גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

30 באוקטובר 2012

תיק מס': 15238

לכבוד

מר דורון צאלי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
ע"י עופר כהן - שמאי מקרקעין	ע"י אורי כהן - שמאי מקרקעין
ע"י יוסי וידנפלד – שמאי מקרקעין	uric9@walla.com
ofer@spc-il.com	

בענין דורון צאלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' רוטשילד 52, ראשון לציון

<u>חלקה 178/3 בגוש 3934</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

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

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 10.9.2012 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23.9.2012, בהשתתפות בעל הזכויות בנכס, בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בלא נוכחותם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתם של השמאים יוסי וידנפלד ועופר כהן מיום 16.7.2012.
- נסח רישום מקרקעין.
- מזכר מעיריית ראשון לציון מיום 22.11.1998.
- חוות דעת של המהנדס דב דוד מיום 9.7.2012.
- היתרים.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אורי כהן מיום 23.4.2012.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 15.8.2012.
- חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי עו"ד הלל גלקופ מיום 21.8.2012.
- צו רישום בתים משותפים.
- תקנון בתים משותפים.
- תשריט.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 3934

חלקה: 178

תת חלקה: 3

שטח: 11.96 מ"ר (שטח בנוי עפ"י נסח)

כתובת: רח' רוטשילד 52, ראשון לציון

סוג הנכס: בנין מסחר ומגורים

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו יחידה במבנה מסחר ומגורים הממוקם ברח' רוטשילד 52 בראשון לציון.

הנכס ידוע כתת חלקה 178/3 בגוש 3934 הרשומה כמחסן בשטח 11.96 מ"ר ואליה צמוד שטח של 580.16 מ"ר.

יצויין כי המחסן עצמו נהרס.

היחידה מהווה חלק מחלקה ששטחה הרשום הינו 928 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעות הינו 563 מ"ר (עפ"י דף מידע מאתר עירית ראשון לציון מחושב גרפית).

על החלקה קיים מבנה הכולל קומת מגורים חלקית מעל קומת קרקע מסחרית.

הנכס ממוקם ברח' רוטשילד שבמרכז ראשון לציון בקטע שבין הרחובות ז'בוטינסקי והרצל המהווה כביש משולב, בסמוך לקניון רוטשילד בראשון לציון. רח' רוטשילד בכלל ובקטע הנדון בפרט מהווה רחוב מסחרי פעיל הכולל תנועה ערה של רכבים והולכי רגל.

המבנה נבנה בשנת 1949 ומצבו הפיזי תואם את גילו.

המבנה כולל 4 חנויות בחזית הפונה לרח' רוטשילד, 3 חנויות בצלע הפונה למעבר הולכי רגל בצדו המזרחי של המבנה, הקומה העליונה הינה דירת מגורים המשמשת כמשרדים.

המבנה בנוי בקיר משותף עם המבנה שממערב.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא, רח' רוטשילד עצמו סלול באבנים משתלבות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **רצ/3/79**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 1435 מיום 7.3.1968 כלולה החלקה באזור "**מסחרי",** חלקה העורפי של החלקה כלולה ב"**שטח ציבורי פתוח".**

זכויות הבניה באזור מסחרי:

אחוז בניה מקסימלי בקומה 40% בקומת הקרקע.

תאור הבנין – 120% סה"כ, קומת מגורים או משרדים לא יותר מ – 30% בכל קומה.

גודל מגרש – 500 מ"ר

חזית מינימלית – 20 מ"ר

קוי בנין – צדדי - 0-4 מ', אחורי – 5 מ'.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פירסומים 1648 מיום 30.7.1970, כלולה החלקה באזור מרכז עירוני. עפ"י הוראות התכנית תוכן בשטח זה תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית מפורטת.

כל התכניות המפורטות אשר אושרו אחרי תאריך הפקדת תכנית זאת כוחן יפה מתכנית המתאר.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2461 מיום 10.8.1978 נקבעו זכויות בניה <u>לאזור מסחרי</u> כדלקמן:

גודל מגרש נטו מינימלי : 500-800 מ"ר

אחוז בניה מירבי כולל מרפסות: 30% בקומת קרקע 35% לכל קומת מגורים ומשרדים, 170% לבנין

מס' יח"ד מירבי לדונם: 16

תאור הבנין ומס' הקומות המקסימלי – יעוד קומת הקרקע למסחר בלבד, יתר הקומות למגורים ומשרדים בלבד, ב- 4 קומות מעל לקומת הקרקע המסחרית.

אורך חזית מינימלי: 20 מ'

קווי בנין: צדדי 0 או 4 מ', אחורי 5 מ'

קומות המגורים תהיינה מעל לקומות המשרדים והמסחר.

בכל מקרה להשאיר מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.20 מ' אל חלקו האחורי של הבית ולאפשר גישת מכונית מכבי אש לכל שטח המגרש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **רצ/9/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 2717 מיום 4.6.1981 כלולה החלקה הנדונה באזור תכנון מפורט כפוף לתכנון הרחובות רוטשילד והרצל עפ"י סעיף 13 (2) בתקנון
השטחים בחזית הרחובות רוטשילד והרצל, המסומן במשבצות צפופות בתשריט המצורף יהיו כפופים לתכנית מפורטת ארכיטקטונית שתוגש בעתיד ולא יוצא היתר לבניה בתחומם אלא על פיה. האזור בכל מגרש ומגרש יהיה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לצבע ולפרושו במקרא.

במסגרת התכנית סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח בחלקה המזרחי של החלקה.

הוראות הבניה בהתאם לרצ/1/1 ורצ/1/1ג ותיקוניה.
זכויות בניה לחזית מסחרית כפי שהוגדר בתכנית מפורטת רצ/1/1/ג עבור אזורים מסחריים.
בשטחים הנכללים בתכנית המפורטת והמאושרת תקבענה הוראותיהם של התכניות האמורות.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11.9.1986 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:

1) היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
2) לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
3) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
4) בבנינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
5) בשטח הגג תותר בנית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכטקטוני של העיריה.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 8.12.1988 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג.
בתכנית לא מופיעה ההוראה האוסרת בניית חדרי יציאה לגג מעל גג קומה חלקית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3814 מיום 13.11.1990 נקבע תיקון טעות סופר לתכנית רצ/1/1/ו/א.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ז**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993, נקבע כי בכל אזורי המגורים תותר בנית מרפסות פתוחות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים הבאים:
כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבנין למעט הבלטה של 1.50 מ' לחזית הרחוב.
עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'. אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.
חל איסור מוחלט על סגירה ו/או קירוי המרפסת הפתוחה או חלק ממנה בכל חומר שהוא.
תותר בנית פרגולות בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/1/1/ז/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 5.11.1996 בוטלה ההגבלה לעומק גזוזטרה 2 מ'.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/25/1/1** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24.9.1997 נקבע כי באזורי מגורים ג', ד ומסחרי:

תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד באזורי ג',ד', ומסחרי. גודל מחסן עד 6 מ"ר לדירה. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה.

לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות ולא תותר כניסה חיצונית.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/30**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5038 מיום 10.12.2001 ואשר מטרתה קביעת הוראות בדבר בניית גגונים וכן תוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות, נקבע כי:

א. בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בהם מותרת בנייתה של מצללה (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון) במקום מצללה ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לענין שטח המצללות עפ"י הקבוע בתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון) התשנ"ז- 1977 ובתקנות התו"ב (היתר לעבודה מצומצמת)(תיקון) התשנ"ז – 1997.

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. במרפסות פתוחות (גזוזטראות) בכל הבניינים הבנויים בניה רוויה לא יותר קירוי או מצללה מכל סוג שהוא.

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

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

- עפ"י תכנית **רצ/38/9/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5196 מיום 24.6.2003 שונה יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
הריסת מבנה קיים – מחסן ע"י היזם.
קביעת זכות מעבר לכלי רכב, להולכי רגל ולתשתיות בתחום השטח הפרטי הפתוח (זכות המעבר תירשם בטאבו).

להלן פרוט השטחים בשני המצבים התכנוניים:

יעוד	מצב קיים	מצב מוצע
שטח למסחר	563 מ"ר	563 מ"ר
דרך	269 מ"ר	269 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	96 מ"ר	
שטח פרטי פתוח		96 מ"ר
סה"כ	**928 מ"ר**	**928 מ"ר**

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 9.3.2004 ומטרתה קביעת שטחי שירות מירבים הותרו באזור מסחרי בקומת הקרקע וביתר מגורים או משרדים, שטחי שירות:
שטח המגרש נטו: 500-800 מ"ר

על קרקעי - 85% שטחי שירות (עד 25% לקומת מסחר או משרדים, עד 15% לקומת מגורים).
השימושים המותרים : בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, נפרד למסחר מהמגורים, מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.

תת קרקעי - עד 80% תכסית לקומה לחניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הוראות תכנון ושטחי הבניה לחדר על הגג, יהיו בהתאם להנחיות רצ/1/1/ו' בתוקף ותיקוניה.
בנית מחסן – עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית.
שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.

תכנון המעברים בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב – 1992.
תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר.

קומה מפולשת בין מסחר למגורים – עפ"י הוראות רצ/1/1/ג' – תשמש לקומת שירות לדיירים, קרי – מחסנים פרטיים, רכוש משותף וכיוצ"ב.
הקומה תהא קומה לכל דבר, ללא תוספת שטח עיקרי אלא כשטח שירות בלבד.

גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 מ' בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.
בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/1/1/ז/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5843 מיום 26.8.2008, נקבע כי חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פתוחות פרט לקירוי סוכך (מרקיזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה ולא מעבר מהגבול החיצוני של מעקה המרפסת, ובתנאי תכנון התקנת הסוככים למבנה בשלמותו ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.

- **רצ/מק/1/1/ז/3**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים 6030 מיום 7.12.2009, שמטרתה, שינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/1/1/ז בדבר בניית גזוזטראות (מרפסות) לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשס"ח – 2008.
לפי תכנית זו הגדרת גזוזטרא הינה – מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבנין.
מרפסת גג פתוחה – מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבנין ואשר אין מעליה גג כלשהו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ס' 2.ב.6 השתנה כדלקמן:

אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש, או על פי הקבוע בתקנות חישוב שטחים, על פי הגבוה מביניהם.

- עפ"י תכנית **רצ/6/1/1/ו**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6439 מיום 28.6.2012 נקבעו הוראות בדבר הגדלת חדרי היציאה לגג ל – 40 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 15.7.2012 רשומה תת חלקה 178/3 בגוש 3934 כמחסן בקומת קרקע בשטח 11.96 מ"ר.

בבעלות: צאלי דורון – בשלמות.

לנכס צמודה חלק מהחלקה בשטח 580.16 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף 99/213.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

תכנית רצ/1/1/ג	למועד קובע 25.8.1978
תכנית רצ/9/1	למועד קובע 19.6.1981
תכנית רצ/1/1/ו	למועד קובע 26.9.1986
רצ/1/1/ו/א	למועד קובע 23.12.1988
רצ/1/1/ו/ב	למועד קובע 28.11/1990
רצ/1/1/ז	למועד קובע 14.5.1993
רצ/1/1/ז/1	למועד קובע 20.11.1996
רצ/מק/25/1/1	למועד קובע 9.10.1997
רצ/30/1/1	למועד קובע 25.12.2001
רצ/38/9/1	למועד קובע 9.7.2003
רצ/1/1/יג	למועד קובע 24.3.2004
רצ/מק/2/ז/1/1	למועד קובע 10.9.2008
רצ/מק/3/ז/1/1	למועד קובע 22.12.2009

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

9. **עמדות הצדדים**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
רצ/1/1/ו'	₪ 1,225	₪ 570
רצ/1/1/ז'	₪ 16,866	₪ 2,717
רצ/מק/25/1/1	₪ 8,705	₪ 1,019
רצ/מק/30/1/1	₪ 2,601	₪ 855
רצ/38/9/1	₪ 211,190	אין השבחה
רצ/1/1/יג'	₪ 150,136	אין השבחה
רצ/3/ז/1/1	₪ 36,400	₪ 4,958

10. **תאור המחלוקות והכרעה**

10.1. **השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ג**

בהתחשב במבנה הקיים ובמועד הקובע אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

10.2. **השבחה בגין תכנית רצ/9/1**

התכנית לא הרחיבה את זכויות הבניה לפיכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית לא השביחה את המקרקעין.

10.3. **השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר הכלול בזכויות הבניה בתוספת פרגולה.

השמוש הטוב והיעיל

מדובר במגרש בשטח של 572 מ"ר עם זכויות של 170% בניה שהשימוש הנוכחי הינו במצב פיזי ירוד ומנצל חלק קטן מזכויות הבניה, לפיכך ברור כי השימוש הנוכחי לא יימשך לעד.

ניתן לנצל את זכויות הבניה באמצעות הריסה של היחידות המסחריות בחלקו העורפי של המבנה. אפשר לתכנן את התוספת מבלי להישען על חזית החנויות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי המשיבה הציג מס' דוגמאות לבנינים אשר בהם בוצעה תוספת משמעותית מעל קומה מסחרית קיימת.

שווי הזכויות לחדר יציאה לגג הכלול בזכויות הבניה מוערך לפי מקדם 0.3.
ראויה הפחתה בגין מושע והתאמות בניה במבנה הקיים בשיעור כ – 30%.

<u>חלק יחסי</u>
ההשבחה חושבה בגין תוספת של חדר אחד בלבד למרות שניתן לבנות שני חדרים על הגג ולכן לא חושב חלקו היחסי של בעל הנכס.

<u>ערכי שווי</u>
עפ"י מקרקעין וערכם חוברת מדצמבר 1985 שווי קרקע לחדר באזור בינוני $3,000 - $ 3,500.
שווי מ"ר קרקע מבונה 140 $ למ"ר.
להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח	**מקדם**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	23	0.3	6.9
פרגולה	15	0.1	1.5
סה"כ			**8.4**
הפחתה למושע	30%		2.52
סה"כ			5.88
שווי מ"ר מבונה			$ 140
סה"כ השבחה			**$ 823.20**

עמדת שמאי המבקש

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>
הנכס הנדון כולל 7 חנויות בקומת קרקע ומעליהן דירה המהווה קומה ראשונה חלקית.
המבנה נבנה בשנות ה – 50 מצבו הפיזי גרוע.
שטח החנויות הינו כ – 230 מ"ר המהווים כ – 40% משטח החלקה המיועד למסחר.
המבנה נבנה לפי תכנית 3/79 משנות ה – 60 שאפשרה בנית קומה מסחרית + 2 קומות מגורים לפי 40% X 3 = 120%.
מאוחר יותר אושרה תכנית רצ/1/1/ג (10.8.78) ששנתה את זכויות הבניה לקומת מסחר בסך 30% ומעליה 4 קומות מגורים של 35% לקומה וסה"כ 170%.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהסתמך על חוות דעתו של המהנדס דב דוד מיום 9.7.2012, מתברר כי קיים קושי רב לממש את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הן מהיבט ההנדסי והן מההיבט האדריכלי תכנוני.
מבחינה הנדסית – המצב הפיזי של המערכת הקונסטרוקטיבית גרוע, כאשר המבנה לא תוכנן לשאת 4 קומות נוספות. לפיכך, נדרשת מערכת קונסטרוקטיבית חדשה כדי לשאת את הקומות הנוספות.
מבחינה אדריכלית - הואיל והבנין נבנה בקו בנין 0 וב- 2 צדדים – קדמי וצדדי נדרש ביצוע יסודות ועמודים בתוך תחומי החנויות, המשמעות היא נטרול החנויות למשך כל תקופת הבניה והשיפוץ.
מגבלת תכנון – לצורך בניית דירות חדשות נדרש ביצוע ממ"דים אשר יפגעו ב – 2 חנויות נוספות.
מגבלת רישוי – זכויות הבניה הקיימות בקומת המסחר מהוות 40% כאשר לצורך מימוש זכויות הבניה הנוספות יש לבטל 2 חנויות על מנת להתאים את שטח קומת הקרקע לבניה בהיקף של 30%.
מגבלת ביצוע – כל ביצוע היסודות והעמודים יעשה בכלים מכנים ידניים קטנים בשל בעיית נגישות. בנוסף, יש להרוס בכל מקרה את הדירה הקיימת בקומה העליונה.
להערכת המהנדס העלויות הנוספות הנדרשות לצורך חיזוקים והתאמות על מנת לממש את כל הזכויות הנוספות תוך שימור הקיים מגיעות לכ – 1.5 מיליון ₪, בדומה לעלות בניה חדשה של קומת חנויות וקומת מרתף חלקית. (בערכים של היום).

מסקנה – היתכנות ניצול זכויות הבניה לקומות מגורים נוספות מעל לקומת המסחר כרוכה בקשיי יישום וביצוע לא פשוטים קשיים תכנוניים ועלויות התאמה גבוהות מאוד.

<u>ערכי שווי</u>
אין מחלוקת על ערכי השווי.

<u>החלק היחסי</u>
שמאי המשיבה השמיט את החלק היחסי של בעל הזכויות מכלל הזכויות וההשבחה בנכס.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

	שטח	מקדם	סה"כ
חדר יציאה לגג	23	0.3	6.9
פרגולה	15	0.1	1.5
סה"כ			**8.4**
החלק היחסי	**46.48%**		3.90
הפחתה למושע 30%			1.17
סה"כ			2.73
שווי מ"ר מבונה			$ 140
סה"כ השבחה			**$ 383**
שער $			₪ 1.49
השבחה			**₪ 570**

הכרעה

התכנית מתירה להקים חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד עליונה, בבנינים חדשים יכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות, כמו כן הותרה הקמת פרגולות.

עיקר המחלוקת נובעת באשר לשימוש הטוב והיעיל, שאלה זו צריכה להבחן ביחס לכל אחד מהמועדים הקובעים וביחס לתרומת המבנה הקיים.

<u>היקף הבניה הקיימת:</u>

בכדי להשוות בין המצבים התכנוניים יש לבחון ראשית את היקף השטחים הקיימים. לצורך כך בחרתי להתבסס על תשריט הבית המשותף, המשקף בצורה המדויקת ביותר את השטחים הבנויים. (לעומת התבססות על היתרי הבניה הישנים).

להלן פרוט היחידות הרשומות בצו הבתים המשותפים:

חלקת משנה	שטח	תיאור	קומה	הערות
1	61.12	מרתף	מרתף	
2	61.12	מרתף	מרתף	
3	11.96	מחסן	קרקע	היחידה הנדונה
4	24.96	חנות	קרקע	
5	24.96	חנות	קרקע	
6	24.96	חנות	קרקע	
7	32.8	חנות	קרקע	
8	32.8	חנות	קרקע	
9	32.8	חנות	קרקע	
10	32.8	חנות	קרקע	
11	120.66	דירה	ראשונה	
סה"כ	**460.94**			

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ובחלוקה לפי קומות:

קומה	שטח	הערות
מרתף	122.24	
קרקע	206.08	ללא המחסן
א'	120.66	
סה"כ	**448.98**	

זכויות הבניה המקסימליות במועד הקובע (במצב החדש):

שימוש	זכויות בניה	שטח במ"ר
מסחר	30%	168.9
מגורים	140%	788.2
סה"כ		**957.1**

הפרש בין השטחים הקיימים לזכויות הבניה:

	מצב קיים	ז. בניה	הפרש
מסחר	206.08	168.9	-37.18
מגורים	120.66	788.2	667.54
סה"כ	**326.74**	**957.1**	**630.36**

על פי טבלה זו קיימת יתרה בלתי מנוצלת של זכויות בניה בהיקף של כ – 630 מ"ר.
על פי מצבו הפיזי של הנכס ובהתבסס על חוות הדעת ההנדסית של המהנדס דב דוד, אני מעריכה כי לא ניתן היה להוסיף בניה בהיקף כזה על המבנה הקיים, שמשמעותה תוספת של כ – 3 קומות כיום וגם ביחס למועד הקובע.
הנכס כולל כאמור קומת מסחר, ומדובר בסביבה מסחרית פעילה ופחות כסביבת מגורים, כך שמרבית השווי טמון בקומת הקרקע הקיימת.
אינני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן להוסיף בניה באמצעות הריסת חלקו העורפי של המבנה, מדובר בבניה של טלאי על טלאי היוצרת פחתים משמעותיים בשווי המבנה כגמור.

אני מעריכה כי זכויות הבניה ינוצלו בעתיד באמצעות הריסה של המבנה הקיים ובניה של פרויקט חדש. אך אני סבורה כי במועד הקובע בשנת 1986 הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט זה מוטלת בספק, גם מבלי להתחשב בסוגית הבעלות המשותפת.

לפיכך, יובאו בחשבון הזכויות הנוספות בתכנית רצ/1/1/ו' בדחיה של כ – 15 שנים.
אני מעריכה כי דחיה זו מביאה בחשבון גם את הדחיה הנובעת מהבעלות המשותפת.

ההשבחה מחושבת בגין מימוש החלק ברכוש המשותף המיוחס לבעלי חלקת משנה 178/3 בגוש 3934 המהווים 46.5% מתוך זכויות הבניה בנכס.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

בהתחשב בערכי השווי שפורסמו במקרקעין וערכם (כפי שהציגם שמאי המשיבה) אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של 140 $ למ"ר מבונה.

אני מקבלת את מקדם השווי של חדרי יציאה לגג - 0.3 בגין האפשרות להעביר שטחים עיקריים לקומת הגג, אולם אני סבורה כי מקדם זה מגלם גם את תרומת הפרגולה.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח חדר יציאה לגג	23	
מס' חדרים	2	
סה"כ	46	
מקדם חדר יציאה לגג	0.3	
שווי מ"ר מבונה	140	$
סה"כ השבחה	1,932	$
דחיה 15 שנה 7%	0.36	
השבחה בדחיה	700	$
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.465	
השבחה לתת חלקה 3	325.47	$
שער $	1.486	₪
השבחה	**484**	**₪**

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו/א</u>**

הכרעה

התכנית מקנה זכויות לבנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ובגובה 2.5 מ', זכויות אלו קיימות במצב הקודם עפ"י תכנית רצ/1/1/ו ולפיכך התכנית איננה משביחה.

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

הכרעה

עפ"י הוראות התכנית נקבע תיקון לתכנית רצ/1/1/ו/א. התכנית אינה מוסיפה זכויות ואיננה משביחה.

10.6. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ז</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לתוספת הזכויות למרפסות פתוחות בשטח של 56 מ"ר לפי 15% משטח הבניה המותר למגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה 400 $ בהתבסס על ערכי השווי המפורסמים במקרקעין וערכם חוברת מיולי 1991 – שווי קרקע לחדר באזור בינוני 8,000 $ - 10,000 $.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח מרפסות	56	
מקדם מרפסות פתוחות	0.4	
סה"כ	22	
הפחתה למושע והתאמות 30%	15.4	
שווי מ"ר מבונה	$ 400	
השבחה	**$ 6,160**	

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה נערכה לתוספת זכויות מרפסת פתוחה לדירה הקיימת בלבד, זאת מאחר ואין כדאיות כלכלית לתוספת בניה על המבנה הקיים.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

שטח דירה	127	
תוספת זכויות למרפסת	19.05	
מקדם אקויולנטי	0.4	
סה"כ שטח אקויולנטי	7.62	
חלק יחסי	46.48%	
לאחר הפחתה למושע	0.7	
סהכ שטח אקויולנטי למבקש	2.48	
שווי מ"ר מבונה	$ 400	
השבחה	$ 991.70	
שער $	₪ 2.74	
השבחה בש"ח	**₪ 2,717**	

הכרעה

עפ"י תכנית רצ/1/1/ז הותרה בנית מרפסות פתוחות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים שנקבעו בתכנית ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 נקבעו בס' 4 (ח) *"על אף האמור בתקנת משנה (א) יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין (בתקנת משנה זו – גזוטרה) הוראות מיוחדות אלה:*

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

1. *גזוטרה שקירויה נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה, לא תיראה כמקורה.*
2. *עלה שטחה של גזוטרה על 12 מטרים רבועים או על עשרה אחוזים משטח הדירה שהיא חלק ממנה, הכל לפי הנמוך יותר, יבוא שטחה הכולל במנין השטח המותר לבניה, בין שהגזוטרה מקורה ובין שאינה מקורה."*

התכנית מאפשרת מרפסות בשטח 15% משטח הבניה לעומת עד 10% או 12 מ"ר לפי הקטן לפי התקנות.

אינני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הוספת מרפסות לדירה הקיימת כפי שטען שמאי המבקש, אלא ניצול מלוא הזכויות למרפסות בעתיד בעת ביצוע פרויקט הריסה ובניה מחדש של המבנה.

ההשבחה תחושב בגין ההפרש בין המרפסות, שניתן היה להקים עפ"י התקנות, לעומת שטח המרפסות המותר בתכנית. בגין מצבו של המבנה הקיים ותרומתו לנכס כמבנה מסחר פעיל, תובא בחשבון דחיה של כ – 8 שנים עד לניצול הזכויות.

<u>מצב חדש (לפי תכנית רצ/1/1/ז)</u>

זכויות למגורים	788.2
מרפסות	15%
שטח המרפסות	118.2

<u>מצב קודם (לפי תקנות)</u>

זכויות למגורים	788.2
מרפסות	10%
שטח המרפסות	78.82
הפרש	39.4
מקדם מרפסת (שולי)	0.3
שווי מ"ר	$ 400
סה"כ	$ 4,729
דחיה 8 שנים 7%	0.582
סה"כ	**$ 2,752**
חלק יחסי	0.465
השבחה לחלקה 3	$ 1,279
שער $	₪ 2.73
השבחה	**₪ 3,492**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/1/ז/1</u>**

עפ"י הוראות התכנית בוטלה ההגבלה לעומק גזוזטרה 2 מ', התכנית **אינה משביחה**.

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/25</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות למחסנים בשטח של 24 מ"ר (עבור 4 יח"ד המיוחסות לתת החלקה הנדונה). מקדם השווי למחסנים בקומת המרתף/קרקע הינו 0.3.

בוצעה הפחתה בגין מושע והתאמות בניה במבנה הקיים.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מס' יח"ד מיוחסות לתת חלקה 3		4
שטח מחסן ליחידה		6
סה"כ מחסנים		24
מקדם למחסן במרתף/קרקע		0.3
הפחתה למושע 30%		0.7
שווי מ"ר מבונה	$	500
סה"כ השבחה	$	2,500
שער $	₪	3.482
השבחה בש"ח	**₪**	**8,705**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה נערכה לתוספת זכויות מחסן לדירה הקיימת בלבד, זאת מאחר ואין כדאיות כלכלית לתוספת בניה על המבנה הקיים.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת זכויות למחסן לדירה		6
מקדם אקויולנטי		0.3
שווי אקויולנטי		1.80
החלק היחסי		46.48%
לאחר הפחתה למושע		0.7
סך שווי אקויולנטי למבקש		0.586
שווי מ"ר מבונה	$	500
השבחה	$	292.82
שער $	₪	3.48
השבחה בש"ח	**₪**	**1,019**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

התכנית מאפשרת לבנות מחסן ששטחו 6 מ"ר ליח"ד. בהתחשב במצבו של המבנה, ניצול הזכויות יבוצע במסגרת בניה של פרויקט חדש לאחר הריסת המבנה הקיים.

כאמור, עמדתי היא כי אין אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה כתוספת למבנה הקיים.

בהתחשב במצבו של המבנה, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה בפרויקט חדש ומודרני בדחיה של 4 שנים (כולל את מרכיב ההפחתה והדחיה בגין המושע).

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב במיקום הנכס וברמת המחירים בסביבה במועד הקובע, אני מקבלת את השווי שקבעו שמאי הצדדים בסך 500 $ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה:

מס' דירות	9	
שטח מחסן ליח"ד במ"ר	6	
סה"כ	54.00	
מקדם שווי	0.3	
שווי מ"ר מבונה	500	$
סה"כ	8,100	$
דחיה 4 שנים 7%	0.76	
סה"כ	6,179	$
חלק יחסי בנכס	0.465	
השבחה לתת חלקה 3	2,872	$
שער $	3.482	₪
סה"כ השבחה לתת חלקה 3	**10,001**	**₪**

10.9. **<u>ההשבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/30</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לזכויות לקירוי לפרגולה בשטח של 15 מ"ר.

ההשבחה בגין הקירוי מוערכת לפי מקדם 0.1.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

נתוני השוואה

תאריך	תת חלקה	כתובת	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
4.4.2000	178/11	רוטשילד 52			₪ 749,435	
30.4.2000	196/17	רוטשילד 50	3	75	$ 123,000	$ 1,640
16.3.2000	196/18	רוטשילד 50	3	67	$ 125,942	$ 1,880

העסקה הראשונה מתייחסת לדירה בקומה א' שנמכרה בשנת 2000 לפי 186,000 $ ל – 120 מ"ר שהם 1,550 $ למ"ר בנוי.

שווי מ"ר ברוטו	$	1,500
בניכוי רווח יזמי 15%	$	1,304
בניכוי ע. בניה	$	700
שווי מ"ר מבונה	**$**	**604**

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח פרגולה		15
מקדם		0.1
סה"כ שטח אקויולנטי		1.5
הפחתה למושע 30%		0.7
שווי מ"ר מבונה	$	600
סה"כ שטח אקויולנטי	$	600
שער $	₪	4.335
השבחה בש"ח	**₪**	**2,601**

עמדת שמאי המבקש

אין מחלוקת ביחס לגובה ההשבחה למעט העובדה ששמאי המשיבה לא חישב את ההשבחה ביחס לחלק היחסי של חלקה 3 מכלל ההשבחה בנכס.

זכויות לקירוי פרגולה		15
מקדם אקויולנטי		0.1
שווי אקויולנטי		1.50
החלק היחסי		46.48%
לאחר הפחתה למושע		0.7
סך שווי אקויולנטי למבקש		0.49
שווי מ"ר מבונה	$	400
השבחה	$	195.22
שער $	₪	4.38
השבחה בש"ח	**₪**	**855**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

תכנית רצ/30/1/1 מאפשרת קירוי פרגולות באמצעות רעפים, אני מאשרת את הסכמת הצדדים על פרגולה בשטח 15 מ"ר ליחידת דיור. אני מקבלת את הסכמת הצדדים בענין מקדם 0.1 וזאת משום שהתכנית מתירה להוסיף קירוי לפרגולה שהייתה קיימת במצב הקודם.

ההשבחה תחושב בגין קירוי הפרגולות בקומת הגג בשתי הדירות שניתן להקים על הגג. כאמור, ניצול הזכויות צפוי להתבצע בעת הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש.

תובא בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 20%.

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה, אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 600 $ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה:

מס' חדרי יציאה לגג	2	
שטח מחסן ליח"ד במ"ר	15	
סה"כ	30	
מקדם שווי	0.1	
שווי מ"ר מבונה	600	$
סה"כ	1,800	$
הפחתה למושע 20%	0.80	
סה"כ	1,440	$
חלק יחסי בנכס	0.465	
השבחה לתת חלקה 3	669	$
שער $	4.335	₪
סה"כ השבחה לתת חלקה 3	**2,901**	**₪**

10.10. **<u>ההשבחה בגין תכנית רצ/מק/38/9/1</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לשינוי יעוד רצועת השצ"פ לשפ"פ עם זכות מעבר רשומה להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 96 מ"ר.

ההשבחה כוללת תוספת זכויות. השפ"פ נושא זכויות בניה עפ"י חוות דעת היועץ המשפטי לועדה המקומית.

שמאי המשיבה הציג חוות דעת משפטית של עו"ד הלל גלקופ מטעם הועדה המקומית שעיקריה להלן:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הועדה המקומית דוחה את טענת המבקש כי הועדה המקומית יזמה ואישרה את התכנית המשביחה, על מנת שלא תחויב בתשלום פיצוי הפקעה בגין שטח השצ"פ.

לא ניתן לפטור מהיטל השבחה ללא עיגון חקיקתי מפורש, פטור כזה לא הוצג ע"י המבקש. היטל השבחה הינו מס המוטל מכוחו של חוק ואין בידי הועדה המקומית סמכות שלא לגבותו.

לשיטת הועדה המקומית שטח החלקה לאחר מלוא ההפקעה הינו 668 מ"ר, כאשר 96 מ"ר משטח זה מיועד לשימוש שפ"פ. משטח זה כולו יש לחשב את אחוזי הבניה במגרש.

שטח פרטי פתוח – כשמו כן הוא – שטח בחזקת הבעלים בלבד אשר אין לזרים דריסת רגל בו וניתן להתיר בו שימושים לצרכיו הפרטיים של בעל המקרקעין. זאת לעומת שטח בייעוד "ציבורי פתוח" בו יכולה העיריה להשתמש ליעודים ציבוריים ואין הוא משמש אדם פרטי באופן בלעדי.

שטח פרטי פתוח הינו חלק בלתי נפרד משטח החלקה לחישוב אחוזי הבניה. לפיכך השבחת מגרש וחישוב אחוזי בניה יש לחשב על פי שטח המגרש הכולל אף את שטח השפ"פ.

לא נכון לבחון את ההשבחה בגין שינוי היעוד לשפ"פ לאור השאלה מה הייתה כוונת הועדה המקומית, אלא לאור השאלה – האם הנכס הושבח או לא.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח השפ"פ 96 מ"ר

שימוש	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	שטח
מסחר	30%	28.8 מ"ר	1.5	43.2
מגורים	140%	134.4 מ"ר	1	134.4
מרפסות פתוחות	21%	20.2 מ"ר	0.4	8.1
סה"כ שטח אקויולנטי				185.7

חלק יחסי		46.48%
שווי מ"ר מבונה	₪	3,500
הפחתה בגין התאמה למבנה קיים ומושע		0.7
סה"כ	**₪**	**211,190**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

התכנית משנה יעוד משצ"פ לשפ"פ בשטח של 96 מ"ר.

אין שטח השפ"פ מקנה זכויות בניה ולכן אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו.

לחלופין, יוצג תחשיב השבחה לשפ"פ בהנחה כי השפ"פ מקנה זכויות בניה.

עפ"י עמדת הגב' יפה וול, מנהלת יחידת מידע תכנוני בעירית ראשון לציון נמסר כי התכנית הוכנה ע"י העיריה משיקולים פנימיים, וכי מאחר ולא צוין במטרות התכנית מתן זכויות בניה נוספות לשפ"פ, הרי שלדעתה התכנית איננה מקנה תוספת זכויות בניה.

בתיק התכנית נמצאו בין היתר מכתבים מאת מר שמעון ברטש הממונה על נכסי העיריה בנוגע לכוונתו ליזום תכנית שינוי יעוד משצ"פ לשפ"פ בחלקה אשר מטרתה להקטין את שטח ההפקעה שתוכנן בתב"ע רצ/9/1, על מנת שלא לשלם פיצויים מיותרים ברחוב רוטשילד.

לטענת שמאי המבקש השטח הפרטי הפתוח שהינו רצועה צרה וארוכה בחלק המזרחי של החלקה נועד לאפשר מעבר וניקוז ולא לצורך הוספת זכויות בניה.

אין שינוי בהיקף זכויות הבניה כתוצאה מתכנית זו.

לחילופין הציג שמאי המבקש תחשיב השבחה בהנחה כי קיימות זכויות בניה בגין שטח השפ"פ.

הכרעה

במסגרת תכנית רצ/1/9/38 שונה יעוד רצועת קרקע המהווה חלק מהחלקה משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לשטח פרטי פתוח (שפ"פ).

לטענת שמאי המשיבה השינוי גרם להגדלת זכויות הבניה בנכס הנדון.

לטענת שמאי המבקש מטרת התכנית היתה להמנע מתשלום פיצויים בגין הפקעה ולא לצורך תוספת זכויות בניה.

אני מסכימה עם עמדת שמאי המשיבה והיועץ המשפטי מטעמה כי אין לבחון את ההשבחה לאור מטרות הועדה המקומית אלא שיש לבחון את ההשבחה אך ורק באופן אוביקטיבי, האם חלה עליה בשווי המקרקעין אם לאו. כמובן, שאני מסכימה עם היועץ המשפטי של הועדה המקומית כי חובתה של הועדה לגבות היטל השבחה ואין להקנות פטור מקום שאין זכאות לכך.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לעובדה כי במצב הקודם השטח ביעוד שצ"פ אינו נושא זכויות.

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשאלה האם חישוב הזכויות בנכס כולל את השטח ביעוד שפ"פ במצב החדש.

חלקה 178 בגוש 3934 חולקה במסגרת תכנית רצ/38/9/1 לשלושה יעודים:

שטח מסחרי – בשטח 563 מ"ר

דרך – 269 מ"ר

שפ"פ – 96 מ"ר

מסחר - זכויות הבניה למסחר נקבעו כאמור במסגרת התכניות הקודמות.

דרך - אין מחלוקת כי הדרך איננה נושאת זכויות.

שפ"פ – בתכנית רצ/38/9/1 אין הגדרה של השימושים וזכויות הבניה בשפ"פ.

בתכנית המתאר רצ/1/1 מוגדר שפ"פ כ**"קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש לעינוגים, למשחקים, למרגוע, לנוי, לנופש או לצרכי חקלאות ויעור."**

בטבלאות הזכויות בתכנית המתאר רצ/1/1 נקבע כי "השימושים בהתאם לתכנית המתאר או לפי תכניות מפורטות מאושרות" אולם אין פרוט של זכויות בניה.

נשאלת השאלה האם שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות כולל את שטח השפ"פ אם לאו.

ראשית, אסקור את הכללים וההגדרות בחוק ותקנות:

על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 נקבע כי **"אחוזי בניה כוללים – היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין <u>שטח המגרש</u>** (הדגשה שלי) **כשהוא מבוטא באחוזים".**

מהי, אם כן, הגדרת מגרש בכלל ולצורך חישוב הזכויות בפרט?

על פי חוק התכנון והבניה מוגדר **מגרש** - **"יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו".**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

על פי ס' 3 לתקנות חישוב שטחים נקבע כי **"לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי צבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד."**

על רקע הוראות החוק נשאלת השאלה האם שטח השפ"פ מהווה חלק מהמגרש אם לאו:

ועדת ערר נדרשה לענין ב**ערר (חיפה) 9004/07 שלומה וניצה צור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא** שם נדונה השאלה האם אחוזי הבניה נגזרים ממלוא שטח החלקה, לרבות השטח המסומן כתעלת ניקוז.

עמדת ועדת ערר בענין זה היתה כדלקמן:

"עיון בתשריט תכנית המתאר מגלה בברור, כי תכנית זו חלקה את החלקה נשוא הערר לשני יעודים האחד מגורים ב'1 והאחר תעלת ניקוז.

יעוד החלקה לשני יעודים משמעותו המעשית והמשפטית הינה חלוקת החלקה לשני מגרשים, מגרש למגורים ב'1 ומגרש לתעלת ניקוז.

לענין זה העוררים טוענים, כי למרות היעודים השונים מכוח התכנית, החלקה נותרה כמגרש אחד אף לאחר התכנית, מגרש בו קיימים שני יעודים שונים, או לחלופין קיים יעוד למגורים ב'1 וסימון לתעלת ניקוז.

איננו מקבלים טענה זו של העוררים"

דהיינו, עמדת ועדת ערר הינה כי כאשר מדובר בשטחים בעלי יעודים שונים הרי שמדובר במגרשים שונים.

במקרה הנדון נקבע על פי הוראות תכנית רצ/1/1/ג כי **"אחוזי הבניה בכל האזורים יחושבו משטח המגרשים המיועדים לבניה ולא כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור."** נשאלת השאלה האם הוראה זו מאפשרת הכללת שטח השפ"פ אשר אינו מיועד לצרכי ציבור, בשטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה?

ועדת ערר התיחסה גם לנקודה זו ולטענה כי היות ואין מדובר בצרכי ציבור כאמור בתכנית, יש לחשב את אחוזי הבניה מכלל החלקה. ועדת ערר דחתה טענה זו כדלקמן:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

"נבהיר, הכלל הינו כי את אחוזי הבניה מחשבים משטח המגרש נטו (בעיננו שטח המגרש למגורים ב'1). יוצא מן הכלל לאמור לעיל היה נהוג בעבר, כאשר היו עורכים חישוב של אחוזי הבניה מכלל שטח החלקה ללא ההפרשות לצורכי ציבור. מטרת ההבהרה בתוכנית המתאר לענין אי חישוב הפרשות לצורכי ציבור הייתה להסביר, כי במקרה שלפנינו חל הכלל, כי מגרש הוא מגרש ואין להוסיף לחישובי השטחים הפקעות.

אולם, ברור שההבהרה אינה מאפשרת להוסיף למגרש אחוזי בניה ממגרשים אחרים אף אם אלו אינם מיועדים לצורכי ציבור. הדבר הינו מבחינת קל וחומר, אם לצורך חישוב אחוזי הבניה אין להתחשב בהפרשות מהחלקה לצרכי ציבור, קל וחומר, שאין להתחשב בהפרשות מהחלקה ליעודים שאינם יעודים ציבוריים."

מעיון בתשריט התכנית עולה כי השטח המוגדר כשפ"פ מהווה חלק נפרד מהמגרש ביעוד למסחר.

התכנית הגדירה את השטח כשטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לכלי רכב, להולכי רגל ולתשתיות בתחום השטח הפרטי הפתוח (זכות המעבר תירשם בטאבו) בלבד וללא הגדרה של זכויות בניה.

כפי שקבעה ועדת ערר בענין **ערר (חיפה) 9004/07 שלומה וניצה צור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא** יחידת השטח הבסיסית לחישוב זכויות הבניה הינה המגרש הכולל יעוד אחד, דהיינו במקרה הנדון, המגרש נושא זכויות הבניה הינו המגרש המיועד למסחר ללא שטח הדרך וללא השפ"פ הצמוד אליו.

מכל האמור לעיל עולה, כי אינני מקבלת את עמדת הועדה המקומית כי השטח לחישוב הזכויות במגרש למסחר כולל את שטח השפ"פ ולפיכך לא נוספו זכויות בניה בגין הסבת יעוד הקרקע משצ"פ לשפ"פ.

יצויין, כי על פי נסיוני במקרים בהם היתה כוונה לאפשר חישוב זכויות משטח השפ"פ הצמוד בנוסף על שטח המגרש עצמו אוזכר הדבר באופן מפורש בהוראות התכנית, מה שלא נעשה במקרה הנדון, כך שגם אם התכוונה הועדה המקומית לאפשר חישוב זכויות בניה משטח השפ"פ, הרי שהדבר לא הוגדר בתכנית באופן מפורש ולפיכך אינו ניתן ליישום.

תרומת התכנית הינה באפשרות השימוש הפרטי בשטח הפרטי הפתוח, עם זאת, התכנית קבעה סייגים רבים על השימוש הפרטי ואיפשרה שימוש ציבורי נרחב בשטח

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

וקבעה כי בשטח הפרטי הפתוח תהיה זכות מעבר לכלי רכב, להולכי רגל ולתשתיות בתחום השטח הפרטי הפתוח שתירשם בטאבו.

מגבלות אלו, בנוסף על החובה לתחזק את השטח הפרטי הפתוח, מאיינים את התרומה של הסבת השטח משטח צבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.

10.11. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/יג</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לתוספת זכויות לשטחי שירות בשטח של 25% בניה בקומת הקרקע המסחרית המהוות זכויות של כ – 53.62 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שווי זכויות למסחר בחזית קומת הקרקע מוערך לתאריך הקובע 24.3.2004 לפי 10,000 ₪ למ"ר ושווי שטחי השירות בעורף החנויות בהתחשב באי הוודאות בצירוף לחנויות לפי מקדם 0.4.

להלן פרוט עסקאות מכר בחנויות בנכס ובחלקות סמוכות:

נתוני השוואה:

תאריך	מס' תת חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
10.2.2004	178/7	רוטשילד 52	32	$ 118,800	$ 3,713
24.1.2008	196/5	רוטשילד 50	29	$ 178,700	$ 6,162
2.6.2010	178/6	רוטשילד 52	25	$ 172,593	$ 6,904

שווי מ"ר מבונה לשנת 2003	$4,000
רווח יזמי 30%	$3,077
עלויות בניה	$ 700
שווי מ"ר קרקע	$2,377

מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע לפי 2,400 $ ובשקלים כ – 10,000 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח לחיוב	53.62	
מקדם	0.40	
שווי מ"ר מבונה למסחר	10,000	₪
השבחה	**214,480**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

בהתאם להוראות התכנית חלק משטחי השירות בקומת הקרקע ישמשו את השטח המיועד למגורים (מקום לסילוק אשפה, בלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים ומתקנים). מכאן כי יש לייחס כמחצית השטחים בלבד לשטחי השירות למסחר.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>שווי מצב חדש</u>		
חנויות בנויות לפי 30%	168.90	
שווי מ"ר בנוי חנויות	18,000	₪
שווי חנויות	3,040,200	₪
שטחי שירות (מבונה)	140.75	
חלק מיוחס לשטחי מסחר	0.5	
שווי מ"ר מבונה	4,000	₪
שווי שטחי שירות	281,500	₪
סה"כ שווי במצב חדש	**3,321,700**	**₪**
<u>שווי מצב קיים</u>		
שטח החנויות במ"ר	230	
שווי מ"ר חנויות בנויה	18,000	₪
שווי החנויות	**4,140,000**	**₪**

השווי המיטבי הינו המצב הקיים כחנויות בשטח 230 מ"ר ולכן התכנית איננה משביחה.

הכרעה

תכנית רצ/1/1/יג קבעה את היקף שטחי השירות. במגרשים ביעוד מסחרי קבעה 85% שטחי שירות מעל הקרקע, מהם עד 25% לקומת מסחר או משרדים ועד 15% לקומת מגורים.

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה בגין תוספת שטחי שירות לשטחי המסחר מאחר וסברו כי תכנית רצ/1/1/יג מאפשרת הקמת מחסנים ליחידות המסחריות, אני סבורה כי טעות בידם.

עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים הינם: בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה נפרד למסחר מהמגורים, מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבנין, מעברים, מתקנים על הגג.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כמו כן נקבע בתכנית, כי בנית מחסן הינה עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
עפ"י הוראות רצ/מק/25/1/1 נקבע כדלקמן: "תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד באזורי ג', ד' ומסחרי. גודל מחסן עד 6 מ"ר לדירה. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה."

תכנית רצ/מק/25/1/1 אליה מפנה תכנית רצ/1/1/יג לענין ההוראות לבניית מחסנים מתירה הקמת מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירות המגורים בלבד ולא ליחידות המסחריות.
מכל האמור לעיל עולה, כי מטרת שטחי השירות באזור מסחרי עפ"י תכנית רצ/1/1/יג הינה בעיקר שטחי שירות תפעוליים ובנוסף שטחי מחסנים לדירות המגורים.
עפ"י הוראות התכנית לא הותרה הקמת מחסנים למסחר אלא אך ורק לדיירי דירות המגורים.
לפיכך, השפעת התכנית על שווי המקרקעין זניחה.

10.12. **השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/2**

התכנית מתירה קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות, אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

10.13. **השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/3**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מתייחסת לקירוי מרפסות פתוחות בשטח של 65 מ"ר.

ערכי שווי

נתוני השוואה:

תאריך	מס' תת חלקה	כתובת	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
5.12.2009	69/23	ביאליק 3	4	88	₪ 890,000	₪ 10,114
5.12.2009	116/7	אזר 4	3	77	₪ 845,000	₪ 10,974
15.9.2001	196/21	רוטשילד 50	3	82	₪ 780,000	₪ 9,512

שווי מ"ר בנוי ברוטו	₪	9,000
בניכוי רווח יזמי 15%	₪	7,826
עלות בניה	₪	4,000
שווי מ"ר מבונה	₪	3,826

שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטח קרקע במ"ר	668	
אחוזי בניה	140%	
שטח מרפסות	15%	
חלק יחסי	46.48%	
סה"כ שטח	65	
מקדם אקויולנטי בגין קירוי	0.2	
הפחתה בגין מושע והתאמות	0.7	
שווי מ"ר אקויולנטי	4,000	₪
סה"כ השבחה	**36,400**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה חושבה בגין סגירת מרפסות בדירה הקיימת מאחר ואין כדאיות בהקמת קומות נוספות.

אין כדאיות לבנות את התוספת בגין עלויות ההתאמה, הפגיעה בחנויות הקיימות.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>שווי מצב קיים</u>

	שטח	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**	
חנויות	230	27,000	₪	6,210,000	₪
דירה	127	9,000	₪	1,143,000	₪
סה"כ שווי מצב קיים	357			**7,353,000**	**₪**

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>מסחר</u>

	שטח במ"ר	**שווי מ"ר בנוי/ מבונה**		**סה"כ**	
שטח חנויות בנוי 30%	168.90 בנוי	27,000	₪	4,560,300	₪
שטחי שירות למסחר	70.38 מבונה	6,000	₪	422,250	₪
סה"כ שווי מסחר (בנוי ומבונה)				4,982,550	₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מגורים

שטח קרקע למסחר	563
זכויות למגורים	140%

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
סה"כ שטח בניה למגורים	788.2	1	788.20
מרפסות פתוחות	118.23	0.6	70.94
מחסנים	48	0.3	14.40
סה"כ שטח מבונה אקויולנטי			873.54
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 4,000
סה"כ שווי זכויות הבניה למגורים			₪ 3,494,152
ניכוי עלויות התאמה וחיזוקים			₪ 1,500,000
פגיעה בשתי חנויות	64	30%	₪ 518,400
הפסד דמי שכירות מחנויות לשנה			₪ 410,427
סה"כ			₪ 1,065,325
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 6,047,875**

מסקנת שמאי המבקש: השימוש המיטבי הינו המצב הקיים לכן ההשבחה מתייחסת רק לדירה קיימת בקומה א'.

חלופה ב' - השבחה בגין דירה קיימת בקומה א'

שטח הדירה	127
זכויות למרפסת	19.05
מקדם אקויולנטי	0.2
סה"כ תוספת שטח אקויולנטי	3.81
החלק היחסי	46.48%
מקדם מושע	0.70
סה"כ שטח אקויולנטי למבקש	1.24
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
השבחה	**₪ 4,958**

הכרעה

מטרתה של תכנית רצ/מק/1/1/ז'/3 כפי שהן מוגדרות בהוראות התכנית:

שינוי הוראות הבינוי מתכנית רצ/1/1/ז בדבר בניית גזוזטראות (מרפסות) לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון) התשס"ח – 2008.

זכויות הבניה על פי הוראות התכנית הינן:

"על פי תכניות מאושרות רצ/1/1/ז, רצ/מק/1/1/ז/1 ורצ/מק/1/1/ז/2 או על פי הקבוע בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון), התשס"ח – 2008, ק.ת. 6670 מיום 30.4.2008 על פי הגבוה מביניהם."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>המצב הקודם</u>

במצב הקודם קיימות תכניות רצ/1/1/ז ורצ/מק/1/ז/1/1 ורצ/מק/2/ז/1/1, כמו כן חלות תקנות התכנון והבניה.

ב 30.5.2008 נכנסו לתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון), התשס"ח – 2008, במסגרתן בוטל ס' 4 (ח) אשר הוציא מחישוב השטחים גזוזטראות שקירוין נמצא בגובה של שתי קומות או יותר (בשטח 12 מ"ר או 10% משטח הדירה הנמוך מביניהם).

כמו כן נכנסו לתוקף הוראות מעבר כדלקמן:

"בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010)[1] יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין (בתקנת משנה זו – גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:

1. ***גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין.***
2. ***עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.***
3. ***גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה לא יראו כמרפסת או גזוזטרה לענין תקנה זו....***

א. על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית.

מטרת התקנות לאפשר הקמת מרפסות מקורות בתנאים מסוימים (עם מרווח של קומה לעומת שתי קומות בעבר), כאשר בעתיד הכוונה היא להגדיר את הזכויות לגזוזטרות במסגרת תכניות, אולם לגבי התכניות הישנות מתירות זאת הוראות המעבר.

הוצגה בפני עמדת הועדה המקומית על פיה התקנות נתנו מידע לגבי השטח אך הם לא הקנו את הזכויות לבנית מרפסות בפועל אלא רק התכנית, מקום שהיה חסר מידע בתכנית מפורטת יכלו לפנות להוראות התקנות אך זה לא הקנה את הזכות

[1] יצויין כי ב – 3.1.2011 פורסם תיקון נוסף על פיו הוראות אלו יחולו גם על היתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית אף אם הופקדה לאחר יום 1.1.2010.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

למרפסות. אינני סבורה שהוראות התכנית גוברות על הוראות התקנות אלא במקום שהתקנות מנחות כך.

בס' משנה 2 (ג) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח – 2008 נאמר **"נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית".**

תכנית רצ/1/1/ז רצ/1/1/ז/1 ורצ/1/1/ז/2 קבעו הוראות שונות בענין גזוזטרות לרבות הוראות לחישוב שטחן של גזוזטראות ולפיכך במקרה הנדון גוברות הוראות התכניות הללו על ההוראות לחישוב השטחים של הגזוזטראות.

התכנית איפשרה גמישות בתכנון המרפסות, ותכנון מרפסות מקורות עם מרווח של קומה אחת מהקירוי לעומת שתי קומות כפי שנקבע בתכנית רצ/1/1/ז.

המרפסות במצב הקודם מוערכות לפי מקדם 0.3 ובמצב החדש לפי מקדם של 0.35 לפיכך ההשבחה הינה בשיעור של 5% משווי מ"ר מבונה.

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשווי הקרקע 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

זכויות למגורים	788	
מרפסות	15%	
שטח המרפסות	118.2	
שיעור השבחה	5%	
שווי מ"ר מבונה	4,000	₪
הפחתה למושע	0.80	
סה"כ השבחה	**23,646**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רצ/1/1/ג	25.8.1978	אין השבחה	
תכנית רצ/9/1	19.6.1981	אין השבחה	
תכנית רצ/1/1/ו	26.9.1986	₪ 484	₪ 242
רצ/1/1/ו/א	23.12.1988	אין השבחה	
רצ/1/1/ו/ב	28.11/1990	אין השבחה	
רצ/1/1/ז	14.5.1993	₪ 3,492	₪ 1,746
רצ/1/1/ז/1	20.11.1996	אין השבחה	
רצ/מק/25/1/1	9.10.1997	₪ 10,001	₪ 5,000
רצ/30/1/1	25.12.2001	₪ 2,901	₪ 1,451
רצ/38/9/1	9.7.2003	אין השבחה	
רצ/1/1/יג	24.3.2004	אין השבחה	
רצ/מק/2/ז/1/1	10.9.2008	אין השבחה	
רצ/מק/3/ז/1/1	22.12.2009	₪ 23,646	₪ 11,823

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com