אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי- עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין

תאריך : 09/12/2024
מספר מינוי : 1314-2024
מספרנו : 500
עדכון החלטה מיום 31/10/2024

לכבוד

נירי מיכאל ואח'
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר דרור ליפשיץ
בדוא"ל lif.dror@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר טל נייר ומר אלי קריסטל
בדוא"ל tal@dassa-nayer.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 6334 חלק מחלקה 162
רחוב יצחק שדה 61,שכונת נווה מגן, רמת השרון
(עדכון[1] לאחר תיקון טעויות סופר)

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 19/06/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות כפי שתפורטנה בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 17/04/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר ומר אלי קריסטל, ובתגובתם מיום 16/08/2024, לחוות דעת שמאי המבקשים.

בתאריך 18/08/2024 שלחו שמאי המשיבה את **ערר רה/85036/09 הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד.**

[1] החלטה זו מתקנת את החלטתי מיום 31/10/2024 עקב שתי טעויות סופר . האחת, בחישוב שטחי החצר בטבלאות בעמ' 28-29. התיקון מפחית את גובה ההשבחה מ 9 ₪ ל 4.7 ₪ במדרגת השבחה לתוכנית רש/443. השנייה, בעמ' 37 , בהעתקת הטבלה מקובץ האקסל , במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/754, ללא שינוי בגובה ההשבחה למדרגה זו.

ובתאריך 29/08/2024 שלחו את הסכם המכר מיום 21/02/2024, לנכס שבנדון.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 18/03/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור ליפשיץ, על צרופותיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש [2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/754	26/07/1999
553-0466508 (רש/1/754)	27/07/2017

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 09/07/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 29/08/2024 נערך דיון[3] בהשתתפות מר דרור ליפשיץ שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, מר אלי קריסטל שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר מעיין חזן שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה מתמחה ממשרדי והחת"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**6334**
חלקה	**162**
שטח חלקה רשום	**816 מ"ר**
שטח מגרש	**384 מ"ר[4] (יח"ד דרומית)**
מהות הנכס	**מגרש ביעוד מגורים עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק כחלק ממבנה דו משפחתי, מעל קומת מרתף חלקית, הממוקם בחלק הדרומי של החלקה.**
כתובת	**רחוב יצחק שדה 61, שכונת נווה מגן, רמת השרון.**

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

[4] קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין שטח המגרש היחסי לצורך חישוב זכויות הבניה, ראה סעיף 10.2 בפרק ההכרעה להלן.

5. תיאור הסביבה[5]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב יצחק שדה 61, שכונת נווה מגן, ברמת גן.

שכונת נווה מגן ממוקמת בדרום-מזרח העיר, מערבית לשכונת מורשה, צפונית לכביש 5 ומזרחית לשכונת נווה רסקו.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

בשכונה מבני ציבור שונים בניהם בתי ספר, גני ילדים, מועדון נוער ומרכז קהילתי. ממערב לנכס הנדון קיים מגרש ביעוד בנייני ציבור ושצ"פ ועליו מבנה חד קומתי המשמש לגן ילדים.

רחוב יצחק שדה מהווה רחוב פנימי חד-סטרי, המשתרע מרחוב הגדודים מדרום ועד רחוב המלכים מצפון.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 162 בגוש 6334 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מערבית הפונה לרח' יצחק שדה באורך של כ- 23 מ', עומק ממוצע של כ- 35 מ' ושטח רשום של 816 מ"ר.

על החלקה ניצב מבנה מגורים דו-משפחתי ותיק, הכולל 2 יח"ד, כאשר מושא ההחלטה מהווה את היח"ד הדרומית בחלקה, אשר לה מיוחס שטח מגרש של כ- 384 מ"ר [6].

היחידה כוללת בינוי חד קומתי, מעל קומת מרתף עורפית, אשר בשל טופוגרפית החלקה המשופעת ממערב למזרח, בנויה בחלקה מעל פני מפלס קומת הקרקע.

שטח היחידה 117.14 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע (לא כולל כניסה מקורה, מדרגות, פרגולה וחניה) ו- 53.11 מ"ר בקומת מרתף (לא כולל מדרגות, סככת פח, מחסן טרומי ומחסן פח) וסה"כ 170 מ"ר בנוי [7].

[5] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[6] ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.
[7] בהתאם למדידה מיום 17/03/2024 של חברת מטרופולין בע"מ.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/07/2024, רשומה זכות הבעלות גו"ח 6334/162 ששטחה הרשום 816 מ"ר, ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירות

רשומה על המגרש נשוא ההחלטה חכירה ראשית מהוונת, עד ליום 31/03/2058, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, כדלהלן:

תאריך	שם החוכר	מהות פעולה	החלק בנכס
02/03/2023	דפנא מאיה	העברת שכירות בצוואה	1/3
02/03/2023	טורפז רונית	העברת שכירות בצוואה	1/3
02/03/2023	נירי שגיא	העברת שכירות בצוואה	1/3

הערות

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 22/02/2024, לטובת יעקובוביץ' אופיר ודנה, על כל החוכרים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 18/03/2024, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על שם הלווים יעקובוביץ' אופיר ודנה, על כל החוכרים.

6.2. חוזה חכירה

הובא לעיוני העתק מחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 03/02/1993 בין נירי מיכאל לבין רמ"י, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, ממנו עולה כי הנכס מוחכר מיום 1/04/1960.

בהתאם למסמכי החכירה, עולה כי קיימת אי התאמה בין הכתוב בחוזה החכירה לבין התשריט המצורף לחוזה.

בהתאם לתשריט המצורף לחוזה החכירה, שטח המגרש הנדון (המגרש הדרומי) הינו 384 מ"ר ושטח המגרש השני בחלקה (המגרש הצפוני) הינו 432 מ"ר בעוד שבחוזה החכירה נרשם כי שטח המגרש הנדון מהווה מחצית משטח החלקה ובשטח של 408 מ"ר (816/2).

6.3. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שהועבר לעיוני שנערך ונחתם ביום 21/02/2024, נמכר הנכס נשוא ההחלטה תמורת 6,000,000 ₪.

מיסים והיטלים יחולו על כל צד כדין.

7. <u>מצב תכנוני</u>[8]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ר/ש/6</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 254 מיום 09/10/1952.

ב. בהתאם לתוכנית מסווגת החלקה בייעוד אזור מגורים ב' עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 700 מ"ר

אחוז בניה מקסימלי- 20% בקומה אחת או במבנה קוטג' + מבנה עזר בשטח 20 מ"ר.

מס' יח"ד - 2 יח"ד למגרש

קווי בניין - קידמי- 8 מ' (בהתאם לתשריט), צדדי- 4 מ', אחורי- 8 מ'.

7.2. <u>תוכנית ר/ש/136א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1048 מיום 14/11/1963.

ב. התוכנית משנה את קו הבניין הקדמי לרחוב יצחק שדה מ- 8 מ' ל- 5 מ'.

7.3. <u>תוכנית ר/ש/210/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1708 מיום 18/03/1971.

ב. בהתאם לתוכנית מסווגת החלקה בייעוד אזור מגורים א' עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר

אחוז בניה מקסימלי- 20% בקומה אחת או במבנה קוטג' 15% לקומה * 2 קומות (סה"כ 30%)+ מבנה עזר בשטח 20 מ"ר.

מס' יח"ד - 2 יח"ד למגרש

מרפסות - 25% משטח הבנייה

קווי בניין - צדדי- 3 מ' עד רוחב חזית 20 מ' ו-3.5 מ' מעל רוחב חזית 20 מ', אחורי- 6, קידמי- 5 מ'.

ג. התכליות המותרות באזור מגורים הינם כדלקמן:

- בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים, בתי קוטג'.
- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בבניין.
- מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע, לכלוך וכדו' וזה באישור לשכת הבריאות המחוזית.

[8] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ד. התוכנית קובעת כי תוכניות מפורטות ותוכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זו, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תוכנית זאת, אלא שהוראותיה של התכנית הזו בעניין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם תכניות פרצלציה האמורות.

<u>מצב חדש</u>

7.4. <u>תוכנית רש/443</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2606 מיום 21/02/1980.

ב. התוכנית הגדילה את שטחי המרפסות עד ל- 30% משטח הבנייה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

באזור מגורים א', לתוספת בניה למבנים קיימים שנבנו עד 18/03/1971 תותר תוספת בניה של 10% בקומה עליונה באם שטח הבניה הקיים 20% בקומה התחתונה או שתותר הגדלת הקומה התחתונה עד ל- 25%.

7.5. <u>תוכנית רש/541</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2713 מיום 21/05/1981.

ב. התוכנית קבעה באזור מגורים א' אחוזי בנייה הכוללים מרפסות בשיעור של 25% לקומה אחת או 18% * 2 קומות ובסה"כ 36% (בקוטג').
לתוספת מבנים שנבנו עד 1971 הותר 30% בקומה אחת או 24% בקומת קרקע +12% בקומה א', במקרה של בינוי דו-קומתי (קוטג').
בכל מקרה תוקם מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ליח"ד.

ג. בנוסף, התוכנית מתירה הקמת מרתף מתחת לבניין וכן מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.
במבני קוטג', במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח מירבי של 10 מ"ר בכל יח"ד.

7.6. <u>תוכנית רש/521/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3431 מיום 26/02/1987.

ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

ג. התוכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.7. <u>תוכנית שיכון ציבורי 3/30/17</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף ביום 11/07/1989.

ב. מטרת התוכנית קביעת תוכנית ברת תוקף "לשיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

ג. בהתאם למסמכי התוכנית, החלקה הנדונה ממוקמת ב"אזור מגורים קומה 1 או קוטג'" (1-2 קומות). תוכנית זו אינה מבטלת הוראות קיימות ע"פ תוכניות מאושרות בכל הנוגע לזכויות הבניה.

