לדעת שמאי המשיבה, ההקלה להעברת 6% מקומה א׳ לקומת הקרקע, חופפת להקלה להגדלת תכסית הבניה במגרש ל- 31% במקום 25% המותרים עפ״י תוכנית.
- ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 40% מעבר לקו הבניין המותר זניחה.
- ההקלה לניוד שטחי שירות משימוש אחר בהתאם למותר וללא שינוי בסך הכל, חופפת להקלה לתוספת 62 מ״ר שטחי שירות לכל יח״ד לפי תקנה 13.
- ההקלה לניוד שטחי שירות מדירה לדירה אחרת בהתאם למותר וללא שינוי בסך הכל 30 מ״ר לשימוש אחסנה, במקום 20 מ״ר זניחה.
- מעיון שמאי המשיבה בתשריט ההיתר לא נמצא כי הוספה קומת מסד. על כן, לא בוצע תחשיב בגין ההקלה להוספת קומת מסד.
- ההקלה לגג מבנה שטוח מרוצף ללא רעפים לשימוש כמרפסת עם מעקה בטיחותי מתאפשרת מכוח הוראות תוכנית תקפה.
- חלק מהמימוש החלקי הינו בדרך של בקשה להיתר בניית ממ״ד. בהתאם ל**ערר 417/11 חשדר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,** לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת ממ״דים בדרך של בקשה להיתר.

10.1.1. ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 6,000 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר בשכונת בן גוריון והחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה.

החלטות שמאים מכריעים עליהן התבססו שמאי המשיבה:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה בש״ח
רינת וויס רביב	28/11/2021	17746/96	12/08/2020	5,000
אליהו כהן	5/3/2021	16535/87/1	08/11/2018	5,514
חגית רבינסון	17/02/2021	17749/66	01/05/2019	5,000
חגית רבינסון	17/02/2021	17732/284,190	11/12/2019	5,363

עסקאות השוואה בשכונת בן גוריון כפי שנותחו בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	סוג	שנת בניה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח במ"ר אקו'	תמורה בש"ח
14/05/2019	17746/57	סביון 31	חד משפחתי	1991	509	194	353	3,700,000
02/04/2019	17746/126	הדר 10	דו משפחתי	1985	347	153	242	2,300,000
18/07/2018	17746/126	הדר 10	דו משפחתי	1985	347	180	242	2,400,000
15/03/2019	17746/10	השושנים 34	טורי - 6 יח"ד	1970	164	197	254	2,100,000
17/01/2018	17746/2	סביון 20	טורי - 16 יח"ד	1982	235	197	262	2,070,000

תחשיב חילוץ לשווי מ"ר מבונה:

שטח ממוצע במ"ר אקו'[2]	270
תמורה ממוצעת מתואמת לבינוי דו-משפחתי[3]	₪ 2,540,000
תמורה ממוצעת מיוחסת לקרקע[4]	₪ 1,490,000
שווי מ"ר מבונה ממוצע	₪ 5,500
הפחתה למאפייני החלקה במקדם 0.9	₪ 5,000

עסקת השוואה נוספת:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	סוג	שנת בניה	שטח מגרש במ"ר
31/10/2021	17746/76	עולש 16	חד משפחתי	2017	610

שטח בנוי במ"ר	שטח במ"ר אקו'	תמורה בש"ח	התאמה מחד לדו משפחתי	יתרת שווי קרקע	שווי למ"ר אקו'
270	419.375	5,300,000	0.9	2,787,857	**6,647.65**

10.1.2. מקדמים:

אחסנה – 0.5

בליטות קירויים גגונים – 0.1.

חצר – 0.25.

מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר – 0.1.

10.1.3. תחשיב ההשבחה להקלות - משיבה:

הקלה בשטחי שירות לפי תקנה 13				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**סה"כ**
אחסנה	29.71	0.5	0.8	11.88
בליטות קירויים גגונים	69.05	0.1	1	6.91
קיזוז חצר (בגין ממ"ד ואחסנה)	-22.63	0.25		-5.66
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר				**13.13**
הקלה לבריכה				
שטח בריכה				43.79

[2] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עיקרי – 1, מחסן – 0.5, חניה – 0.35 וחצר – 0.25.

[3] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: דו משפחתי – 1, חד משפחתי – 0.9, טורי 6 יח"ד – 1.1, טורי 16 יח"ד – 1.15.

[4] בהפחתת תרומת מחוברים ומרכיב יזמות שחוק בסך ממוצע של 5,700 ₪ למ"ר.

מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר	**4.38**
הקלה בהגדלת תכסית ל- 31% במקום 25% המותרים	
שטחים כלולים בהקלה	55.96
מקדם שיפור תכנון	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר	**5.60**
הקלה בגובה הבניין ל- 9.5 מ' במקום 8.0 מ'	
שטח מקורה הכלול בהקלה	49.02
מקדם שיפור תכנון	0.05
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר	**2.45**
סיכום	
סה"כ תוספת שטח אקו'	**25.56**
שווי למ"ר אקו' בש"ח	6,000
סה"כ השבחה במעוגל ב-₪	**153,000**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקש</u>:**

בשומת שמאי המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שמאי המבקש הציג תחשיב ופירוט אומדן עלויות בניית בריכה פרטית עפ"י מחירון "דקל".
- שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר של מחוז ת"א קבעה כי בריכה פרטית היא חלק ממגורים צמודי קרקע, ומצריכה התעסקות גדולה שלא בהכרח מצדיקות את כדאיותה – לכן שמאי המבקש סבור שאין צורך לשלם היטל השבחה בגינה.
- שמאי המבקש מסכים עם שומת המשיבה לגבי ההקלות הזניחות שאין בגינן השבחה.
- **הקלה בגובה הבניין:** לא מובן מדוע נדרשת הקלה בגובה בנין לצורך בניית פרגולה מחומר קל, לדעת שמאי המבקש בניית הפרגולה אפשרית במסגרת תיקון 121 לחוק התו"ב, ללא כל צורך בהקלה, ההקלה בגובה הבניין לא השביחה את הנכס מאחר וגג הבניין היה נגיש וניתן להשתמש בו גם ללא ההקלה.
- **הקלה בתכסית:** לטענת שמאי המבקש, הקלה זו הינה על חשבון שטח החצר בנוסף לזה שהיא כלולה ומגולמת בחישוב ההקלות לפי תקנה 13.
- **הקלה לבריכה:** שמאי המבקש מציין, כי שטח הבריכה שנמדד על ידו מתוכנית ההגשה להיתר, הנו 21 מ"ר.

