עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אילן עדני, שמאי מקרקעין

07.11.2016
מספר מינוי: 733-2016
מספרנו: 031 חוות דעת

לכבוד
המבקש, יחזקאל אלעני
באמצעות השמאית
עו"ד מטי לשם
בדוא"ל matyleshem@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חולון
באמצעות השמאי
מר אלכס האוזר
בדוא"ל hauser@012.net.il

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 7162, חלקה 131, רח' אילת 1 חולון

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור ההקלות, בבקשה להיתר בניה מס' 20140405, כפי שתפורט להלן.

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 7162.
2.2 חלקה: 131.
2.3 מיקום: רחוב דב הוז 43 פינת אילת 1, חולון.
2.4 שטח החלקה (הרשום): 513 מ"ר.
2.5 הנכס: מגרש המיועד לבנייה רוויה.
2.6 זכויות משפטיות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר, מיום 11.01.2016.
3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אלעני יחזקאל, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין עו"ד מטי לשם, מיום 29.05.2016.
3.3 העתק מסמך מיום 20.07.2016 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקש.

3.4 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון מתאריך 03.05.2016.

3.5 הודעת שומה על היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 מתאריך 22.03.2016, ע"ס 252,850 ₪.

3.6 פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה, ישיבה מספר 2015006 מתאריך 11.10.2015.

3.7 פרטי המקרקעין וזכויות הבניה מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

3.8 תוכנית בקשה להיתר מס' 20140405.

3.9 רשיון עסק למשקאות חריפים ותוכנית מאושרת לרשיון מס' 5525 מתאריך 31.07.1959.

3.10 רשיון בניין ותוכנית בקשה מאושרת לרשיון מס' 1116 מתאריך 01.12.1949.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת:</u>

4.1 המועד הקובע: 11.10.2015, יום אישור בקשה מס' 20140405 וההקלות[1].

5. <u>דיון וביקור בנכס:</u>

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 25.07.2016, בהשתתפות מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין ומר תמיר סטאר מתמחה במשרדו (מטעם המשיבה) וע"ד מטי לשם, שמאית מקרקעין (מטעם המבקש).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 31.07.2016 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.3 הביקור בסביבת הנכס נערך בתאריכים 23.08.2016 ו- 27.10.2016, ללא נוכחות הצדדים.

[1] ראה בפרק ההכרעה (פרק 12 להלן).

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון ממוקם במפגש הרחובות דב הוז ואילת. בצידה המערבי של העיר חולון, מזרחית לכביש 20 (נתיבי איילון).

6.2 הנכס מהווה מגרש מלבני, בשטח רשום של 513 מ"ר ובשטח נטו (לאחר הפקעה) של 390 מ"ר[2].

6.3 המגרש הינו מדרוני ועליו בנוי מבנה מסחרי ומאחוריו מבנה דו קומתי, המשמש למגורים.

6.4 בחלקו החזיתי של המבנה הפונה לשדרות דב הוז ישנה קומה אחת שהיא קומת קרקע בגובה של כ- 3.6 מ' (עפ"י מדידה שערכתי במקום) ובחלקו העורפי של המבנה ישנן שתי קומות, האחת נמוכה ממפלס הרחוב, אשר הגישה אליה באמצעות גרם מדרגות היורד מפני המדרכה ומשמשת ככל הנראה למגורים, והאחרת, הקומה העליונה, משמשת למגורים ונמצאת בעורף הקומה המסחרית במפלס הרחוב.

6.5 רחובות אילת ודב הוז מהווים צירי תנועה מרכזיים וסואנים בעיר.

6.6 רחוב אילת מתחיל בשדרות דב הוז בצפון ומסתעף עד שכונת ג'סי כהן בדרום. שדרות דב הוז מתחילים ממזרח בכיכר סטרומה ומסתיימים בכביש 20 ממערב.

6.7 סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה משולבת עם קומת קרקע מסחרית.

6.8 על המגרש מתוכנן להבנות בית מגורים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית + הקמת שתי קומות נוספות מתוקף תמ"א 38 + חדרים על הגג + מרפסות פתוחות + ממ"דים + מכפילי חניה + פיתוח. סה"כ 12 יח"ד ו- 12 ממ"דים.

6.9 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, ותאורת רחוב.

7. המצב המשפטי:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 03.05.2016 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **גוש 7162 חלקה 131**
  - **שטח:** 513 מ"ר.
  - **בעלות:** יחזקאל אלעני ת.ז. 6157451 במסגרת פעולת מכר, מספר שטר 17966/1972. החלק בנכס: בשלמות.
  - **הערות:**

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מתאריך 20.09.1985, עפ"י ילקוט פרסומים 2212 מיום 11.04.1976.

[2] בהתאם לתכנית הגשה בבקשה 20140405.

רשומה הערה בגין צו הריסה מתאריך 15.05.2011, שם המוטב בית משפט לעניינים מקומיים חולון. הערות: ת.פ. 107/09 מיום 04.05.2011.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 על הנכס חלות התוכניות המאושרות הבאות:

תכנית ח/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 596 בתאריך 23.04.1958.

- התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חולון.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה ניצבת בתחום אזור מגורים ב'.

עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים ב' ניתן לבנות במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר, כדלקמן:

- שטח בניה מקסימלי: 25%.
- מס' קומות: 2 , מקסימום 8.5 מ'.
- מרווחים מינימליים בצדדים: 3 מ'.
- מרווחים מינימליים אחוריים: 6 מ'.
- מרווחים מינימליים בחזית: כפי המסומן בתשריט או בתכנית הבינוי או בתכנית פרצלציה מאושרת.
- רוחב מינימלי של חזית המגרש: לא פחות מ- 18 מ'.
- מס' דירות מקסימלי על החלקה או על דונם: בלתי מוגבל.
- מספר בניינים למגרש: 1.
- ניתן להקים בנייני עזר עפ"י ההוראות סעיף 37 לתוכנית.

תכנית ח/2/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 1252 בתאריך 06.01.1966.

- תכנית המהווה תיקון מס' 2 לתכנית מתאר חולון.
- התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ד' + חזית מסחרית.
- בסעיף קביעת תקנות לחזית חנויות בפרק פירוש מונחים בתכנית, נקבע כי: בקומת הקרקע מותרת הקמת חנויות מהסוגים הבאים (והדומים להם): חנויות קמעוניות לצרכי מזון וכלי בית. בתי מרקחת, ממכר תמרוקים. חייטים, תופרות, סנדלרים. שעונים. חנויות מלאכת מחשבת לדברי אמנות, עתיקות ושטיחים. מספרות ומכוני יופי. דקורטים, קישוט פנימי וכו'. צלמים. חנויות

למכירת גזוז, גלידה. חנויות למכשירי ספורט, צעצועים. חנויות ותיקון מכשירי כתיבה, סיגריות, עיתונים וכד', פרחים ומתנות. בנקים, משרדי נסיעות, סוכני נסיעות. בתי קפה, מסעדה. קונדיטוריות, מכירת עוגות. חנויות למכירת אופניים, עגלות ילדים. רפדים. צורפי כסף וזהב, תכשיטים, אופטיקאי. חנויות לקבלת כביסה. אינסטלטורים, חשמליים. חנויות למכירת סידקית, בדים וקונפקציה, כובעים. ציירי שלטים. משרדים. צרכניות, סופרמרקט. אולם לתצוגת מכוניות ומכירתן. זגגים. מכירת חומרי בניין, פרט למלט, עצים וברזל. כלי נגינה. חנויות לדברי חשמל ורדיו. חנויות רהיטים. מכון לספורט, סטודיו התעמלות. חנויות לקליית ומכירת קפה. חנויות למכירת חלקי מכוניות, חלקי חשמל וכד'. עשית גלידה לשם מכירתה בחנות בקמעונות בלבד. וכן תכליות מפורטות באזור מסחרי לפי אישור מיוחד מהועדה המחוזית.

- בקומת הקרקע תורשה בניית חנויות בחזית המגרש מאחורי קולונדה בחזית 3.5 מ', יש להשאיר מעבר 2.5 מ' לפחות בין החנויות ובין החלק האחורי של הבית בו מותר לבנות מגורים במסגרת חיצונית של הקומות העליונות.
- באזור מגורים ד' מותר יהיה לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח בנוי יכול להגיע ל - 33% בכל קומה משטח המגרש.
- גובה קומת עמודים מפולשת עד לתקרה יהיה 2.20 מ' במרכז הבניין. התקרה בקומת העמודים המפולשת תהיה שטוחה, ללא מפלסים או קורות בולטות כלפי מטה. גובה הכניסה לחדר המדרגות יהיה לא יותר מ- 25 ס"מ מעל פני המדרכה מול מרכז המגרש.
- גובה קומת מגורים יהיה לא יותר מ- 3 מ', כולל עובי התקרה.
- שטח המרפסות בקומה של הבניין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.
- קווי בניין : קו בניין בחזית- 5 מ' או כפי שנקבע בתכנית מפורטת.
  קו בניין בצד- 3 מ'.
  קו בניין מאחור- 5 מ'.
  אסור להבליט מרפסות מעבר לקוי בניין צדדים.
  מותר להבליט מרפסות בקוי בניה בחזית- 1.20 מטר מקו בניין, ומאחור- 1.00 מ'.
- באזור מגורים ב' ו- ד' לא תורשה הקמת נספחים נפרדים.
- מרתפים באזורי מגורים מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיירי אותו הבית בלבד.

- גובהו של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

תכנית ח/124 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 1586 בתאריך 18.12.1969.

- תכנית "שכונת עם" המהווה תכנית שינוי לתכנית המתאר.
- התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ד' + חזית מסחרית.
- זכויות הבניה:
  - שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר או לפי המצב הקיים.
  - אחוזי בנייה: 33% לקומה.
  - גובה בניין: 3 קומות מעל קומת חנויות.
  - קווי בניין: חזית: כמסומן בתשריט.
    צד: 3 מטר או קיר משותף.
    אחורי: 5 מטר.
- הערות: מבנה עזר אסור מחוץ לבניין הראשי.
- גובה החנות (מרצפתה עד לתקרה) יהיה 3.20 מ' מינימום עד 3.60 מקסימום. פני הרצפה בחנות לא יהיו גבוהים מ- 20 ס"מ מעל פני המדרכה במרכז חזית המגרש.
- התכנית מפרטת רשימת מגרשים אשר בהם תתיר הועדה המקומית הקמת בניינים בקיר משותף. המגרש נשוא הערכה נכלל ברשימת מגרשים אלה.
- לאורך רח' סוקולוב ושד' דב הוז בלבד, על הבניינים תהיה חובה לבנות בחזית קומת החנויות, גגון שיבלוט 2 מ' לתוך קו בניין קדמי. הגגון ייבנה בהמשך התקרה של קומת החנויות. תכנית חזית החנויות והגגון תהיה בהתאם להוראות מהנדס העירייה ומאושרת על ידו.
- לא תורשה הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין הצדדיים. הבלטת המרפסות לחזית 1.20 מ' ולאחור תהיה 1.0 מ' מעבר לקו הבניה.
- הועדה המקומית לא תוציא היתר בניה על קומת עמודים מפולשת לפני שנתאשרה תכנית לסידור חנית כלי רכב במגרש.

תכנית ח/210 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2223 בתאריך 27.05.1976.

- תכנית המשנה את סעיף 9. ח3. בתוכנית ח/2/1.

- מטרת התוכנית לבטל את הסעיף הנ"ל, ובמקומו, הותרה בניית מרתפים כדלקמן:

- מרתפים באזורי מגורים מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6.0 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיור אותו הבית בלבד.
- כאשר יבנה מרתף כנ"ל לא יורשה מבנה של נספח נפרד.
- גובה של מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

תכנית ח/4/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24.06.1982.

- התכנית מהווה תיקון לתכנית מתאר ח/1.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי התקרה).
- חישוב חדרי מדרגות באחוזי בנייה:

1. בבניין המכיל יותר מאשר דירה אחת שטח חדר המדרגות בתחום הקומה המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה של הבניין.
2. כל חדר מדרגות נוסף בקומה מפולשת שטחו ייכלל באחוזי הבנייה של הבניין.
3. שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים ייכלל באחוזי הבנייה של הבנייה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות (נטו) במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר ייכלל רק 12 מ"ר באחוזי הבניה.

- יציאה לגג:

1. בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
2. בנוסף יש חובה להתקין פתח בגג הבניין לשם ביצוע תיקונים וכו' בגג ובמתקנים עליו.
3. שטח קומת הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבית.
   יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומות העליונות של הבית.
4. תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה 2.40 מ'.

כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3.00 מ' מחזית הבניין, 3.00 מ' מאחור ו- 1.40 מצידי הבניין.
יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה ולחדר המדרגות במידה ויש חדר מדרגות.

5. לא יותקן במבנה על הגג מבנה סניטרי כלשהו.
6. לא יותקנו על הגג צמוד למבנה או בנפרד כל פרגולות, גגונים, קונסטרוקציות ברזל, עץ או חומר פלסטי אחר, מרקיזות וכיוצא בזה למעט שמשיות מתקפלות שקוטרן לא יעלה על 1.80 מ'.

תכנית ח/4/1/ד אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15.07.1986.

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תקוניה (בנייה על גגות ובתים).
- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.
- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).

א. הכניסה לחדרי יציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות העליונות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת דיור נפרדת.
ב. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ- 30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות וחדרים נוספים על הגג כמפורט לעיל.
ג. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.
ד. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/ב, א/3 והמיוחדים.

- בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

תכנית ח/1/8 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30.07.1989.

- תכנית מהווה תיקון 8 לתכנית המתאר ח/1.
- ניתן להקים מרתף עפ"י ההוראות:
  1. מרתפים ייבנו בגבולות קווי הבניין.
  2. גודל המרתף ברוטו, כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו' לא יעלה על 50 מ"ר, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.
  3. באזורי מגורים ב', ב/1, ג', ג/1, ג/2, ד' ומיוחד- מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים:
     מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר, תהיה חובה להצמיד את המחסן לדירה ברישום בטאבו.
     מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. השטח יירשם כרכוש משותף.
  4. שטח המרתף או חלק ממנו לא יבלוט מעל 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הסובב אותו.
- באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3 ו- 4 קומות, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר בהקלה הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב -5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבניין.

תכנית ח/1/10/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13.10.1994.

- התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות:
  א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
  ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.

- עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:

א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.

ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

תכנית ח/15/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17.05.1998.

- מדובר בתכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1 , תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210
- עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים במרתף הינם:

1. שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין כחניונים ציבוריים.

- שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף:

1. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
2. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המתרפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

- מספר קומות המרתף בכל הייעודים- 2 קומות מרתף.
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- קווי בניין לקומות מרתף: תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בהתאם לתנאי התכנית.
- גובה קומות מרתף:

1. גובה קומת המרתף העליונה (חלק מהבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחת למפלס החצר) לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
2. גובה קומת מרתף תחתונה (קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה) לא יעלה על 3 מ'.
3. הועדה המקומית רשאית על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגובה מהאמור בסעיף 1 במקרה וקומת מרתף זו משמשת לטעינה ופריקת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

תכנית ח/14/1/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5087 בתאריך 20.06.2002.

- תכנית המהווה שינוי לתכנית מספר ח/1 תיקון 1, ח/1 תיקון 2, ח/1 תיקון 4, תכנית לקביעת צפיפות דיור באזורי מגורים קיימים ובאזורי מגורים ג'3, בהם לא נקבעה צפיפות בתכניות מאושרות.
- באזור מגורים ד' (3 קומות), ד' + חזית מסחרית ואזור מסחרי הצפיפות באזורי מגורים אלו תהיה עד 18 יח"ד לדונם נטו, ובתנאי שגודל הדירה לא יפחת מ- 72 מ"ר שטח עיקרי.

תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.

- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

– עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

– ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

– עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

– עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

– שינוי מס' 1 לתמ"א 38.

– עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

– כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:

– "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

– וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

תכנית ח/23/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26.06.2008.

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
- ניתן לבנות חדרים על הגג שטוח בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות למפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומסה"כ שטחי הבנייה מהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ניתן להקים פרגולות עפ"י התנאים הבאים:
  - בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מדורגות עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.

תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 38/1/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

– בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012:

– התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה
ג. הקמת קומה חלקית על הגג
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף)
ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>

– גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה

- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס

לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

9. <u>רישוי:</u>

9.1 רשיון בניין ותוכנית בקשה מאושרת לרשיון מס' 1116 מתאריך 01.12.1949 ולפיו ניתן לבנות על החלקה חנויות ומגורים: 3 חנויות ו- 2 דירות:, דירה עם 2 חדרים ונוחיות ודירה עם חדר ומקלחת, סה"כ שטח בניה מבוקש 127.98 מ"ר המהווה 25% משטח החלקה הרשום.

9.2 רשיון עסק למשקאות חריפים ותוכנית מאושרת לרשיון מס' 5525 מתאריך 31.07.1959.

9.3 בתאריך 11.10.2015 התקיימה ישיבה מס' 2015006 של הועדה מקומית לתכנון ולבניה ולפיה הוחלט לאשר את הבקשה כולל ההקלות:

1. הבקשה להיתר בנייה היא במסגרת תמ"א 38 וכוללת: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית + הקמת שתי קומות נוספות, מתוקף תמ"א 38 + חדרים על הגג + מרפסות פתוחות + ממ"דים + מכפילי חניה + פיתוח. סה"כ 12 יח"ד.
2. הריסת מבנה קיים.

3. פרסום מתוקף תמ"א 38:
   א. תוספת קומות ה' ו- ו' בקונטור קומה טיפוסית.
   ב. תוספת שטח לכל יח"ד.
   ג. קו בניין קדמי 2.74 מ' במקום 5 מ' לכיוון רח' אילת.
   ד. קו בניין קדמי 3.05 מ' במקום 5 מ' לכיוון רח' דב הוז.
   ה. קו בניין צדדי 2.67 מ' במקום 3 מ' לכיוון דרום.
   ו. קו בניין צדדי 0 מ' במקום 3 מ' עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע בלבד.
4. מתן הקלה של:
   א. גובה קומה טיפוסית 3.06 מ' במקום 3 מ'.
   ב. גובה קומת קרקע 5.1 מ' במקום 3.6 מ', עבור מכפילי חניה.
   ג. תוספת של 20% במספר יח"ד.
   ד. תוספת קומה ובניית 4 קומות במקום 3 קומות מותרות.
   ה. תוספת של 2.5% משטח החלקה (390 מ"ר) עבור קומה נוספת.
   ו. תוספת של 6% משטח החלקה (390 מ"ר) עבור שיפור תכנון.
   ז. תוספת של 5% משטח החלקה (390 מ"ר) עבור תוספת מעלית.
   ח. 40% הקלה בקו בניין קדמי עבור מרפסות.
5. שטחי הבניה המבוקשים: שטח עיקרי 1,279.97 מ"ר ושטח שירות 327.86 מ"ר.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור ההקלות, בבקשה להיתר בנייה במסגרת תמ"א 38.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק והוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

10.3 הובאו בחשבון מיקום הנכס במרכז העיר חולון.

10.4 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.5 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.6 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני", כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.7 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק, החלטת ועדת ערר ועוד.

10.8 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

תכנית	המועד הקובע	עמדת שמאית המבקש		עמדת שמאי המשיבה	
		ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪	ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪
הקלות	06.01.2015	27,987	13,990		
	08.09.2015			505,700	252,850

11.2 <u>כללי</u>:

<u>עקרונות שמאית המבקש</u>:

מעבר לעקרונות הכלליים בדבר מיקום הנכס, אופי הבינוי, מועד החיוב וכד', מבקשת שמאית המבקש להדגיש את העקרונות הכלליים הבאים:

- התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגדירה את ההשבחה כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. מכאן שיש לבחון אם יש קשר בין העלייה בשווי המקרקעין לאישור התוכנית או ההקלה, ובכל אופן, אם קיימת עלייה בשווי המקרקעין, שלא נובעת מאישור התוכנית או ההקלה הרי שאין להביא את אותה העלייה בשווי במסגרת חישוב ההשבחה.
- בפסיקה נקבע שהדרך לחישוב ההשבחה מבוססת על הערכת שווי המקרקעין לערב אישורה של התוכנית המשביחה או ערב אישור הועדה לתכנון לבניה למתן היתר בניה וכן להעריך את שווי המקרקעין לאחר אישורה של התוכנית המשביחה או לאחר אישור הועדה לתכנון לבניה למתן היתר בניה. התוצאה שמתקבלת בחיסור השווי הקודם מהשווי החדש היא ההשבחה (והיטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה).
- היטל ההשבחה כולל רק את "**השבחת-התכנון**", דהיינו, את עליית השווי לה יש "**<u>קשר סיבתי ישיר</u>**" לפעולה התכנונית. לחיזוק טענתה מפנה לקביעתו של כבוד השופט חשין, בפרשת בית הכרם[3] ולפיה "השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה. **על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שוויים של המקרקעין ,ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה**"[4].
- בהתייחס להלכות שנקבעו בבית המשפט העליון הרי שהשמאי, בבואו להעריך השבחה והיטל השבחה, צריך להעריך את שווי המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש, בהתאם לשווי השוק וכאילו נמכרו בשוק החופשי. לא פחות חשוב מכך - על

[3] דנ"א **3768/98** קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, **ירושלים, פ"ד נו(5) 49, 78.**
[4] ההדגשות והציטוטים, הם כפי שמובאים בחוות דעת שמאית המבקש.

השמאי לבודד מתוך שווי השוק של מקרקעין רק את ההשבחה הנובעת בקשר ישיר עם הפעולה התכנונית.

- כמו כן טוענת שמאית המבקש כי יש להצמד לקביעתו של עמיתי השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בחוות דעתו המכרעת, ברחוב השיטה 7 חולון, בגוש 6021 חלקה 488/3 מתאריך 11.12.2014 ולפיה יש לחשב את המצב הקודם כפי שמפורט בבקשה להיתר הבניה בתוכנית ההגשה, ללא ההקלות המבוקשות.

<u>עקרונות שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה מפרט את העקרונות הכלליים בדבר מיקום הנכס, אופי הבינוי, מועד החיוב וכד' וכי הניצול היעיל והטוב ביותר הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש, במלוא ניצול הזכויות הקיימות.
- מבקש להדגיש כי ההשבחה נובעת מאישור הקלות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה חמישית, תוספת גובה בקומות, הקלה למרפסות ותוספת של 20% במספר יחה"ד.

11.3 <u>המועד הקובע</u>:

- שמאית המבקש טוענת, כי המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה בועדת המשנה, קרי בתאריך 06.01.2015.
- שמאי הוועדה טוען, כי המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה במליאת הוועדה, קרי בתאריך 08.09.2015.

11.4 <u>שטח החלקה לחישוב זכויות</u>:

- שמאית המבקש ייחסה, בחוות דעתה, שטחים שונים לחלקה. שטח רשום 513 מ"ר, כפי שרשום בנסח טאבו. שטח החלקה נטו 390 מ"ר לאחר הפקעה של 123 מ"ר להרחבת הרחובות ושטח החלקה כ- 399 מ"ר (שטח ממפות גוש של המרכז למיפוי ישראל). בתחשיביה התבססה שמאית המבקש על השטח הרשום, 513 מ"ר.
- שמאי המשיבה רשם בחוות דעתו כי שטח החלקה הרשום הוא 513 מ"ר, כפי שרשום בנסח טאבו ושטח החלקה נטו, לאחר הפקעה של 123 מ"ר, 390 מ"ר. בתחשיביו התבסס שמאי המשיבה על שטח החלקה נטו.

11.5 <u>שווי למ"ר</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה קרקע, הסתמכה על הכרעות, השמאיות המכריעות גב' דורית פריאל וגב' גבע בלטר כדלקמן:
  גב' דורית פריאל קבעה בשומותיה המכרעות, ברחוב ויתקין 12 חולון, בגוש 6043 חלקה 1469, כי שווי למ"ר הינו 4,500 ₪ וברחוב רחל 9 בחולון, בגוש 7174 חלקה 100, קבעה 5,000 ₪.
  גב' גבע בלטר קבעה בשומתה המכרעת, ברח' י"ל 17-13 בחולון בגוש 7174 חלקה 201, כי שווי למ"ר הינו 4,600 ₪.
- שמאית המבקש העריכה בהתאמה לנכס הנדון, אשר מיקומו סואן ביחס לנכסי ההשוואה ופחות מבוקש למגורים, כי שווי למ"ר קרקע הינו 4,000 ₪.
  שמאי המשיבה טוען במסמך תגובה מתאריך 20.07.2016 כי מדובר בקביעות לתאריכים קובעים משנים 2009- 2010 וכי מאז חלו שינויים ניכרים בערכי השווי היחסיים.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- שווי הקרקע נקבע על בסיס הכרעתה של, השמאית המכריעה, גב' נאוה סירקיס בשומתה המכרעת ברחוב החשמונאים 27 הסמוך, באזור מגורים ד', בסך 5,000 ₪ למ"ר נכון לתאריך 28.01.2014.
- שמאי המשיבה טוען, כי שווי קרקע למ"ר מבונה כיום נע בגבולות 6,000 ₪ - 7,000 ₪, אך בהתאמה למיקום מרכזי וסואן וצורת המגרש וכן בהתאמת הזמן בין המועדים הקובעים, קבע, כי שווי קרקע הינו 4,500 ₪ עד 5,000 ₪ ולצד הזהיר קבע כי שווי מ"ר מבונה קרקע 4,500 ₪..

11.6 <u>הקלה בגין הגבהת גובה קומה טיפוסית מ- 3.0 מ' ל- 3.06 מ'</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- מדובר בתוספת שווי שולית כתוצאה מאישור ההקלה וההשבחה, ככל וקיימת, היא זניחה ושולית ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים.
- ההקלה בגובה הקומה אינה יוצרת השבחה, אלא יוצרת עלויות גבוהות יותר בגין הגבהת הבניין, ומהווה תוספת זניחה שאינה משביחה את הנכס ביחס להוצאות והעלויות הכרוכות בבנייתה אשר גורמות לשבחה עודפת. תוספת שווי זו לדירות כתוצאה מאישור ההקלה הינה זניחה ושולית ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים.
- גובה הקומה נטו (מפני ריצוף לפני תקרה): 2.69 מ' במקום גובה של 2.70 מ'. המדובר בהקלה שנועדה רק עבור עיבוי תקרה בשל חישוב קונסטרוקציה ועובי

ריצוף מעל ולא לצורך הגבהת גובה קומה נטו אשר פוחת ביחס למצב קודם. מדובר בהקלה עבור תקרה של 25 ס"מ + 15 ס"מ ריצוף סה"כ 37 ס"מ במקום תקרה של 30 ס"מ עובי, ונתבקש מאחר וגובה תקרה 25 ס"מ וגובה ריצוף 15 ס"מ ונועד על מנת לאפשר הקמת שלד המבנה והעברת מערכות מתחת לריצוף.

- התקרה הכפולה יוצרת עלויות נוספות. אין רלוונטיות לגובה הקומה ברוטו לעניין היטל השבחה, מאחר וההשבחה מחושבת בהתאם לעליית שווי הנכס, דבר המיוחס לגובה הקומה נטו. עובי התקרה אינו משביח את הנכס.
- לחיזוק טענה זו, הציגה מס' החלטות של שמאים מכריעים אשר קבעו:

- מר מנחם מלוכנא קבע בשומתו ברח' מרים זוהר 3 ו -5 בחולון בגוש 6872 חלקה 68 ו- 69, בגין הגבהת קומת קרקע מ- 3.0 מ' ל- 3.33 מ' וקומה א' מ- 3.0 מ' ל- 3.15 מ', כי שמאי הועדה לא הוכיח כי קיימת השבחה. תוספת הגובה לא בהכרח יוצרת השבחה. טענה כזו מחייבת הוכחה. במקרה הנדון השטח הוא שטח עיקרי בגובה נטו של 3.0 מ' ברוטו. אופי השטח כשטח עיקרי לא השתנה ביחס למצב שלפני ההקלה. לא הוכח כי תוספת הגובה בשתי הקומות יוצרת השבחה.
- גב' שושי שרביט קבעה בשומתה ברח' פיכמן 17 בחולון בגוש 6867 חלקה 23, כי לא חלה השבחה בגין הקלה בגובה קומה טיפוסית (3.15 מ' במקום 3.00 מ'), מחד, הגבהת הקומות מהווה שיפור תכנוני, ומאידך, לבנייה גבוהה יותר עלויות נוספות.
- מר ניקי פרימו קבע בשומתו ברח' אילת 3 בחולון בגוש 7162 חלקה 132, כי לא חלה השבחה בגין הקלה בגובה קומה טיפוסית (3.15 מ' במקום 3.00 מ'), מאחר ותרומת ההקלה לשווי זניחה ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים.
- מר אבישי זיו קבע בשומתו ברח' יעקב כהן בחולון בגוש 6867 חלקה 21 מגרש 138.03 ח- 300, כי תוספת גובה של 3.10 מ' במקום 3.0 מ' הינה תוספת גובה זניחה יחסית ולכן לא חלה השבחה בגין הקלה זו.
- גב' נורית ג'רבי קבעה בשומתה ברח' גולדה מאיר 15 בחולון בגוש 6866 חלקה 34, כי לעניין תוספת גובה של 6 ס"מ בקומות 1-10 התוספת היא שולית ואינה משפיעה על שווי הנכס.

עמדת שמאי המשיבה:

- תוספת הגובה הפכה לאחרונה ל"טרנד אופנתי". הקבלנים מרבים לבקשה ומוכנים לשלם את ההשבחה בגינה. הטענה כי תוספת גובה שולית וכמעט ואינה משפיעה על השווי, דינה להידחות על הסף.
  תוספת שטחים של 10% לדירה אינה שולית והינה משפיעה על שווי הדירה, כנ"ל במקרה גובה.
  ההקלה הינה בגובה קומה מקסימלי ברוטו, אין חשיבות לגובה נטו הנתון לשיקוליו של היזם/ קבלן.
- הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.1% לס"מ מעל 3 מטר (עפ"י הכרעתה של הגב' שושי שרביט בשומתה בנכס בגוש 7169 חלקה 137).
- גובה דירות בקומות: (3.06 מ' – 3.00 מ') X 0.1% = 0.6%.
  ההשבחה: 997.01 מ"ר X 4,500 ₪ X 0.06% = 26,920 ₪.

11.7 <u>הקלה בגין הגבהת קומת קרקע ל- 5.1 מ' במקום 3.6 מ'</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- מצב קודם: שטח החלקה בשלמות 399 מ"ר, בייעוד מגורים ד' + חזית מסחרית, קיים מבנה מסחרי צמוד קרקע בן 2 קומות בגובה של 4.17 מ' (עפ"י מדידת גובה במפה טופוגרפית). בהתאם לתיקון 2 לתוכנית ח/1 מותר עד 3.60 מ', שטח הקומה 8.59/18.64 = 160.11 מ"ר לקומה עבור מסחר, בגובה ברוטו כ- 4.20 מ' (27.32 מ' – 23.10 מ'= 4.20 מ'). לחיזוק טענתה הציגה גם את רשיון לעסק מס' 5525 משנת 1959, בו ניתן לראות כי גובה המבנה 4.20 מ'. מפנה לתיקון 2 לתכנית ח/1 סעיף 3 א, ולפיה תותר בניית קומה נוספת של מרתף אשר יוצמד לחנות לצורך אחסון.
- מצב חדש: שטח מסחרי בקומת קרקע 67.32 מ"ר הכולל חדרי שירות 3.60 מ"ר (3 חדרי שירותים בגודל של כ- 1.2 מ"ר ליחידה X 3), גובה נטו תקרה 3.40 מ', ולא כפי שציין שמאי הועדה תוך כדי חלל של 1.13 מ' המיועד להעברת צנרת ואינו בר שימוש, אלא יוצר עלויות עודפות.
- ההשבחה: במקרה הנדון, לא עלה שווי המקרקעין בין המצב הקודם למצב החדש, ואף יש הפסד של שטח מרתף שיכל להתווסף לחנות לשם אחסנה אשר הוסב לצרכי חניה והשפיע על שווי החנויות ביחס למצב הקודם, כמו כן שטח החנויות קטן משמעותית ביחס למצב הקודם. גובה התקרה פחות מאשר הותר בתוכנית ח/2/1, מוצע 3.40 מ' (עפ"י החתך) בתוכנית הותר 3.60 מ' ובהתאם לקיים קיים כ- 4.10 מ', לכן במצב החדש אין השבחה. מאחר וגם במצב הקודם קיים מבנה

מסחרי צמוד קרקע בגובה 2 קומות בגובה כולל של 4.17 מ'. לכן גובה הקומה אינה משביחה את הנכס ותואם את המצב הקודם בהיתר, ואף פחות מתוכנית ח/2/1. ההקלה יוצרת עלויות נוספות המפחיתות את שווי הנכס.

עוד טענה כי במצב החדש קיימת פגיעה בשטח המרתף, שיכל להתווסף לשטח החנויות כשטח שירות, כיום בגלל תקן החניות המחמיר קומת המרתף משמשת רק לחניה. השטח במצב החדש פוחת מהשטח במצבו הקודם בהיתר ולכן יש ירידת ערך בשטח החנויות.

- לחיזוק הטענה מפנה לשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג ברחוב השיטה 7 בחולון בגוש 6021 חלקה 488 תת חלקה 3 ובה קבע כי היתר הבנייה במצב החדש התייחס לקיים לפי הבנוי בהיתר במצב הקודם ולא למותר עפ"י התב"ע, ולכן לא נוצרה השבחה בגין המבוקש בקומת הקרקע.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- תכנית ח/15/1 מאפשרת בניית מחסנים בקומת מרתף. אין קשר בכלל לחניה. יש לבחון את שני הדברים למצב הקודם. לכן גם ללא שינוי בזכויות הבניה צריך לעמוד בתקן החניה.

הועדה מתייחסת לגובה ברוטו בלבד ומאחר ומדובר בנושא תכנוני שהוא נתון לפירוש וליכולת של המתכנן האדריכלי.

בכל מקרה וללא קשר לזכויות הבניה היזם נדרש להציג פתרונות חניה.

בתגובה להשלמת המסמכים, שהתבקש להגיב עליהם טען כי "אין שום חשיבות למצב הקיים (הבינוי בפועל), הואיל והשומה עוסקת במתן הקלות מעבר לזכויות הבנייה במצב חדש. הבינוי הקיים הוא של קומה אחת כאשר במצב קודם גובה המבנה עד 12 מטר. גם כך הבינוי בפועל אינו מהווה את השימוש היעיל והטוב ביותר. בפועל קיים בניין בשטח 127.98 מ"ר, שנבנה ע"פ היתר משנת 1949 ! עוד לפני אישור תכנית המתאר ח/1. (בטעות נרשם בשומות הצדדים 495 מ3, שהוא נתון נפח הבניין) ראה היתר בנייה מספר 37[5] מצורף. כמו כן יש לזכור כי לוועדה אין שליטה על תכנון גובה הקומה נטו. הועדה מאשרת רק גובה קומה ברוטו".

- הביא בחשבון מקדם תרומה של 0.1% לס"מ מעל 3 מטר (עפ"י הכרעתה של הגב' שושי שרביט בשומתה בנכס בגוש 7169 חלקה 137).

גובה קומת מסחר: (5.10 מ' – 3.60 מ') X 0.1% = 15%.

מקדם שווי למסחר: (4,500 ₪ למ"ר X 2) = 9,000 ₪ למ"ר.

ההשבחה: 67.55 מ"ר X 9,000 ₪ למ"ר X 15% = 91,190 ₪.

[5] הכוונה להיתר מס' 1116 משנת 1949.

11.8 <u>הקלה הבלטת מרפסת 40% בקו קדמי עבור מרפסות</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- במצב הקודם קיים מבנה על החלקה בקו אפס לרחוב אילת ואף בולט ב- 10 ס"מ מעבר לגבול מגרש וכן מרפסת הבולטת כ- 1.00 מ' מעבר לגבול מגרש. מצב זה נוצר עקב הפקעה של 4.00 מ' מהמגרש, דבר שגרם לבניין להיות בולט מעבר לגבולות מגרש לכיוון רחוב אילת.
- כמו כן עפ"י תיקון 4 לח/1: "בבניינים בהם נבנו עפ"י היתר בקומת הקרקע של הבניין מרפסות הבולטות כדי 1/3 מהמרווח בחזית הבניין ובליטתן עולה על 1.20 מ' רשאית הועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות ביתר הקומות בחזית הבניין, באותה מידה בה בולטת מרפסת בקומת הקרקע".
במקרה הנדון המרפסת בולטת אף מעבר לקווי המגרש ולכן הנישום ראוי שיקבל בהתאם להוראות תיקון 4 קו בניין למרפסות בהתאמה לקיים ובמקרה זה אף הרבה פחות מהקיים.
מפנה לחוות דעתו של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בנכס ברחוב השיטה 7 בחולון, גוש 6021, חלקה 488, תת חלקה 3, מיום 11.12.2014 לעניין שווי במצב קודם: "אין משמעות אם הבית מסומן להריסה או לא ביחס למצב קודם".
- גם במידה והיה חבות מן הראוי היה לקחת מקדם של 0.1 בגין הבלטת מרפסת בקיזוז בליטה של 1.0 מ' המותרת בתקנון תכנון, מאחר ויש לקחת בחשבון כי השטח שהותר מכוח התקנות לתכנון ובניה.
השמאי המכריע מר אמנון נזרי קבע בחוות דעתו בגוש 3930, חלקה 320 ברח' רמב"ם 54/ אלקלעי 43 בראשון לציון, מקדם 0.2.
השמאי המכריע מר שאול אושרת קבע בחוות דעתו בגוש 7169, חלקה 102 ברח' סוקולוב 134 בחולון, מקדם 0.3.
אך לא כך המקרה.
- לחיזוק טענתה מפנה לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, "גזוזטרה בשטח שלא עולה על 12 מ"ר או על 10% משטח הדירה שהיא חלק ממנה, לפי הנמוך יותר, לא יבוא שטחה הכולל במניין השטח העיקרי המותר לבניה".
לכן, מאחר והתקנות מאפשרות בניית מרפסות פתוחות אין חבות היטל השבחה בגין הבלטת מרפסת.
- מפנה להוראות תמ"א 38 פרק ב' סעיף 11, 11.1.1, תת סעיף ה': נכתב מפורשות כי קו בניין לחזית הינו 2 מ'. כמו כן תמ"א 38 התירה הבלטת מרפסות ובגין

התמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה. בהתאם להוראות תמ"א 38/3 סעיף 11 נקבע:

11.1.4		**הרחבת קומות קיימות בבניין** בתנאים הבאים:
	א	קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15.

סעיף 14 א. מכיל את כל הזכויות שנתנו בסעיף 11 על כל תת סעיפיו גם על הריסה ובנייה מחדש:

הריסת מבנה והקמתו מחדש	**14א**	הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:
שינוי מס' 2		
שינוי מס' 3	א	יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
	א1	על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.
	א2	בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.
	א3	המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
	ב	הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

הקלה זו הינה מכוח התמ"א ולא מכוח התב"ע ולכן, בהתאם להוראות התמ"א לא תחול חבות היטל השבחה בנכס הנדון בגין קו בניין לחזית למרפסות, לעניין שטח המרפסת הינו בהתאם להוראות הקמת מרפסות מתקנון התכנון והבניה אין חבות בגינם.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- התקנות מאפשרות בניית מרפסות בניית מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, בגבולות קווי הבניין של המגרש.
  ללא הקלה בקווי הבניין, לא ניתן ליישם את התקנות.
- כמו כן מציין כי אם המבקש סבור כי ניתן לבנות את המרפסות גם ללא אישור הקלה יש להביא את הנושא לדיון חוזר בועדת המשנה.
- בעת הדיון אשר נערך במשרדי טען השמאי כי הינו סבור כי המתכננים ידעו על העניין של חבות בהיטל השבחה עפ"י התב"ע ולא ניתן לטעון כלפיהם. אם הועדה לא תאשר את הבלטת המרפסת, לא ניתן להעבירם למגרש אחר בשונה מזכויות

מוקנות. (שמאית המבקש טענה מנגד, כי גם אם פורסמה הקלה, מאחר וההקלה ניתנת לאישור בהתאם לתמ"א 38, ובגין תמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה, לכן אין חבות בהיטל השבחה).

- להלן תחשיב ההשבחה אשר הציג בחוות דעתו, גודל מרפסת קדמית לחזית רחוב אילת:

(3.45 מ' X 1.50 מ') X 12 מרפסות = 62.10 מ"ר.

ההשבחה: 62.10 מ"ר X 0.4 X 4,500 ₪ למ"ר X 0.6 = 67,070 ₪.

11.9 <u>הקלה של 5% (בגין מעלית) +6% (שיפור תכנון) + 2.5% (קומה נוספת) (סה"כ 13.5%)</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- שווי הנכס במצב הקודם מגלם את מרכיב בתמורה בגין הקלות צפויות. לתמיכת הטענה הציגה מספר החלטות ועדות ערר:

- החלטת ועדת ערר 9029/09 מחוז חיפה, שם נקבע כי יש להביא בחשבון גם את מרכיב הציפייה במקרקעין, לרבות הצפי לקבלת הקלה. יש לבסס הציפייה בראיות ולהוכיח כי הינה בגדר "ציפייה סבירה בנסיבות העניין". במידה והציפייה תיאורטית בלבד יש להתעלם ממנה. במידה והקונה מוכן לשלם יותר בגין זכויות צפויות יש להביאן בחשבון.
- החלטת ועדת ערר 304-1/11 מחוז ירושלים, שם נקבע כי יש צורך בהצדקה תכנונית על מנת להעניק הקלות. בערר זה ובעררים נוספים הותוו פרמטרים לבחינת שיקול הדעת של מוסד התכנון במתן הקלה, והינם: הצדקה תכנונית, היקף/ עצימות ההקלה, מועד תכנון מאושר, פגיעה/ רווח של צדדי ג' והציבור.
- החלטת ועדת ערר 8-049/10 מחוז ירושלים, נקבע כי האפשרות לקבלת הקלה תיכלל בתחשיב השווי רק במידה ומדובר באפשרות ממשית הנסמכת על עובדות.

- כמו כן הציגה רשימת הקלות שאושרו בנכסים ברי השוואה בסביבה שבנדון לפני מועד רכישת הנכס:

כתובת	גוש וחלקה	הקלות שאושרו
אחד במאי 11 היתר 930595	7172/26	קווי בניין קדמי 3.80 מ' במקום 5.0 מ' כרוב הבניינים ברחוב. קו בניין צדדי 2.25 מ' במקום 3.0 מ' אי רגולרי 6% הקלה תכנונית.
מונטיפיורי משה 24 היתר 940094	7171/98	קו בניין קדמי 3.8 מ' במקום 5.0 מ' כרוב הבניינים ברחוב. קו בניין צדדי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'. 5% עבור מעלית, 2.5% עבור קומה נוספת.
דב הוז 11 היתר 970258	7163/153	קו בניין קדמי 3.8 מ' במקום 5.0 מ' כרוב הבניינים ברחוב. קו בניין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'. קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'. 4% עבור מעלית.

מהרשימה עולה כי בחולון הקלות מאושרות כדרך שגרה (הקלה כמותית, הקלות קווי בניין) ועומדות בפרמטרים שבשיקול דעת מוסדות התכנון. והינן בגדר ציפייה סבירה המבוססת על עובדות, כתוצאה, סביר כי הרוכש ישלם יותר בגין הציפייה לקבל הקלות.

מרכיב שווי בגין ציפייה לקבלת הקלה נאמד תוך מתן מקדמים מתאימים לאי וודאות, דחייה והיטל השבחה.

- הקלה בגין שיפור תכנון - בערר תא/5247/09 נקבע כי להקלות מסוג זה אין צורך בהצדקה תכנונית, ואף יש לנמק סירוב לנתינתן. בתנאים אלה ראוי מקדם וודאות ודחייה של 0.9 בתוספת 0.5 להיטל השבחה.
- תוספות שווי אלו לדירה כתוצאה מאישור ההקלה הינה זניחה ושולית ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים. כמו כן הינה במכסת השטחים הקיימים, וכן בהתאם לשומתו המכריע של מר אריה אריאל ברחוב הס 23 בגוש 6021 חלקה 143 כי עצם קיום הפוטנציאל בהקלה בקו הבניין במצב קודם מבטל את החבות בהקלה בגין קווי בניין, הייתה ציפייה במצב הקודם להקלה ולכן לא ניתן לחייב בגין כך וקובע כי יש לבודד את מרכיב התמורה שהתקבל בגין הפוטנציאל לקבלת הקלות.

כמו כן, הסתכמה על שומתו המכרעת של מר תמיר שדה ברחוב סולימן 11 בראשון לציון בגוש 3930 חלקה 10 ובה קבע כי ההשבחה נגזרת מביטול אי זמינות של

מימוש זכויות בניה, הבאה לידי ביטוי בדחייה ואי וודאות הכרוכים באישור של הקלה. המקדם שיש לתת במקרה זה הינו 20%.

- אי לכך, בהתאם לועדת ערר ולפסיקות קודמות ולהכרעת השמאי המכריע, הקלות אלו בגין תוספת 6% וקווי בניין הינן בגדר הצפוי ומהווה מצב קודם ולכן אין לחייב בגינם.
- בחוות דעתה הציגה תחשיב חלופי, במידה וטענתה לא תתקבל, תוך מתן מקדמים עפ"י קביעות ועדת ערר ושמאי מכריע:

513 מ"ר X 13.5% = 69.25 מ"ר.

69 מ"ר בתנאים אלה ראוי מקדם וודאות ודחייה של 0.9 בהתאם לערר 5247/09:

69 מ"ר X 0.1 מקדם וודאות ודחייה (או מקדם זמינות של 0.2 בהתאם לשומת השמאי המכריע תמיר שדה המוזכרת לעיל) X 4,000 ₪ שווי למ"ר מבונה = 24,930 ₪[6].

וחבות היטל השבחה מהווה מחצית: 12,465 ₪.

<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

- אם ישנה סבירות כי נפלה טעות בלוח השטחים או שאין צורך בהליך הקלה באישור הבקשה להיתר יש לחזור לדיון חוזר בועדה המשנה לתכנון או לפנות לועדת ערר המחוזית.
- כמו כן, בדיון אשר נערך במשרדי טען כי בפרוטוקול מוגדרות החלטות ועדת משנה לאחר שישבו אדריכלים וועדת הרישוי. אני לא מתערב בהחלטות שלהם. אם רשום הקלה של 6 מ' מבחינתי זו ההקלה. אם היו מחלוקות לגבי ההקלה, הם היו צריכים להאמר ולעלות באותו מעמד.

כשמבקשים הקלה כמותית אז לא תמיד הועדה מקפידה לרשום כמה ביקשו בפועל. קורה לפעמים שמבקשים 4% והועדה קובעת באופן גורף 6%, אז אני מוצא מה ביקשו ואישרו באמת.

- בגין הפוטנציאל להקלה כמותית כי גם בתוספת השלישית בדברי ההסבר כבר אז קבעו שלא ניקח בחשבון את הפוטנציאל.

רק בשנה הקודמת עסקו ועדות ערר בנושא זה בהרחבה, כולל עמדת היועץ המשפטי של הממשלה, בסיומה נקבע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל השבחה במצב קודם (ערר תממ/3/21).

[6] טעות סופר, ההשבחה הינה 27,600 ₪.

- להלן תחשיב כפי שהציג בשומתו:

עפ"י החלטת ועדת המשנה, השטח הכלול בהקלה הינו:

754.28 מ"ר – 701.93 מ"ר = 52.35 מ"ר (תואם 13.42%).

ההשבחה: 52.35 מ"ר X 4,500 ₪ למ"ר = 235,575 ₪.

11.10 <u>הקלה בגין תוספת קומה</u>:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- במצב הקודם ניתן היה לבנות מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת יחידה מסחרית וקומה שלישית הכוללת קומת גג ובה דירות גג שלהם קיימת אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד.

בהתאם להוראות תמ"א 38 ניתן להוסיף 2 קומות נוספות + דירת גג + דירת גן בקומת קרקע, לכן תוספת של 4 קומות: סה"כ 3 קומות מותרות + 2 קומות תמ"א + דירות גג = 6 קומות מעל קומת קרקע האמורה לכלול דירות גן.

במצב החדש מוצע מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית + 2 קומות נוספות מכוח התמ"א + חדרים על הגג = 6 קומות מעל קומה מסחרית.

- קיימת התאמה בין המצב הקודם למצב החדש המאושר בהתאם לתמ"א 38 ומהות ההשבחה הינה בגין הסבת דירות גג לקומה לדירות רגילות, דירת גג הינה כ- 90% משטח הגג של דירה טיפוסית, אי לכך ההשבחה רק בגין שטח של 10% משטח הגג ובגין הקומה הנוספת מקדם אקוויולנטי של 5%.

- להלן תחשיב ההשבחה אשר הציגה בחוות דעתה:

משטח הקומה 152.85 מ"ר X 10% X 4,000 ₪ למ"ר X 5% בגין תוספת קומה = 3,057 ₪.

היטל השבחה: 3,057 ₪ / 2 = 1,528.5 ₪.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- במצב הקודם לפי התב"ע ניתן לבנות ארבע קומות כולל מסחר בקומת הקרקע. במצב החדש מבוקשת בניית חמש קומות (לא כולל זכויות לקומות נוספות מכוח תמ"א 38- אשר מאפשרת תוספת לקומות למגורים בלבד). אין הסבה מדירות גג לדירות רגילות, הואיל ונבנות דירות גג.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

152.85 מ"ר X 4,500 ₪ למ"ר X 5% = 34,390 ₪.

11.11 <u>הקלה בגין תוספת 20% במספר יחידות הדיור</u>[7]:

<u>עמדת שמאית המבקש</u>:

- שמאית המבקש מביאה בחשבון כי בהתאם לתב"ע מותר 18 יח"ד לדונם, שטח החלקה 513 מ"ר, אי לכך מספר יחידות המותר הינו 9.23, מהוראות תמ"א 38 ניתן להוסיף 2 קומות נוספות שכל קומה כוללת כ- 2 דירות + דירת גן + דירת גג, סה"כ 13 יח"ד ובבקשה להיתר מבוקש סה"כ 12 יח"ד.
- בגין תוספת של 0.27 יח"ד לא תחול חבות מפני:

א. ניתן לעגל ל- 10 יח"ד מהתב"ע, וכאשר מס' יח"ד עולה על 0.5 יעוגל מספרו כלפי מעלה עפ"י פס"ד בש"א 945/99 סילבר טאוארס בע"מ נ' ועדת ערר מחוז ת"א.

עפ"י תיקון 14 לתוכנית ח/1 צויין בסעיף 13.4 כי "... ככל שהשבר יהא למעלה ממחצית יח"ד יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה...".

לכן, בגין עיגול היחידות ל- 13 יחידות דיור, אין חבות בהיטל השבחה, מפני שעיגול יח"ד בשיעור של 0.1%, המהווה שוליות.

ב. בהתאם להוראות תמ"א 38 פרק ב' סעיף 11, 11.1.1, תת סעיף ה': "סגירה ומילוי הקומה המפולשת האמור בפסקאות (א) – (ד)- יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה...".

כלומר 0.27 יח"ד מהווה השלמה ליח"ד ומאחר והדבר נובע מהוראות התמ"א לא תחול חבות בהיטל השבחה.

בהתאם להוראות תמ"א 38 ניתן להקים יחידה בקומת הגג (סעיף 11.1.3).

- סה"כ מספר יח"ד המותר: 13 יח"ד (9 יח"ד מכוח התב"ע ו- 4 יח"ד מכוח התמ"א). וזאת מבלי לכלול את דירות הגג ודירות הגן המותרות לו עפ"י התמ"א.
- המבקש בחר לבנות רק 12 יח"ד- מס' יח"ד תואם את הוראות התב"ע והתמ"א ולכן לא תחול חבות היטל השבחה.
- לחילופין הציגה תחשיב השבחה:

שטח ממוצע ליח"ד: 996 מ"ר/ 12 יח"ד = 83.08 מ"ר ליח"ד.

שווי התוספת: 83.08 מ"ר X 0.27 יח"ד X 4,000 ₪ X 0.1 מקדם אקוויולנטי = 8,970 ₪.

היטל ההשבחה מהווה מחצית: 4,480 ₪.

במקרה זה מאחר ומספר יח"ד פוחת ממספר יח"ד המותר עפ"י התב"ע והתמ"א אין חבות בהיטל השבחה.

[7] שמאית המבקש טוענת כי מדובר בהקלה להגדלת מספר יחידות דיור מ- 9 יח"ד ל- 12 יח"ד ללא הוספת שטח.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- חישוב הצפיפות נובע מגודל המגרש נטו. הצפיפות מחושבת לדירות הניתנות מכוח התב"ע, לא כולל הדירות הנבנות מכוח תמ"א 38.
- הבעלים מחזיק בקרקע מקדמת דנן. הינו מבקש להגדיל את הצפיפות בבקשה להיתר, כך שבכל מקרה לא שולמה השבחה (בגין תוכנית ח/14/1א).
- להלן תחשיב כפי שהציג בחוות דעתו:

(1,000 מ"ר / 390 מ"ר) X 18 יח"ד = 7.02 יח"ד.

(152.85 מ"ר X 4 קומות) : 8 יח"ד X 0.98 = 74.90 מ"ר.

ההשבחה: 74.90 מ"ר X 4,500 ₪ למ"ר X 15% = 50,560 ₪.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1 <u>כללי</u>:

- שמאית המבקש מבקשת להדגיש כי מעבר לעקרונות הכלליים בדבר מיקום הנכס, אופי הבינוי, מועד החיוב וכד', יש להיצמד להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולבחון אם יש קשר בין העלייה בשווי המקרקעין לאישור ההקלה, ובכל אופן, אם קיימת עלייה בשווי המקרקעין, שלא נובעת מאישור ההקלה הרי שאין להביא את אותה העלייה בשווי במסגרת חישוב ההשבחה. שמאית המבקש מפנה לפס"ד בפרשת בית הכרם ולפיו היטל ההשבחה כולל רק את "**השבחת-התכנון**", דהיינו, את עליית השווי לה יש "**<u>קשר סיבתי ישיר</u>**" לפעולה התכנונית. כמו כן טוענת שמאית המבקש כי יש להצמד לקביעתו של עמיתי השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג בחוות דעתו המכרעת, ברחוב השיטה 7 חולון, בגו 6021 חלקה 488/3 מתאריך 11.12.2014 ולפיה יש לחשב את המצב הקודם כפי שמפורט בבקשה להיתר הבניה בתוכנית ההגשה, ללא ההקלות המבוקשות.
- שמאי המשיבה מפרט את העקרונות הכלליים בדבר מיקום הנכס, אופי הבינוי, מועד החיוב וכד' וכי הניצול היעיל והטוב ביותר הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש, במלוא ניצול הזכויות הקיימות. בנוסף, מבקש להדגיש כי ההשבחה נובעת מאישור הקלות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה חמישית, תוספת גובה בקומות, הקלה למרפסות ותוספת של 20% במספר יחה"ד.
- לאחר שקראתי את חוות דעת הצדדים, את הפסיקה והכרעות השמאים המכריעים, אשר הוזכרו בחוות דעתם, הנני מאמץ את גישת שמאי הצדדים וקובע כי אכן דרך המלך, בתחשיב ההשבחה, היא להעריך את שווי המקרקעין במצב

החדש מול שווים במצב הקודם. אולם במקרה שלפנינו, דנים אנו בבקשה להיתר בניה המשלבת תוספת זכויות לפי תמ"א 38 והקלות. אולם מאחר וחלק מההקלות נובעים, באופן ישיר, כתוצאה מתוספת הבניה, הגדלת הקומות ותוספת יחה"ד המותרות בהתאם לתמ"א 38. יש לבודד את סעיפי ההקלות מהזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38. לכן יש לחשב השבחה לכל אחד מסעיפי ההקלות כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.

12.2 <u>המועד הקובע</u>:

- שמאית המבקש טוענת כי המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה בועדת המשנה, קרי בתאריך 06.01.2015 ואילו שמאי הוועדה טוען כי המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה במליאת הוועדה, קרי בתאריך 08.09.2015.
- מעיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה, ישיבה מספר 2015013 מתאריך 08.09.2015, עולה כי ועדת המשנה החליטה ברוב קולות לאשר את הבקשה כולל ההקלות. בדיון התנגד חבר וועדה אחד לאישור הבקשה וביקש להעביר את הדיון בבקשב לוועדה המקומית. למרות ההחלטה לאשר הדיון הועבר לועדה המקומית ובישיבה מספר 2015006 מתאריך 11.10.2015, הוחלט לאשר את הבקשה כולל ההקלות. לפיכך המועד הקובע לאישור ההקלות הוא המועד בו החליטה מליאת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה וההקלות.

12.3 <u>שטח לחישוב זכויות</u>:

- שמאית המבקש ייחסה, בחוות דעתה, שטחים שונים לחלקה. שטח רשום 513 מ"ר, כפי שרשום בנסח טאבו. שטח החלקה נטו 390 מ"ר לאחר הפקעה של 123 מ"ר להרחבת הרחובות ושטח החלקה כ- 399 מ"ר (שטח ממפות גוש של המרכז למיפוי ישראל). בתחשיביה התבססה שמאית המבקש על השטח הרשום, 513 מ"ר.
- שמאי המשיבה רשם בחוות דעתו כי שטח החלקה הרשום הוא 513 מ"ר, כפי שרשום בנסח טאבו ושטח החלקה נטו, לאחר הפקעה של 123 מ"ר, 390 מ"ר. בתחשיביו התבסס שמאי המשיבה על שטח החלקה נטו.
- מעיון בנסח טאבו עולה כי אכן, שטח החלקה הרשום הוא 513 מ"ר. מעיון בתוכנית ההגשה להיתר ובמפה הטופוגרפית, עולה כי שטח החלקה נטו לחישוב זכויות הוא 390 מ"ר, לאחר הפקעה של 123 מ"ר. לפיכך, יש לחשב את זכויות הבניה בהתאם לשטח של 390 מ"ר.

12.4 <u>שווי למ"ר</u>:

- שמאית המבקש קבעה כי שווי למ"ר קרקע הינו 4,000 ₪ וזאת בהביאה בחשבון את מיקומו הסואן של הנכס ביחס לנכסי ההשוואה. שמאית המבקש הסתמכה על הכרעותיהן של עמיתותי, השמאיות המכריעות גב' דורית פריאל וגב' גבע בלטר כדלקמן:

  גב' דורית פריאל קבעה בשומותיה המכרעות, ברחוב ויתקין 12 חולון, בגוש 6043 חלקה 1469, כי שווי למ"ר הינו 4,500 ₪ וברחוב רחל 9 בחולון, בגוש 7174 חלקה 100, קבעה 5,000 ₪.

  גב' גבע בלטר קבעה בשומתה המכרעת, ברח' יל"ג 17-13 בחולון בגוש 7174 חלקה 201, כי שווי למ"ר הינו 4,600 ₪.

- שמאי המשיבה טוען כי השומות המכרעות עליהן מסתמכת שמאית המבקש הן ישנות מאוד (משנים 2010-2009) וכי מאז חלו שינויים ניכרים בערכי השווי. שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע בהסתמך על הכרעתה של עמיתתי, השמאית המכריעה, גב' נאוה סירקיס בשומתה המכרעת ברחוב החשמונאים 27 הסמוך, באזור מגורים ד', בסך 5,000 ₪ למ"ר נכון לתאריך 28.01.2014. שמאי המשיבה טוען, כי שווי קרקע למ"ר מבונה כיום נע בגבולות 6,000 ₪ - 7,000 ₪, אך בהתאמה למיקום מרכזי וסואן וצורת המגרש וכן בהתאמת הזמן בין המועדים הקובעים, קבע, על הצד הזהיר, כי שווי קרקע הינו בין 4,500 ₪ ל- 5,000 ₪ למ"ר. ועל הצד הזהיר, קבע שווי 4,500 ₪ למ"ר.

- מעיון בקביעות עמיתותי, אשר הוצגו ע"י שמאית המבקש, עולה כי הכרעותיה של גב' דורית פריאל מתייחסות לאזור מגורים ג' וכי המועד הקובע הינו בשנת 2013. חוות דעתה של גב' גבע בלטר מתייחסת אמנם לאזור מגורים ד', אך לתאריך קובע ב- 04.01.2011. משכך, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מדובר בנתונים אשר מתייחסים למועד קובע אשר אינו רלוונטי לחוות דעתי וכי ישנם נתוני השוואה חדשים יותר.

  מעיון בחוות דעתו המכרעת של עמיתי, השמאי המכריע מר ניקי פרימו, לנכס הגובל מצפון (רחוב אילת 3 בגוש 7162 חלקה 132 בייעוד מגורים ד'2), עולה כי התאריך הקובע בחוות דעתו הוא 23.06.2015 (כארבעה חודשים לפני המועד הקובע בענייננו). מר פרימו התבסס בקביעת השווי על הכרעתו באותו נכס שערך בעבר (מועד קובע 03.05.2011), תוך הצמדת השווי למדד מחירי דירות 4 חדרים בחולון (עפ"י סקר מחירי דירות 4 חדרים, שפורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים). חוות דעתו התבססה על עסקה, שבוצעה באותו נכס בתאריך

29.04.2010. בעסקה זו נמכרו מלוא הזכויות במקרקעין תמורת 3,800,000 ₪. מר פרימו קבע כי שווי מ"ר מבונה קרקע עומד ע"ס של כ- 6,500 ₪.

מעיון באתר רשות המיסים לא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות, עליהן ניתן להסתמך בגישת ההשוואה הישירה. לכן, לאור העדר עסקאות השוואה רלוונטיות, מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות השוואה בגוש 7163, הצמוד לגוש בו ניצב המגרש נשוא חוות הדעת. העסקאות עליהן הסתמכתי, מהוות עסקאות בדירות מגורים בבנייני מגורים חדשים, באזור מגורים ד'. מעסקאות ההשוואה ניפיתי את העסקאות החריגות.

להלן עסקאות השוואה, עליהן בין השאר הסתמכתי, בדירות 4 חדרים:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	רחוב	קומה	מתוך	שטח במ"ר	מספר חדרים	הצמדה	שנת סיום בניה	מחיר עסקה ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
01.01.2015	7163/337	סעדיה גאון	3	6	83	4	חניה	2016	1,400,000	16,867
12.02.2015	7163/337	סעדיה גאון	5	6	90	4	חניה	2016	1,430,000	15,889
26.03.2015	7163/337	סעדיה גאון	1	6	83	4	חניה	2016	1,470,900	17,722
15.10.2015	7163/37	החשמונאים	4	5	100	4	חניה	2016	1,575,000	15,750
שווי ממוצע למ"ר בנוי לדירות 4 חדרים ב- ₪										**16,557**

שווי ממוצע למ"ר בנוי ב- ₪		**16,557**
בניכוי מע"מ ב- ₪	1.18	14,031
בניכוי רווח יזמי ב- ₪	1.16	12,096
בניכוי עלויות בניה ב- ₪		7,070.0
שווי מ"ר מבונה קרקע ב- ₪		**5,026**

- לצורך קביעת שווי למ"ר קרקע מבונה שקללתי את הכרעות עמיתי, השמאים המכריעים, תוך התחשבות במיקום המגרש וצורתו וכן בעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל:

	שווי למ"ר ב- ₪	הפחתה למיקום המגרש וצורתו	משקל	שווי ב- ₪
ניקי פרימו	6,500	0.95	0.4	2,470
נאוה סירקיס	5,000	0.8	0.2	800
עסקאות השוואה	5,026	0.8	0.4	1,608
סה"כ שווי מ"ר מבונה קרקע ב- ₪				**4,878**

- לאור הנתונים המוצגים לעיל הנני קובע כי שווי למ"ר מבונה קרקע בנכס נשוא חוות הדעת, , הינו בגבולות 4,900 ₪.

12.5 <u>הקלה בגין הגבהת גובה קומה טיפוסית מ- 3.0 מ' ל- 3.06 מ':</u>

- שמאית המבקש טוענת כי מדובר בתוספת שווי שולית כתוצאה מאישור ההקלה וההשבחה, ככל וקיימת, היא זניחה ושולית ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים. ההקלה בגובה הקומה אינה יוצרת השבחה, אלא יוצרת עלויות גבוהות יותר בגין הגבהת הבניין, ומהווה תוספת זניחה שאינה משביחה את הנכס ביחס להוצאות והעלויות הכרוכות בבנייתה. התבקשה הקלה בגובה הקומה, מאחר ובגובה תקרה 25 ס"מ וגובה ריצוף 15 ס"מ ניתן להעביר מערכות מתחת לריצוף. התקרה הכפולה יוצרת עלויות נוספות. אין רלוונטיות לגובה הקומה ברוטו לעניין היטל השבחה, מאחר וההשבחה מחושבת בהתאם לעליית שווי הנכס, דבר המיוחס לגובה הקומה נטו. עובי התקרה אינו משביח את הנכס. לחיזוק טענה זו, הציגה מס' החלטות של שמאים מכריעים אשר קבעו כי אין השבחה או שההשבחה שולית ביותר מסיבות שונות ובין היתר: לא הוכח כי תוספת הגובה בשתי הקומות יוצרת השבחה או מחד, הגבהת הקומות מהווה שיפור תכנוני, ומאידך, לבנייה גבוהה יותר עלויות נוספות או תרומת ההקלה לשווי זניחה ואינה ברת מדידה בכלים שמאיים או תוספת גובה זניחה יחסית ולכן לא חלה השבחה בגין הקלה זו.
- שמאי המשיבה טוען כי תוספת הגובה הפכה לאחרונה ל"טרנד אופנתי" וכי הטענה כי תוספת גובה שולית וכמעט ואינה משפיעה על השווי, דינה להידחות על הסף. תוספת שטחים של 10% לדירה אינה שולית והיא משפיעה על שווי הדירה, כנ"ל במקרה גובה. ההקלה הינה בגובה קומה מקסימלי ברוטו, אין חשיבות לגובה נטו הנתון לשיקוליו של היזם/ קבלן.
- בטרם אקבע את עמדתי, אבקש לסקור חוות דעת שמאים מכריעים, בסוגיה זו:
  - מר ניקי פרימו קבע בשומתו המכריעה ברחוב אילת 3 בגוש 7162 חלקה 132 מתאריך 09.05.2016 בגין הקלה בגובה הקומה מ- 3 מ' ל- 3.15 מ' כי קיימת תועלת שולית לשווי הנכס בגובה של 2.5%, בניגוד לקביעתו בחוות הדעת הראשונה באותו הנכס מתאריך 27.02.2012[8].
  - גברת דורית פריאל קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב ויתקין 12 בנכס אשר הוגשה בגינו בקשה להיתר לבניית בניין מגורים בן 2 קומות ו- 2 יח"ד, בגין הקלה בהגבהת הקומה מ- 3 מ' ל- 3.1 מ', כי תוספת של 10 ס"מ לגובה קומה משביחה את תחושת הרווחה בדירה. ההשבחה מוערכת ב- 2.5% מהשווי.

[8] שמאית המבקש התייחסה להכרעתו של מר ניקי פרימו בחוות דעתו הראשונה.

- מר מנחם מלוכנא קבע בחוות דעתו המכרעת בנכס ברחוב מרים זוהר 3 ו- 5, המהווה מגרש לבניית צמודי קרקע, בגין הקלה לקומה בקומה א' מ- 3.0 מ' ל- 3.15 מ' כי תוספת גובה של 15 ס"מ, בה נמצאים חדרי מגורים ושירותים מהווה גורם משביח, במקרה זה ההשבחה זניחה.
- גברת שושי שרביט שפירא קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב פיכמן 17, המהווה מגרש לבניית בניין מגורים בן 22 קומות, בגין הקלה בהגבהת קומות 1- 17 מ- 3 מ' ל- 3.15 מ', כי אומנם והגבהת הקומות מהווה שיפור תכנוני, אך לבניית קומה גבוהה יותר עלויות נוספות גבוהות יותר מהתוספת לשווי, לכן אין השבחה בגין הגבת הקומות.
- מר אבישי זיו קבע בחוות דעתו המכרעת בגוש 6867 חלקה 21 מגרש 138.03 ח/300 ברחוב יעקב כהן, בנכס המהווה מגרש לבניית 2 בניינים, הראשון בן 19 קומות והשני בן 15 קומות, בגין הקלה בגובה קומה מ- 3 מ' ל- 3.1 מ' (גובה נטו של 2.65 מ' ל- 2.75 מ'). הגובה במצב הקודם הינו מעל לנדרש בתקנות לגבי גובה מינימלי למגורים של 2.5 מ'. מחד תוספת גובה משביחה את שווי הבנוי, ומאידך, עלויות הבניה גדלות. תוספת גובה משמעותית עשויה לשוות איכות לדירות ולהשביח את הבנוי מעבר לעלויות הבניה הנדרשות לתוספת גובה זו, עם זאת, במקרה הנדון מדובר על תוספת גובה זניחה יחסית.
- גברת נורית ג'רבי קבעה בחוות דעתה המכרעת ברחוב גולדה מאיר 15, בגוש 6866 חלקה 34, בנכס המהווה מגרש ובו יוקם בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע, בגין הגבהת קומות 1-10 מ- 3 מ' ל- 3.06 מ' כי תוספת הגובה הנ"ל הינה שולית ואינה משפיעה על שווי הנכס.

– במקרה שלפני, תוספת הגובה מגביהה את הקומה ב- 2% (3.06 מ' במקום 3 מ'), מדובר בתוספת של 6 ס"מ בלבד, אשר אמנם משווה לדירה תחושת רווחה, אולם תוספת זו היא שולית לשווי, לכן הנני מסכים עם שמאית המבקש כי התוספת לשווי הינה תוספת זניחה אשר שוק הקונים אינו מכמת זאת.

12.6 <u>הקלה בגין הגבהת קומת קרקע ל- 5.1 מ' במקום 3.6 מ'</u>:

– שמאית המבקש טוענת כי לא נוצרה השבחה בנכס לעומת המצב קודם, במצב החדש, גובה התקרה נטו 3.40 מ', ויש חלל של 1.13 מ', המיועד להעברת צנרת ואינו בר שימוש, אלא יוצר עלויות עודפות. לא זו אף זו, ישנו הפסד שטח מרתף שיכל להתווסף כשטח אחסון. כיום בגלל תקן החניות המחמיר קומת המרתף

משמשת רק לחניה. בנוסף שטח החנויות קטן משמעותית ביחס למצב הקודם. במצב הקודם, קיים מבנה מסחרי צמוד קרקע בן 2 קומות בגובה של 4.17 מ' (עפ"י מדידת גובה במפה טופוגרפית), בגובה ברוטו כ- 4.20 מ' (27.32 מ' – 23.10 מ'= 4.20 מ'). לחיזוק טענתה הציגה גם את רשיון לעסק מס' 5525 משנת 1959, בו ניתן לראות כי גובה המבנה 4.20 מ'. לכן, גובה הקומה אינו משביח את הנכס ותואם את המצב הקודם בהיתר ואף פחות מהמותר לפי תוכנית ח/2.1. לטענתה ההקלה יוצרת עלויות נוספות המפחיתות את שווי הנכס.

- שמאי המשיבה טוען מנגד, כי תכנית ח/15.1 מאפשרת בניית מחסנים בקומת מרתף. אין קשר בכלל לחניה. יש לבחון את שני הדברים למצב הקודם. לכן גם ללא שינוי בזכויות הבניה, צריך לעמוד בתקן החניה. הועדה מתייחסת לגובה ברוטו בלבד ומאחר ומדובר בנושא תכנוני שהוא נתון לפירוש וליכולת של המתכנן האדריכלי. בכל מקרה וללא קשר לזכויות הבניה היזם נדרש להציג פתרונות חניה. בנוסף, אין שום חשיבות למצב הקיים (הבינוי בפועל), הואיל והשומה עוסקת במתן הקלות מעבר לזכויות הבנייה במצב חדש. הבינוי הקיים הוא של קומה אחת כאשר במצב קודם גובה המבנה עד 12 מטר. גם כך הבינוי בפועל אינו מהווה את השימוש היעיל והטוב ביותר.
- מביקור שערכתי בנכס עולה כי המגרש הינו מדרוני ועליו בנוי מבנה מסחרי, בגובה נטו של כ- 3.60 מ'. מעיון במפה הטופוגרפית בתכנית בבקשה להיתר, ניתן להסיק כי גובה המבנה הקיים הוא כפי שעולה מטענותיה של שמאית המבקש, אולם יש להביא בחשבון כי החלקה נמצאת במדרון קל וכי חלק גדול מהמבנה נמצא מתחת לקומת הקרקע. מחתך א-א שבתוכנית הגשה לרשיון 1116 משנת 1949, המתאר את גובה הקומה המסחרית, עולה כי גובה הקומה המסחרית בחזית לרחוב דב הוז הוא 3.90 מ' ובעורף החנות, בגובה 4.40 מ'. מחתך א-א בתוכנית הגשה לרשיון 5525, נראות שתי מידות 230 ס"מ ו- 190 ס"מ, אך לא ניתן להבין מהתכנית, מהו חתך א-א ולמה מיוחסות המידות. מאחר ומדובר ברשיון בניה משנת 1949, עוד בטרם חוקק חוק התכנון והבניה ובטרם אושרה תוכנית המתאר ח/1, הנני קובע כי גובה הקומה במצב הקודם, הוא כפי שבנוי בשטח וכפי שמתואר בבקשה להקלה, קומת הקרקע בגובה של 3.6 מ'.
- ההקלה כפי שמתוארת בתכנית הבקשה להיתר, היא "הגבהת קומת הקרקע כולל חנויות מסחר ... עבור מרתפי חניה". מעיון בחתכים 1-1, 2-2 ו- 3-3 עולה בבירור כי גובה קומת הקרקע הוא 5.1 מ', אולם קומת הקרקע מתחלקת לשניים, ע"י מחיצה עליונה (תקרה) בעובי של 20 ס"מ. כך שהחלק התחתון, המשמש את קומת המסחר והלובי, הוא בגובה של 3.40 מ' ומעליו חלל תקרה בגובה של 1.13 מ'.

מכאן כי קומת הקרקע המשמשת למסחר ולשטחים המשותפים, היא בגובה של 3.40 מ'. התועלת מהגבהת תקרת קומת הקרקע תואמת למטרת ההקלה כפי שנרשמה בתוכנית ההגשה להיתר ואינה תורמת לשווי קומת המסחר. לפיכך ההשבחה באה לידי ביטוי, מהתועלת אשר מפיק היזם מהגבהת קומת הקרקע לצורך מתקן החניה והקלה זו גורמת לעליית שווי המקרקעין. הגבהת קומת הקרקע, לצורך התקנת מתקן החניה, חוסכת ליזם מצד אחד חפירה ודיפון לעומק גדול יותר, (אשר עלותו מתקזזת עם בניית החלל שאינו בשימוש אלא להעברת מערכות), ומצד שני גורמת להגבהת קומת המגורים הראשונה. הגבהת הקומה הראשונה, מאפשרת התקנת מתקן חניה אשר גורם להפחתה ברמת ההטרדה, הפגיעה, הסתרת האוויר מהדירה הדרומית בקומה הראשונה וכן מנצל טוב יותר את פני השטח הקיימים לצורך התקנת מקום החניה. לכן קיימת תועלת ממשית באישור ההקלה, המתבטאת בהשבחת הדירה הדרומית אשר בקומה הראשונה, אשר אלמלא אישור ההקלה, שוויה היה נמוך יותר. הנני מעריך את תרומת ההקלה לשווי קרקע לדירה הדרומית בקומה הראשונה בשיעור של כ- 5% משווי קרקע לדירה.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח הדירה במ"ר	שווי למ"ר מבונה ב- ₪	שווי קרקע לדירה ב- ₪	שיעור ההשבחה ב- %	ההשבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
88.33	4,900	432,817	5%	21,641	10,820

12.7 <u>הקלה בהבלטת מרפסת 40% בקו קדמי עבור מרפסות</u>:

- שמאית המבקש טוענת כי במצב הקודם קיים מבנה על החלקה בקו אפס לרחוב אילת ואף בולט ב- 10 ס"מ מעבר לגבול מגרש וכן מרפסת הבולטת כ- 1.00 מ' מעבר לגבול מגרש, בעקבות הפקעה של 4.00 מ' מהמגרש. בנוסף, מפנה לתיקון 4 לח/1: "בבניינים בהם נבנו עפ"י היתר בקומת הקרקע של הבניין מרפסות הבולטות כדי 1/3 מהמרווח בחזית הבניין ובליטתן עולה על 1.20 מ' רשאית הועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות ביתר הקומות בחזית הבניין, באותה מידה בה בולטת מרפסת בקומת הקרקע". לכן לטענתה, ראוי שהנישום יקבל בהתאם להוראות תיקון 4, קו בניין למרפסות בהתאמה לקיים ובמקרה זה אף הרבה פחות מהקיים. כמו כן, מפנה לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, "גזוזטרה בשטח שלא עולה על 12 מ"ר או על 10% משטח הדירה שהיא חלק ממנה, לפי הנמוך יותר, לא יבוא שטחה הכולל במניין השטח העיקרי המותר לבניה". לכן, מאחר והתקנות מאפשרות בניית מרפסות פתוחות אין חבות היטל השבחה בגין הבלטת מרפסת.

כמו כן, מפנה להוראות תמ"א 38 פרק ב' סעיף 11, 11.1.1, תת סעיף ה', בו נכתב מפורשות, כי קו בניין לחזית הינו 2 מ'. כמו כן תמ"א 38 התירה הבלטת מרפסות ובגין התמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה. בהתאם להוראות תמ"א 38/3 סעיף 11 נקבע: אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. הקלה זו הינה מכוח התמ"א ולא מכוח התב"ע ולכן, בהתאם להוראות התמ"א לא תחול חבות היטל השבחה בנכס הנדון בגין קו בניין לחזית למרפסות, לעניין שטח המרפסת הינו בהתאם להוראות הקמת מרפסות מתקנון התכנון והבניה אין חבות בגינם.

לחילופין, טוענת שמאית המבקש, גם במידה והיה חבות, מן הראוי היה לקחת מקדם של 0.1 בגין הבלטת מרפסת בקיזוז בליטה של 1.0 מ' המותרת בתקנון תכנון, מאחר ויש לקחת בחשבון כי השטח הותר מכוח תקנות תכנון והבניה.

- שמאי המשיבה טוען, כי התקנות מאפשרות בניית מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, בגבולות קווי הבניין של המגרש. ללא הקלה בקווי הבניין, לא ניתן ליישם את התקנות. בנוסף, טוען שמאי המשיבה, כי המתכננים ידעו על העניין של חבות בהיטל השבחה עפ"י התב"ע ולא ניתן לטעון כלפיהם. אם הועדה לא תאשר את הבלטת המרפסת, לא ניתן להעבירם למגרש אחר בשונה מזכויות מוקנות.
- מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מרפסות שמש נמצאות הן בחזית לרחוב אילת והן בחזית לרחוב דב הוז. שמאי צדדים התייחסו ובצדק רק להקלה בקו הבניין הפונה לרחוב אילת.

מרפסות השמש אליהן מתייחסת הקלה זו הן בתחום ההקלה אשר התאפשרה מכח תמ"א 38 (עליהן לא נגבה תשלום היטל השבחה), המתייחסת לקו בניין קדמי 2.74 מ' במקום 5 מ' לכיוון רח' אילת. כך שמדובר אומנם בחריגה גדולה מקווי הבניין, אבל היא פועל מתבקש לניצול נכון ואחיד לחזית הבניין ואשר בסמכותה המלאה של הוועדה היה לאשר.

שמאית המבקש טוענת כי עפ"י הוראות תיקון 4 לח/1: רשאית הועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות ביתר הקומות בחזית הבניין, באותה מידה בה בולטת מרפסת בקומת הקרקע, אינה נכונה למקרה שבעניינו, שכן הכוונה בהוראה זו היא כוונה דווקנית להוראות בנייה למרפסות, לא זו אף זו מדובר בכך שהוועדה רשאית אך אינה חייבת, לכן מדובר גם כאן בזכויות שאינן מוקנות וככאלה חשופות לחובת תשלום היטל השבחה, במידה ומתאשרות. שמאית המבקש מוסיפה וטוענת כי, מאחר והתקנות מאפשרות בניית מרפסות פתוחות, אין חבות היטל השבחה בגין הבלטת המרפסת. איני בדעה אחת עם שמאית המבקש ודעתי היא כי אכן התקנות מאפשרות בניית מרפסות, אך התקנות כלל אינן עוסקות

בעניין אישור הבלטת המרפסת מעבר לקווי הבניין ואינן מייתרות את סמכות הוועדה לאשר הבלטת מרפסות כהקלה.

שמאית המבקש מפנה להוראות תמ"א 38 תיקון 3, בסעיף 11, וטוענת כי מותרת חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ'. גם בעניין זה איני בדעה כשל שמאית המבקש, תכליתה של תמ"א 38 הוא חיזוק מבני מגורים בפני רעידות אדמה, שרשיון בנייתם ניתן לפני 01.01.1980, ואין היא דנה כלל בשיפור תכנון למרפסות שמש. יתרה מזו, סעיף 11.1.4 תת סעיף א, אליו מכוונת שמאית המבקש מתייחסת לתוספות הבנייה המותרות.

להלן תוספות הבניה המותרות עפ"י סעיף 11, כלשונן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על גג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף)

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות מבנה והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

מכאן שהנני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה, כי התקנות מאפשרות בניית מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, בגבולות קווי הבניין של המגרש וכי ללא ההקלה בקווי הבניין, לא ניתן היה ליישם את התקנות. נכון גם כי במידה והוועדה לא הייתה מאשרת את הבלטת המרפסות, לא ניתן היה להעבירם למגרש אחר וזאת בשונה מזכויות מוקנות, אולם מהותה של ההקלה הוא שיפור תכנון בלבד ולכן יש לקחת בחשבון מקדם מתאים להשבחה.

עפ"י תוצאות מחקר דלפי שנערך ע"י שמאי מקרקעין מר אלי (בן אברהם) כהן, בחודש מרץ 2012, במסגרת האקדמיה למחקר ויישום מקרקעין, עולה כי מקדם שווי מ"ר מרפסת מקורה בבניין בבנייה רוויה נע בין 0.47 ל- 0.66, מקדם ממוצע 0.57. לאור מיקומן של המרפסות, אשר אינן חורגות מקו הבניין החדש ואשר נמצאות בין הממ"ד מצד אחד למטבח מצד שני ולאור העובדה כי המרפסות הן מקורות ופונות רק לכוון אחד, לצומת רחובות ראשיים, הנני בדעה כי מקדמי השווי אותם קבע שמאי המשיבה גבוהים מדי. לכן בנסיבות הקיימות ובהסתמך, בין היתר, על מחקר דלפי דלעיל, הנני בדעה כי מקדם מרפסת מקורה עומד על 0.5 ומקדם ההשבחה להקלה בקו בניין עומד על 0.2.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסת במ"ר	מס' מרפסות	סה"כ שטח במ"ר	הקלה	מקדם מרפסת	מקדם השבחה	ההשבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
5.175	12	62.1	40%	0.5	0.2	12,172	6,086

12.8 <u>הקלה של 5% (בגין מעלית) +6% (שיפור תכנון) + 2.5% (קומה נוספת) (סה"כ 13.5%):</u>

- שמאית המבקש טוענת כי שווי הנכס במצב הקודם מגלם את מרכיב בתמורה בגין הקלות צפויות. לתמיכת הטענה הציגה מספר החלטות ועדות ערר וכן הציגה רשימת הקלות שאושרו בנכסים ברי השוואה בסביבה שבנדון לפני מועד רכישת הנכס: מהרשימה עולה כי בעיר חולון ההקלות מאושרות כדרך שגרה (הקלה כמותית, הקלות קווי בניין) ועומדות בפרמטרים שבשיקול דעת מוסדות התכנון. והינן בגדר ציפייה סבירה המבוססת על עובדות, כתוצאה מכך, סביר כי הרוכש ישלם יותר בגין הציפייה לקבל הקלות. מרכיב שווי בגין ציפייה לקבלת הקלה, נאמד תוך מתן מקדמים מתאימים לאי וודאות, דחייה והיטל השבחה. תוספות שווי אלו לדירה כתוצאה מאישור ההקלה הינן זניחות ושוליות ואינן ברות מדידה בכלים שמאיים. כמו כן, לטענתה, ההשבחה נגזרת מביטול אי זמינות של מימוש זכויות בניה, הבאה לידי ביטוי בדחייה ואי וודאות הכרוכים באישור של הקלה. המקדם שיש לתת במקרה זה הינו 20%. בחוות דעתה הציגה תחשיב תוך מתן מקדמים עפ"י קביעות ועדת ערר ושמאי מכריע, עליהן הסתמכה.
- שמאי המשיבה טוען כי אם ישנה סבירות כי נפלה טעות בלוח השטחים או שאין צורך בהליך הקלה באישור הבקשה להיתר יש לחזור לדיון חוזר בועדה המשנה לתכנון או לפנות לועדת ערר המחוזית. כמו כן, בדיון אשר נערך במשרדי טען כי בפרוטוקול מוגדרות החלטות ועדת משנה לאחר שישבו אדריכלים וועדת הרישוי. לטענתו, אין זה מתפקידו להתערב בהחלטות שלהם. אם רשום הקלה של 6 מ' מבחינתו זו ההקלה. אם היו מחלוקות לגבי ההקלה, הם היו צריכים להאמר ולעלות באותו מעמד. בגין הפוטנציאל להקלה כמותית, טוען כי, גם בתוספת השלישית בדברי ההסבר כבר אז קבעו שאין לקחת בחשבון את הפוטנציאל. בשנה הקודמת עסקו ועדות ערר בנושא זה בהרחבה, כולל עמדת היועץ המשפטי של הממשלה, בסיומה נקבע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל השבחה במצב קודם.
- טענתה העיקרית של שמאית המבקש, ביחס להקלות הנדונות הינן למעשה בבחינת ערעור על הצורך בבקשה ובאישור של ההקלות דלעיל. הנני חולק על דעתה זו של שמאית המבקש, לאחר שמתבקשת ומאושרת הקלה ע"י מוסד התכנון, אין זה נכון ואין זה הגיוני לערער על הצורך בבקשה ובאישור של הקלה זו בפני שמאי מכריע.

בעניין זה הנני מצטרף לדעתו של עמיתי, השמאי המכריע מר יצחק ברמן, עת קבע בחוות דעתו המכרעת, מתאריך 25.04.2016 ברחוב השר משה שפירא 16 בחולון, אשר התבססה על פסה"ד בעניין בשא (ת"א) 165499/06, חסיד אברהם נ' הועדה לתכנון ובנייה בת ים. בפרשה זו קבע השופט דן מור כי: "***השמאי המכריע דן בנושא ההשבחה בתחום מומחיותו, דהיינו, בשאלת עלית ערך המקרקעין בגין תוכניות משביחות או השימוש החורג שאושר. בשאלה העקרונית, המשפטית, לצורך בהקלה או בהיתר לשימוש חורג, לעניין השימושים המבוקשים, חסר השמאי המכריע כל סמכות הכרעה. על המעררים היה להגיש ערר על החלטת הועדה המקומית למתן ההיתר לשימוש חורג...***"

הנני דוחה גם את טענתה של שמאית המבקש, לפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם תוספת שווי הנובעת מהציפייה לאישור הקלות. החלטתי זו נסמכת על פס"ד, עמ"נ 36933-04-14, סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו), אשר השאלה המרכזית העומדת בענייננו, דומה לשאלה בענייננו. פסה"ד מהווה ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר מחוזית, לענין היטל השבחה ופיצויים, במסגרתו נדונה השאלה: "***האם, לשם קביעת שיעור ההשבחה של מקרקעין בעקבות אישור בקשה להקלה, יש לנטרל את ההשלכה של הציפייה לקבלת האישור, ציפייה שסיבתה באישורים זהים שניתנו לבעלי מקרקעין סמוכים, מערכם טרם האישור?***". כבוד השופטת נאוה בן אור קבעה בהחלטה מנומקת אשר הסתמכה, בין היתר על פס"ד בעליון, רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו], כי לצורך קביעת שיעור ההשבחה של מקרקעין בעקבות אישור בקשה להקלה, יש לנטרל מערכם של המקרקעין טרם האישור, את ההשלכה של הציפייה לקבלת האישור, כאשר יש קשר סיבתי ישיר בין הציפייה הנ"ל לבין אישורים זהים שניתנו לבעלי מקרקעין סמוכים.

מסיבה זו הנני דוחה גם את טענתה של שמאית המבקש, כי במידה וחלה השבחה בגין אישור ההקלה הכמותית, יש להתחשב במקדם הזמינות.

- להלן תחשיב ההשבחה:

390 מ"ר X 13.5% X 4,900 ₪ = 257,985 ₪.

12.9 <u>הקלה בגין תוספת קומה</u>:

- שמאית המבקש טוענת, כי קיימת התאמה בין המצב הקודם, מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת בחלקו למסחר והקומה השלישית כוללת דירות גג וחדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, למצב החדש המאושר בהתאם לתמ"א 38, מוצע מבנה בן 4 קומות מעל קומה מסחרית ו- 2 קומות נוספות מכוח תמ"א 38 + חדרים על הגג, ומהות ההשבחה הינה בגין הסבת דירות גג לקומה לדירות רגילות. דירת גג הינה בשטח של כ- 90% משטח הגג של דירה טיפוסית, אי לכך ההשבחה היא רק בגין שטח של 10% משטח הגג ובגין הקומה הנוספת מקדם אקוויולנטי של 5%.
- שמאי המשיבה טוען, כי במצב הקודם, לפי התב"ע, ניתן לבנות ארבע קומות כולל מסחר בקומת הקרקע. במצב החדש מבוקשת בניית חמש קומות (לא כולל זכויות לקומות נוספות מכוח תמ"א 38- אשר מאפשרת תוספת לקומות למגורים בלבד). אין הסבה מדירות גג לדירות רגילות, הואיל ונבנות דירות גג.
- מעיון בטבלת השטחים בתכנית בקשה להיתר, שהוגשה לועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, עולה כי מבוקשות 2 דירות גג, בקומה שישית ובקומה שביעית. שטח הקומה שישית 152.83 מ"ר (כשטח קומות 1-5) ושטח החדרים על הגג בקומה השביעית 79.88 מ"ר. ההסכמה בין הצדדים כי שטח הקומה שממנה יש לחשב את ההשבחה הוא 152.83 מ"ר וכי המקדם אקוויולנטי בגין תוספת הקומה הוא 5%. איני מקבל את עמדת שמאית המבקש, הטוענת כי מהות ההשבחה הינה בגין הסבת דירות הגג לקומה לדירות רגילות.
  עפ"י הוראות תמ"א 38 ניתן לקבל תוספת בניה של שתיים וחצי קומות, כך שאילולא תוספת קומה זו, הבניין היה בן 5 קומת מעל לקומת קרקע מסחרית וקומה שישית חלקית. כתוצאה מאישור ההקלה, הבניין יהיה בן קומה אחת יותר, ויעמוד על שש קומות מעל לקומת מסחר וקומה שביעית חלקית. מכאן כי התווספה בהכרח קומה טיפוסית רגילה.
- להלן תחשיב ההשבחה:
  152.83 מ"ר X ₪ 4,900 X 5% = ₪ 37,443.

12.10 <u>הקלה בגין תוספת 20% במספר יחידות הדיור</u>[9]:

- שמאית המבקש טוענת כי מספר יחידות הדיור המותר עפ"י התב"ע הינו 9.23 (חישבה, כאמור לעיל, את הצפיפות משטח החלקה הרשום ולא משטח החלקה נטו), ומהוראות תמ"א 38, ניתן להוסיף 2 קומות נוספות שכל קומה כוללת כ- 2 דירות + דירת גן + דירת גג, סה"כ 13 יח"ד ובבקשה להיתר מבוקש סה"כ 12 יח"ד. ההשבחה הינה בגין תוספת של 0.27 יחידות דיור- בגינה לא תחול חבות בהיטל השבחה עפ"י פס"ד סילבר טאוארס.
  לטענתה, המבקש בחר לבנות רק 12 יח"ד- מס' יח"ד תואם את הוראות התב"ע והתמ"א ולכן לא תחול חבות היטל השבחה.
- שמאי המשיבה טוען כי חישוב הצפיפות נובע מגודל המגרש נטו. הצפיפות מחושבת לדירות הניתנות מכוח התב"ע, לא כולל הדירות הנבנות מכוח תמ"א 38. כמו כן, הבעלים מחזיק בקרקע משנת 1972 והינו מבקש להגדיל את הצפיפות בבקשה להיתר, כך שבכל מקרה לא שולמה השבחה (בגין תוכנית ח/14/1א).
- שמאית המבקש חישבה את הצפיפות בהתאם לשטח החלקה הרשום ולא בהתאם לשטח נטו, לאחר ההפקעות ולכן הגיעה למסקנות כפי שהגיעה.
  בהתאם לקביעתי לעיל, שטח החלקה נטו לחישוב זכויות הוא 390 מ"ר. עפ"י תוכנית ח/124, מספר יחידות הדיור המותר לבניה הינו 18 לדונם <u>נטו</u> (לאחר הפקעות). מכאן כי תחשיב שמאי המשיבה הוא נכון.
- להלן תחשיב ההשבחה:
  (1,000 מ"ר / 390 מ"ר) X 18 יח"ד = 7.02 יח"ד.
  (152.85 מ"ר X 4 קומות) : 8 יח"ד X 0.98 = 74.90 מ"ר.
  ההשבחה: 74.90 מ"ר X 4,900 ₪ למ"ר X 15% = 55,052 ₪.

[9] שמאית המבקש טוענת כי מדובר בהקלה להגדלת מספר יחידות דיור מ- 9 יח"ד ל- 12 יח"ד ללא הוספת שטח.

13. <u>השומה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, בדרך של אישור הקלות, הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה ב- ₪	היטל ההשבחה ב- ₪
הקלות	11.10.2015	384,292	192,146

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב