שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 נובמבר, 2010
מספר מינוי: 11520
מספרנו: 15

לכבוד,
המבקשים, מיכה וצילה רמתי
באמצעות השמאית
גב' ורד אלון
בדוא"ל tofy_a@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
באמצעות השמאית
גב' דברת אולפינר
dovrat@agdo.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – תת חלקה 454/1 בגוש 6599, הזמיר 2, רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 14.09.10 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות רש/453, רש/443, רש/541, רש/521/א', רש/697 ורש/679 בדרך של מכר

2. **תאריך קובע לשומה:**

05.08.77 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/453 בילקוט הפרסומים.
07.03.80 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/443 בילקוט הפרסומים.
05.06.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/541 בילקוט הפרסומים.
13.03.87 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/521 א' בילקוט הפרסומים.
22.11.91 -15 יום מפרסום אישור תכנית רש/697 בילקוט הפרסומים.
11.02.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/679 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 16.09.10.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	בית מגורים צמוד קרקע
גוש	6599
תת חלקה	454/1
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	796 מ"ר
שטח מגרש נשוא השומה	398 מ"ר (מחצית)[1]
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	הזמיר 2, רמת השרון

[1] בהתאם לנסח רישום תת החלקה בעלת מחצית הזכויות ברכוש המשותף של כלל החלקה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס הנדון ממוקם בשכונת נווה רום, במערב רמת השרון, מעברו הדרומי של רחוב הזמיר.

רחוב הזמיר מהווה רחוב ללא מוצא, מרוצף אבנים משתלבות, היוצא מרחוב השחף ממערב.

5.2 סביבת הנכס יוקרתית ושקטה, מאופיינת במבנים בבנייה צמודת קרקע במבנים חד ודו-קומתיים ותיקים לצד חדישים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישי אספלט, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה מגרש מזרחי בחלקה שגבולותיו כדלקמן:

מצפון - רחוב הזמיר ומעברו בית מגורים צמוד קרקע.

ממערב - בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון.

יתר הכיוונים - בתי מגורים ותיקים צמודי קרקע.

6.2 החלקה בעלת צורה דמויית טרפז, שטחה הרשום 796 מ״ר, פונה בחזית בת כ-28 מ׳ לרחוב הזמיר ועומקה כ-22 מ׳.

6.3 בית המגורים חד קומתי עם חלל גג רעפים אשר הורחב ושופץ בסוף שנות ה-90׳. בית המגורים בשטח 108.7 מ״ר[2] בקומת הקרקע הכוללת סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, אחד מהם מהווה ממ״ד, חדר שירותים וחדר רחצה; ו-50.83 מ״ר[2] בחלל גג הרעפים הכולל חדר משפחה, שני חדרי שינה, חדר ארונות ושני חדרי רחצה. בחצר העורפית פרגולה, ובצד מזרח מחסן וסככת חניה.

פרטי הגמר כוללים, בין היתר, בניה מבלוקים ובטון, גג רעפים, ריצוף קרמי 50/50 ס״מ בסלון, מטבח וממ״ד, ריצוף טראצו 20/20 ס״מ בחדרי השינה, פרקט בחלל גג הרעפים וחיפוי לינוליאום בחדרי הרחצה בחלל הגג. מיזו״א, פרטי נגרות ואלומיניום.

[2] עפ״י היתר בניה מס׳ 12041 מיום 02.12.97.

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית מס' רש/263, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1159 מיום 11.02.65.

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור מגורים א'".

הוראות הבניה קובעות במגרש מינימאלי ששטחו 675 מ"ר שיעור בניה של 26.6% משטח המגרש בקומה אחת + 10 מ"ר מחסן ומוסך למכונית בשטח 24 מ"ר צמודים לבניין ובקווי בניין. על פי תכנית המגרשים ותכנית הבינוי מותרות 2 יחידות במגרש.

7.2 תכנית רש/210/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1708 מיום 18.03.71.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א'".

תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זו תישארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בהוראותיהן.
זכויות הבנייה באזור מגורים א' הינן 20% משטח המגרש במבנה חד קומתי או 15% לקומה במבנה דו-קומתי ובסה"כ 30% ובנוסף יותרו מרפסות מקורות עד 25% משטח הבית וכן נספח בשטח 20 מ"ר ומוסך פרטי לחניה. כל זאת בשטח מינימלי של 750 מ"ר ובצפיפות של 2 יחידות למגרש מינימלי.
התכנית מגדירה קומת מרתף כ"פירושה-קומת בנין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ-80 ס"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם מגרש או בסמוך לו. סידור דירות בקומת מרתף אסורה".

<u>מצב חדש</u>

7.3 תכנית רש/453, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2348 מתאריך 21.07.77.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א'".

תקנון התכנית מתיר בניה בקומה אחת עם עליית גג לאחר אישור משרד הבטחון. שטח הבניה בקומת הקרקע בשיעור 33% משטח המגרש וכן עליית גג בשיעור 4.2% משטח הקרקע. הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים יחולו על שטח תכנית זו. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים, תכרענה הוראות תכנית זו.

תשריט התכנית כולל תכנית בינוי.

7.4 תכנית רש/443 , פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2606 מיום 21.02.80.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת השרון.

תקנון התכנית קובע כי באזור מגורים א' שטח המרפסות לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר לפי תכנית בניין העיר וכי תתאפשר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין בסגירה אחידה מבניה לא קשה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התכנית מאפשרת במבנים קיימים בהיתר עד ליום 18.03.71 חלוקה של 20% בקומת הקרקע ו-10% בקומה א'. לגבי מבנים חדשים הוראות תכנית מתאר 210 א' תשארנה בתוקפן.

7.5 תכנית רש/541, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2713 מיום 21.05.81.

תקנון התכנית קובע כי באזור מגורים א' בבניה בקומה אחת תותר בניה בשיעור 25% משטח המגרש ובקוטג' 36% בקומות שוות. בנוסף תותר בניית מרתף מתחת לבניין אם יוקם בו מקלט. במידה ולא יבנה מרתף תותר בניית מבנה עזר בשטח 10 מ"ר. ניתן להקים מוסך צמוד לגבול המגרש החזיתי.

7.6 תכנית רש/521/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3431 מתאריך 26.02.87.

תקנון התכנית, המהווה שינוי לתכנית מתאר 210 א', קובע כי הועדה המקומית תהיה רשאית ע"י אישור מיוחד ומפורש באזור מגורים א' וא'1 בלבד לתת היתר לבנית עליית גג מתחת לגג רעפים בתנאי שגובה רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.7 תכנית רש/697 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3940 מתאריך 07.11.91.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א' מיוחד".

הוראות התכנית קובעות כי במגרש מינימלי בשטח 375 מ"ר תותר בניה בשטח של 200 מ"ר לדירה, כאשר כיסוי הקרקע לא יעלה על 137 מ"ר, מבנה עזר בשטח 12.40 מ"ר ועליית גג כאמור בתכנית רש/521 א'. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ'.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית רש/210 א' על תיקוניה, אם לא שונו בתכנית זו.

תרשים התכנית כולל שרטוט חתך עקרוני המציב בניה בשתי קומות וחדר בחלל גג וקוי בנין למגרש טיפוסי.

7.8 תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4186 מתאריך 27.01.94.

התכנית מאפשרת באזורי בניה צמודת קרקע הקמת בריכות שחיה בגודל שלא יעלה על 10% ממגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר, מחסן דירתי בשטח 13 מ"ר ליח"ד בבניינים צמודי קרקע בהם עד שתי יח"ד למגרש, פרגולות בשיעור של יעלה על 10% משטח המגרש, מרתף לשימושי מקלט, חניה, מתקנים הנדסיים ואחסנה בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובקונטור המבנה שמעליו (בבניית מרתף לא תותר הקמת מחסנים עיליים).

הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות. התכנית לא תחול על תכניות שבהם נכללו בהוראותיהן כל שטחי הבניה (שטח בניה מקסימאלי, או גרפי – תשריט בינוי). באותם מקרקעין ישארו בתקפם התכניות החלות עליהם.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין:</u>**

עיון בתיק הבנין העלה את המסמכים הבאים:

8.1 רשיון בניה מיום 19.05.76 להוספת חדר, שרותים והגדלת סלון + כיסוי חדר משק ובחצר הקמת מחסן טרומי ומוסך למכוניות.

על פי תכנית הבניה:
שטח קומת הקרקע – 113.51 מ״ר
מחסן – 4.62 מ״ר
מוסך – 16.5 מ״ר
כיסוי חצר משק – 12.06 מ״ר

8.2 היתר בניה מיום 02.12.97 לבנות תוספות ושינויי בבית מגורים קיים.

על פי תכנית הבקשה המצורפת להיתר:
שטח קומת קרקע – 101.20 מ״ר, ממ״ד 7.5 מ״ר, מחסן 16.77 מ״ר, חניה 16.5 מ״ר
שטח קומה א׳ – 50.83 מ״ר

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 454/1 בגוש 6599 מהווה דירה בשטח 69.5 מ״ר ולה מחצית מן החלק ברכוש המשותף והצמדה של 337.5 מ״ר חלק המגרש.

זכויות הבעלות בחלקה ע״ש קק״ל.

זכויות החכירה בחלקה ע״ש רמתי מיכה וצילה בחלקים שווים.

שטח החלקה הכולל 796 מ״ר.

10. **<u>טיעוני הצדדים:</u>**

10.1 טענות שמאית המבקשים:

10.1.1 בשל הבניה הקיימת לא חלה השבחה בגין תכניות רש/443, רש/541 ורש/453.

10.1.2 תכנית רש/210 א׳ מפרטת בהוראותיה הוראות להקמת מרתפים, אף בחריגה מקונטור הקרקע. לראיה צירפה שמאית המבקשים כדוגמא היתרי בניה שונים כדלקמן:

מועד ההיתר	כתובת	גוש/חלקה	שטח מרתף ליח״ד	שימושים
31.03.78	אני מאמין 14	6598/227	47.4 מ״ר	מרתף ומקלט
17.04.80	המעפילים	6415/157	135.04 מ״ר	מרתף, מקלט וחניה ל-2 יח״ד
31.03.77	קהילת וילנא	6598/189	67.32 מ״ר	מקלט, מחסן, חדר מכונות, חדר מדרגות, כניסה למבני עזר
25.11.75	-	6598/205	43.13 מ״ר	מקלט, מחסן

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

היתרי הבניה הרבים למרתפים הקנו שטחים בנוסף לשטחי שירות. נקודת המוצא של כלל השומות המכריעות שדנו בנושא היתה שהועדה המקומית התירה הקמת מרתפים מכח רש/210 א', חלקם קבעו כי השימושים והזכויות היו מוגבלות וחלקם קיבלו את טענת שמאית המבקשים במלואה.

10.1.3 תכנית רש/521 א' – בשל היות המבנה במועד הקובע בן קומה אחת עם גג שטוח תכנית זו אינה משביחה את הנכס הנדון. שווי למ"ר למועד התכנית על פי שומות מכרעות נע בין 681 ₪ ל-1,135 ₪ למ"ר, כאשר מקדם עליית גג נע בשומות אלה בין 0.35 ל-0.65.

10.1.4 תכנית רש/697 – יש להביא בחשבון ב"מצב הקודם" לתכנית זו זכויות בניה של 25 מ"ר לעליית גג אשר הוקנו עפ"י תכנית רש/521/א'. שווי למ"ר הינו 1,600 ₪. שמאית המבקשים הציגה שומה מוסכמת שנערכה בנכס הנדון בעת המימוש החלקי שבוצע בתכנית זו. תוספת הבניה על פי תכנית זו הינה 1.54 מ"ר בק"ק, 12.17 מ"ר בק"א (אשר הובא בחשבון במקדם 0.9). כמו כן הובא בחשבון שטח מחסן על פי היתר לעומת זכויות קודמות של 20 מ"ר, דהיינו הקטנת שטח המחסן ב-3.23 מ"ר (אשר הובא בחשבון במקדם 0.6). במצב החדש החצר, אשר הובאה בחשבון במקדם 0.15, הורחבה ב-1.69 מ"ר. סה"כ השטח האקוויוולנטי שהוסף על פי תכנית זו הינו 10.81 מ"ר. בניכוי עלויות התאמה (בסך 10,809 ₪) ההשבחה הינה 6,487 מ"ר.

10.1.5 תכנית רש/679 – בהוראות התכנית נקבע כי התכנית אינה חלה על מקרקעין עם בינוי מיוחד ומפורט. מאחר והנכס הנדון כולל בינוי מיוחד התכנית אינה חלה בנכס הנדון. לחילופין זכויות לבניית פרגולה הוקנו לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים), זכויות הבניה לבריכת שחיה אינן ישימות לאור מימדי המגרש, בנכס קיים מחסן בנוי בהיתר ושטחי מרתפים הוקנו בתכנית רש/210 א' ולפיה ניתנו היתרי בניה רבים למרתפים כאמור בס"ק 10.1.2 לעיל ולפיכך אין השבחה.

10.2 טענות שמאית המשיבה:

10.2.1 תכנית רש/443, רש/541 ורש/521/א' אינן משביחות לאור פרשנות הועדה כי הן אינן חלות בנכס הנדון מכיוון שקיימת תכנית בינוי.

10.2.2 תכנית רש/210 א' לא קבעה בהוראותיה זכויות למרתפים. ככל שניתנו היתרים כאלה והם ספורים, הם היו על חשבון זכויות הבניה הקיימות. שמאית המשיבה צירפה כתב ערר שהוגש על שומה מכרעת אשר קבעה כי המרתפים הוקנו מכח תכנית רש/210 א'.

10.2.3 תכנית רש/453 – לאור השטח הבנוי בהיתר אין השבחה בגין תכנית זו.

10.2.4 תכנית רש/697 – התכנית הוסיפה 47.97 מ"ר עיקרי מעבר ל"מצב הקודם" והרחיבה את עליית הגג ב-10.82 מ"ר. הובא בחשבון מקדם 0.8 לשטח העיקרי הנוסף ו-0.52 לעליית הגג (לעומת מקדם 0.65 בזכויות לעליית הגג במצב הקודם). בנוסף הובאה בחשבון הקטנת שטח החצר. שווי למ"ר אקוויוולנטי 2,000 ₪.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.5 תכנית רש/679 – מדיניות העיריה ליתן היתרים בתכנית זו ולפיכך התכנית משביחה. לחיזוק עמדתה צירפה שמאית המשיבה פס"ד בעניין חסידים[3] והיתרים שניתנו בשכונה למרתפים לאחר מועד אישור התכנית. לאור שטח המגרש וקווי הבנין אין השבחה בגין זכויות לבריכת שחיה. הובאו בחשבון זכויות לפרגולות בשטח 33.75 מ"ר לפי מקדם 0.15 מעבר לתרומת החצר וזכויות למרתף בשטח 137 מ"ר לפי מקדם 0.14 לאור שוליות ודחיה לתקופה של 22 שנים בשיעור היוון של 5%. שווי למ"ר אקוויוולנטי 3,700 ₪.

להלן תמצית המחלוקות בין הצדדים:

עמדה	שמאית המבקשים	שמאית המשיבה
תכנית רש/210 א' ("מצב קודם")	מאפשרת בהוראותיה הקמת מרתף אף מחוץ לקונטור הקרקע. ניתנו היתרים רבים לשטחים נרחבים	אינה מאפשרת הקמת מרתף. ההיתרים שניתנו ספורים ונכללים בשטחי השירות שבתב"ע
תכנית רש/453	לאור הבינוי הקיים בהיתר התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון	
תכנית רש/443	לאור הבינוי הקיים בהיתר התכניות אינן משביחות את הנכס הנדון	אינן חלות בנכס הנדון
תכנית רש/541		
תכנית רש/521 א'	התכנית הקנתה זכויות לעליית גג בשטח 25 מ"ר, אולם לאור מגבלת הבניה בקומה א' אינה ניתנת למימוש ולפיכך אינה משביחה את הנכס הנדון	
תכנית רש/697	התוכנית הוסיפה שטח של 1.54 מ"ר בק"ק, 12.17 מ"ר בק"א (מקדם 0.9), הרחבת חצר 1.69 מ"ר (מקדם 0.15) ובניכוי הפסד מחסן בהיתר בשטח 3.23 מ"ר (מקדם 0.6). סה"כ 10.81 מ"ר אקוויוולנטי * 1,600 ₪ ובניכוי עלויות התאמה של 10,809 ₪, ההשבחה 6,487 מ"ר	השבחה בגין הוספת 47.97 מ"ר עיקרי (במקדם 0.8), 10.82 מ"ר עליית גג (במקדם 0.52). שווי 2,000 ₪/מ"ר. סה"כ השבחה 70,200 ₪
תכנית רש/679	אינה חלה בנכס הנדון. לחילופין התכנית אינה משביחה לאור היות זכויות לבריכה לא ישימות, קיומו של מחסן בהיתר, זכות לפרגולה עפ"י תקנות התכנון והבניה, ומתן היתרים למרתפים עפ"י רש/210 א'	השבחה בגין פרגולות בשטח 33.75 מ"ר במקדם 0.15 ומרתף בשטח 137 מ"ר במקדם 0.14 המביא בחשבון שוליות ודחייה ל-22 שנים. שווי 3,700 ₪/מ"ר. סה"כ השבחה 88,000 ₪

[3] ת"א 3334/95 ו-1229/96 (שלום, רחובות) חסידים נ' בן שפר.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בתחשיב להלן.

לעניין התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1 זכויות להקמת מרתפים ב"מצב קודם":

טוענת שמאית המבקשים כי תכנית רש/210 א' הקנתה זכויות למרתפים ואף מעבר לתכסית המבנה ולראיה הציגה היתרי בניה למרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע. שמאית המשיבה לעומת זאת טוענת כי זכות למרתפים הינה במסגרת אחוזי הבניה אשר הותרו בתכנית והציגה ניתוח לכל אחד מהיתרי הבניה שניתנו (ואף להיתרים נוספים) לפיו שטחי המרתף ניתנו בהתאם לכלל הזכויות המותרות בתכנית קיימת, מופקדת או אף מומלצת להפקדה.

כאמור בס"ק 7.2 לעיל תכנית רש/210 א' מגדירה קומת מרתף, התכנית גם קובעת תחת הסעיף "גזוזטראות ומרפסות" כי "מרתפים תת קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבנין (פרט לקו בנין בחזית) כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחד".

התכנית קובעת כי בחישוב אחוזי הבניה המקסימלי לא יכללו בשטח הבית שטחי נספח (מחסן, חדר כביסה ומבנה עזר), מוסך חניה, מרפסות פתוחות או מקורות עד 25% משטח הבית ומדרגות חיצוניות לא מקורות.

בפס"ד קלקא נחום[4] שניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים פליליים נאמר ביחס לתכנית רש/210/א':

> "לא מדובר בתכנית מפורטת ובתכנית מיתאר אלא בתכנית מיתאר כללית (תכנית 210א), ששונתה לעניין המגרש הנדון בתכנית מיתאר מיוחדת (תכנית 447א). מכאן, ששתי התכניות מהוות יחידה אחת ברמה של תכנית מיתאר. שנית, אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מיתאר מרשה במפורש - אינו מותר....
> "מרתף" הוא "בנין" לפי ההגדרה בתכנית, המרתף הנדון הוא "בנין מסחרי" לפי ההגדרה בתכנית. סעיף 35לתכנית קובע כאמור, שבנייה תיעשה אך ורק בגבולות האחוזים המותרים. על-כן אין החוק ואין התכנית מותירים לוועדות, הן המחוזית והן המקומית, את הסמכות להקנות אחוזי בנייה מעבר למה שנקבע בתכנית המיתאר אלא במסגרת שנקבעה בסעיפים 147-153 שבחוק.
> ההגבלה המופיעה בתכנית המיתאר לגבי מרתפים משמעותה, שבמקום שמותר להקים מרתף ובגבולות המותרים - לא ישמש מרתף למטרת דירות. אין ללמוד מכאן, כאילו אין כל הגבלה לגבי בניית מרתפים, וכי ועדה מקומית מוסמכת לאשר מרתפים כאוות נפשה, ובלבד שלא ישמשו למטרת דירות".

[4] ע"פ 377/87 קלקא נחום נ' מדינת ישראל

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

פסק דין זה חל על מבנה מסחרי בו אושרו תכניות נוספות – רש/541 ותכנית מפורטת 447 א' המסמנת בנספח בינוי קומת מרתף אחד. ההיתר שהתבקש בנכס נשוא פסק הדין הינו למרתף מסחרי ולקומת מרתף נוספת – שימושים ותוספת קומות שלא נקבעו בתכנית המפורטת. פסק דין זה עוסק במתן היתרי בניה ולא בחיוב בהיטל השבחה. לאור ההבדל בין השימושים, התכניות שחלו ומהות הבקשה להיתר בניה בין הנכס נשוא פסק הדין לבין הנכס הנדון אין פסק הדין רלוונטי לענייננו.

התוספת השלישית מגדירה השבחה כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. מכאן, שכל שעל השמאי לבחון הוא מה היה שוויים של המקרקעין ערב אישור תכנית. ולפיכך, כך נקבע גם בפסיקה, אם שוויים של מקרקעין מושפע גם מגורמים נוספים, לאו דוקא תכניות, הרי שיש להביאם בחשבון. דוגמא לגורמים מעין אלה – הכרזה על קרקע חקלאית, נוהג ליתן היתרים (בין אם חוקי ובין אם לאו)[5].

לפיכך, לצורך הדיון על היטל השבחה, אין זה מן הצורך להכריע בדבר האפשרות למתן היתרים למרתפים עקב תכנית רש/210 א' (לעניין זה אציין כי הוראותיה של התכנית אכן אינן ברורות), אלא לבחון את היתרי הבניה שניתנו עצמם, על מנת לקבוע אם היה נוהג ליתן היתרי בניה למרתפים.

כמות היתרי הבניה אשר הוצגה בפני מוכיחה כי הועדה נהגה לתת היתרי בניה למרתפים בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בתב"ע באותה עת. חלק מהיתרי הבניה שהוצגו הינם לשטחים גדולים יותר מאחוזי הבניה שהותרו בתב"ע שהיתה תקפה באותה עת, חלקם אושרו בעת הפקדתה של תכנית רש/541, אולם לא הוכח כי ניתנו על פי הוראות התכנית המופקדת. כפי שנראה שטחי המרתפים הוקנו על פי הדרישה והצורך באותה עת וללא מדיניות מוסדרת וקבועה. לפיכך הכרעתי היא כי יש לראות בנוהג להקניית זכויות לקומת מרתף אחת בתכסית קומת הקרקע כחלק מ"המצב הקודם". יחד עם זאת, בשל אי הבהירות בדבר המדיניות המוסדרת באשר לשטחי המרתפים, הבאתי בחשבון הפחתה לסיכון של 20% ביחס לשוויים.

11.2 תכנית רש/453:

שמאיות הצדדים טענו כי לאור הבינוי הקיים תכנית רש/453 אינה משביחה את הנכס הנדון. התכנית איפשרה בנייה של 131.34 מ"ר בקומת הקרקע ו-16.716 מ"ר חדר בחלל גג רעפים. מאוחר יותר מומשו בהיתר שטחי בניה עיקריים אשר הוקנו, בין היתר בתכנית זו, אולם שטח עליית הגג שהוקנה בתכנית זו לא מומש. לפיכך, חושבה השבחה לשטח עליית הגג. מן ההשבחה נוכו חלל חדר מדרגות שיש להקצות מן הקומה מתחת ועלויות התאמה למבנה.

חישוב ההשבחה יוצג בפרק התחשיב להלן.

11.3 תכנית רש/443:

התכנית חלה בנכס הנדון, אולם תכנית רש/453 הכוללת תכנית בינוי קובעת כי הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים יחולו על שטח התכנית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית לבין הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים, תכרענה הוראות תכנית רש/453. לאור הצורך בהעמדה על פי תכנית הבינוי הקבועה בתכנית רש/453 אין הוראותיה משביחות.

[5] ר' ע"א 3126/98 (מחוזי, ת"א) הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן חיים; ע"א 351/89 (מחוזי, חיפה) הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פ.ד.ד חברה למגורים ולבנין בע"מ; ערר (חיפה) 8002/10 יעקב ישראל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4 תכנית רש/541:

שמאית המשיבה טענה כי תכנית זו אינה חלה בנכס הנדון בשל קיומה של תכנית בינוי. כאמור תכנית רש/453 הכוללת תכנית בינוי קובעת כי הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים יחולו על שטח התכנית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית לבין הוראות תכנית מתאר רמת השרון על תיקוניה השונים, תכרענה הוראות תכנית רש/453. מאחר והוראות התכנית לעניין מרתפים אינן סותרות את תכנית הבינוי, שכן מיקומם מתחת לפני הקרקע, הרי שהוראותיה לעניין זה בלבד, חלות.
עוד יצויין כי בשיחה עם מר יוסי גלר מנהל מחלקת רישוי הבניה בועדה המקומית הוסבר על ידו כי למרות שלפני שנות ה-90' לא נתבקש בשכונה היתר למרתף, לא היתה מניעה מלתת היתר כזה, בשל היות המרתף תת קרקעי וכזה שאינו פוגם בבינוי העילי.

חישוב ההשבחה יוצג בפרק התחשיב להלן.

11.5 תכנית רש/521/א':

שמאית המשיבה טענה כי תכנית זו לא חלה בנכס הנדון לאור קיומה של תכנית בינוי במצב הקודם. לעומתה שמאית המבקשים טענה כי התכנית חלה, אך בשל המבנה הקיים אינה משביחה הנכס הנדון.

כאמור בס"ק 11.3 ו-11.4 לעיל תכנית רש/453 קובעת כי הוראות תכנית המתאר על תיקוניה תחולנה על הנכס הנדון, למעט אם יהיה ניגוד בין הוראותיה להוראות תכנית רש/453. מאחר ותכנית רש/453 סימנה בתכנית הבינוי את מיקום וגודלה של תוספת הבניה על הגג, הרי שתכנית זו במועד אישורה נוגדת את הוראות הבינוי ולפיכך אינה חלה בנכס הנדון.

11.6 תכנית רש/697:

התכנית איפשרה הרחבת הבית ב-47.97 מ"ר עיקריים מעבר לשטח שמומש בהיתר בניה. בנוסף, בהמשך לקביעתי בס"ק 11.5, הרי שתכנית זו איפשרה ניצול חלל גג הרעפים בהתאם להוראות רש/521/א' ובכך הקימה זכויות נוספות שלא היו לפני כן. נוסף על כך, תכנית זו מאפשרת הגדלת התכסית עד לשטח של 137 מ"ר ובכך מאפשרת הגדלת שטח מרתף, שהותר כאמור בתכנית רש/541.

שמאית המשיבה טוענת לשווי מ"ר אקוויוולנטי של 2,000 ₪ ולאחר הפחתה לשוליות מתקבל ערך של 1,600 ₪. שמאית המבקשים טוענת לשווי מ"ר אקוויוולנטי של 1,600 ₪ בהתאם לשומה מוסכמת לתכנית רש/697 שנערכה לאור מימוש חלקי בנכס הנדון.

הוצגה בפני שומה מכרעת שנערכה לנכס סמוך (גו"ח 6599/451/1) שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי למועד הקובע נקבע לפי 2,000 ₪ / מ"ר בהסכמת הצדדים.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן מספר מחירים מבוקשים למגרשים בסביבה:

מועד פרסום	רחוב	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו' (מ"ר)	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר אקו'
11/91	הבנים	500	359	$270,000	$752
10/91	למרחב 11	700	495	$430,000	$868
3/91	בוסתנאי 61	530	380	$280,000	$737
ממוצע במעוגל					**$785**
ממוצע במעוגל לאחר הפחתה לביקוש (10%)					**$705**
ממוצע ב-₪ למועד הקובע					**1,636 ₪**

לפיכך מקובל עלי חישוב שווי מ"ר אקוויוולנטי לפי 1,600 ₪

לאור העובדה כי שטח הבניה שהותר בתכנית רש/697 אינו גדול (200 מ"ר) אני בדיעה כי אין להביא בחשבון שוליות בגין שטחי הבניה הנוספים.

שמאית המבקש טוענת כי יש להפחית עלויות התאמה. נכון למועד הקובע מאחר והיה קיים בית חד קומתי שטרם תמו חייו הכלכליים לצורך ניצול מלוא הזכויות (לרבות מרתף), יש להביא בחשבון דחיה בזמן עד לתום חייו הכלכליים של המבנה לצורך ניצול כל הזכויות. הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 5% (מקדם 0.61).

חישוב ההשבחה לרבות הכרעתי בדבר המקדמים השונים יוצגו בפרק התחשיב להלן.

11.7 תכנית רש/679:

תקנון התכנית קובע כי "הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות. התכנית לא תחול על תכניות שבהם נכללו בהוראותיהן כל שטחי הבניה (שטח בניה מקסימאלי, או גרפי – תשריט בינוי) באותם מקרקעין ישארו בתקפם התכניות החלות עליהם".

בנכס הנדון חלה תכנית מפורטת המשרטטת חתכים עקרוניים בלבד ומחילה את הוראות תכנית רש/210 א' על תיקוניה. במשרדי הועדה המקומית היתה בעבר מחלוקת בין מחלקת המידע למחלקת הרישוי באשר לאפשרות מתן היתרי בניה על פיה. הוצגו ע"י שמאית המשיבה היתרי הבניה שניתנו למרתפים בשכונה לאחר המועד הקובע לתכנית וכן פס"ד חסידים נ' בן שפר[6] לצורך הוכחה כי בניית מרתפים הינה ללא מחלוקת בשכונה. פס"ד חסידים מאושש את טענת העירייה בדבר בינוי עקרוני בלבד לפי תכנית רש/697 ואפשרות תכנון חופשית בתחום קווי בניין. מפסק הדין עולה כי כבר סמוך למועד הקובע הוקנו היתרי בניה על פי תכנית רש/679. הכרעתי כי תכנית זו חלה בנכס הנדון, אולם אינה משביחה לעניין המרתפים, שכן אלה היו מותרים כאמור כבר בתכנית רש/541.

לעניין הפרגולות בתכנית זו – תקנות התכנון והבניה לעניין פרגולות הותקנו בשנת 1997, לאחר המועד הקובע לתכנית ולפיכך, הוראות התכנית בדבר פרגולות משביחות.
מקבלת אני את הסכמת הצדדים כי זכויות לבריכת שחיה במיקום הנדון לאור מימדי המגרש אינן משביחות.

חישוב ההשבחה לרבות הכרעתי בדבר המקדמים השונים יוצגו בפרק התחשיב להלן.

[6] ת"א 3334/95 ו-1229/96 (שלום, רחובות) חסידים נ' בן שפר.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין בנווה רום א' רמת השרון.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 המבנה הבנוי במגרש, גילו ושטחו.

12.3.4 ב"מצב הקודם" הובא בחשבון רשיון הבניה משנת 1976 ונוהג הועדה ליתן היתרים למרתפים כאמור בס"ק 11.1 לעיל. (היתר הבניה שניתן בשנת 1997 רלוונטי, לצורך בחינת הזכויות שמומשו בפועל, אולם ניתן לאחר המועדים הקובעים בתכניות המשביחות).

12.3.5 כאמור, תכנית רש/541 חלה בנכס הנדון בכל הנוגע להוראות בדבר מרתף. בשל מצבו של בית המגורים במועד הקובע הובאו בחשבון זכויות הבניה למרתפים הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב החדש" בדחיה של 20 שנים בשיעור היוון 5%.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית רש/453, מועד קובע 05.08.77:

מאחר ולא נמצאו עסקאות סמוכות למועד הקובע, עיון בחוברת מקרקעין וערכם מלמד כי ערך למ"ר קרקע למגרשים לצמודי קרקע בשנה זו הינו בגבולות 750 -850 ל"י.
מכאן עולה כי מגרש בשטח 375 מ"ר (שטח מגרש מינימי מתכנית רש/210 א') שוויו בגבולות 300,000 ל"י ובחלוקה לכ-240 מ"ר אקוויוולנטי מתקבל ערך של 1,250 ל"י למ"ר אקוויוולנטי.

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:

שטח עליית גג	16.716 מ"ר (מקדם 0.8)
ניכוי חלל מדרגות מק"ק	5 מ"ר (מקדם 1)
שטח אקוויוולנטי נוסף	8.37 מ"ר
שווי קרקע למ"ר אקוי'	1,250 ל"י
ההשבחה לפני ע. התאמה	10,462 ל"י
ע. התאמה (לפי 525 ל"י למ"ר[7])	4,396 ל"י
השבחה	6,066 ל"י
השבחה ב-₪	0.6066 ₪

[7] עלות בניה כוללת לצמוד קרקע למועד זה הינה בגבולות 2,100 ל"י למ"ר, הובא בחשבון 0.25 כעלות התאמה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית רש/541, מועד קובע 05.06.81:

מאחר ולא נמצאו עסקאות סמוכות למועד הקובע, להלן נתונים מחוברת מקרקעין וערכם:

מועד	שטח מגרש	מחיר	שטח אקוויוולנטי	שווי למ"ר אקוו'
12/80	400 מ"ר	כ-$76,000	253 מ"ר	$300
10/81	400 מ"ר	כ-$87,000	255 מ"ר	$341
ממוצע במעוגל				**$320**

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:	
שטח מרתף אפשרי	131 מ"ר
מקדם מרתף	0.4
ביטול "סיכון" עקב נוהג קודם	0.2
שטח אקוויוולנטי	10.48 מ"ר
שווי למ"ר	$320
שווי זכויות למרתף זמין	$3,353
מקדם דחיה לתום חיי המבנה (20 שנים, שיעור היוון 5%)	0.38
השבחה	$1,274
השבחה ב-₪ (לפי 0.0112 ₪ ל-$)	14.26 ₪

13.3 תכנית רש/697, מועד קובע 22.11.91:

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:	
תוספת שטח עיקרי	47.97 מ"ר
תוספת שטח מרתף (בגין הגדלת תכסית)	6 מ"ר (מקדם 0.4)
תוספת שטח עליית גג (16.7 מ"ר – 25 מ"ר)	8.3 (מקדם 0.8, שוליות 0.8)
ניכוי הפסד חצר	(6 מ"ר) (מקדם 0.25)
סה"כ שטח אקוויוולנטי נוסף	54.18 מ"ר
שווי למ"ר[8]	1,600 ₪
שווי תוספת זכויות זמינות	86,688 ₪
מקדם דחיה לתום חיי המבנה במצבו במועד הקובע (10 שנים, שיעור היוון 5%)	0.61
השבחה	52,880 ₪

[8] כאמור בס"ק 11.6 לעיל.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תכנית רש/679, מועד קובע (11.02.94):

מחירי מגרשים:

מועד	מיקום	שטח מגרש	מחיר	שטח אקוויוולנטי	שווי למ"ר אקוו'
08/93	הבנים 26	500 מ"ר	1,421,500 ₪ מחיר מבוקש	218.5 מ"ר עיקרי וממ"ד + 0.5*109 מרתף + 0.64*23 עליית גג+ 0.25*391 חצר = 385.5 מ"ר	3,687 ₪ * 0.95 הפחתה לביקוש 3,503 ₪
04.12.94	מערבית	1,000 מ"ר	2,720,000 ₪	437 מ"ר עיקרי וממ"ד + 0.5*218.5 מרתף + 0.64*46 עליית גג + פרגולות ובריכת שחיה 0.1*160 + חצר 0.25*781.5 = 787 מ"ר	3,456 ₪

שווי מ"ר אקוויוולנטי במעוגל 3,500 ₪

תרומת התכנית לשווי המקרקעין:
שטח תוספת פרגולות 39.8 מ"ר
מקדם תרומה מעבר לתרומת החצר 0.1
שטח אקוויוולנטי פרגולות 3.98 מ"ר
שווי למ"ר 3,500 ₪
השבחה 13,930 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	תאריך
רש/453	0.6066	0.3033	05.08.77
רש/443	0	0	07.03.80
רש/541	14.26 ₪	7.13 ₪	05.06.81
רש/521 א'	0	0	13.03.87
רש/697	52,880 ₪	26,440 ₪	22.11.91
רש/679	13,930 ₪	6,965 ₪	11.02.94

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net