7.8. <u>תוכנית רש/679</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4186 מיום 27/01/1994.

ב. התוכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, סוכות (פרגולות) ומרתפים. להלן הוראות התוכנית:

<u>בריכת שחייה</u>

- גודלה המירבי לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר, בעומק מרבי 1.5 מ'.
- בריכה מקורה תחשב כחלק מזכויות הבניה המותרת.
- לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.

<u>מחסנים דירתיים כשטחי שירות</u>

- גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל המעברים והקירות יהיה 13 מ"ר ליח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 2 יח"ד.
- במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

<u>מרתפים</u>

- המרתפים יבנו כשטחי שירותי למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה.
- באזורי המגורים לא יחרוג המרתף מקונטור המבנה שמעליו.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

<u>פרגולות</u>

- שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש.

7.9. <u>תוכנית רש/754</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4783 מיום 11/07/1999.

ב. התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר ביחס לאזור מגורים א' וקובעת זכויות בניה, כדלהלן:

גודל מגרש מינימלי - 750 מ"ר
שטח עיקרי - 60% (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר לא יעלה על 23 מ"ר).
שטח שירות - מעל הקרקע 15 מ"ר ליח"ד ומבנה חנייה קל בשטח של 30 מ"ר ליח"ד.
תכסית - 40%
צפיפות - 2 יח"ד לכל 750 מ"ר

ג. התוכנית קובעת הוראות למרתפים כדלקמן:

- קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת לקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי שייבנו בקונטור הבניין.
- גובה המרתף יהיה 2.4 מ'.
- השימושים המותרים במרתף הינם: שטחי שירות, שימושים נלווים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חד' משחקים, חד' כושר שישמשו את הדייר המתגורר בבניין.
- במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע עד 2 דירות ו-6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

7.10. <u>תוכנית רש/1/754 (553-0466508)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7544 מיום 12/07/2017.

ב. בהתאם לתוכנית הנ"ל המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת.

ג. מטרת התוכנית שינוי ופירוט הוראות מגורים א' בנושאי גודל מגרש מינימלי, מרתפים, חניה, גובה בנייה ושטח פאטיו.

ד. התוכנית קובעת את ההוראות כדלקמן:

- הקמת ממ"ד לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 13 מ"ר, כולל היטל קירות הממ"ד, או לפי התקן שייקבע ע"י פיקוד העורף במתן ההיתר.
- חלקי שירות מעל הקרקע בשטח 15 מ"ר לכל יח"ד.
- מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד, שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה או שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.

- חישוב מס' הדירות המותרות יהיה לפי 2 יח"ד במגרש מינימלי 750 מ"ר, אם כתוצאה מהחישוב יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה. כל זאת בכפוף לשמירה על אחוזי בניה, קווי בניה וגובה מבנה.
- גודל מגרש מינימאלי יהיה 750 מ"ר, בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.
- קווי בניין: קידמי- עפ"י תוכנית תקפה, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
- תותר הקמת מבנה אחד או מבנים נפרדים ע"ג מגרש אחד ובלבד שישמר מרחק של 5 מ' לפחות בין קירותיהם החיצוניים. יותר בהליך של הקלה להפחית מרחק זה עד 3 מ'.
- הגובה המירבי למרתף יהיה 3 מ' מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.

8. <u>רישוי</u>

בארכיב הבניין הסרוק של האתר ההנדסי בעיריית רמת השרון, לא אותר היתר הבנייה המקורי להקמת בית המגורים הבנוי על המגרש.

נמצא היתר בניה מס' 2865 מיום 26/11/1970 להגדלת מרפסת בשטח 8.10 מ"ר.
סה"כ שטח בית המגורים בהתאם להיתר זה- בקומת הקרקע: 86.5 מ"ר + 15.6 מ"ר מרפסות וסה"כ 102.1 מ"ר.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
רש/443	07/03/1980	₪ **23.79**	**אין התייחסות**
רש/541	05/06/1981	₪ **31.61**	**אין התייחסות**
רש/521א'	13/03/1987	₪ **8,175**	**אין התייחסות**
רש/679	11/02/1994	₪ **7,000**	**אין השבחה**
רש/754	26/07/1999	₪ **319,003**	**אין השבחה**
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017	₪ **138,067**	**אין התייחסות**

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

שטח המגרש לחישוב הזכויות

לטענת שמאי המשיבה בהתאם לתשריט המצורף להסכם החכירה מיום 03/02/1993, שטח המגרש הינו 384 מ"ר. שטח זה סותר את שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה כפי שנקבע בחוזה החכירה ותשריטי ההיתרים, שהינו נגזרת של מחצית משטח החלקה, קרי 408 מ"ר (816/2).

שמאי המשיבה סבורים כי השטח שמופיע בתשריט החכירה הינו שטח המגרש פיזית כפי שנמדד בפועל, כאשר שטח המגרש לחישוב זכויות נגזר משטח מחצית החלקה ולפיכך שומתו נערכה תחת הנחה זו[9]. ככל ויוכח/יקבע כי שטח המגרש לחישוב זכויות בניה נגזר מהשטח שמופיע בתשריט החכירה כאמור, אזי שיש לעדכן את חוות הדעת בהתאם ובמקביל להצהיר לוועדה המקומית על נכונות השטח הנדון הן ע"י המוכרים והן ע"י הקונים.

לאור האמור, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח מגרש לחישוב חצר לפי 384 מ"ר ושטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה לפי 408 מ"ר.

תוכנית רש/443, מועד קובע 07/03/1980

לטענת שמאי המשיבה, שינוי התכסית בתוכנית הנדונה מאפשר ניצול זכויות בניה נוספות בשיעור 10%, שלא היו ניתנות או כדאיות כלכלית לניצול במצב הקודם, לאור מגבלת תכסית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי השטחים זמינים לבניה מיידית.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם עלויות התאמה 0.8 בגין תוספת השטחי העיקרי בקומה א' ומקדם עלויות התאמה 0.9 בגין סגירת המרפסות, מאחר ומדובר בבניה קלה.

[9] לחיזוק עמדתו, מפנה לשומה מכרעת של מר אלי כהן מיום 19/04/2023 בגו"ח 6551/339 רח' המלכים 68, שם נקבע כי זכויות הבניה נגזרות ממחצית שטח החלקה ולא מהשטח המופיע בתשריט החכירה.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 0.85 ₪, בהישען על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה בש״ח
גבע בלטר	6333/18	1.00
ד״ר גד נתן	6333/98	0.80
מרדכי דדון	6333/16	0.85
עומר סרחאן	6333/52/2	0.80
רן ורניק	6333/44/2	1.00
שמואל רוזנברג	6333/280/2	0.80
בצלאל קציר	6334/160	0.75
דורית פריאל	6334/168	0.80
יצחק ברמן	6334/137/2	0.80
ניקי פרימו	6334/155	1.10
תמיר שדה	6334/196	0.76
דוד דדון	6552/244/3	0.80
יהודה פלד	6552/157	0.80
אייל יצחקי	6794/45	0.90
בועז קוט	6794/38	0.90
יעקב פז	6794/28	0.90
נורית ג׳רבי	6794/3	0.90

תחשיב

מצב קודם				
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה והתאמה	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע בהיתר	86.5	1		86.50
מרפסות פתוחות 25%	30.6	0.5		15.30
זכויות נוספות לשטח עיקרי (השלמה ל- 30%) בדחיה עד תום החיים הכלכליים לאור מגבלת תכסית	35.9	1.0	0.33	11.87
מבנה עזר	20	0.5		10.00
חניה	15	0.3		4.50
יתרת חצר	255.9	0.3		63.98
סה"כ שטח במצב קודם				**192.14**
מצב חדש				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
קומת קרקע בהיתר (לאחר גריעת שטח לצורך יצירת 20% תכסית)	81.6	1		81.60
קומה א' 10% זכויות נוספות	40.8	1	0.80	32.64
מרפסות סגורות 30%	36.72	0.7	0.90	23.13
מבנה עזר	20	0.5		10.00
חניה	15	0.3		4.50
יתרת חצר	273.04	0.25		68.26
סה"כ שטח במצב חדש				**220.13**
השבחה במ"ר אקו'				**27.99**
שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח				**0.85**
השבחה בש"ח				**23.79**

<u>תוכנית ר/541, מועד קובע 05/06/1981</u>

לטענת שמאי המשיבה, שטחי הבניה העיליים זמינים לבניה מיידית ולכן הובאו בחשבון במקדם עלויות התאמה 0.8.

בהתאם **לערר 85036/09 הו"מ לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שיינפלד**, שמאי המשיבה סבורים כי אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם.

כמו כן, לאור הטופוגרפיה הקיימת, במועד הקובע היה ניתן לנצל חלק מהזכויות למרתף באופן מידי. זכויות אלה אף נוצלו בפועל, אולם לא נמצא היתר בניה המעיד על כך, ולפיכך שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטח שנבנה בפועל בשטח 56.29 מ"ר כשטח שהיה זמין לבנייה מיידית, בכפוף להפחתת עלויות התאמה.

את יתרת השטח במרתף שמאי המשיבה הביאו בחשבון בדחייה עד תום חייו הכלכליים של המבנה. לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להיתרי בניה בסביבה בית המגורים נבנה בשנת 1960 ותום חייו הכלכליים של הבית בשנת 1999, לאור הבנוי הקיים, התכנון הקיים, תחזוקת הבית, הצרכים המשתנים, זכויות הבניה שגדלות לאורך השנים, השווי של המגרשים בסביבה והחלטות שמאים מכריעים בסביבה לעניין הדחיה.

בהתאם לאמור, שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחייה ושוליות של 18 שנים (1981-1999) בשיעור היוון 6%, עד תום החיים הכלכליים של המבנה והקמת בית מגורים דו-קומתי מעל קומת מרתף.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 2.7 ₪, בהישען על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
ד"ר גד נתן	6333/98	2.75
מרדכי דדון	6333/16	2.50
עומר סרחאן	6333/53/2	2.50
שמואל רוזנברג	6333/280/2	2.65
אבישי זיו	6334/167	2.00
דורית פריאל	6334/168	2.80
יצחק ברמן	6334/137/2	2.70
תמיר שדה	6334/196	2.14
בצלאל קציר	6552/260	2.50
דוד דדון	6552/244/3	2.70
יהודה פלד	6552/157	2.50
אייל יצחקי	6794/45	2.80
בועז קוט	6794/38	2.80
יעקב פז	6794/28	2.80
נורית ג'רבי	6794/3	2.80

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה והתאמה	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע 20%	81.6	1		81.6
קומה א' 10%	40.8	1		40.8
מרפסות סגורות 30%	36.72	0.7		25.70
חניה	15	0.3		4.5
מבנה עזר	20	0.5		10
יתרת חצר	273.04	0.25		68.26
סה"כ שטח במצב קודם				**230.86**

מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה והתאמה	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע 20%	81.60	1		81.6
קומת קרקע 4% זכויות נוספות (השלמה ל-24% תכסית)	16.32	1	0.80	13.06
קומה א' 10%	40.80	1		40.8
קומה א' 2% זכויות נוספות (השלמה ל- 36%)	8.16	1	0.80	6.53
מרתף בגובה 2.20 מ' זמין לבניה מיידית לאור טופוגרפיה והבנוי הקיים	56.29	0.4	0.80	18.01
מרתף בגובה 2.20 מ' השלמה ל- 18% בדחייה עד אפשרות לניצול	17.15	0.4	0.35	2.4
מרפסת שירותים	4.00	0.75	0.80	2.4
חניה	15.00	0.3		4.5
יתרת חצר	293.08	0.25		73.27
סה"כ שטח במצב חדש				**242.57**
השבחה במ"ר אקו'				**11.71**
שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח				**2.70**
השבחה בש"ח				**31.61**

<u>תוכנית רש/521א', מועד קובע 13/03/1987</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון ניצול של חלל הגג מעל קומה א' בהתאם לתכסית בשיעור 40%. לתוספת השטחים בגג הובאו בחשבון דחייה ושוליות של 12 שנים (1987-1999) בשיעור היוון 6% עד לכדאיות ניצול חלל הגג.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 800 ₪, בהישען על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
גבע בלטר	6333/18	800
ד"ר גד נתן	6333/98	800
מרדכי דדון	6333/16	800
עומר סרחאן	6333/53/2	800
רן ורניק	6333/44/2	900
אבישי זיו	6334/167	750
בצלאל קציר	6334/160	750
דורית פריאל	6334/168	800
יצחק ברמן	6334/137/2	780

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
ניקי פרימו	6334/155	900
תמיר שדה	6334/196	760
דוד דדון	6552/244/3	800
יהודה פלד	6552/157	750
אייל יצחקי	6794/45	800
בועז קוט	6794/38	800
יעקב פז	6794/28	800
נורית ג'רבי	6794/3	800

<u>תחשיב</u>

סה"כ שטח מבונה בחלל הגג במ"ר	29.38
מקדם אקו'	0.7
מקדם דחיה (12 שנים בשיעור היוון 6%)	0.5
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 800
סה"כ השבחה	**₪ 8,175**

<u>תוכנית ר/679, מועד קובע 11/02/1994</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי המגרש מאפשר בניית בריכת שחייה בשטח אפקטיבי של 15 מ"ר ופרגולה בשטח 20 מ"ר.

לאור הגובה המקסימלי של הפרגולה שנקבע בהוראות התוכנית, שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת מקדם בשיעור 5%, מעבר לשימוש של חצר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪, בהישען על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
מרדכי דדון	6333/16	2,800
עומר סרחאן	6333/53/2	2,800
רן ורניק	6333/44/2	3,300
שמואל רוזנברג	6333/280/2	2,800
אבישי זיו	6334/167	2,700
בצלאל קציר	6334/160	2,600
דורית פריאל	6334/168	3,200
יצחק ברמן	6334/137/2	2,800
ניקי פרימו	6334/155	3,000

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
תמיר שדה	6334/196	2,850
דוד דדון	6552/244/3	2,700
יהודה פלד	6552/157	2,800
לבנה אשד	6552/158	2,600
נאוה סירקיס	6552/45	2,800
אייל יצחקי	6794/45	2,800
בועז קוט	6794/38	2,800
יעקב פז	6794/28	2,800
נורית ג'רבי	6794/3	3,000

<u>תחשיב</u>

תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	20
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח חצר	0.05
שטח בריכה אפקטיבי	15
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח חצר	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו' במ"ר	2.5
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 2,800
סה"כ השבחה	**₪ 7,000**

<u>תוכנית ר/754, מועד קובע 26/07/1999</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח מרתף בהתאם לתכסית פוטנציאלית בשיעור 30%.

שמאי המשיבה סבורים כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש וניצול מלוא זכויות הבניה ולכן לא הביאו בחשבון מקדם דחיה והתאמה.

<u>מקדם תוספת שווי למרתף</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם תוספת שווי למרתף בשיעור 5% בין המצב הקודם למצב החדש, כך במצב הקודם הביאו בחשבון מקדם אקו' 0.4 ובמצב החדש 0.5 וזאת בהתחשב ב- 14 שומות מכריעות בעיר רמת השרון שדנו בתוכנית הנדונה, וכן עפ"י מחקר דלפי של האקדמיה למחר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (חלק ד') – אוגוסט 2016, שם מקדם השווי בין מרתף בגובה 2.20 מ' לעומת 2.50 מ' הינו בין 15%-21% והחציון – 17.5%.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 4,200 ₪, בהישען על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
גבע בלטר	6333/18	4,300
ד״ר גד נתן	6333/98	4,000
מרדכי דדון	6333/16	4,000
עומר סרחאן	6333/53/2	4,000
רן ורניק	6333/44/2	4,000
שמואל רוזנברג	6333/280/2	4,000
אבישי זיו	6334/167	4,000
בצלאל קציר	6334/160	4,200
דורית פריאל	6334/168	4,000
יצחק ברמן	6334/137/2	4,100
ניקי פרימו	6334/155	4,000
תמיר שדה	6334/196	3,800
דוד דדון	6552/244/3	4,200
יהודה פלד	6552/157	3,800
לבנה אשד	6552/158	4,000
נאוה סירקיס	6552/171	4,050
אייל יצחקי	6794/45	4,375
בועז קוט	6794/38	4,300
יעקב פז	6794/28	4,300
נורית ג׳רבי	6794/3	4,000

תחשיב

מצב קודם			
סעיף	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳ במ״ר
קרקע + ראשונה 36%	146.88	1	146.88
מרתף 18% בגובה 2.2 מ׳	73.44	0.4	29.38
מרפסת שרותים	4	0.75	3
עליית גג	29.38	0.7	20.56
פרגולה	20	0.3	6
בריכת שחיה	15	0.35	5.25
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	282.56	0.25	70.64
סה״כ שטח במצב קודם			**286.21**

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
קרקע + ראשונה 36%	146.88	1	146.88
תוספת זכויות בניה עיקרי - 24%	97.92	0.85	83.23
מרתף 18% בגובה 2.4 מ'	73.44	0.45	33.05
תוספת זכויות במרתף- 12% בגובה 2.4 מ'	48.96	0.38	18.73
שטח שירות	15	0.5	7.5
פרגולה	20	0.3	6.0
בריכת שחיה	15	0.35	5.25
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	228.1	0.25	57.03
סה"כ שטח במצב חדש			**362.16**
השבחה במ"ר אקו'			**75.95**
שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח			**4,200**
השבחה בש"ח			**319,003**

<u>תוכנית רש/1/754 (553-0466508), מועד קובע 27/07/2017</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח מרתף בהתאם לתכסית פוטנציאלית בשיעור 30%.

לטענת שמאי המשיבה, הגבהת המרתף מ- 2.40 מ' ל- 3.00 מ' הינה משמעותית בשטחי מגורים ובשטחים נלווים למגורים, משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה בו, תורמת לניצול אופטימלי של השימוש בו ומשביחה את כל נפח המרתף.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות לשטח בניה משני (שולי) במרתף.

<u>מקדם תוספת שווי למרתף</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם תוספת שווי למרתף בשיעור 10% בין המצב קודם למצב חדש, בהתבסס על 24 שומות מכריעות ברמת השרון לעניין הגבהת גובה מרתף.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪, בהישען על ניתוח עסקאות השוואה ושומות מכריעות, כדלהלן:

ניתוח שווי מ״ר מבונה מעסקאות קרקע בסביבה:

תאריך עסקה	כתובת	גו״ח	מחיר	שטח מגרש לחישוב זכויות
21/02/2016	הרימון 20	6333/16/2	4,100,000	337.5
15/09/2016	הדר 5	6333/43/1	5,975,000	528
30/10/2016	הרימון 58	6333/114	4,950,000	374.5
13/11/2016	ריינס 32	6552/301	4,480,000	382
13/12/2016	גורדון 1	6552/68/5	4,100,000	344
23/02/2017	הזית 32	6333/285	5,500,000	443.5
19/07/2017	גורדון 42	6552/53	4,200,000	364

המשך:

שטח מבונה קומת קרקע (מקדם 1)	שטח מבונה קומת ק.א (מקדם 1)	שטח מרתף כולל חניה ומחסן (מקדם 0.45)	שטח בריכה (מקדם 0.35)	שטח יתרת חצר (מקדם 0.25)	סה״כ שטח מבונה אקו׳	שווי מ״ר אקו׳
101.25	101.25	101.25	33.75	202.5	**310.5**	**12,882**
158.4	158.4	158.4	35	328.6	**482.48**	**12,177**
112.35	112.35	112.35	35	227.15	**344.3**	**14,087**
114.6	114.6	114.6	15	252.4	**349.12**	**12,546**
103.2	103.2	103.2	0	240.8	**313.04**	**12,778**
133.05	133.05	133.05	35	275.45	**407.09**	**13,265**
109.2	109.2	109.2	35	219.8	**334.74**	**12,248**

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	6333/53/2	12,000
מרדכי דדון	6333/16	12,000
תמיר שדה	6334/196	12,000
דוד דדון	6552/244/3	11,000
יגאל יוסף	6794/81	11,500
בועז קוט	6794/38	12,500
דוד דדון	6794/44	11,000
יעקב פז	6794/28	12,000

תחשיב

סה"כ שטח מבונה במרתף 30%	122.4
שטח ראשי במרתף	73.44
מקדם השבחה למרתף ראשי	0.1
שטח משני במרתף	48.96
מקדם השבחה למרתף משני	0.085
סה"כ תוספת שטח אקו' במרתף	11.51
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,000
סה"כ השבחה	**₪ 138,067**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים אינו חולק על ערכי השווי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה למועדי התוכניות המשביחות. עם זאת, המחלוקת נוגעת במספר נקודות, כדלקמן:

- שטח מגרש לחישוב הזכויות: שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח מגרש מיוחס לחישוב הזכויות 384 מ"ר, בהתאם לתשריט זיהוי של רמ"י. בהיעדר צו ביית משותף ותקנון, לא ניתן ליחס לנכס מחצית מהזכויות בחלקה.
- מצב קודם: לטענת שמאי המבקשים, במצב הקודם עפ"י תוכנית קיימת אפשרות להקים מרתף במגבלות קווי הבנייה ואף בחריגה מהם, גובה המרתף אינו מוגבל בתוכנית והתוכנית מציינת כי במרתף לא יעשו סידורי לינה.
- השימוש הטוב והיעיל: שמאי המבקשים הביא בחשבון במצב הקודם את הנכס כבנוי במצבו. כמו כן, במהלך הדיון ציין כי מתוכנית רש/754 ואילך יש כדאיות להרוס את הבית ולממש את מלוא זכויות הבניה.
- תוכנית רש/679: שמאי המבקשים סבור כי התוכנית להקמת בריכת שחיה אינה משביחה מאחר ואין צורך בתוכנית לשם הקמתה.

לטענת שמאי המבקשים לאור המגבלות בשימוש המרתף, יש להביא בחשבון מקדם אקו' 0.5.

תוכנית רש/210א'

התייחסות למרתפים:

שמאי המבקשים מפנה לחלק ב' - סע' 16 (הגדלת "קומת מרתף") ופרק ח' - סע' 57-5 בהוראות התוכנית. כמו כן, ציין כי בפרק ז' בטבלת הזכויות בהוראות התוכנית, אין התייחסות למרתפים, אולם עפ"י הוראות התוכנית ניתן להסיק כי ניתן להקים מרתף במסגרת קווי הבניין, התוכנית לא מגבילה את גובה תקרת המרתף אל רום תקרתו ביחס למפלס הרחוב.

בנוסף ציין, כי ישנו אישור ועדה משנת 1978 להקמת מרתף בבית המגורים הצמוד לנכס הנישום.

לאור האמור, שמאי המבקשים טוען כי ניתן במצב התכנוני הקודם להקים מרתף, לפחות בתחום מגבלת קווי הבניין:

	מטר אורך	מגבלות בניה	סה"כ לבניה
אורך	34.55	12	22.55
רוחב	11.42	3	8.42
שטח במגבלות קווי בניה במ"ר			**189.871**

התייחסות למרפסות[10]:

לטענת שמאי המבקשים, ניתן להקים מרפסות סגורות בעומק של עד 1.5 מ', לרבות בתחום קווי הבניין תוך חריגה בשיעור 10% בקומות העליונות ועד 1.5 מ' בקומת הקרקע.

<u>תחשיב מצב קודם בהתאם לניתוח הזכויות מכוח תוכנית רש/210א'</u>

שטח משויך - 384 מ"ר.

רש/210א'	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שווי אקו'
ק"ק	15%	57.6	1	57.6
ק"ק מרפסות	25%	14.4	0.7	10.08
ק"ק נספח		20	0.5	10
ק"א	15%	57.6	1	57.6
ק"א מרפסות	25%	14.4	0.7	10.08
מרתף	קיים	53.1	0.5	26.55
חצר		292	0.25	73
סה"כ				**244.915**

<u>תוכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999</u>

לטענת שמאי המבקשים, התוכנית קובעת מגבלות לגבי השימוש במרתפים ואוסרת על הקמת מחסנים וחניה בנוסף להם, לביסוס טענותיו מפנה לסעיף ג' - הגדרת מרתפים בהוראות התוכנית.

יוער, כי בשומת המבקשים לא הוצגו נתוני השוואה ואף תחשיבי השבחה המציגים את עמדתו.

[10] שמאי המבקשים מפנה ל"גזוזטראות ומרפסות", סעיף 57 בעמ' 33 שבהוראות תוכנית רש/210א'.

<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 16/08/2024</u>

<u>שטח המגרש לחישוב הזכויות</u>

לטענת שמאי המשיבה, בקביעת השטח לחישוב זכויות הבניה, שמאי המבקשים נאחז בשטח המגרש פיזית כפי שנמדד בתשריט החכירה (384 מ״ר) ולא בשטח המגרש לחישוב זכויות בניה כפי שנקבע בחוזה החכירה (408 מ״ר).

לטענת שמאי המשיבה, המבקשים לא מרימים את נטל ההוכחה לגבי שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה ומשאירים את הנושא לפרשנות, הם צריכים להציג אישור זכויות עדכני מרמ״י בו נקבע מפורשות שטח המגרש לחישוב הזכויות ו/או להציג הסכם שיתוף.

<u>זכויות בניה למרתפים מכוח תוכנית רש/210א׳</u>

שמאי המשיבה ציינו כי סוגיה זו נדונה רבות ברחבי רמת השרון. **בערר רה/85036/09 הו״מ לתו״ב רמת השרון נ׳ חיים וחווה שנפלד**, אשר נגע ספציפית בסוגיה הנדונה נקבע כי אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם. לאחר ערר זה, כל השמאים המכריעים קבעו כי אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם.

לעניין התשריט של השכן, שמאי המשיבה טוענים כי מדובר בהחלטת ועדה ולא בהיתר חתום. גם אם היה מדובר בהיתר חתום, זהו הנוהג הלא חוקי כאמור בערר שיינפלד, אשר אין להביא בחשבון במצב הקודם. בנוסף, שמאי המשיבה מפנים לשומה מכרעת של גב׳ נתלי הוכטייל בגו״ח 6598/405, אשר סקרה היתרי בניה רבים שניתנו בשנות ב- 60-70 וקבעה כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה למרתפים במצב הקודם.

לעניין חיוב המרתף בנכס הנדון, שמאי המשיבה טוענים כי בנכס בנדון קיים מרתף שנבנה ללא היתר ובנייתו התאפשרה פיזית באמצעות הטופוגרפיה הקיימת, לפיכך, שטח המרתף הקיים חויב במלואו כזמין לבניה מיידית ועל הצד הזהיר, בכפוף להפחתת עלויות התאמה.

<u>מרפסות סגורות מכוח תוכנית רש/210א׳</u>

שמאי המשיבה חולקים על טענות שמאי המבקשים, מעבר להגדלת שטח המרפסות, תכנית רש/443 שינתה את אופי המרפסות ולכן שמאים מכריעים נוקטים במקדם אקו׳ של 0.50 למרפסות במצב הקודם ומקדם אקו׳ של 0.70 למרפסות המקורות במצב החדש. לעניין ההבדלים באופי המרפסות, מפנה לשומה מכרעת של גב׳ נתלי הוכטייל בגו״ח 6598/405 והחלטה של מר מוטי דדון בגו״ח 7271/44.

<u>בריכות שחיה</u>

על הנכס הנדון חלה תכנית מפורטת אשר מאפשרת הקמת בריכות שחיה ומלמדת על מדיניות הועדה המקומית לעניין זה. מקרה זה שונה ממקרים בהם לא חלה כלל תכנית המתירה שימושים אלה. הועדה המקומית נתנה את דעתה להקמת בריכות ע״י הכנת תכנית מפורטת אשר קובעת

הוראות ומגבלות הבניה לשימושים אלה. יתרה מזאת, ע"פ הוראות תכנית רש/679, בחלקות הכוללות מעל 2 יח"ד, גם אם מדובר בצמודי קרקע, לא מותרת הקמת בריכת שחיה וזאת בסתירה לטענת שמאי המבקשים כי בכל בתי המגורים צמודי קרקע ניתן להקים בריכה באופן אוטומטי.

<u>תוכנית רש/754</u>

לעניין המחסן, טענו שמאי המשיבה כי כבר בתוכנית רש/541 המהווה את "המצב הקודם" נקבע כי במידה ולא יוקם מרתף תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר. מאחר ובמצב הקודם יש מרתף, הן פיזית והן מבחינת השימוש המיטבי במצב הקודם, אזי שכבר במצב הקודם אין שטח אחסנה עילי.

לעניין הטענה על הדחיה הנדרשת במרתף, מפנה לסעיף ז' בתוכנית רש/754. לצד זה שהתוכנית קובעת כי החניות יותקנו במרתף, התוכנית מאפשרת שלא להקים חניות במרתף ככל והמגרש אינו מאפשר זאת ובהתאם ל"אישור מיוחד". כל המגרשים באזור מגורים א' אינם גדולים מספיק בכדי לאפשר ניצול של חניות במרתף ורמפת ירידה למרתף ולכן בכל ההיתרים באזור מגורים א' הועדה משתכנעת שלא ניתן לבנות חניה תת קרקעית ומאפשרת הקמת חניה עילית.

אישור לחניה עילית אינו כפוף לפרסום הקלה ואינו מותנה, אלא נדרש לשם כך רק "אישור מיוחד" כאמור. "אישור מיוחד" על פי תכנית המתאר רש/210א' פירושו "החלטה שנתקבלה בישיבת הועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו".

כל החלטה להיתר המתקבלת בוועדה המקומית מתקבלת ע"י רוב, מדובר בזכות שכיחה שאינה מהווה בינוי שונה מהמרקם הסביבתי וניתנת לכל מבקש באופן שניתנות שאר הזכויות מתוכניות אחרות. לחיזוק האמור בדבר אי המגבלה או הסיכון של "אישור מיוחד" שמאי המשיבה מפנים להחלטה של ד"ר גד נתן ברחוב הרב קוק 35 (גו"ח 6552/227).

זאת ועוד, התוכנית מתייחסת וקובעת זכויות והוראות בניה - למבנה חניה עילי מבניה קלה ולכן גם זה מוכיח כי ניתנת האפשרות להקים חניה עילית.

במידה ותתקבל טענתה של שמאי המבקשים לעניין החניה במרתף וכי הוראה זו פוגעת בשווי ב"מצב החדש" לכאורה, אזי שבתכנית רש/1/754 אשר קובעת כי ניתן יהיה להקים חניה עילית או תת קרקעית, יש לגבות השבחה בגין ביטול הוראה פוגעת זו לכאורה.

<u>תוספת שווי בגין הגבהת גובה המרתף</u>

תוכנית רש/541 קבעה מפורשות כי גובה המרתף יהיה 2.2 מ' ולכן יש מגבלה לגובה המרתף, כאשר תכנית רש/754 אפשרה להגביה עד 2.4 מ' ותוכנית רש/1/754 אפשרה להגביה עד 3 מ'.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההחלטה ממוקם ברחוב יצחק שדה 61 בשכונת נווה מגן , רמת השרון ומהווה חלק מחלקה 162 בגוש 6334.

על החלקה ניצב בית מגורים דו-משפחתי, הכולל 2 יח״ד, כאשר מושא ההחלטה מהווה את היחידה הדרומית, ששטחה הבנוי 117.14 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע (לא כולל כניסה מקורה, מדרגות, פרגולה וחניה) ו- 53.11 מ״ר בקומת מרתף[11] (לא כולל מדרגות, סככת פח, מחסן טרומי ומחסן פח) וסה״כ 170 מ״ר בנוי [12].

ההחלטה להלן הינה בגין מימוש מלא בדרך של מכר מיום 21/02/2024 בגין תוכניות רש/443, רש/541, רש/521/א׳, רש/679, רש/754 ורש/1/754 (553-0466508).

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה סביב שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה, משך החיים הכלכליים של המבנה, האפשרות להקמת מרתף ומרפסות סגורות במצב הקודם עפ״י תוכנית רש/210א׳, הצורך בתוכנית רש/679 לשם הקמת בריכות וגובה מקדם ההשבחה למרתף במדרגת תוכנית רש/1/754. עם זאת, על אף הסכמת הצדדים ביתר הנושאים וכמתחייב מהפסיקה, נבחנה על ידי ההשבחה באופן עצמאי לאורך כל מדרגות ההשבחה.

10.2. שטח המגרש לחישוב הזכויות

שמאי המשיבה הביאו בחשבון לאורך כל מדרגות ההשבחה, כי שטח המגרש לחישוב הזכויות נגזר ממחצית שטח החלקה בהתאם לחוזה החכירה מיום 03/02/1993 ולפי שטח של 408 מ״ר ואילו שטח המגרש לחישוב החצר הינו 384 מ״ר כפי שמופיע בתשריט החכירה.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי שטח המגרש לחישוב הזכויות הינו 384 מ״ר בהתאם למפת המדידה המצורפת לחוזה החכירה וכי בהיעדר צו בית משותף ותקנון, לא ניתן ליחס לנכס מחצית מהזכויות בחלקה.

הכרעה

כפי שעולה מבחינת חוזה חכירה ותשריט החכירה הנלווה אליו קיימת אי התאמה בשטח המגרש. שטח המגרש שנקבע בחוזה החכירה הינו מחצית משטח החלקה, קרי 408 מ״ר (816/2) בעוד ששטח המגרש בהתאם למפת המדידה הינו 384 מ״ר בלבד ואילו מגרש השכן, הצפוני - 432 מ״ר.

אי התאמה זו מעלה קושי לגבי שטח המגרש ממנו יש לגזור את זכויות הבנייה.

[11] לא נמצא היתר לקומת המרתף.
[12] בהתאם למדידה מיום 17/03/2024 של חברת מטרופולין בע״מ.

בהתאם לסעיף 11 בחוזה החכירה – "**שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו**", נקבע, בין היתר, כדלהלן:

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על-פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:

(1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שייווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
(2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
(3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

מסעיף זה ניתן ללמוד כי השטח הרשום בחוזה הינו אומדן בלבד וכפוף למדידה. יוער בעניין זה כי מדובר בסטייה של כ- 6%.

כמו כן, בהתאם לבקשה להיתר מס' 19780079 מיום 08/05/1978 לתוספת ושינויים למבנה קיים של בית השכן (יח"ד צפונית), עולה כי זכויות הבניה חושבו לפי שטח המגרש היחסי בסך 435.4 מ"ר, ולא עפ"י מחצית שטח החלקה, דהיינו השטח לחישוב הזכויות במגרש הנדון הינו ליתרת השטח הנותרת בחלקה.

בנוסף לאמור, מבדיקה בארכיב הבניין הסרוק של האתר ההנדסי בעיריית רמת השרון ביחס לחלקה הנדונה, נמצאה בקשה להיתר מס' 20240805 שהוגשה ביום 07/08/2024 המיוחסת למגרש הנדון, ממנה עולה כי זכויות הבניה חושבו עפ"י שטח מגרש יחסי של 384 מ"ר מתוך שטח חלקה של 816 מ"ר. בנוסף מצוין בבקשה להיתר שהחלוקה לפי שטר השכירות הינה: מגרש מס' 1 – 432 מ"ר ומגרש מס' 2 – 384 מ"ר וסה"כ שטח חלקה של 816 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי יש לחשב את זכויות הבניה לאורך כל מדרגות ההשבחה בהתאם לשטח מגרש של 384 מ"ר.

10.3. <u>תוכנית רש/443, מועד קובע 07/03/1980</u>

התוכנית הגדילה את שטח המרפסות מ-25% ל-30% משטח הבניה המותר ומאפשרת סגירתן בבניה שאינה קשיחה.

כמו כן, קובעת התוכנית כי תוספת הבנייה למבנים שנבנו עד מתן התוקף לתוכנית המתאר (18/03/1971), תאפשר הוועדה המקומית בינוי כדלהלן:
לגבי קוטג' - 20% בקומת הקרקע + 10% בקומה א'
לגבי מבנה חד קומתי - 25%.

<u>מקדם שווי למרפסות בשני מצבי התכנון</u>

שמאי המבקשים טוען כי בהתאם להוראות תוכנית רש/210א', קווי הבניין במצב הקודם מאפשרים הקמת <u>מרפסות סגורות</u> בעומק של 1.5 מ', תוך חריגה בשיעור 10% בקומות העליונות ועד 1.5 מ' בקומת הקרקע. כמו כן, שמאי המבקשים מציג תחשיב חלקי למצב הקודם בלבד, ובו נוקט במקדם אקו' 0.7 למרפסות סגורות במצב הקודם.

שמאי המשיבה חולקים על טענה זו ומציינים כי תוכנית רש/443 שינתה את אופי המרפסות, מעבר להגדלת השטח. שמאי המשיבה נוקטים במקדם אקו' 0.5 למרפסות פתוחות במצב הקודם ובמקדם אקו' 0.7 למרפסות סגורות במצב החדש לתוכנית רש/443.

<u>הכרעה</u>

תוכנית רש/443 מגדילה , כאמור, את שיעור המרפסות המותר וכוללת הוראה כי ניתן יהיה לסגור אותן מבנייה שאינה קשיחה.

בהתאם לסעיף 57(א) להוראות תוכנית רש/210 א', "מרפסת פתוחה" פירושה, מרפסת במגרעת סגורה משלושה צדדים, שעומקה לא עולה על 1.5 מ'. עוד מצוין כי "מרפסת סגורה" מצד אחד או משני צדדים בלבד , שטחה נחשב כמרפסת פתוחה, באם עומקה לא עולה על 1.8 מ'.

לאור האמור ובהתחשב בפונקציונליות של מרפסת סגורה, אך בעומק של 1.5 מ' או לחילופין מרפסת בעומק של 1.8 מ', אך סגורה משני צדדים אל מול מרפסת סגורה כפי שמתירה תוכנית רש/443, ללא התניות ומגבלות, אני דוחה את טענת שמאי המבקשים.

בהתייחס למאפייני המרפסות, אני סבורה כדעת שמאי המשיבה כי המקדם האקו' הראוי למרפסות פתוחות במקרה הנדון הינו 0.5 ולמרפסות סגורות 0.7.

<u>אופן ניצול הזכויות המיטבי במצב קודם ומקדם הדחיה לניצול זכויות הבניה בקומה א'</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב קודם מקדם דחיה 0.33 לניצול זכויות הבניה הנוספות בקומה א' לאור מגבלת תכסית. שמאי המבקשים לא התייחס לסוגייה זו.

<u>הכרעה</u>

על המגרש הנדון מצוי מבנה מגורים שככל הנראה נבנה בשנות ה- 60[13] של המאה הקודמת ובנוי משלד בטון קירות בלוקים וגג מחופה רעפים. במהלך השנים נוספו למבנה תוספות בניה, בין היתר, בשנת 1970 בה ניתן היתר להגדלת מרפסת[14].

בהתחשב בגיל המבנה המקורי והתוספות, הפחתים הפיזיים שנצברו עם השנים וכן יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אני מקבלת חלקית את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחיה במצב הקודם לזכויות הנוספות בקומה א' עד תום חייו הכלכליים של המבנה.

בהתחשב בתקופת דחיה של כ- 25-30 שנים ובשיעור היוון 5%, נקבע על ידי מקדם דחייה של 0.26.

<u>אופן הניצול המיטבי במצב חדש לפי תוכנית רש/443</u>

שמאי המשיבה סבור כי זכויות הבניה זמינות במועד הקובע וניתנות לניצול על גבי המבנה הקיים ועל כן הביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור 0.8 בגין תוספת השטח העיקרי בקומה א' ו- 0.9 בגין סגירת המרפסות מאחר ומדובר בבניה קלה. מנגד, טוען שמאי המבקשים כי יש לקחת בחשבון במצב הקודם את שווי הנכס כבנוי לעניין הדחיה ללא הצגת תחשיב להוכחת טענתו . כמו כן, טען שמאי המבקשים כי ניתן להביא בחשבון כבר במצב הקודם מרפסות סגורות בהתאם לתוכנית רש/210א'.

<u>הכרעה</u>

על המגרש מצוי, כאמור, מבנה מגורים אשר נבנה ככל הנראה בשנות ה- 60 ונכון למועד הקובע תורם לשווי המקרקעין. תוכנית רש/443 מאפשרת במבנים שנבנו עד 18/3/1971 בינוי בשתי חלופות : האחת בקוטג' – 20% בקומת קרקע + 10% בקומה א' והשנייה בחד קומתי – 25%.

בחנתי את השימוש המיטבי בשתי החלופות ובהתחשב בשטח המבנה הקיים, אני סבורה כי החלופה השנייה, בה יורחב המבנה עד היקף של 25% הינו השימוש המיטבי. השלמת הזכויות ל 30% , תחושב לתום חייו הכלכליים של המבנה.

בנייה חדשה מעל או לצד מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל בנייה קיימת אינה צריכה

[13] לא אותר היתר הבניה המקורי של המבנה.
[14] בהתאם להיתר בניה מס' 2865 מיום 26/11/1970.

להיעשות על ידי מקדם שרירותי המחושב לשטח התוספת ביחס לשווי מ״ר מבונה, כי אם בהתאם לעלויות הריאליות הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל המבנה הקיים.

ביחס לתוספת הבנייה בקומת קרקע לצד הבינוי הקיים לרבות תוספת הזכויות למרפסות שבין 25%-30%, יחושבו עלויות התאמה לפי 10% מעלות בנייה ישירה למגורים או מרפסות, בהתאמה. בגין סגירת המרפסות בבנייה שאינה קשיחה, לא מצאתי מקום למקדם התאמה לבנייה על הקיים.

ב״בטאון מקרקעין וערכם״ מחודש יולי 1982 עולה כי עלות בנייה למ״ר ברוטו בבנייה רוויה ברמה בינונית באזור השפלה, נכון לדצמבר 1980 הינו 2,950 שקל ישן. בהתחשב בעלות התאמה של כ- 10% מעלות בנייה למ״ר בתוספת 15% התאמה לבנייה צמודת קרקע, עלויות עקיפות בשיעור 15% ובתוספת מע״מ למועד הקובע, מתקבלות התאמה של כ- 0.44 ₪ למ״ר לתוספת הזכויות בקומת קרקע ולתוספת המרפסות כ- 0.15 ₪ למ״ר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בגובה 0.85 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות ושמאי המבקשים אינו חולק על כך.

בחנתי את נתוני השווי משומות מכריעות שהציגו שמאי המשיבה, על אף שאין מחלוקת בין הצדדים לשווי מ״ר מבונה, אני סבורה כי יש לקבוע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בגבולות 0.8 ₪, בדומה להכרעתי בגו״ח 6333/217 בשכונת נווה מגן.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קומת קרקע בנוי	86.5	1		86.50
זכויות נוספות לניצול בדחיה (השלמה ל- 30%)	28.7	1	0.26	7.32
מרפסות פתוחות לניצול מיידי	21.63	0.5		10.81
מרפסות פתוחות לניצול הזכויות בדחיה	7.18	0.5	0.26	0.92
נספח	20	0.5		10.00
חניה	15	0.3		4.50
חצר	240.88	0.25		60.22
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**180.27**

מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע בנוי	86.5	1		86.50
השלמת קומת קרקע ל- 25%	9.5	1		9.50
זכויות נוספות לניצול בדחיה (השלמה ל- 30%)	19.2	1	0.26	4.90
מרפסות סגורות לניצול מיידי	28.80	0.7		20.16
מרפסות סגורות לניצול הזכויות בדחיה	5.76	0.7	0.26	1.03
נספח	20.00	0.5		10.00
חניה	15.00	0.3		4.50
חצר	224.20	0.25		56.05
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**192.64**
השבחה במ"ר				**12.37**
שווי מ"ר מבונה				**0.8**
סה"כ השבחה גולמית בש"ח				**9.9**
עלויות התאמה לבינוי על קיים בש"ח (מרפסות וזכויות בקומת קרקע)				**5.2**
סה"כ השבחה בש"ח				**4.7**

10.4. <u>תוכנית רש/541, מועד קובע 05/06/1981</u>

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה להיקף של 36% משטח המגרש, מאפשרת הקמת מרתף מתחת לבניין, מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר (במידה ולא יוקם מרתף) וכן מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב זכויות הבניה למרתף במצב הקודם ומקדם אקו' למרתף.

<u>נוהג הוועדה המקומית לזכויות הבניה במרתף מכוח תוכנית רש/210א</u>

לטענת שמאי המבקשים, בהתאם להוראות תוכנית רש/210א' הותרה הקמת מרתף במסגרת קווי הבניין, התוכנית לא מגבילה את גובה תקרת המרתף וניתן היה להקים מרתף במצב הקודם בשטח 189.871 מ"ר. כחיזוק לטענה זו, ציין כי בבית השכן הצמוד לנכס הנדון, קיים אישור ועדה מקומית משנת 1978 להקמת מרתף בבית המגורים.

מנגד, שמאי המשיבה ציינו כי סוגייה זו נדונה רבות בהכרעות ברחבי רמת השרון ובהחלטת ועדת **ערר רה/85036/09 הו"מ לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד**, נקבע כי תוכנית רש/210 א' אינה מקנה זכויות בניה למרתף במצב הקודם. כתימוכין נוסף, הפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר ניתנו לאחר הערר ולא הביאו בחשבון מרתפים בחישוב שווי המצב הקודם.

בתחשיבם הביאו בחשבון במצב החדש את שטח המרתף הבנוי בפועל 56.29 מ"ר כשטח זמין לבניה במועד הקובע, לאור הטופוגרפיה הקיימת המשופעת בחלקה.

ליתרת השטחים במרתף שמאי המשיבה נקטו במקדם דחייה עד למימוש זכויות למרתף בשיעור 0.35 המשקף 18 שנה בשיעור היוון 6%, תוך הנחה כי חייו הכלכליים של המבנה יסתיימו בשנת 1999.

<u>הכרעה</u>

מדובר בסוגיה משפטית שנדונה רבות בשומות מכריעות. בהתאם לערר **רה/85036/09 הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד**, בעניין נכס ברחוב למרחב 12/2 ברמת השרון, בגו"ח 6598/157, הועלתה סוגיית זכויות המרתפים ונקבע כדלהלן:

> "הנה כי כן, התכנית ברורה היא, וכך גם הוראותיה: **בניית מרתף מותרת**. **אין אחוזי בניה 'נפרדים' או נוספים למרתף**. מרתף נכלל ב"**בנין**", כמו קומת קרקע, קומת עמודים וקומה עליונה. נאסר במפורש שימוש במרתף למגורים."...

לאור האמור, עולה כי התוכנית התירה בניית מרתף, אולם, שטחי הבניה למרתפים טרם אישורה של תוכנית רש/541 נכללו בזכויות הבניה המותרות מכוח רש/210א' אשר קבעה אחוז בניה מקסימלי, ולא בנוסף להן.

לעניין טענת הנוהג, בהכרעה של גב' נתלי הוכטייל בגו"ח 6599/109, סקרה השמאית המכריעה היתרי בניה ב - 40 חלקות, בגוש 6599 ביעוד מגורים א', מתוכם אותרו 15 היתרי בניה למרתפים, כאשר ב- 11 מתוכם, ניצול שטחי הבניה כולל מרתף, נמוך מזכויות הבניה המותרות בחלקה, כאשר ברובם, השטח במרתף כולל מקלט ומחסן בלבד, כך שאין מדובר בזכויות נוספות.

בנוסף , בהכרעתה בגו"ח 6598/405 מיום 06/06/2024, סקרה 25 חלקות נוספות בגוש 6598, מתוכם אותרו 12 היתרי בניה למרתפים, כאשר 5 היתרים ניתנו בטווח שבין 30-12 שנה, קודם למועד הקובע ואינם יכולים ללמד על נוהג בסמיכות למועד הקובע.

בהתאם לאמור לעיל, וכמפורט בהכרעתה, אני מצטרפת לעמדתה של עמיתתי וסבורה כי לא ניתן ללמוד בצורה ברורה וחד משמעית על נוהג וועדה מתמשך ורצוף למתן היתרי בנייה למרתפים, מעבר לזכויות הבנייה המותרות.

לאור האמור , ובהתחשב בהחלטת וועדת הערר בעניין שינפלד , קיבלתי במקרה זה את פרשנות המשיבה.

כמו כן, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי לאור הטופוגרפיה המשופעת בחלקה, ובמקרה הספציפי הנדון יש להביא בחשבון שטח מרתף למימוש מידי במועד הקובע בשטח 56.29 מ"ר, עפ"י השטח הבנוי בפועל. יתרת זכויות הבנייה הנוספות במרתף לפי תכסית 18% , יובאו בדחייה עד תום חייו הכלכליים של המבנה.

בנוסף, מצאתי כי מקדם האקו' 0.4 למרתף הינו ראוי.

<u>מרפסת שירות ושטח חניה</u>

שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון זכויות למרפסת שירות בשטח 4 מ״ר, אולם הביאו בחשבון חניה בשטח 15 מ״ר.

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לעניין חישוב שטח החנייה והמרפסת לרבות המקדמים שננקטו, התואמים את החלטות הח״מ בסביבה.

<u>מקדם התאמה לבינוי קיים</u>

לתוספת השטחים הזמינים יש לבצע התאמה בגין תוספת לבינוי הקיים, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התאמה 0.8 לתוספת השטחים.

מאחר ותוספת הזכויות עפ״י התוכנית ביחס למצב הקיים הינה <u>מעל</u> המבנה הקיים[15], יחושבו עלויות ההתאמה לפי 20% מעלות בנייה ישירה. ב״בטאון מקרקעין וערכם״ מחודש יולי 1982 עולה כי עלות בנייה למ״ר ברוטו בבנייה רוויה ברמה בינונית באזור השפלה, נכון ליוני 1981 הינו 3,100 שקל ישן. בהתאמה לבניית צמודת קרקע כ-15% ובהתחשב בעלות התאמה של כ-20% מעלות בנייה למ״ר, עלויות עקיפות בשיעור 15% ובתוספת מע״מ למועד הקובע, מתקבלת עלות התאמה של כ-0.92 ₪ למ״ר.

כמו כן, הובאה עלות מופחתת של שטח המרפסות הקיים החורג מהתכסית, אשר יש צורך בהריסתן במימוש הזכויות לפי תוכנית רש/541.

לא הובאו עלויות התאמה בגין שטחי המרתף הבנויים להם לא נמצא היתר בנייה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בגובה 2.7 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות, שמאי המבקשים אינו חולק על כך.

בחנתי את נתוני השווי משומות מכריעות שהציגו שמאי המשיבה, על אף שאין מחלוקת בין הצדדים לשווי מ״ר מבונה, תוך מתן דגש לסביבה הקרובה, אני סבורה כי יש לקבוע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בגבולות 2.5 ₪, בדומה להחלטות קודמות שלי בשכונה.

[15] במצב הקודם הבינוי בקומת הקרקע היה לפי 25% בעוד שבמצב החדש 24%.

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
קומת קרקע בנוי	86.5	1		86.50
השלמת קומת קרקע ל- 25%	9.5	1		9.50
זכויות נוספות לניצול בדחיה (השלמה ל- 30%)	19.2	1	0.27	5.14
מרפסות סגורות לניצול מיידי	28.8	0.7		20.16
מרפסות סגורות לניצול הזכויות בדחיה	5.8	0.7	0.27	1.08
נספח	20.0	0.5		10.00
חניה	15.0	0.3		4.50
חצר	224.2	0.25		56.05
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**192.93**
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחייה**	**שטח מ"ר אקו'**
קומת קרקע בנוי	86.50	1		86.50
קומת קרקע- השלמה ל- 24%	5.7	1		5.66
קומה א'- השלמה ל-36%	46.08	1		46.08
מרתף זמין לבניה (בהתאם לטופוגרפיה משופעת)	56.29	0.4		22.52
מרתף בדחייה (השלמה ל- 18%)	12.83	0.4	0.27	1.37
מרפסת שרות	4	0.75		3.00
חניה	15	0.3		4.50
יתרת חצר	272.84	0.25		68.21
שטח אקו' מצב חדש				**237.84**
השבחה במ"ר אקו				**44.91**
שווי מ"ר מבונה				**2.5**
סה"כ השבחה גולמית				**112.3**
בניכוי עלויות התאמה לבינוי על קיים בש"ח				**46.0**
בניכוי אובדן עלות מחוברים (9.94 מ"ר מרפסת)				**8.1**
השבחה בש"ח				**58.2**

10.5. <u>תוכנית רש/521א', מועד קובע 13/03/1987</u>

התוכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח חלל הגג בסך 29.38 מ"ר המשקף 40% משטח הקומה שמתחת לפי מקדם תועלת בשיעור 0.7 לחלל הגג. לעמדתו יש להביא בחשבון את הזכויות בדחיה ושוליות של 12 שנים (1987-1999) בשיעור היוון 6%. שמאי המבקשים לא חלק על עמדה זו.

<u>הכרעה</u>

במועד הקובע, קיים על המגרש בית מגורים וותיק בשטח עפ"י היתר של כ-86.5 מ"ר המנצל כ-22.5% מתוך 36% המותרים. לאור המבנה הקיים, המותיר ניצול של קומה א' חלקית, ניצול הזכויות בעליית הגג יובא בחשבון עד תום החיים הכלכליים של הנכס .

מאחר והזכויות מחושבות בדחיה, דהיינו למועד בו השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה, יש להביא בחשבון את היקף הזכויות לבניה חדשה בשתי קומות, לפי בינוי של 18% לקומה ובסה"כ 36% בשתי קומות.

מאחר וכל המשתנים בשני מצבי התכנון למעט שטח עליית הגג מתקזזים זה עם זה, תחשיב ההשבחה ייחשב לפי תרומת שטח עליית הגג בלבד.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 800 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקשים לא הציג ערכי שווי ואף לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

בחנתי את נתוני השווי משומות מכריעות שהציגו שמאי המשיבה וקיבלתי את השווי בסך 800 ₪ למ"ר מבונה שנמצא על ידי בגבולות הסביר.

<u>תחשיב</u>

סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	27.65
מקדם אקו'	0.7
מקדם דחייה (12 שנה, היוון 5%)	0.36
שווי מ"ר מבונה	800
סה"כ השבחה בש"ח	**5,560**

10.6. <u>תוכנית רש/679, מועד קובע 11/02/1994</u>

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה בבתים חד או דו משפחתיים ופרגולה בשטח עד 10% משטח המגרש.

שמאי המשיבה ערכו את תחשיבם לפי תוספת הזכויות לפרגולה ולבריכת השחייה בלבד, מאחר וכל המשתנים מלבד שטח הבריכה ושטח הפרגולה מתקזזים בשני מצבי התכנון.

<u>בריכה</u>

שמאי המשיבה סבורים כי ישנה השבחה בגין מרכיב הבריכה, על כן הביא בחשבון בריכת שחייה בשטח 15 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 10%.

שמאי המבקשים סבור כי תוכנית להקמת בריכות שחיה אינה משביחה וכי אין צורך בתוכנית לשם הקמתה. בנוסף, במהלך הדיון ציין כי מקדם ההשבחה הראוי לבריכת שחיה הינו בשיעור 5% וכי במועד הקובע לא הייתה כדאיות מובהקת להקמת בריכה ולכן אין לחייב בגינה.

<u>הכרעה</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי אין צורך בתוכנית לשם הקמת בריכת שחייה. על הנכס חלה תוכנית מפורטת אשר מאפשרת הקמת בריכה בבתים חד ודו- משפחתיים ומלמדת על מדיניות הוועדה המקומית לעניין זה. התוכנית קבעה הוראות ומגבלות בנייה וזאת בשונה ממקרה בו לא חלה כלל תוכנית מפורטת.

עוד יוער, וכפי שציין שמאי המשיבה בתגובתו, ע״פ הוראות תכנית רש/679, בחלקות הכוללות מעל 2 יח״ד, גם אם מדובר בצמודי קרקע, לא מותרת הקמת בריכת שחיה וזאת בסתירה לטענת שמאי המבקשים כי בכל בתי המגורים צמודי קרקע ניתן להקים בריכה באופן אוטומטי.

מבחינת היתרי בנייה לבריכות שחייה בשכונת נווה מגן עולה כי במגרשים בשטח של כ-350 מ״ר - 375 מ״ר, שטח הבריכה המבוקש נע בין כ- 15 מ״ר ל- 25 מ״ר ואילו במגרשים ששטחם נע בין 400 מ״ר ל- 450 מ״ר, שטח הבריכה המבוקש נע בין כ- 30 מ״ר ל- 40 מ״ר.

שטח המגרש הנדון לצורך חישוב הבריכה הינו בשטח של 384 מ״ר, לפיכך קיבלתי את השטח שנקבע ע״י שמאי המשיבה לפי מקדם תוספת שווי של 0.1, על הצד הזהיר.

<u>פרגולה</u>

שמאי המשיבה סבורים כי קיימת השבחה בגין מרכיב הפרגולה וכי מקדם ההשבחה הראוי הינו 5%. שטח הפרגולה לחישוב חושב על ידו לפי 20 מ״ר.

שמאי המבקשים אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה.

תוספת הפרגולה יוצרת שטח פונקציונאלי חשוב ומשמעותי בבית צמוד קרקע, אשר מגדילה את השטח השימושי של בית המגורים ע״י תוספת שטח בחצר, כאשר תוספת זו משליכה על הגדלת ההנאה גם משטח החצר שמעבר לשטח של הפרגולה כשלעצמה.

שטח פרגולה אפשרי לניצול הינו עד 10% משטח המגרש ובמקרה הנדון כ- 38 מ״ר. שמאי המשיבה קובעים ניצול שטח אפקטיבי של כ-20 מ״ר. לאור שטחו וממדיו של המגרש, קיבלתי קביעה זו. מקדם השבחה לשטח הפרגולה יובא בחשבון במקדם תוספת שווי של 0.05.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בגובה 2,800 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקשים לא הציג ערכי שווי ואף לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

בחנתי את נתוני השווי משומות מכריעות שהציגו שמאי המשיבה וקיבלתי את השווי בסך 2,800 ₪ למ״ר מבונה שנמצא על ידי בגבולות הסביר.

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם השבחה	שטח אקו׳
שטח פרגולה אפקטיבי	20	0.05	1
שטח בריכה אפקטיבי	15	0.1	1.5
סה״כ שטח אקו׳			2.5
שווי מ״ר מבונה			**2,800**
סה״כ השבחה בש״ח			**7,000**

10.7. <u>תוכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999</u>

התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף 15 מ״ר לשטח שירות עילי ליח״ד. כמו כן, מאפשרת מרתף בגובה 2.4 מ׳ לעומת 2.2 מ׳ במצב הקודם.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב האפשרות להקמת מחסן עילי ומיקום החניות במרתף.

<u>השימוש המיטבי במועד הקובע</u>

במועד זה השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה וניצול מלוא הזכויות כזמינות לבניה. העובדה כי בית המגורים לא נהרס אינה מעידה על השימוש הטוב והיעיל כי אם על העדפה סובייקטיבית.

<u>מקדם השבחה לגובה מרתף</u>

שמאי המשיבה נקטו במקדם השבחה בגובה 0.05 בגין הגבהת המרתף בהתבסס על שומות מכריעות וכן על מחקר דלפי, כך שבמצב הקודם הביא בחשבון מקדם אקו׳ 0.4 ובמצב החדש 0.45.

כאמור, שמאי המבקשים טוען כי בהתאם לתוכנית רש/210 א׳ ניתן לבנות מרתף ללא מגבלת גובה ולכן אין לחייב בגין הגבהת המרתף. במצב הקודם הביא בחשבון מקדם אקו׳ 0.5 ואילו במצב החדש לא הציג תחשיב.

<u>הכרעה</u>

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי אין לחייב בגין הגבהת המרתף.

בהתאם לפסיקה הקיימת ,יש לאמוד את ההשבחה בגין כל תוכנית_בשיטת "המדרגות" כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט בהלכת פמיני: **"רע"א 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים"**. עניינינו בתוכנית רש/754, כאשר המצב הקודם למדרגת השבחה זו הינה תוכנית רש/541, כך שהוראות תוכנית רש/210א' אינן רלוונטיות במקרה הנדון.

לאחר שבחנתי שומות מכריעות באזור אשר דנו במקדם השבחה להגבהת גובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ', ובין היתר, שומות הח"מ בסביבה, קבעתי מקדם אקו' 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ' ומקדם אקו' 0.45 למרתף בגובה 2.4 מ', בדומה לשמאי המשיבה.

<u>מקדם שוליות לשטחים עיקריים ושטחי מרתף</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.85 לשטח עיקרי הנוסף בתוכנית. כמו כן, הביא בחשבון מרתף בהיקף 30% משטח המגרש במקדם 0.45 וכן מקדם שוליות 0.85 לשטח המרתף הנוסף בתוכנית.

שמאי המבקשים לא חלק על מקדמים אלו.

מושא ההחלטה ממוקם בשכונת נווה מגן המאופיינת באוכלוסייה בעלת רמה סוציואקונומית גבוהה בה קיים ניצול מירבי של זכויות הבנייה.

בהתחשב בשטח המגרש ובהיקף זכויות הבנייה המשויכות לו, אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 4,200 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.
שמאי המבקשים לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

בחנתי את נתוני השווי משומות מכריעות שהציגו שמאי המשיבה, על אף שאין מחלוקת בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה, תוך מתן דגש לסביבה הקרובה, אני סבורה כי יש לקבוע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בגבולות 4,000 ₪, בדומה להחלטות אחרות שלי בשכונה.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מ"ר אקו'**
שטח עיקרי (36%)	138.24	1	138.24
מרתף בגובה 2.2 מ' (18%)	69.12	0.4	27.65
מרפסת שרותים	4	0.75	3.00
עליית גג	27.65	0.7	19.35
פרגולה	20	0.3	6.00
בריכת שחייה	15	0.35	5.25
חניה בקירוי קל	15	0.3	4.50
יתרת חצר	260.88	0.25	65.22
שטח אקו' מצב קודם			**269.21**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מ"ר אקו'**
קרקע + ראשונה 36%	138.24	1	138.24
תוספת זכויות בניה עיקרי 24%	92.16	1	92.16
מרתף 18% בגובה 2.4 מ'	69.12	0.45	31.10
תוספת זכויות במרתף 12% בגובה 2.4 מ'	46.08	0.45	20.74
שטח שירות	15	0.5	7.50
פרגולה	20	0.3	6.00
בריכת שחייה	15	0.35	5.25
חניה בקירוי קל	15	0.3	4.50
יתרת חצר	211.3	0.25	52.83
שטח אקו' מצב חדש			**358.32**
השבחה במ"ר			**89.10**
שווי מ"ר מבונה			**4,000**
השבחה בש"ח			**356,414**

10.8. <u>תוכנית רש/1/754 (553-0466508), מועד קובע 27/07/2017</u>

התוכנית מגביהה את גובה המרתף מ- 2.4 מ' ל-3 מ'.

שמאי המשיבה נקטו במקדם השבחה בגובה 0.1. מנגד, שמאי המבקשת אינו מתייחס לתוכנית.

תרומת תוספת הגובה למרתף הינה תרומה שולית פוחתת ואינה ביחס ישיר לתוספת הגובה. לפיכך, בשקלול מקדמי תוספת הגובה לשטח המרתף הגעתי למסקנה כי המקדם בשומת המשיבה, התואם הכרעות רבות, הינו סביר.

מקדם שוליות

שמאי המשיבה נוקטים במקדם שוליות 0.85 לשטח מרתף שמעל 18% (73.44 מ״ר)

לאור הכרעתי במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/754, אני סבורה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בגובה 12,500 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה לקרקע.

שמאי המבקשים לא הציג ערכי שווי.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בחנתי שומות מכריעות בסביבת נשוא ההחלטה, כדלהלן:

שמאי מכריע	מועד שומה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	30/04/2022	6333/53	הזית 30	12,000
מרדכי דדון	29/01/2022	6333/16	הרימון 18	12,000
יהודה פלד	14/09/2021	6552/157	התומר 4	10,600
דוד דדון	27/07/2021	6554/244	יצחק שדה 14	11,000
דוד דדון	06/12/2020	6794/44	נווה רעים 28	11,000
יהודה פלד	04/06/2020	6334/131	בלפור 4	10,000
בועז קוט	28/01/2019	6794/38	נווה רעים 25	12,500
ד״ר גד נתן	13/12/2018	6333/98	הרימון 23	12,000

כמו כן, בחנתי עסקאות השוואה לקרקע:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שטח אקווי[16]	שווי מ״ר מבונה	הפחתה בגין בעלות
03/07/2017	6552/58	גורדון 41	366	3,900,000	347.54	11,222	11,222
08/06/2017	6333/102	הרימון 49	466	5,849,999	441.54	13,249	13,249
11/05/2017	6333/63/2	שבטי ישראל 33	450.5	5,050,000	426.97	11,828	11,828
26/02/2017	6552/119	ויתקין 31	430	4,800,000	407.70	11,773	11,538
23/02/2017	6333/285	הזית 285	443.5	5,499,999	420.39	13,083	13,083
30/10/2016	6333/114	הרימון 58	400	4,950,000	379.50	13,043	12,783
21/02/2016	6333/16/2	הרימון 20	337.5	4,100,000	320.75	12,783	12,527

בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל ובהתחשב בנתונים שהציגו שמאי המשיבה, אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה וקובעת נכון למועד הקובע שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪.

[16] ניתוח השטח האקו׳ חושב עפ״י המקדמים הבאים: מקדם שטח עיקרי – 1 (ללא שוליות), מרתף – 0.55, בריכה – 0.35, חצר -0.25. הממ״ד נבנה כחלק מהמרתף ועל כן הובאו מקדמים דומים כפי שניתנו במרתף.

תחשיב

שטח מרתף	115.2
מקדם השבחה	0.1
השבחה במ״ר אקו'	11.52
שווי מ״ר מבונה	12,000
השבחה בש״ח	**138,240**

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלק מחלקה 162 בגוש 6334, רח' יצחק שדה 61, שכונת נווה מגן, ברמת השרון (יחידה דרומית),** חלה השבחה עקב אישור התוכניות להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 4.7	₪ 2.35
רש/541	05/06/1981	₪ 58.2	₪ 29.1
רש/521א'	13/03/1987	₪ 5,560	₪ 2,780
רש/679	11/02/1994	₪ 7,000	₪ 3,500
רש/754	26/07/1999	₪ 356,414	₪ 178,207
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017	₪ 138,240	₪ 69,120

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