שמאי המבקש מפנה לתחשיב ופירוט עלויות בסיסי עבור בניית בריכה במידות לעיל, אשר מבוסס על מחירון "דקל" לצד הצעות מחיר ומתוך ניסיון שמאי המבקש כמהנדס מנהל פרויקטים וידע בעריכת מכרזים וכתיבת מפרטי בניה. לדבריו, סביר כי קיימות עלויות נוספות שלא הובאו בחשבון כמו תעלות ניקוז וכו':

פירוט עבודה	יח'	כמות	מחיר ב-₪	סה"כ
תכנון קונסטרוקטיבי	קומפ'	1	4,000	4,000
יועץ בטיחות	קומפ'	1	1,300	1,300
חפירה ופינוי	מ"ק	110	85	9,350
קידוח ויציקת כלונסאות,לפי 6 כלונסאות לעומק של 10 מטר בקוטר 50 ס"מ כולל זיון	מטר	60	350	21,000
הכנת תשתיות + צנרת	קומפ'	1	12,000	12,000
יציקת קירות בעובי עד 20 ס"מ (כולל טפסנות + עבודה + זיון + בטון)	קומפ'	1	55,000	55,000

יציקת רצפת בריכה משופעת + מדרגות	מ״ר	31	350	10,850
עבודות איטום מיוחדות לבריכות שחיה כולל: פנים + חוץ כולל יריעות ביטומניות כולל חדר מכונות	קומפ׳	1	8,500	8,500
טיח פנים והחלקת שטחים(עבודה + חומר) הכנה מלאה של השטחים כולל טיפול נגד חלודה כולל ביצוע ע״פ מפרט תרמוקיר או שווה ערך	קומפ׳	1	34,000	34,000
ציוד ואביזרים לבריכה כולל: אנלטים (5 יחידות), תאורת לד (3 יחידות) , סקימר (3 יחידות) , מילוי אוטומטי (1 יחידה) כולל התקנה . אביזרי סינון (אינלט) מתוצרת astral מתכוונן כולל התאמה לקרמיקה , גוף תאורה תת מימי מתוצרת astral כולל חיבור לשנאי כולל כבל חשמל עד למוצא מגוף הבריכה, סקימר גדול לבטון מתוצרת astral כולל מכסה מותאם לריצוף, מתקן למילוי מים אוטומטי כולל התקנה לאחר יציקה	קומפ׳	1	15,000	15,000
ציוד לחדר מכונות – מכשירים כולל: מסנן חול (1 יחידה) , משאבת סחרור (1 יחידה) צנרת pvc קומפלט + ברזים/מגופים לחיבור היחידות בחדר מכונות כולל חיבור	קומפ׳	1	14,000	14,000
ריצוף וחיפוי כולל רובה (מבוסס על מחיר יסוד של 152 ₪ /מ״ר + רובה אקרילית)	קומפ׳	1	9,000	9,000
לוח חשמל קומפלט: חשמל עבור משאבות סינון כולל שנאים עבור תאורה וחיווט בחדר המכונות . חיווט פנסים עד חדר המכונות , הלחמת כבלים + איטום . גוף תאורה דו תכליתי לחדר המכונות , הארקה לסולם . הלוח כולל כל ההכנות הדרושות	קומפ׳	1	7,500	7,500
חדר מכונות קומפלט: הספקה והתקנה , צנרת אוורור שני צינורות 7 צול עם מקל סבא לכל אחד , מפוח בחדר המכונות , סולם ירידה לחדר המכונות ומכסה נירוסטה לסגירת חדר מכונות	קומפ׳	1	9,000	9,000
עבודות הכנה אינסטלציה וחשמל: העברת צנרות מים , צנרת לניקוז עודפים לבור חלחול , צנרת חשמל ייעודית עד למקורות החיבור	קומפ׳	1	4,600	4,600
סה״כ				**215,100**

בהתאם לנתונים לעיל, טוען שמאי המבקש, כי עלויות בניית בריכה גבוהות מאוד ביחס לתרומתה לשווי הנכס ובהתחשב בהפסד שטח חצר, ניתן לדעתו להסיק כי לא חלה השבחה בגין הבריכה.

10.2.1. מקדמים:

אחסנה – 0.3.

שוליות למחסנים – 0.7.

גגונים – 0.05.

חצר – 0.25.

10.2.2. ערכי שווי:

שמאי המבקש קבע שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 5,000 ₪ על בסיס החלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח
רינת רביב	28/06/2021	17446/96	12/08/2020	5,000
דוד טיגרמן	31/12/2019	17747/132	31/03/2019	4,000

10.2.3. תחשיב השבחה להקלה בשטחי שירות:

מהות	שטח שירות עפ"י הבקשה להיתר	מקדם אקו'	שוליות	סה"כ
אחסנה	29.71	0.3	0.7	6.24
גגונים	69	0.05	1	3.45
חצר (קיזוז)	22.63	0.25	1	-5.66
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר				**4.03**
שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪				**5,000**
מקדם תרומה לשווי				**30%**
השבחה ב-₪				**6,047**

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 01/06/2023 לטענות שמאי המבקש</u>:**

המועד הקובע:

לטענת שמאי המשיבה, המועד הקובע הינו 21/11/2022, מועד ישיבת ועדת משנה מס' 2022011, בה אושרה הבקשה להיתר וההקלות המבוקשות.

שווי מ"ר אקו':

התייחסות שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים שצוינו ע"י שמאי המבקש:

- החלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, מיום 28/07/2021, בגו"ח 17746/96 המועד הקובע להחלטה זו הינו 12/08/2020 (כשנתיים ושלושה חודשים לפני המועד הקובע בענייננו). השמאית המכריעה שם קבעה, כי שווי מ"ר מבונה בסביבה הינו 5,500 ₪ ולאחר הפחתה של 10% למאפייני החלקה (מושא ההחלטה שם) בגין טופוגרפיה קשה, קבעה שווי של 5,000 ₪.

שמאי המשיבה מציינים, כי הטופוגרפיה בנכס מושא ההליך בענייננו, הינה כמעט מישורית.

- החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, מיום 31/12/2019, בגו"ח 17747/132 המועד הקובע להחלטה הינו 31/03/2019 (כשלוש שנים לפני המועד הקובע בענייננו).

הנכס הנדון שם הינו יחידת דיור מסוג קוטג', בנויה בקומה א' ו-ב' בבניין בן 3 קומות ובו 2 יחידות דיור (יחידה בקומת קרקע והיחידה שבנדון). השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות בעליי מאפיינים דומים לנכס בשומתו, דהיינו בבינוי של 3 קומות ו 2- יחידות (גג וגן).

- לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקש, לא נעשו ההתאמות הנדרשות לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות. עסקאות ההשוואה אותן נתחו השמאים המכריעים בשומות שהוצגו לעיל, הינן ישנות ויש לבצע התאמות לזמן, (במיוחד לאור עליית המחירים הדרמטית בין השנים 2018-2022 בשוק המקרקעין ובמבנים צמודי קרקע בפרט), יש לבצע התאמות לסוג הבינוי (משומת דוד טיגרמן) והתאמות לטופוגרפיה (משומת רינת וויס רביב), ביחס לנכס הנישום.
- שמאי המשיבה מפנים לשומתם, בה פורטו מס' החלטות שמאים מכריעים וכן עסקה עדכנית, לבית מגורים צמוד קרקע, בסביבת הנכס, אשר לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות התקבל

שווי למ״ר מבונה של כ- 6,650 ₪. שווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה בנכס הנישום, כפי שהובא בחשבון על ידם, הינו על הצד הזהיר.

הקלה בגובה הבניין:

- לטענת שמאי המשיבה, המקום לדיון האם נדרשת או לא נדרשת הקלה, הינו ועדת ערר לתכנון ובניה ולא במסגרת הליך שמאי מכריע.
- שמאי המשיבה מציינים, כי בהתאם לתוכנית ג/6076, ס׳ 14(3), גובה המבנים בכל מקרה לא יעלה על 8 מ׳ מפני מפלס 0.00. במקרה הנדון גובה המבנה במקום בו נדרשת הפרגולה הינו 9.4 מ׳ מעל מפלס 0.00, על כן נדרשת הקלה לגובה בניין. כתוצאה מהקלה זו ניתן היה לבנות את הפרגולה אשר מהווה קירוי לשטח של 49.02 מ״ר מרפסת גג.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05 המבטא את הפרש המקדמים שבין מרפסת גג פתוחה למרפסת גג מקורה בפרגולה.

הקלה בתכסית:

- סך השטחים החורגים מהתכסית המותרת (עיקרי + שירות) עפ״י תב״ע, מסתכמים ב- 55.96 מ״ר, מסך השטחים הנ״ל, 33.33 מ״ר עיקרי, אינם קשורים להקלה לפי תקנה 13. לטענת שמאי המשיבה, ככל וישנה חפיפה בהשבחה בין ההקלה לפי תקנה 13 לבין ההקלה בתכסית, הרי שמדובר ב- 22.63 מ״ר בלבד.
- מקדם שיפור תכנון 0.1 להקלה בתכסית, שהובא בחשבון על ידם, מגלם בתוכו את אובדן שטח החצר.
- שמאי המשיבה מפנים לדוגמאות להחלטות שמאים מכריעים, בהם ניתן מקדם שיפור תכנון להקלה בתכסית:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו״ח	מועד קובע	מקדם שיפור תכנון בגין הקלה בתכסית
יעקב פז	25/08/2022	7790/174/228	12/12/2021	0.1
אורית גלן	31/05/2022	16607/48	11/08/2021	0.1
דוד דדון	27/01/2021	3938/259	08/02/2018	0.1
נורית ג׳רבי	01/01/2017	30479/7	05/08/2015	0.15

הקלה לבריכה:

- לעניין שטח הבריכה, מציינים שמאי המשיבה, כי בהתאם לטבלת השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, שטח בריכת השחייה עומד על 43.79 מ״ר, כולל 6.48 מ״ר חדר מכונות. שטח חדר המכונות הינו חלק אינטגרלי מהבריכה.
- הובא בחשבון בשומת המשיבה, מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר של 0.1 (מגלם מקדם בריכה 0.35 בניכוי מקדם חצר 0.25).
- שמאי המשיבה, מפנים לדוגמאות להחלטות שמאים מכריעים, בהן ניתן מקדם בריכה בקיזוז מקדם חצר:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו״ח	מועד קובע	מקדם בריכה בקיזוז מקדם חצר
רמה מאור	19/03/2023	6799/70	12/07/2022	0.1
אוולין דודזון שמאמה	12/03/2023	7593/86	10/08/2022	0.1

יעקב פז	09/02/2023	9146/26	25/07/2021	0.1
לילך בן פורת	15/03/2022	7790/49	10/11/2021	0.15
אליהו כהן	02/01/2022	6855/133	24/06/2016	0.1
שלומי יפה	13/02/2017	3637/569	21/11/2014	0.1

התייחסות שמאי המשיבה למקדמים בשומת המבקש:

- לדעת שמאי המשיבה, מקדם אקוי של 0.3 למחסן, הינו נמוך מהמקובל. לדבריהם, שטחי אחסנה על קרקעיים במבנים צמודי קרקע הינם מבוקשים מאוד ונצרכים, נהוג לתת לשטחים אלו מקדם 0.5.
- כמו כן, שמאי המבקש, הביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף לשוליות, בשיעור של 0.7 (בשומתם הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח זה). שמאי המשיבה מציינים, כי מדובר במבנה מגורים הכולל 2 יח״ד, בשטח כולל של כ - 400 מ״ר, מתוכם כ- 30 מ״ר מחסנים. דהיינו, סה״כ כ- 7.5% משטח המבנה, אשר לדעתם הינו אחוז נמוך, כך שייתכן שלא היה מקום לתת מקדם שוליות כלל.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.1 לגגונים/קירויים וזאת בשל העובדה כי שטחי גגונים אלו מהווים למעשה קירוי לבריכת השחייה בחצר בית המגורים. לדעת שמאי המשיבה, קירוי זה מעניק תרומה משמעותית ומעלה את שווי החצר.
- שמאי המבקש הביא לבסוף בתחשיביו, מקדם תרומה לשווי בשיעור של 0.3. לדעת שמאי המשיבה, שטחי השירות לאחסנה ולגגונים הינם שטחים חדשים שנוספו עם אישור ההקלות ולכן תרומתם היא 100%. לדבריהם, לא ניתן הסבר המניח את הדעת מדוע ראוי היה להפעיל מקדם זה על סך השטחים האקוי שנוספו.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 14/09/2023:</u>**

10.4.1. **טענות שמאי המבקש:**

לעניין בריכת השחייה

שמאי המבקש מפנה להחלטת השמאי המכריע גד נתן[5], המתייחס להחלטת ועדת הערר אשר ציין בשומתו.

לעניין עלויות הקמת הבריכה

שמאי המבקש מציין, כי הציג את העלויות, כדי להראות שמדובר בעלויות גבוהות. דבר שמעמיד לדעתו את הכדאיות של הקמת הבריכה בספק, אם התרומה לשווי גבוהה מהעלויות האלה. שמאי המבקש סבור שהבריכה לא תורמת לשווי. זה לא כדאי.

לעניין תרומה לשווי של 30% לשטחי השרות

לדעת שמאי המבקש, מאחר ומדובר על ש״ש, יש להביא בחשבון מקדם התאמה נוסף למ״ר מבונה, אשר מתייחס לשטחי השרות והוערך על ידו ב-30%. לדבריו, צריך להפחית מעבר למקדמים האקוי. כפי שנעשה על ידו גם כשמאי ועדה.

[5] לנכס בגו״ח 6627/195 – נ.ה.).

לעניין הקלה בגובה הבניין

שמאי המבקש לא מוצא תרומה להקלה זו. לדעתו, אין צורך בהקלה לצורך הקמת פרגולה. אם הגג לא היה נגיש וההגבהה הפכה את הגג לנגיש ושניתן להשתמש בו, אז יש פה הקלה. בעניינו, לא רואה שמאי המבקש, כל הצדקה להקלה זו.

עוד מציין שמאי המבקש, כי מדובר בפרגולה בבניה קלה. פרגולות מותרות מכח חוק הפרגולות. אם היו מבקשים להקים את הפרגולה בנפרד, הם לא היו מחויבים בהקלה.

שמאי המבקש סבור, כי בבניה קלה, שיקול של גובה מבנה, לא צריך לבוא בחשבון. ניתן היה לקבל אותה גם לאחר היתר הבניה, בלי ההקלה ובלי בקשה מיוחדת להיתר בניה.

לגבי שטח הבריכה

שמאי המבקש מציין, כי בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח בריכה, הכולל גם את חדר המכונות. לדעתו, צריך להביא בחשבון רק את שטח הבריכה. יתרת השטח לא תורמת לשווי. התרומה של הבריכה היא לנראות יותר וגם אם מביאים בחשבון את השטח של הבריכה, אז צריך לדעתו להביא בחשבון, רק את השטח עצמו של הבריכה ולא של מה שמסביב.

לעניין חיוב בגין שטח קירוי

לדעת שמאי המבקש, אין פה תרומה משמעותית של הקירוי. יש להביא בחשבון השבחה מינימלית. לדעת שמאי המבקש, הקירוי של הבריכה זה חלק מהבניה של הבית. אין פרגולה מעל הבריכה, הבית עצמו מקרה את הבריכה. לדברי שמאי המבקש, לא ברור מדוע שטח זה מובא בחשבון במסגרת הקירוי, זה חלק מהשטח העיקרי של הקומה הראשונה. אם מחייבים על הבניה העיקרית, שזה הבית עצמו, לא סביר לחייב שוב על הקירוי שאותו בינוי יוצר.

עוד מציין שמאי המבקש, כי המרפסות בקומה א' הובאו בחשבון כמרפסת זיזית והן לא חלק מהקירוי. לדבריו, אין פה שטח מיוחד לקירוי. זה חלק מהבית. יש פה כפל חיוב.

לעניין ערכי השווי

שמאי המבקש סבור שמקדמי ההמרה מחד משפחתי לדו משפחתי, אינם מדויקים. לדברי שמאי המבקש, ספק אם זה עובד ככה בנוף הגליל, במיוחד ביחס לבניה צמודת קרקע חד משפחתית. לדעת שמאי המבקש, מקדם 0.9 לא מספיק. מפנה לנתוני השווי בשומתו.

10.4.2. **תגובת שמאי המשיבה:**

לעניין תוכנית ג/5179

שמאי המשיבה מציינים, כי התוכנית לא אותרה על ידם במשרדי הועדה המקומית.

בשומתם הובאו בחשבון זכויות הבניה, בהתאם לדף המידע שהופק מהוועדה לתו"ב לפני הבקשה להיתר, בו מוגדרים אחוזי הבניה, בהתאם לתוכנית המתארית ג/3057.

לעניין מקדם השוליות

בשומתם הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.8, על הצד הזהיר ולאור היקף השטח של 30 מ"ר מחסנים, שהינו לדעתם, מעבר לממוצע לבית "רגיל".

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין ערכי השווי והפחתה למאפייני חלקה

שמאי המשיבה מפנים שוב להחלטת השמאית המכריעה רינת וייס רביב. ההפחתה שהובאה בחשבון, רלוונטית לנכס מושא ההליך שם, בשל טופוגרפיה.

לעניין השטחים לחיוב בהקלה בתכסית

לדברי שמאי המשיבה, ההקלה בתכסית מתבטאת גם על הממ"ד (שלא מחויב) ולאו דווקא על המחסן. לדעתם, יש פה שיפור תכנון, גם לגבי הממ"ד, אשר היה צריך לבוא ע"ח שטחים עיקריים כדי לעמוד בתכסית.

כן מציינים שמאי המשיבה, כי יכול להיות שלגבי שטח האחסנה, יש חפיפה בחיוב רכיבי ההקלות.

לעניין ההקלה בבריכה

שמאי המשיבה מציינים, כי אין בנוף הגליל תוכנית לבריכות שחיה והן מתבקשות בדרך של הקלה. זה הנוהג בנוף הגליל. החיוב נעשה בגין התרת בריכת שחייה בהקלה, קווי בניין וכל מה שקשור לבריכה. החיוב הוא מינימלי ומשקף את ההפרש האקווי' בין בריכה לחצר.

לעניין שאלת הח"מ על השמטת ההקלה לבריכה מתוכנית הבקשה להיתר המעודכנת, מציינים שמאי המשיבה, כי ככל הנראה מדובר בעניין טכני. שמאי המשיבה מפנים לתוכנית ההיתר, בה ניתן לראות כי היא מופיעה בתשריט, כך שלא יכול להיות ספק שהתבקשה ההקלה.

לעניין מקדם התכלות להקלה

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בבקשה לבניית בית חדש.

אם יש בית ישן בו התבקשו הקלות, אז ניתן אולי לדעתם להביא זאת בחשבון.

לדבריהם, אורך החיים בנוף הגליל, הוא מעבר ל-50 שנה. זה לא הרצליה פיתוח שם אנחנו מוצאים היתרים בהם נהרסו בתים אחרי 30 שנה ואז, יש עוד מקום למקדם התכלות. נוף הגליל מקום פחות יוקרתי מהרצליה פיתוח, או קיסריה ולכן לדעת שמאי המשיבה, אין מקום למקדם ההתכלות. זה רק במקומות בהם אורך החיים הוא פחות מ-50 שנה ונובע בין היתר, מטעמי השוק.

תרומת השווי של בריכת השחייה

שמאי המשיבה מציינים, כי מ"שיטוט" קל בתצ"א של האזור, ניתן להבחין בבריכות שחיה וניתן לראות שהאזור הינו יחסית יוקרתי בנוף הגליל. לטענת שמאי המשיבה, יש בסביבתו דרישה לבריכות שחייה, הוא לא הראשון שבונה.

לעניין הבליטות

לדברי שמאי המשיבה, הבליטות התבקשו בהקלה והן יוצרות קירוי ממשי לבריכה. שמאי המשיבה מציגים הדמיות של קירוי הבריכה. הקירוי יוצר פונקציונליות הרבה יותר גבוהה לבריכה, בכל עונות השנה. הקירוי כמעט על כל הבריכה.

לעניין השווי

שמאי המשיבה מפנים לעסקה נוספת מיום 25/09/2022, לנכס סמוך לחלקה שבנדון, בגוש 17746 חלקה 101. בית מגורים חד משפחתי, בשטח בנוי ברוטו של 330 מ"ר. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

לדברי שמאי המשיבה, 6,000 ₪/מ״ר שהביאו בחשבון זה על הצד הזהיר ובמיוחד לאור החלטות השמאים המכריעים, שהוצגו בשומות הצדדים. שמאי המשיבה מציינים, כי החלטות אלה מתבססות על עסקאות מכר משנת 2018-2019, למועד קובע בשנים 2019-2020 וצריך לתת להן את ההתאמות המתבקשות. גם למאפייני החלקות שנדונו באותן החלטות וגם לזמן.

לעניין מקדם התאמה לחד משפחתי

שמאי המשיבה מציינים, כי בפרט בענייננו, הבניה ברובה היא חד משפחתית עם יח׳ דיור קטנה. למרות זאת, עדיין התייחסו לזה כדו משפחתי, עם מקדם התאמה של 0.9, אבל זה לא דו משפחתי סטנדרטי.

<u>גב׳ רעיה רובינשטיין – מנהלת אגף רישוי ופיקוח ועדה מקומית נוף הגליל</u>

לעניין טענת שמאי המבקש לפטור לפרגולה

זה לא יעמוד בפטור לפרגולה, מאחר שזה חורג בגובה. מציינת, כי היה להם כבר מקרה כזה בעבר וגם שם הוגשה בקשה להיתר. יש תקנות וחוקים לפרגולה. זה לא עומד בפטור. גם בבקשה נפרדת היה צריך להגיש בקשה להקלה בגובה. הוראות התב״ע הן הקובעות.

10.5. במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי הצדדים, מסמכים והתייחסות כדלקמן[6]:

שמאי המשיבה, העבירו את הסכם המכר לנכס בגו״ח 17746/101 (עסקת השוואה) והיתר בניה כדוגמה נוספת להקלה בגובה בגין פרגולה.

שמאי המבקש, העביר את התייחסותו למסמכים אלה, כמפורט להלן:

- לעניין היתר הבניה אשר הוצג לדוגמה, מעיון שמאי המבקש בתוכנית ההיתר, ניתן לדעתו להסיק, כי הבקשה כוללת מספר רב של הקלות, אך אין בהם הקלה לגובה בגין הפרגולה. לדבריו, ההקלה לגובה הבניין, התבקשה לצורך פיר המדרגות והמעלית. עובדה שלדעתו, מחזקת את טענתו לעניין הנגשת הגג ואפשרות ניצולו עקב ההקלה.
- לעניין הסכם המכר לעסקת ההשוואה בגו״ח 17746/101. לטענת שמאי המבקש, ברור לכל כי מדובר בנכס שונה לחלוטין מהנכס מושא ההליך. העסקה מתייחסת למגרש גדול כולל בית/וילה מפוארת, בשטח בנוי נרחב. לנכס נוף לעמק, ללא חסימה עתידית (בניגוד לנכס שבנדון), כמו גם מאפיינים ייחודיים רבים. לדעת שמאי המבקש, הנכס אינו בר השוואה ויש להביא בחשבון מקדם התאמה משמעותי, ביחס לנכס שבנדון.
  עוד מציין שמאי המבקש, כי לא התקבל ניתוח מפורט של העסקה שכולל פירוט השטח הבנוי ורמת הניצול בנכס ואשר ניתן לגזור ממנו שווי למ״ר מבונה.

[6] כלל המסמכים שהועברו, מפורטים בסעיף 5 לעיל.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- מקדמים אקוו' בחישוב ההשבחה לתוספת שטחי שירות.
- עצם ההשבחה לתוספת בריכת שחייה ושטח הבריכה לחיוב.
- עצם ההשבחה בהקלה בתכסית והשטח לחיוב.
- עצם ההשבחה בהקלה בגובה (פרגולה).
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **<u>מקדמים אקוו' בחישוב ההשבחה לתוספת שטחי שירות:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין עצם הקלה זו ו/או לעניין היקף השטחים בשימושים השונים.

המחלוקת בין הצדדים, הינה לעניין המקדמים האקוו' הראויים, כמפורט להלן:

מהות	משיבה	מבקש
מקדם אקוו' שטח אחסנה	0.5	0.3
מקדם הפחתה לשוליות לשטח אחסנה	0.8	0.7
מקדם אקוו' בליטות, קירויים, גגונים	0.1	0.05
מקדם תרומה לשווי כשטח שירות	-	0.3

החלטה

בחנתי את כלל טענות הצדדים ועיינתי בתוכנית ההיתר.

<u>לעניין מקדם שטחי האחסנה</u>

מניסיוני ולדעתי המקצועית, מקדם אקוו' של 0.5 לשטחי אחסנה, כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, הינו מקדם מקובל ואף תואם לקביעות אחרות של הח"מ ויובא בחשבון על ידי גם במקרה זה[7].

<u>לעניין מקדם ההפחתה לשוליות</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעצם ההפחתה, יחד עם זאת, לדעתי המקצועית, מקדם ההפחתה נכון שיופעל על שטח האחסנה <u>שמעבר</u> לשטח המחסן האפקטיבי.

לאור האמור, יובא בחשבון על ידי שטח מחסן אפקטיבי של 10 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 20 מ"ר, במקדם אקוו' למחסן של 0.5 ואילו יתרת השטח, תובא בחשבון במקדם הפחתה לשוליות, בשיעור של 0.7, כך שמתקבל מקדם אקוו' משוקלל לשטח זה של 0.35.

<u>לעניין מקדם אקוו' לבליטות/קירויים/גגונים</u>

בקביעות קודמות של הח"מ, הובא בחשבון על ידי, מקדם אקוו' לשימושים אלה, בטווח של 0.2-0.3, בהתאם לשימושים המותרים והיקף השטחים[8]. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, אני מקבלת במקרה זה את קביעת שמאי המשיבה למקדם אקוו' של 0.1 בלבד, אשר מביא בחשבון את שוליות השטחים.

<u>מקדם תרומה לשווי כשטח שירות</u>

שמאי המבקש טוען כאמור למקדם השבחה בשיעור של 30%, מעבר למקדמי השימוש, בשל מהות השטחים כשטחי שירות.

[7] ראו בין היתר, החלטות הח"מ בנכס בגו"ח 10106/390-391, בנכס בגו"ח 10478/24 ובנכס בגו"ח 9050/8.

[8] ראו בין היתר, החלטת הח"מ בנכס בגו"ח 10106/390-391.

אני לא יכולה לקבלת טענה זו של שמאי המבקש. המקדם האקווי שנקבע ביחס לכ״א מהשימושים השונים, מגלם כבר את השימוש (ביחס לשטח עיקרי) ואין כל הצדקה במקדם אקווי נוסף מעבר לכך.
למותר לציין, כי שטחים אלה נוספו מעבר לשטחי הבניה המותרים, כך שיש להביאם בחשבון בשווים המלא.

12.2. **<u>עצם ההשבחה לתוספת בריכת שחייה ושטח הבריכה לחיוב:</u>**
שמאי המשיבה הביאו בחשבון, שטח בריכה של 43.79 מ״ר (כולל חדר מכונות) ומקדם השבחה (בניכוי חצר) של 0.1.
שמאי המבקש מצידו טען, כי בהתאם להחלטת ועדת ערר מס׳ רג/5107/08[9], בייעוד לצמודי קרקע, ניתן היה לקבל היתר לבריכת שחייה, גם ללא תוכנית בניין עיר ספציפית, או הוראות ספציפיות בתוכניות החלות ולכן, אין מקום לעצם ההקלה.
כמו כן ובנוסף, הציג שמאי המבקש פירוט עלויות בסיסי להקמת בריכת שחייה, המסתכם בכ-215,000 ₪, כך שלטענתו, בהתחשב בעלויות ההקמה ביחס לתרומה לשווי והפסד החצר, בכל מקרה, לא נוצרה כלל השבחה.
מבלי לסתור טענותיו לעיל, טען שמאי המבקש, כי שטח הבריכה לחיוב הינו 21 מ״ר בלבד ואין כל מקום להביא בחשבון שטחים אשר אינם תורמים לשווי (חדר מכונות).

החלטה
בחנתי את כלל טענות הצדדים ועיינתי בתוכנית ההיתר.
אני מסכימה עם הטענה העקרונית של שמאי המבקש, כי בהתאם לפסיקה הקיימת, אין <u>בהכרח</u> צורך בתוכנית ספציפית ו/או הקלה, להקמת בריכת שחייה בבניה צמודת קרקע. יחד עם זאת, נקבע בין היתר בפסיקה, כי אין בכך כדי לחייב את הועדה המקומית לתת היתר בניה לבריכה.
לצורך העניין, בהחלטת ועדת הערר בעניין זייגריך נילי ושלמה, שצוינה ע״י שמאי המבקש, נקבע בין היתר, כדלקמן:

> *״עם זאת האפשרות להקים בריכות שחייה בייעוד מגורים, מכח תוכניות בהן אין קביעה מפורשת וברורה המתירה הקמת בריכות כאמור, אין בה כדי לחייב את הועדה המקומית לתת היתר בנייה להקמת בריכה כאמור. על הועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו, לעניין מידת המטרד אותו הקמת בריכת שחייה כאמור תגרום לסביבה הקרובה, ככל שצפוי מטרד כאמור, והיא יכולה לדעתנו לסרב לתת היתר כאמור, בין היתר במסגרת סמכויותיה לפי סעיף 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש״ל 1970.*
>
> *כמו כן, במידה ובניית הבריכה מבוקשת בתוך מרווחי הבנייה יש צורך באישור הקלה על מנת לאפשר זאת״.*

אני סבורה, כי לא ניתן ללמוד מהפסיקה הקיימת, שהמשיבה שגתה בכך שדרשה את פרסום ההקלה. גם אם נכון היה אולי שהועדה המקומית תפעל לאישור תוכנית ספציפית, אשר תקבע את

[9] זייגריך נילי ושלמה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

התנאים להקמת הבריכות וכדומה, הרי שמדיניות הועדה המקומית לאישור בריכות שחייה במסגרת הקלה, מאפשרת אחידות ובחינה של כל מקרה לגופו, בהתאם לפסיקה.

לאור האמור, אביא בחשבון בחישוב ההקלות, את ההקלה בתוספת בריכת שחייה.

במאמר מוסגר אציין, כי כפי שעולה מתשריט תוכנית ההיתר, חלק מבריכת השחייה חורג מקו הבניין האחורי, כך שגם בהתאם לפסיקה, נכון היה לאשר הקלה, על אף שבמקרה הנדון, ההקלה לא מתייחס לעצם החריגה.

<u>לעניין שטח הבריכה לחיוב</u>

לדעתי המקצועית ובהתחשב בעובדה שחדר המכונות ממוקם מתחת לק״ק, אין מקום להביאו בחשבון בחישוב ההשבחה. לאור האמור, יובא בחשבון על ידי שטח בריכת שחייה לחיוב של 37.31 מ״ר, בהתאם לתוכנית ההיתר.

כמו כן ובהתחשב במקדמים אקוו׳ מקובלים לבריכת שחייה (0.35-0.4) ולחצר (0.25-0.3), **אני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה למקדם השבחה בשיעור של 0.1.**

<u>לעניין טענת שמאי המבקש לעלויות הקמת הבריכה</u>

אני לא יכולה לקבל טענה זו של שמאי המבקש, המהווה בעצם עירוב של קרקע ומקרקעין. טענות שמאי המבקש יכול שתהיינה רלוונטיות, ככל וההשבחה היתה מחושבת לפי שווי מקרקעין (בנוי).

12.3. **<u>עצם ההשבחה בהקלה בתכסית והשטח לחיוב:</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון, שטח לחיוב בהקלה בתכסית, של 55.96 מ״ר (כולל שטחי שירות) ומקדם השבחה לשיפור תכנון של 0.1.

שמאי המבקש מצידו טען, כי השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה, חופף לתוספת שטחי השירות ועל חשבון שטח החצר, כך שלא נוצרה השבחה, עם אישור הקלה זו.

החלטה

בחנתי את כלל טענות הצדדים ועיינתי בתוכנית ההיתר.

אני מסכימה עם הטענה העקרונית של שמאי המבקש, כי <u>חלק</u> מהשטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה בגין רכיב זה, חופף לחלק מהשטח שחויב בהקלה לתוספת שטחי השירות, כך שלגבי שטח זה, נוצר כפל חיוב.

בהתחשב בעובדה כי שטחי השירות יחויבו בשווים המלא (כמפורט בסעיף 12.1 לעיל), בחינת השטח לחיוב בחריגה מתכסית, תתבצע ע״י החי״מ, בהתאם לתכסית מותרת לשטח העיקרי בלבד (25%).

לאור שטח עיקרי מבוקש בק״ק של 206.83 מ״ר (עפ״י תוכנית ההיתר), למול תכסית מותרת של 173.5 מ״ר (694 מ״ר שטח מגרש x 25% תכסית), מתקבל סה״כ שטח לחיוב, של 33.33 מ״ר.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>

מניסיוני המקצועי, מקדם השבחה אקוו׳ מקובל להקלה בתכסית, הינו בטווח של 0.2-0.3. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, אני מקבלת במקרה זה את קביעת שמאי המשיבה, כי ההשבחה בגין רכיב זה, תבטא במקרה זה, שיפור תכנון.

כמו כן ובדומה לקביעות אחרות של הח"מ[10], כמו גם של שמאים מכריעים אחרים[11], אני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה, למקדם אקוו' מקובל לשיפור תכנון, בשיעור של 0.1.
למותר לציין, כי מקדם זה כבר מגלם את הפסד החצר.

12.4. **<u>עצם ההשבחה בהקלה בגובה:</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון, את שטח הפרגולה (49.02 מ"ר), במקדם השבחה בשיעור של 0.05, המבטא את הפרש המקדמים שבין מרפסת גג פתוחה, למרפסת גג מקורה בפרגולה.
שמאי המבקש מצידו טען, כי מדובר במבנה קל ולכן, לא נדרשת כל הקלה. לדבריו, הקמת הפרגולה בבקשה נפרדת, לא היתה נדרשת בהקלה.
לעניין זה השיבה גב' רעיה רובינשטיין, מנהלת אגף רישוי ופיקוח אצל המשיבה, כי יש תקנות וחוקים לפרגולה והמבוקש לא עומד בפטור להיתר. הוראות התב"ע הן הקובעות ולכן, גם בבקשה נפרדת, היתה נדרשת ההקלה.

החלטה

בחנתי את כלל טענות הצדדים ועיינתי בתוכנית ההיתר.
אני לא מקבלת את טענות שמאי המבקש. גם עבודה מצומצמת, צריכה לעמוד בתנאים ובהוראות התכנית שחלה.
בהתחשב בגובה מקסימלי מותר לבית המגורים של 8 מ' (עפ"י תוכנית ג/6076) ובגובה <u>מבוקש</u> של 9.2 מ' בשל הפרגולה, אני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה, כי נוצרה השבחה עם אישור הקלה זו.
כמו כן ולאור אינטנסיביות נמוכה יחסית, למרפסת הגג בבניה צמודת קרקע, אני מקבלת את מקדם ההשבחה בו נקטו שמאי המשיבה, המבטא הפרש מינימלי, בין מרפסת גג מקורה ללא מקורה, בשיעור של 0.05.

<u>לעניין תוכנית ההיתר שהוצגה כדוגמה ע"י שמאי המשיבה והתייחסות שמאי המבקש:</u>
מעיון בתוכנית ההיתר, ניתן לראות ברשימת ההקלות, כי בוקשו ואושרו, שתי הקלות נפרדות. האחת לגובה הבניין (מס' 1 בתוכנית ההיתר) והשנייה להבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג בחריגה מגובה הבניין (מס' 10 בתוכנית ההיתר). אני סבורה, כי דווקא פיצול ההקלות, מלמד אולי על האבחנה, בין ההקלות הנדרשות לעניין הנגישות, לבין ההקלות האחרות. על כן, לא מצאתי מקום לשנות את החלטתי לעיל.

12.5. **<u>ערכי שווי:</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון, שווי קרקע למ"ר מבונה של 6,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למועדים מוקדמים והחלטות שמאים מכריעים ובהתאמה למועד הקובע בעניינו.
שמאי המבקשת מצידו הביא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה של 5,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה, במועדים מוקדמים.
עוד ציין שמאי המבקש, כי מקדמי ההתאמה בהם נקטו השמאים המכריעים ביחס לבניה חד ודו משפחתית, לא משקפים לדעתו, את ההבדלים בסביבת הנכס.

[10] ראו בין היתר, החלטות הח"מ בנכס בגו"ח 10478/24 ובנכס בגו"ח 6623/685.
[11] ראו פירוט דוגמאות שהציגו שמאי המשיבה, בעמ' 11 לעיל.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלטה

ראשית אציין, כי שנת 2022, על אף העלאות הריבית ומגמת קיטון בהיקף העסקאות, התאפיינה בעליית מחיר שנתית ממוצעת של כ-20%[12].

על כן, התבססות על נתוני השוואה משנים קודמות, מחויבת לכל הפחות, בהתאמת מועד וזאת מעבר לתקינה השמאית, על פיה, אין להתבסס על נתוני השוואה מעבר לשנתיים מהמועד הקובע.

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע (מקור: הסכם מכר ואתר רשות המיסים):

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי מכירה	שווי קרקע מתואם	שווי מ"ר מבונה מתואם
25/09/2022	עירית 11	17746/101	627	222.8[13]	₪ 6,000,000	₪4,116,223[14]	₪ 9,105
31/10/2021	עולש 16	17746/76	610	270.36[15]	₪4,400,000[16]	₪2,783,090[17]	₪ 6,320

חישוב מ"ר אקוו':

שטח חלקה	627	תוכנית	6076/ג
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	313.5	1	313.50
ממ"ד	12	1	12.00
מחסן	10	0.5	5.00
מבואות, קירויים, בליטות ושונות	10	0.1	1.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית עיקרי 25%)	440	0.25	110.06
סה"כ			**452.06**
שטח חלקה	610	תוכנית	6076/ג
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	305	1	305.00
ממ"ד	12	1	12.00
מחסן	10	0.5	5.00
מבואות, קירויים, בליטות ושונות	10	0.1	1.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
יתרת חצר (תכסית עיקרי 25%)	428	0.25	106.88
סה"כ			**440.38**

[12] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות ברבעון הרביעי של שנת 2022 שערך שמאי מקרקעין, אוהד דנוס ונתונים מכתבות באתר גלובס מיום 15.12.2022 ובאתר מרכז הנדל"ן מיום 17.01.2023, על פיהן מחירי הדירות השלימו עליה שנתית של למעלה מ-20%.

[13] בהתאם להיתר בניה מס' 930318 מיום 01/03/1994.

[14] בהתחשב בהפחתה של 10% להתאמה לדו משפחתי. עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל לחודש אוקטובר 2022, בבניה צמודת קרקע של 5,700 ₪, בתוספת מע"מ, העמסת ש"ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור מינימלי של 1% לשנה.

[15] בהתאם להיתר בניה מס' 20160547 מיום 28/09/2017.

[16] שווי מוערך ע"י מס שבח.

[17] בהתחשב בהפחתה של 10% להתאמה לדו משפחתי והתאמת מועד בשיעור שנתי של 20%. עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל לחודש אוקטובר 2021, בבניה צמודת קרקע של 5,460 ₪, בתוספת מע"מ, העמסת ש"ש ועקיפות ובהתחשב בפחת בשיעור מינימלי של 1% לשנה.

כמו כן, בהחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב, לנכס בגו"ח 17746/96, נקבע נכון למועד קובע 12/08/2020, שווי מ"ר מבונה ממוצע של 5,500 ₪.
גם אם נביא בחשבון, התאמת מועד ממוצעת של 10% בלבד לשנה, יתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם של 6,600 ₪.

משקלול כלל הנתונים שלעיל, תוך מתן משקל נמוך לעסקת המכר בגו"ח 17746/101 ולאור מחסור בנתוני השוואה ישירה ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ, אני מקבלת במקרה זה ועל הצד הזהיר, את השווי שקבעו שמאי המשיבה, בגובה של 6,000 ₪.

13. **<u>תחשיב ההשבחה[18]:</u>**

הקלה בשטחי שירות לפי תקנה 13			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
אחסנה אפקטיבי	20.00	0.5	10.00
אחסנה שולי (0.5 מחסן * 0.7 שוליות)	9.71	0.35	3.40
בליטות קירויים גגונים	69.05	0.1	6.91
קיזוז חצר (בגין ממ"ד ואחסנה בק"ק)	-22.63	0.3[19]	-6.79
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר			**13.51**
הקלה לבריכה			
שטח בריכה			37.31
מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר			0.1
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר			**3.73**
הקלה בהגדלת תכסית ל- 29.8% במקום 25% המותרים			
שטח עיקרי בהקלה מתכסית מותרת			33.33
מקדם שיפור תכנון			0.1
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר			**3.33**
הקלה בגובה הבניין ל- 9.5 מ' במקום 8.0 מ'			
שטח מקורה/פרגולה החורג בגובה (בהתאם לתוכנית ההיתר)			49.02
מקדם לקירוי השטח ביחס למרפסת גג לא מקורה			0.05
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר			**2.45**
סיכום			
סה"כ תוספת שטח אקו'			**23.03**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 6,000
מקדם התכלות הקלה			0.97
סה"כ השבחה			**₪ 133,988**

מעיון בתוכנית ההיתר, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי שאר ההקלות, אינן משביחות.

לעניין מקדם הפחתה להתכלות הקלה:

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון מקדם הפחתה להתכלות הקלה. בתשובה לשאלות הח"מ, ציינו שמאי המשיבה, כי בהתחשב במיקום הנכס, ערכי השווי במועד הקובע (למול עלויות הבניה) והעובדה, כי מדובר בבית מגורים חדש, לו אורך חיים כלכלי של עשרות שנים, אין מקום לדעתם במקרה זה, למקדם הפחתה להתכלות הקלה.

[18] מעיון בתוכנית ההיתר, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי שאר ההקלות, אינן משביחות.
[19] בהתחשב בשטח קרקע ליח"ד נמוך מ-500 מ"ר.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אני מקבלת את טענות שמאי המשיבה, כי לא מדובר ביישוב יוקרתי, בו עלות הקרקע גבוהה משמעותית מעלות הבניה, כך שאורך החיים הכלכלי מתקצר. יחד עם זאת ובהתחשב בין היתר, בהריסה ובנייה מחדש של בית המגורים בחלקה שבנדון ובפסיקה הקיימת, אני סבורה, שיש להביא בחשבון הפחתה מסוימת להתכלות הקלה, גם אם מינורית. בהתחשב באורך חיים כלכלי של כ-60 שנה, לבניה צמודת קרקע פרטית ובניצול של זכויות הבניה ובשיעור היוון של 6%, מתקבל מקדם הפחתה בשיעור של 0.97.

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה מס׳ 20210053/3 הכרוכה בהקלות בנייה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
הקלות בנייה	21/11/2022	₪ 133,988	₪ 66,994

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,



נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה