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

11 בנובמבר 2014

תיק מס': 289-2014

לכבוד

גב' פישמן עדה

ע"י גידי גבאי - שמאי מקרקעין

gidi.shamay@gmail.com

ב"כ המבקשת - עו"ד טובי גרש

office@gersh-toby.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

ע"י אסתי כהן - שמאית מקרקעין

וליאת פרידמן עוקב – שמאית מקרקעין

office@danco.co.il

בענין פישמן עדה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' תרמ"ב 22, ראשון לציון

<u>חלקה 229 בגוש 3928</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

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

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 23.7.2014 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27.8.2014, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

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

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי גידי גבאי מיום 14.5.2014.
- נסח רישום מקרקעין.
- טבלאות להיטל השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ז לתאריך 14.5.1993 של השמאים יובל דנוס ואסתר כהן מיום 14.9.1993.
- קטעי עיתונות וסקר מחירים.
- קטעים מ"מקרקעין וערכם", גיליון יולי 1978 – ספטמבר 1979 וגיליון דצמבר 1985.
- שומה מכרעת של השמאית דורית פריאל לחלקה 286 בגוש 3925 מיום 2.3.2014.
- היתרי בניה.
- מסמך הערות לפרוטוקול דיון מיום 28.7.2014.
- מסמך תגובה להתייחסות הועדה המקומית לפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, מאת ב"כ המבקשת עו"ד טובי גרש מיום 20.8.2014.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 6.11.2013.

מטעם המשיבה:

- שומת השבחה של השמאיות אסתי כהן וליאת פרידמן עוקב מיום 6.11.2013.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 11.6.2014.
- סקר מחירים מיום 11.2.1986.
- הערכת מקרקעין של יובל דנוס לחלקה 239/10 בגוש 3928 מיום 26.9.1985.
- שומת השבחה של יובל דנוס לחלקה 194 בגוש 3933 מיום 10.3.1986.
- תקנון תכנית רצ/מק/37/9/1.
- תכנית העמדה למגרש 221/1.
- מסמך הערות לפרוטוקול דיון מיום 31.7.2014.
- התייחסות הועדה המקומית להלכה בענין רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון נערכה ע"י עו"ד גלית שיצר ועו"ד אדוה זגון מיום 6.8.2014.

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

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	3928
חלקה:	229
שטח החלקה הרשום:	454 מ"ר
שטח החלקה נטו:[1]	313 מ"ר
שטח בנוי:	כ- 280 מ"ר (כולל מרפסות מקורות)
כתובת:	רח' תרמ"ב 22, ראשון לציון
סוג הנכס:	מבנה מגורים בבניה רוויה
זכויות:	בעלות פרטית

[1] לאחר הפקעה לדרך, עפ"י מידע מאתר ההנדסה של עיריית ראשון לציון

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

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בנין מגורים בן 2 קומות הנמצא ברחוב תרמ"ב 22, בשכונת אברמוביץ בראשון לציון.

הנכס ידוע כחלקה 229 בגוש 3928 ששטחה הרשום הינו 454 מ"ר, שטח החלקה נטו לאחר הפקעות כ- 313 מ"ר.

שכונת אברמוביץ ממוקמת במרכז העיר ראשון לציון, סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבניה רוויה ותיקה לצד חדשה של בניינים בני 11-20 קומות בשימוש מגורים לצד שימושים מסחריים.

הנכס ממוקם כ- 70 מ' מערבית לרחוב הרצל וכ- 200 מ' מזרחית לרחוב ז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה ראשיים בעיר.

מדרום לנכס, בפינת הרחובות תרמ"ב והרצל נמצא קומפלקס המגורים והמסחר רחב ההיקף "צרפתי סנטרל" הכולל שני בניני מגורים בני 20 קומות מעל 2 קומות למסחר ומשרדים. הכולל משרדי עורכי דין, מרפאות, בנקים וכיוצ"ב. הפרויקט נבנה במתחם התחנה המרכזית של ראשון לציון לשעבר.

הבנין הנדון ממוקם בפינת הרחובות תרמ"ב וטרומפלדור, לחלקה צורה דמוית מלבן עם חזית דרומית לרחוב תרמ"ב באורך של כ- 24 מ' וחזית מזרחית לרחוב טרומפלדור באורך של כ- 19 מ'. (לפני ההפקעות).

על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בן שתי קומות, בקומת הקרקע בבנין קיימות 2 דירות ובקומה א' קיימת דירה אחת בקומה חלקית. שטחו הבנוי של הבנין הינו כ- 280 מ"ר.

הבנין נבנה בשנות השלושים (לפי היתרי בניה), לבנין גג בטון שטוח, בבנין אין מעלית, מצבו הפיסי תואם את גילו.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

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

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **רצ/164**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 905 מיום 25.1.1962 ומטרתה הרחבת רח' טרומפלדור ל-10 מ' רוחב, סומן על גבי החלקה הנדונה שטח של כ- 30 מ"ר המיועד להפקעה להרחבת הדרך.

- עפ"י תכנית **רצ/3/79**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1435 מיום 7.3.1968 ומטרתה בין היתר, הרחבת דרכים, סומן על גבי החלקה הנדונה שטח של כ- 80 מ"ר המיועד להפקעה להרחבת רח' תרמ"ב.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1646 מיום 30.7.1970 סווגה החלקה הנדונה ל**אזור מגורים ג'** עם זכויות בניה כדלהלן :

מגרש מינימלי :	500 מ"ר
אחוז בניה מירבי בקומה:	27.5%
תיאור הבנין:	4 קומות על עמודים מפולשים
קווי בנין:	צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'
חזית מינימלית :	18 מ'

באזורי מגורים תותר הקמת בית כולו או בחלקו מעל קומת עמודים, גובה העמודים מעל המפלס הממוצע של פני המדרכה בחזית המגרש עד לפני רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 3 מ' ולא יפחת מ- 2.2 מ' ובתנאי שגובה קומת עמודים מפולשת מהרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ'.

תקן החניה – מקום חניה אחד לכל שתי דירות.
"מרפסת פתוחה" – אותו חלק של מרפסת שעומקה אינו עולה על 2.2 מ' ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה. אין הגבלה לאורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות הנ"ל לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.
חישוב שטחי בנין לצורך קביעת אחוזי בניה מותרים יכלול שטח בניה כולל קירות חוץ ופנים, המרפסות עד עומק 2.20 מ' לא תכללנה בחישוב השטח הנ"ל. כמו כן לא נכללים בחישוב השטח חדרי מדרגות, מקלטים , ביתן סניטרי.

לא תורשינה מדרגות חיצוניות לבית אלא אם הוא מכיל דירה אחת בקומה שמעל לקומת הקרקע בתנאי שהמדרגות תהיינה צמודות לבנין ולא תבלוטנה יותר מ- 1 מ'.

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

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1991 מיום 21.2.1974 עודכן תקן החניה במגרש בניה פרטי כדלקמן:
  1. עבור דירות ששטחן פחות מ- 90 מ"ר ברוטו יהיו 2 מקומות חניה לכל 3 דירות.
  2. עבור דירות ששטחן מעל מ- 90 מ"ר ברוטו, מכונית אחת לכל יחידת דיור.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2461 מיום 10.8.1978 נקבעו זכויות בניה **לאזור מגורים ג'** ביחס לגודל מגרש נטו מינימלי של 450-620 מ"ר כדלקמן:

אחוז בניה מירבי כולל מרפסות:	34.4% לקומה, 137.5% לבנין
מס' יח"ד מירבי למגרש:	8
מס' קומות מקסימלי:	4 קומות + קומת עמודים
אורך חזית מינימלי:	18 מ'
קוי בנין:	צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'

במגרשים שאורך חזיתותיהם קטן מהמגרש המינימלי הנדרש, ניתן לאשר בניה בסטיה מקוי בנין צדדיים שלא תעלה על 20% מאורך חזית המגרש, ובתנאי שאורך המרווח הצדדי לא יפחת מ- 50 מ' הכל לפי המרווח הארוך יותר.

אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש המיועד לבניה ולא כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור.
לועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחן קטן ב- 10% מהשטח המינימלי שבתכנית המתאר ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מפורטות ברות תוקף.
תשריטים על מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית המתאר, ניתן יהיה לרשמם בפנקסי המקרקעים בהתאם להליכים הקבועים בחוק, רישום זה אין בו כדי להסמיך את הועדה המקומית להעניק היתרי בניה על המגרשים האלה, אלא במסגרת תכנית מפורטת.

- עפ"י תכנית **רצ/1/9**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2717 מיום 4.6.1981, סווגה החלקה הנדונה ל**אזור מגורים ג'**. התכנית מסמנת על גבי החלקה הנדונה שטח המיועד להפקעה לדרך חדשה.
התכנית קובעת כי הוראות הבניה יהיו בהתאם לרצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג ותיקוניה.
בחלקות שיעודן אינו משתנה עפ"י התכנית שבהכנה ואשר אין בהן הפרשות לצרכי ציבור למעט הרחבת דרכים, תהא הועדה המקומית רשאית להעניק היתרי בניה, לועדה

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

המקומית מותר גם לאשר תשריטי חלוקה בחלקות אלו ולהפריד בהם את השטחים המיועדים להרחבת דרכים.

- עפ"י תכנית **רצ/2000,** שהודעה על הפקדתה פורסם בי.פ. 3095 מיום 13.9.1984 (לא אושרה) באזור מגורים ג' נקבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו.
  הודעה לפי סעיף 78 פורסמה בי.פ. 2706 מיום 30.4.1981.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11.9.1986 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:
  - היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
  - לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
  - בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
  - בבניינים קיימים או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.
  - בשטח הגג תותר בנית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכטקטוני של העיריה.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/א,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 8.12.1988 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר:
  - היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין וזאת בתנאי שהבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

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

- בבנינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג הסככות והגגונים בזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר ולא מעבר להם, בבנינים כאמור תותר בנית פרגולות כאמור בהוראות הבניה המפורטות בתכנית זו.
- בבנינים קיימים או בבנינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג ו/או פרגולות בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

<u>הערה</u>: בתכנית לא מופיעה ההוראה האוסרת בניית חדרי יציאה לגג מעל גג קומה חלקית.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ו/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3814 מיום 13.11.1990 תוקנה טעות סופר לתכנית רצ/1/1/ו/א בעניין הסעיף בו מפורטת תכנית עיצוב אדריכלית שיש להגיש בצירוף הבקשה להיתר לבנייה על גג קיים.
כמו כן, בוטלה ההוראה לפיה לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד החלה על הבנין ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/ז**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993, נקבעו ההוראות כדלקמן:
בכל אזורי המגורים תותר בנית מרפסות פתוחות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים הבאים:
  - כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבנין למעט הבלטה של 1.50 מ' לחזית הרחוב.
  - עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'. אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

<u>באזורי מגורים ג ו-ד</u>

- ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתכנית המתאר.
- במידה ויבנה בנין מדורג על פי הסכמות תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו.
- מרפסות פתוחות אשר נוצרות כתוצאה מדרוג לא יחושבו באחוזי הבניה.

<u>הוראות כלליות</u>

- תותר בנית פרגולות בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד.

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

- תותר בנית חדרים ומתקנים שונים על הגג בעליון בלבד כמפורט בתכניות רצ/1/1/ו, רצ/1/ו/1/1 ו-רצ/2/ו/1/1

- עפ"י תכנית **רצ/מק/18/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4427 מיום 14.7.1996, נקבע כי במגרשים פינתיים הגובלים בשני רחובות, קווי הבנין המותרים לבניה יהיו כדלקמן:

א. שתי צלעות המגרש הגובלות במגרשים אחרים – יהא קו הבנין אליהם קו בנין צדדי.
ב. שתי צלעות המגרש הגובלות בדרכים ציבוריות – יהא קו הבנין אליהם קו בנין קדמי.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/1/1/ז/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 5.11.1996, שונו הוראות תכנית רצ/1/1 כדלקמן:
  - בוטלה ההגבלה לעומק גזוזטרה 2 מ'.
  - הוראות בניה בהתאם לתכנית בינוי בכל האזורים:

א. ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי סה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתכנית המתאר.
ב. במידה ויבנה בנין מדורג תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו. לא ינתנו הקלות נוספות בקוי הבנין.
ג. מרפסות פתוחות אשר נוצרות כתוצאה מדרוג, לא יחושבו באחוזי הבניה.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/25/1/1** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24.9.1997 נקבע כי באזורי מגורים ג, ד' ומסחרי תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד. גודל מחסן עד 6 מ"ר לדירה. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה. חלונות יוצמדו לתקרות וישמשו כפתח ליציאת עשן עפ"י הוראות מכבי אש. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו מחסן לכל יחידת מגורים (לא יותר רישומם כיחידת רישום נפרדת).
לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי) ולא תותר כניסה חיצונית.
בבניינים בהם קיים מרתף חניה ניתן להוסיף מחסנים בשטח המרתף בתנאים דלעיל.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/1/25/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4714 מיום 21.12.1998, נקבע ביחס לאזורי מגורים ג' וד':

א. בבנינים באזורי מגורים ג' וד' בהם יש דירות צמודות קרקע, ניתן יהיה להקים מחסן לדירת הקרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בנין צדדי 0 כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה.

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

ב. תותר הצבת מחסנים טרומיים בתנאי אישור אדריכלי ובתנאי אחידות פתרון בדירות צמודות קרקע באותו בית.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/33/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4984 מיום 6.5.2001, נקבע כי כל חזיתות המבנים באזור מגורים ג, מגורים ד, מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון שיש פסיפס אלומיניום וזכוכית. סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.

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

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

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

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

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

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 9.3.2004 ומטרתה קביעת שטחי שירות מירבים, הותרו באזור מגורים ג' למגרשים ששטחם נטו 450 מ"ר – 620 מ"ר, שטחי שירות כדלקמן:

על קרקעי - 80% שטחי שירות – 40% לקומת עמודים, ועד 15% לקומה.
השימושים המותרים : קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על הגג.

תת קרקעי - עד 80% תכסית לקומה. השימושים המותרים: חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת החשמל, מתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

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

נספחים - מחסן, מוסך או כל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה מעל 25 מ"ר ולא ישמש להפקת רווחים.

הוראות תכנון ושטחי הבניה לחדר על הגג, יהיו בהתאם להנחיות רצ/1/1/ו' בתוקף ותיקוניה.

בניית מחסן – עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.

קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד – ממ"ק, מחסנים לדיירים לפי רצ/מק/25/1/1 בתוקף, חדר אשפה, חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל, טלפון, כבלים, טלויזיה, מדרגות ומעלית.

תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו.
בשטח השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/34/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5285 מיום 24.3.2004, נקבע כי גובה מירבי לקומת מסד בבניה רוויה, בבתי דירות חדשים בגובה 4 קומות ומעלה (לא כולל בניינים רבי קומות) יהיה 4.4 מ'.
כמו כן, נקבעו הוראות כלליות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה.

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

- עפ"י תכנית **רצ/מק/3/ז/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6030 מיום 7.12.2009 שונו הוראות תכנית רצ/1/1/ז לעניין ההנחיות לבניית מרפסות פתוחות על מנת להתאימן לתיק התקנות שפורסם בק.ת. 6670 מיום 30.4.2008.
במסגרת הוראות התכנית נקבעו ההגדרות הבאות:

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

גזוזטרה (מרפסת פתוחה) – מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבנין.
מרפסת גג פתוחה – מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבנין ואשר אין מעליה גג כלשהו.
כמו כן, נקבע כי שטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש או על פי הקבוע בתקנות חישוב שטחים, על פי הגבוה מביניהם.

- עפ"י תכנית **רצ/מק/1/1/ג/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6361 מיום 16.1.2012, נקבע כי במקרה בו תאושר הקלה לתוספת קומות, תחויב נסיגה רק בקווי הבניין הקדמי והאחורי בעומק 2 מ' לקומות המבוקשות בתוספת ההקלה בלבד, במקרים מיוחדים תהיה לועדה המקומית הסמכות לקבוע נסיגה רק לקו הבנין הקדמי.

- עפ"י תכנית **רצ/1/1/1/ו/6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 6439 מיום 28.6.2012, נקבע כי סה"כ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מביניהם.

בשטח עליית גג ניתן לבנות חדר בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר וכן ניתן לנצל גם את השטחים שעפ"י התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בניה (מתחת ל – 1.80 מ') ולצרכם לחדר בעליית הגג.

זכויות הבניה על גג המבנה מכח תכנית זו מתווספות לזכויות בניה המותרות לבניה עפ"י תכנית מאושרת, ואולם ניתן יהיה לנצלן לבניה בגג בלבד. לא תותר העברת זכויות המוקנות מכוחה של תכנית זו בין מפלסי הבנין.

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

היתרי בניה

- עפ"י היתר בניה מס' **1176** מיום 14.3.1935, הותרה הקמת בית בן קומה אחת.
  עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטחי הבניה הינם כדלקמן:
  שטח בניה: 159.3 מ"ר
  שטחי מרפסות: 21.2 מ"ר
  שטחי יציעים: 22.5 מ"ר

- עפ"י היתר בניה מס' **521** מיום 30.3.1944, הותרה תוספת שני חדרים, מטבח, הול, שתי מרפסות פתוחות וחדר נוחיות בקומה שניה, עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטח התוספת הינו 64.53 מ"ר + מרפסת בשטח של 5.77 מ"ר

- עפ"י היתר בניה מס' **2799** מיום 22.5.1957, הותרה תוספת חדר ונוחיות בקומה העליונה ושינויים פנימיים, גודל החדר: 5 מ' X 6 מ'.

להלן סיכום השטח הבנוי במ"ר עפ"י היתרי הבניה

קומה	שטח בנוי	מרפסות	יציעים
קרקע	159.3	21.2	22.5
א'	94.53	5.77	
סה"כ	253.83	26.97	22.5

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 21.1.2013 רשומה חלקה 229 בגוש 3928 בשטח רשום של 454 מ"ר בבעלות **- פושמן עדה** – בשלמות.

<u>חוזה מכר</u>

כפי שנמסר, עפ"י חוזה מיום 1.5.2013 בין פישמן עדה (להלן "המוכר") לבין דור דבירי (להלן "הקונה") נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון תמורת 2,700,000 ₪.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- אישור תכנית רצ/1/1/ג לתאריך קובע 25.8.1978
- אישור תכנית רצ/ו/9 לתאריך קובע 19.6.1981
- אישור תכנית רצ/1/1/ו לתאריך קובע 26.9.1986
- אישור תכנית רצ/1/1/ו/א לתאריך קובע 23.12.1988
- אישור תכנית רצ/1/1/ו/ב לתאריך קובע 28.11.1990
- אישור תכנית רצ/1/1/ז לתאריך קובע 14.5.1993
- אישור תכנית רצ/מק/18/1/1 לתאריך קובע 29.7.1996
- אישור תכנית רצ/מק/1/1/1/ז לתאריך קובע 20.11.1996
- אישור תכנית רצ/מק/25/1/1 לתאריך קובע 9.10.1997
- אישור תכנית רצ/מק/1/25/1/1 לתאריך קובע 5.1.1999
- אישור תכנית רצ/מק/33/1/1 לתאריך קובע 21.5.2001
- אישור תכנית רצ/30/1/1 לתאריך קובע 25.12.2001
- אישור תכנית רצ/1/1/יג לתאריך קובע 24.3.2004
- אישור תכנית רצ/מק/34/1/1 לתאריך קובע 8.4.2004
- אישור תכנית רצ/מק/2/1/1/ז לתאריך קובע 10.9.2008
- אישור תכנית רצ/מק/3/1/1/ז לתאריך קובע 22.12.2009
- אישור תכנית רצ/מק/1/1/1/ג לתאריך קובע 31.1.2012
- אישור תכנית רצ/6/1/1/ו לתאריך קובע 13.7.2012

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

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
רצ/1/1/ג	אין השבחה	אין השבחה
רצ/ו/9	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ו	6,072 ₪	אין השבחה
רצ/1/1/ו/א	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ו/ב	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ז	14,448 ₪	אין השבחה
רצ/מק/18/1/1	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/1/1/1/ז	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/25/1/1	5,670 ₪	אין השבחה
רצ/מק/1/25/1/1	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/33/1/1	אין השבחה	אין השבחה
רצ/30/1/1	3,105 ₪	אין השבחה
רצ/1/1/יג	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/34/1/1	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/2/1/1/ז	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/3/1/1/ז	26,412 ₪	אין השבחה
רצ/מק/1/1/1/ג	25,400 ₪	אין השבחה
רצ/6/1/1/ו	71,400 ₪	אין השבחה

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

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>משמעות שטח מגרש מינימלי לגבי מימוש הזכויות</u>**

עמדת שמאי המבקש

הנכס כולל בנין מגורים בן שתי קומות הכולל 3 יח"ד בסה"כ, המשמשות בפועל למגורים.

המגרש הינו בשטח נטו של 313 מ"ר, הנופל באופן ניכר, משטח מגרש מינימלי. כמו כן, הבנין בנוי בתחום מגבלת קווי בנין אך אינו מסומן להריסה. משכך, בכל אחת מהתכניות לא ניתן להוסיף כל בניה לבנין הקיים.

לגבי כל תכנית ותכנית שלכאורה משביחה יש לבחון את השפעתה, אם וככל שקיימת, בהתייחס לעובדה כי לא ניתן לממש בניה על גבי הבינוי הקיים.

לטענת ב"כ המבקש יש להפעיל במקרה הנדון את העקרונות שבפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון.

לטענתו בהתחשב בנסיבות התכנוניות הזכויות שהוקנו במסגרת התכניות עונות על הגדרת "זכויות מותנות".

שהן "הוראות בתכנית מתאר מקומית מתנות הענקה של זכויות, כגון ניוד שטחי בניה בין קומות, הוספת שטחי בניה עיקריים בגין תוספת קומות וכיוצ"ב, באישור נוסף של הועדה המקומית (להלן: הזכויות המותנות). הזכויות המותנות משולבות בתכנית עם יתר הזכויות שבתכנית".

במקרה שתכנית כוללת זכויות מותנות, בית המשפט קבע כדלקמן:

"אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך מימוש הזכויות הוא דו שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית".

"לפיכך, שני צדדים מתעשרים כתוצאה מהזכויות המותנות, וראוי כי כל אחד ישלם את חלקו בנפרד בהתאם למידת התעשרותו בכל אחד משלבי מימוש ההשבחה"

כלומר, יש לאבחן את ההתעשרות מפעולת התכנון וכתוצאה מההליך התכנוני הנוסף, שהפך את הזכויות שבתכנית לזמינות. שני המימושים יחד יהוו 100% מההשבחה. דרך ההערכה של שומת השבחה במועד מימוש של מכר, תביא בחשבון את רמת אי הודאות באותו מועד.

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

במסגרת הלכת אליק רון התייחס בית המשפט העליון להלכת הפטריארך היווני וקבע כי "בדומה, גם לשיטתנו, במועד המכירה לא ייגבה היטל מלא בגין הזכויות המותנות אלא היטל חלקי בלבד "מופחת" בהתחשב באופי הייחודי של הזכויות המותנות. בכך מתייתר הצורך לדון בהשבה של היטל השבחה למוכר במצב בו הזכויות המותנות לא תאושרנה בסופו של דבר".

בפס"ד **בעש"א (הרצל') 9313-02-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' מיכאל נויברגר**, נקבע כי במקרה בו התכנית מכפיפה את הזכות להליכים של הקלה, לא חלה חבות היטל השבחה.

במסגרת הלכת אליק רון, התייחס בית המשפט לפס"ד נויברגר וקבע כדלקמן:
"לסיכום, יש להבחין בין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6%... בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבניה" (כפי שנדון בעניין נויברגר), לבין תכנית הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו (וכפי שנדון בעניין דולינגר), ללא הליכי הקלה. בעוד שבתכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, הרי שבמקרה בפנינו, הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן למעין מוקנות. כאמור, זה ההבדל בין המקרה שנדון בעניין דולינגר, שם טענה הועדה המקומית גבעתיים כי הזכויות המותנות הן מוקנות, לבין המקרה שנדון בעניין נויברגר, שם נדחתה טענת הועדה המקומית הרצליה כי התכנית מאפשרת קבלת תוספת אחוזי בניה כזכות מוקנית בבחינת "גשר ברזל", מאחר שהזכות כפופה להליכי הקלה".

כלומר, הלכת אליק רון, אינה מתייחסת לעקרון אי הודאות שהינו עיקרון שמאי ולא משפטי, אלא מפרידה בין המקרים השונים, כדלקמן:

1. במקרה בו הזכויות מוקנות בתכנית - יש לחייב במלוא היטל ההשבחה.
2. במקרה בו נדרש הליך תכנוני נוסף של הקלה, המחייב פרסום, התנגדות וכו'- שומת ההשבחה תיערך, במלואה, במועד ההקלה.
3. במקרה בו הזכויות משולבות בתכנית אך דרושה הסכמה של הועדה המקומית- הזכויות הינן מותנות, ויש לחלק רעיונית את שומת ההשבחה לשני פלחים, פלח ראשון בשומת השבחה בגין המימוש החלקי ופלח שני המשלים ל- 100% בעת בו הזכויות המותנות יהפכו למוקנות.

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

במקרה הנדון בעניינו, שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי. לפיכך, אין מדובר בזכויות מותנות שאישורן מותנה בהסכמת הועדה בלבד, אלא בתכניות מתאר שהרחיבו את זכויות הבניה כאשר אין חולק שלא ניתן לממשן, ללא אישורה של תכנית נוספת, המקרה דומה במהותו למקרה בו נדרש הליך תכנוני נוסף של הקלה.

אישורה של תכנית הינו הליך מורכב יותר מהליך של אישור הקלה. לאור העובדה כי בתכנית הדורשת הליך של הקלה, אותו רכיב יהיה פטור מהיטל השבחה, הרי שגם במקרה בו מחויבת אישורה של תכנית נוספת אותו רכיב יהיה פטור מהיטל השבחה.

לאור האמור, ומכיוון שנדרש הליך תכנוני נוסף הכולל אישור תכנית חדשה, הרי שבמקרה הנדון לא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

עמדת שמאית המשיבה

הלכת אליק רון מבוססת על העיקרון כי יש לחייב את הבעלים במלוא היטל ההשבחה וזאת, בהתאם להתעשרותו של הבעלים בפועל.

קביעת בית המשפט יוצרת שוויון, כך שלא ייווצר מצב בו בעל נכס ישלם בעת המכר היטל השבחה מופחת בגין אי ודאות, וייהנו מאותן הזכויות תוך פרק זמן קצר, בעוד שבעל נכס אחר ישלם בגין אותה תכנית בעת המכר היטל השבחה מופחת בגין אי הודאות אך כלל לא תהא לאחר מכן התעשרות, שכן מסיבות כלשהן הזכויות המוקנות- מותנות כלל לא ימומשו.

<u>יום המימוש</u>

במסגרת שומת הועדה הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין רכיב אי הודאות למימוש ביום הסכם המכר.

במסגרת הלכת אליק רון, מתייחס בית המשפט לרכיב אי הודאות, בקבעו כי יש לחייב בהיטל השבחה על אותו החלק שהופחת, כאשר ימומשו הזכויות בפועל.

כלומר, אותה הפחתה שהובאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה בעת המכר, הינה חלק מחלוקה של היטל ההשבחה אשר השלמתו תעשה בעתיד בעת מימוש הזכויות בפועל.

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

במסגרת הלכת אליק רון התייחס בית המשפט העליון להלכת הפטריארך היווני וקבע כדלקמן:
"בניגוד לעמדתו של בית המשפט המחוזי, איני סבור כי עניין הפטריארך היווני מלמד על נעילת השער בפני חיוב בהשלמת ההיטל. בענייננו, התעשרו שני בעלי מקרקעין כתוצאה מהכללת הזכויות המותנות בתכנית, פעם המוכר כתוצאה משילובן של הזכויות המותנות בתכנית ופעם היזם כתוצאה מאישורן הסופי. ואילו בעניין הפטריארך היווני, המוכר ששילם את היטל ההשבחה במועד המכירה נותר כתוצאה מביטול הסכם המכר בעל המקרקעין גם במועד שבו התכנית פקעה, ולכן נוצר מצב כי לא התעשר כתוצאה מאותה תכנית זמנית. יסוד ההתעשרות הוא שעמד בבסיס ההכרעה שם והוא שעומד גם בבסיס הכרעתנו כאן".

לאור האמור, הרי שבכל מקרה יש לחייב בתשלום היטל השבחה מלא, כאשר לעיתים, קיימות זכויות מותנות-מוקנות שדבר מימושן איננו ודאי, הדבר יעשה באמצעות חלוקה של היטל ההשבחה המלא לשתי פעימות, האחת בעת המימוש במכר והשניה בעת המימוש בפועל.

לאור האמור, הרי שבמקרה הנדון בענייננו, הסכם המכר מהווה מימוש ויש לחייב את הבעלים במלוא היטל ההשבחה עפ"י התעשרותו בפועל ובהתחשב בעיקרון אי הודאות.

עפ"י פס"ד עש"א 9313-0.209 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' מיכאל נויברגר אשר עסק בתכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכים של הקלות, קבע בית המשפט כי אין לחייב בהיטל השבחה במקרה של התניה בתכנית המחייבת הליך של הקלה, ולהבדיל ממקרה זה, בפס"ד בש"א 110/04 גני דולינגר חברה לבנין והשקעות 1986 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, נקבע כי במקרה שבו תכנית כוללת זכויות ללא הליכי הקלה, זכותו של בעל הנכס לקבלת הזכויות מעוגנת בתכנית ואין צורך בביצוע הליך תכנוני של הקלה.

בהלכת אליק רון התייחס בית המשפט לעניין זה:
"הזכויות שהוטמעו בתכנית אינן בגדר הקלה ויש לראותן כזכויות מעין מוקנות. לכן, מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא עם אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל".

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

כלומר, בהלכת אליק רון קובע בית המשפט כי במקרה שיש צורך בהליך הקלה, המועד הקובע יהיה יום אישור ההקלה ובמקרה בו הזכויות מוקנות ללא צורך בהקלה יהיה היום הקובע יום אישור התכנית, ובכל מקרה ייגבה היטל השבחה מלא.

לאור האמור, הרי שבעניינו היום הקובע הינו יום אישור התכנית.

הכרעה

שמאי הצדדים חלוקים בעניין פרשנות בית המשפט בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, לעניין המקרה הנדון.

לטענת ב"כ ושמאי המבקש מאחר והמגרש אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה בנכס ללא הליך תכנוני נוסף, ומכאן כי מעמדן של כלל זכויות הבניה בנכס, הינו כמעמדן של זכויות הכפופות לאישור הקלה ולכן יש לדחות את שאלת ההשבחה עד לסיום הליכי התכנון, שבסופם יהיו הזכויות זמינות לבניה.

לטענת ב"כ ושמאית המשיבה מעמדן של זכויות הבניה בנכס, הינן כזכויות מוקנות בתכנית אשר לגביהם קיימת אי ודאות ולפיכך, יש לגבות היטל השבחה בעת המימוש במכר בהתחשב באי הודאות למימוש זכויות הבניה.

עפ"י תכנית רצ/1/1/ג, שטח מגרש מינימלי הינו 450 מ"ר, לועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה במגרשים ששטחם קטן ב- 10% משטח המגרש המינימלי.
דהיינו, ניתן לממש את זכויות הבניה במגרשים ששטחם 450 – 405 מ"ר, בכפוף לאישור הועדה.
מאחר ושטח המגרש הנדון (נטו לאחר הפקעות) הינו 313 מ"ר, ואינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, הרי שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה וידרש הליך תכנוני נוסף בדמות הקלה, תכנית וכיו"ב.

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

בסביבת הנכס, קיימים מגרשים נוספים שאינם עומדים בשטח מגרש מינימלי, בבדיקה שנערכה נמצאו מס' מגרשים עליהם אושרו בעבר היתרי בניה, לאחר תכנית רצ/1/1/יג, כדלקמן:

מס' חלקה	שטח נטו	מהות ההיתרים	שנה	הקלות/תכנית נקודתית
220	367	הקמת בנין + ח.על הגג	1983-1986	בשנת 1982 פורסמה בקשה להקלה בשטח מגרש מינימלי והועדה המחוזית אישרה בניה בשטח קטן מהמינימום
879	362	הקמת בנין	2001	ההיתר ניתן בהתאם לתכנית נקודתית רצ/מק/37/9/1
230	333	חנות בבנין מגורים קיים	1994	ההיתר ניתן בהתאם לתכנית נקודתית רצ/21/9/1

כפי שניתן לראות בדוגמאות לעיל, הרי שניצול הזכויות במגרשים הקטנים משטח מגרש מינימלי מחייב הכנת תכנית או אישור הקלה.

נשאלת השאלה מהו מעמדן של זכויות הבניה במקרה הנדון והאם ניתן להגדירן כ"זכויות מותנות".
עפ"י פס"ד **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** הוגדרו זכויות מותנות כ"**<u>הוראות</u> בתכנית מתאר מקומית מתנות הענקה של זכויות, כגון ניוד שטחי בניה בין קומות, הוספת שטחי בניה עיקריים בגין תוספת קומות וכיוצא בזה, באישור נוסף של הועדה המקומית.**"

בהוראות תכנית רצ/1/1/יג כמו בתכניות שאחריה לא נקבעו התניות לענין הקניית הזכויות למגרש הנדון. אין הוראה בדמות "הועדה המקומית רשאית", או דרישה בכתב להקלה וכיו"ב ומכאן שאין "התניה" כלשהי בהוראות התכניות עצמן.

המגרש הנדון הינו קטן משטח מגרש מינימלי, ובכך לא מאפשר באופן מיידי את ניצול הזכויות, אני רואה עובדה זו <u>כפגם תכנוני</u> במגרש שנוצר כתוצאה מהפקעות עבר. בכדי לתקן את הפגם ולאפשר את ניצול הזכויות יש לבצע מהלך תכנוני נוסף.
העובדה כי הזכויות אינן זמינות ובמקרה זה נדרש מהלך תכנוני נוסף למימוש הזכויות איננה מכניסה את המקרה תחת כנפי פס"ד אליק רון. אני סבורה כי לא כל מקרה בו קיימת מגבלת זמינות לניצול הזכויות בשל מגבלה תכנונית, פיזית, משפטית או אחרת ניתן להגדיר כ"זכויות מותנות" ולכסות תחת כנפי הלכת אליק רון.

יצויין, כי "הפגם התכנוני" והעובדה כי המגרש קטן משטח מגרש מינימלי קיים בשני המצבים התכנוניים.

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

אני סבורה כי קיומו של ה"פגם התכנוני" יוצרים הפחתה בערך החלקה (בשני המצבים התכנוניים). הפחתה זו ניתן לכמת באמצעות אומדן הפחתת הערך בעיני קונה מרצון או באמצעות דחיה של שווי הזכויות במגרש לפרק הזמן הצפוי עד לאישור תכנית.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ג (25.8.1978)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

במועד הקובע, שטח המגרש הינו 454 מ"ר וטרם הוגדרה ההפקעה לפי תכנית רצ/1/9.

בהתחשב במועד הקובע, במבנה הקיים ובהוראות תכנית רצ/1/1/ג' המחייבת בניה מעל קומת עמודים, בשני המצבים התכנוניים השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

לפיכך, התכנית **איננה משביחה את המקרקעין**.

עמדת שמאי המבקש

במועד הקובע, הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של 454 מ"ר, עליו בנוי מבנה דו קומתי ובו 3 יח"ד בשטח בנוי של 280.8 מ"ר + מרפסות בשטח 22.5 מ"ר + מרפסת גג.

במצב הקודם - השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

במצב החדש - תכנית רצ/1/1/ג מתירה הקמת מבנה מגורים הכולל קומת עמודים, באחוזי בניה של 137.5%.

להלן תחשיב זכויות הבניה במצב החדש:

שטח המגרש במ"ר	454
אחוזי בניה	137.5%
זכויות בניה במ"ר	**624.25**

המבנה הקיים אינו כולל קומת עמודים. לפיכך, על מנת לממש את תכנית רצ/1/1/ג יש להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש.

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

ערכי שווי

ערכי שווי	תאריך	מקור
שווי קרקע לחדר באזור מרכזי: 40,000 ל"י – 55,000 ל"י	יולי – ספטמבר 1978	חוברת מקרקעין וערכם גיליון פ"ג-פ"ד (88)
דירת 4 חדרים בפרויקט חדש ברח' ז'בוטינסקי מוצעת במחיר 505,000 ל"י	3.2.1978	פרסומת בעיתון הארץ מיום 3.2.1978

יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מדרום לנכס נמצאה התחנה המרכזית של ראשון לציון, ובנוסף מהעבר המערבי של רח' ביאליק היו ממוקמים מבני ציבור לרבות מבנה ציבור של תנועת בית"ר, דבר שיצר פגיעה במגרש הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי הינו 5,050 ל"י
- שווי מ"ר מבונה הינו 1,900 ל"י

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>שווי הנכס במצבו</u>

סוג השטח	שטח בנוי במ"ר	מקדם	שטח בנוי אקווי'
עיקרי	280.8	1	280.8
מרפסת פתוחה	22.5	0.5	11.25
מרפסת גג	80.2	0.25	20.05
סה"כ שטח בנוי אקווי' במ"ר			**312.1**

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1
שווי מ"ר בנוי	5,050 ל"י
מקדם יד שניה ובניה סמי רוויה	0.9
שווי הנכס במצבו	**1,418,495 ל"י**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

שטח המגרש במ"ר	454
אחוזי בניה	137.5%
זכויות בניה במ"ר	624.25
שווי מ"ר מבונה	1,900 ל"י
שווי הקרקע כריקה	**1,186,075 ל"י**

לאור האמור, הרי שהשימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית **איננה משביחה את המקרקעין**.

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

הכרעה

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו.

במצב הקודם - על החלקה בנוי מבנה מגורים דו קומתי ותיק בשטח של כ- 280 מ"ר בתוספת מרפסות, זכויות הבניה הינן 110% + 25% מרפסות.

במצב החדש - תכנית רצ/1/1/ג מאפשרת הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים לפי זכויות בניה של 137.5%.

בשני המצבים התכנוניים שטח החלקה הינו כ – 313 מ"ר לאחר הפקעות שנקבעו במסגרת תכניות קודמות:
תכנית רצ/164 - להרחבת רח' טרומפלדור
תכנית רצ/3/79 - להרחבת רח' תרמ"ב

להלן השוואה בין שני מצבי התכנון:

	מצב קודם	**מצב חדש**
שטח חלקה נטו	313 מ"ר	313 מ"ר
זכויות בניה	110% + 27.5% מרפסות	137.5% (סה"כ)
זכויות בניה במ"ר	344.3 מ"ר + 86.075 מ"ר מרפסות (סה"כ 430.375 מ"ר)	430.375 מ"ר

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בהתחשב באופן הבינוי של המבנה הקיים מימוש זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ג מחייב הריסת הבנין הקיים. יצויין כי במועד הקובע גיל המבנה הינו כ- 40 שנים, המבנה שופץ והורחב מאוחר יותר לפיכך אני מעריכה בזהירות כי ניצול הזכויות יתבצע בדחיה של כ- 20 שנים.

השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו:
א. שימוש במבנה הקיים כ – 20 שנה שלאחריהן יהרס המבנה.
ב. ניצול מלוא זכויות הבניה בדחיה של 20 שנים. (בהתאם לתכנית התקפה)

מאחר והמרכיב הראשון קיים בשני מצבי התכנון ללא שוני, לצורך חישוב ההשבחה יבחן ההפרש בשווי יתרת זכויות הבניה בדחיה בין שני מצבי התכנון.

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

כאמור בס' 10.1. מאחר ושטח המגרש קטן משטח מגרש מינימלי אני סבורה כי קיים "פגם התכנוני" אשר יוצרים הפחתה בערך החלקה (בשני המצבים התכנוניים). מאחר ומימוש הזכויות בכל מקרה בהתחשב במבנה הקיים מוערכות בדחיה של 15 שנים הרי שאין מקום להביא בחשבון דחיה נוספת.

ערכי שווי

	עלות	תאריך	מקור
שווי קרקע לחדר	40,000 ל"י – 55,000 ל"י	יולי – ספטמבר 1978	נתוני המחלקה לסטטיסטיקה של מרכז הקבלנים. חוברת מקרקעין וערכם גיליון פ"ג-פ"ד יולי 1978 – ספטמבר 1979
מחיר קרקע לחדר	40,000 ל"י – 100,000 ל"י	אוגוסט 1978	חוברת מקרקעין וערכם גיליון פ"ג-פ"ד יולי 1978 – ספטמבר 1979

בהתחשב בנתוני ההשוואה, ובהתאמה למיקום, שווי מ"ר מבונה – 2,000 ל"י.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	344.3	1	344.30
מרפסות מקורות	86.075	0.7	60.25
סה"כ			**404.55**

מצב חדש

מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	430.375	1	430.38
סה"כ			**430.38**

הפרש	25.82	
שווי מ"ר	0.20	₪
סה"כ	5.16	₪
מקדם דחיה 20 שנים 7%	0.26 ₪	
השבחה	**1.33**	**₪**

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

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/ו/9 (19.6.1981)</u>**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה את המקרקעין.**

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו (26.9.1986)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

תכנית רצ/1/1/ו מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כתוספת לזכויות הבניה.

מאחר והמבנה הקיים נבנה טרם אישורה של תכנית רצ/1/1/ג' ניתן לממש את תכנית רצ/1/1/ו, ללא אישור תכנית מפורטת, על גג המבנה הקיים, בדומה לבנייני "שיכון" ותיקים שנבנו ללא קומת עמודים וניתן לנצל בהם את חדרי היציאה לגג.

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג אחד.

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי יש לבצע הליך תכנוני נוסף טרם מימוש הזכות לחדר יציאה לגג, טענה שמאית המשיבה כי אף אם הזכות לחדר יציאה לגג אינה קיימת במועד הקובע, הרי שהיא קיימת בדחיה לשנה אחת.

<u>ערכי שווי</u>

- בהתבסס על סקר מחירים שנערך בשנת 1986 עם מר רשתי ממס שבח, לצורך קביעת השווי בשומת השבחה כללית לתכנית רצ/1/1/ו מיום 2.11.1986, שווי מ"ר מבונה הינו 220 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829, רח' וולפסון 20, ראשל"צ, שווי מ"ר מבונה הינו 220 ₪.
- להלן פירוט שומות לדירות מגורים שנערכו ע"י יובל דנוס:

תאריך	גוש	חלקה	שטח בנוי	הערכה לשווי שוק
26.9.1985	3928	239/10	75 מ"ר	₪ 53,280
22.1.1986	3933	194	76 מ"ר	₪ 56,468

בהתחשב בנתוני ההשוואה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 220 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח חדר יציאה לגג במ"ר	23	
מקדם חדר יציאה לגג	1.20	
שווי מ"ר מבונה	220	₪
השבחה	**6,072**	**₪**

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

עמדת שמאי המבקש

במצב הקודם, השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

במצב החדש, תכנית רצ/1/1/ו מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כחלק מזכויות הבניה בבנייה חדשה.

בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש הנדון כדלקמן:

- לא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ו על גג מבנה שאינו כולל קומת עמודים לפי תכנית רצ/1/1/ג.
- לא ניתן להקים חדר יציאה לגג בקומה חלקית ולפיכך טרם הקמת החדר יציאה לגג יש להשלים את הבניה בקומה א'.
- בהתחשב בהפקעה מתכנית רצ/9/1, שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.
- בהתחשב בהפקעה מתכנית רצ/9/1 הבנין הקיים אינו עומד במגבלת קווי הבנין.

לאור האמור, הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ו ללא הריסת המבנה הקיים. לפיכך, יש לחשב את המצב החדש לפי החלופה הגבוהה מבין שתי החלופות כדלקמן:

א. שווי הנכס במצבו הכולל את הבניין הקיים.

ב. שווי הקרקע כריקה עפ"י זכויות הבניה מהתכניות החלות על המגרש הנדון, בכפוף לאישור תכנית המתירה בניה במגרש הנדון שאינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תכנית שכזו.
יש להביא בחשבון כי במועד הקובע, שינוי שטח מגרש מינימלי ושינוי קווי בנין באמצעות תב"ע היה בסמכות הועדה המחוזית בלבד.
הובאה בחשבון דחיה ל- 7 שנים בשיעור היוון 8%.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי שווי	תאריך	מקור
שווי קרקע לחדר באזור בינוני – $3,000 - $3,500	דצמבר 1985	חוברת מקרקעין וערכם גיליון צ"ד (94)
דירת 5 חדרים ברח' אברמוביץ 5 - $96,000	21.11.1986	דירה מוצעת למכירה בלוח הארצי של עיתון הארץ מתאריך 21.11.1986
דירת 4 חדרים ברח' אברמוביץ 4 – $75,000	21.11.1986	דירה מוצעת למכירה בלוח הארצי של עיתון הארץ מתאריך 21.11.1986

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

יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מדרום לנכס נמצאה התחנה המרכזית של ראשון לציון, ובנוסף מהעבר המערבי של רח' ביאליק היו ממוקמים מבני ציבור לרבות מבנה ציבור של תנועת בית"ר, דבר שיצר פגיעה במגרש הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי הינו 1,128.71 ₪
- שווי מ"ר מבונה הינו 178.5 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1	
שווי מ"ר בנוי	1,128.71	₪
שווי הנכס במצבו	**352,270**	**₪**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

שטח המגרש במ"ר	313
אחוזי בניה	137.5%
זכויות בניה במ"ר	430.38
שטח חדר על הגג במ"ר	23.00
זכויות בניה ללא חדר על הגג במ"ר	407.38

סוג השטח	שטח בנוי במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי'
עיקרי	407.38	1	407.38
חדר יציאה לגג	23	1.2	27.6
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**434.98**

שטח מבונה אקווי' במ"ר	434.98	
שווי מ"ר מבונה	178.5	₪
שווי הקרקע כריקה וזמינה	77,622	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.58	
שווי הקרקע כריקה (לפני תשלום היטל השבחה)	**45,292**	**₪**

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

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

הכרעה

תכנית רצ/1/1/ו איפשרה להקים חדרי יציאה לגג לכל אחת מהדירות העליונות.
בבניה קיימת בתוספת לזכויות הקיימות ובבניה חדשה על חשבון הזכויות הקיימות.
כאמור, המגרש איננו עומד במגבלות מגרש מינימלי והבנין הקיים איננו עומד במגבלות קוי בנין.

בהתחשב בבינוי הקיים – הכולל בנין ותיק עם גג רעפים, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו שימוש בבנין הקיים לתקופה של 12 שנה שלאחריהן יהרס הבנין וינוצלו מלוא הזכויות. אין יתרון בניצול הזכויות על גבי הבנין במצבו.

בהתחשב בכך שעפ"י הוראות התכנית בבנינים חדשים שטח חדר היציאה לגג יהיה כחלק מזכויות הבניה הקיימות, תחושב ההשבחה רק ביחס לעליה בשווי הזכויות הקיימות כתוצאה מהעליה לגג.
כאמור, יש להביא בחשבון דחיה בשווי הזכויות עד לניצול הזכויות ועד להסרת "הפגם התכנוני" באמצעות הקלה או הכנת תכנית. סה"כ הדחיה שתובא בחשבון הינה 12 שנים 7% ריבית לשנה.

<u>ערכי שווי</u>

- להלן ערכי שווי קרקע לחדר בראשון לציון עפ"י בטאון "מקרקעין וערכם" :

מס' גליון	**אזור מעולה**		**אזור בינוני**	
	מ-	עד-	מ-	עד-
צ"ד מדצמבר 1985	$4,000	$4,500	$3,000	$3,500
צ"ה מיוני 1986	אין שינוי			
צ"ז מיוני 1987	$7,000	$8,500	$4,000	$5,500

עפ"י נתונים אלו, להלן ערכי שווי מ"ר מבונה עפ"י בטאון "מקרקעין וערכם" :

מס' גליון	**אזור מעולה**				**אזור בינוני**			
	מ-		עד-		מ-		עד-	
צ"ד מדצמבר 1985	238	₪	268	₪	178	₪	208	₪
צ"ה מיוני 1986	אין שינוי							
צ"ז מיוני 1987	416	₪	505	₪	238	₪	327	₪

- שמאית המשיבה הציגה סקר מחירים שנערך בשנת 1986 עם מר רשתי ממס שבח, לצורך קביעת השווי בשומת השבחה כללית לתכנית רצ/1/1/ו מיום 2.11.1986, שווי מ"ר מבונה הינו 220 ₪.

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

- שמאי המבקש הציג פרסום הצעות מחיר לדירות מגורים מעיתון הארץ מתאריך 21.11.1986, להלן ניתוח הנתונים:

דירת 5 חדרים - מחיר מוצע למכירה		$ 96,000
בניכוי מע"מ	(15%)	$ 83,478
שטח הדירה במ"ר		125
מחיר למ"ר		$ 668
הפחתה בגין משא ומתן		0.9
מחיר למ"ר מתואם לאחר משא ומתן		$ 601
מחיר למ"ר בניכוי רווח יזמי	(20%)	$ 501
עלות בניה למ"ר		$ 350
שווי מ"ר מבונה		$ 151
שער הדולר		1.4866
שווי מ"ר מבונה		**₪ 224**

דירת 4 חדרים - מחיר מוצע למכירה		$ 75,000
בניכוי מע"מ	(15%)	$ 65,217
שטח הדירה במ"ר		100
מחיר למ"ר		$ 652
הפחתה בגין משא ומתן		0.9
מחיר למ"ר מתואם לאחר משא ומתן		$ 587
מחיר למ"ר בניכוי רווח יזמי	(20%)	$ 489
עלות בניה למ"ר		$ 350
שווי מ"ר מבונה		$ 139
שער הדולר		1.4866
שווי מ"ר מבונה		**₪ 207**

בהתחשב כי בפרטי הפרסום חסרים נתונים כגון שטח הדירה, קומה, סוג הבנין, וכו', ובהתחשב כי מדובר בפרטי הצעה שאינן מחירי עסקאות סופיים, יחסתי לנתונים אלו משקל נמוך ביחס לנתוני השווי האחרים שהוצגו לעיל, בקביעת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון.

להלן סיכום ערכי השווי שהובאו בחשבון בקביעת השווי בנכס הנדון:

תאריך	שווי מ"ר מבונה	מקור
דצמבר 1985	נע בין 178 ₪ ל- 268 ₪	מקרקעין וערכם - צ"ד
יוני 1986	נע בין 178 ₪ ל- 268 ₪	מקרקעין וערכם - צ"ה
יונ-87	נע בין 238 ₪ ל- 505 ₪	מקרקעין וערכם - צ"ז
21.5.1987	₪ 203	עסקה בשיבת ציון
2.11.1986	₪ 220	סקר מחירים - מס שבח
21.11.1986	₪ 224	פרסום דירת 5 חדרים למכירה
21.11.1986	₪ 207	פרסום דירת 4 חדרים למכירה

בהתחשב בכלל הנתונים ובהתאמה למיקום הנכס הנדון בשכונת אהרונוביץ שהינה סביבת מגורים מבוקשת, אולם בסמוך לתחנה המרכזית, אני מעריכה כי שווי מ"ר מבונה הינו 220 ₪.

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

הנחת העבודה הינה כי עפ"י זכויות הבניה ומס' הקומות יבנה חדר יציאה אחד על הגג.

להלן תחשיב ההשבחה :

	סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
מצב קודם	זכויות בקומות	23	1	23
מצב חדש	חדר יציאה לגג	23	1.3	29.9
הפרש				**6.90**

תוספת שטח מבונה אקווי' במ"ר	6.90	
מקדם דחיה	0.44	
שווי מ"ר מבונה	220	₪
השבחה	**674**	**₪**

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

שמאי הצדדים אינם מביאים בחשבון השבחה בגין תכניות רצ/1/1/ו/א ו- רצ/1/1/ו/ב, התכניות קובעות הוראות בדבר הקמת חדרי יציאה לגג ללא שינוי בזכויות הבניה.
אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכניות אינן משביחות את המקרקעין.**

10.6. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ז (14.5.1993)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1ז המתירה תוספת זכויות למרפסות, גזוזטראות בלתי מקורות, בשיעור 15% מהשטח המבונה.

בשני המצבים התכנוניים, השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הקרקע כריקה.

הובא בחשבון כי במועד הקובע, שטח המגרש נטו הינו 313 מ"ר ואינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 30% בגין אי ודאות לאישור תכנית מפורטת שתאפשר מימוש הזכויות מתכנית רצ/1/1/ז במגרש הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי מבוססים על שומה כללית לתכנית רצ/1/1/ז שנערכה במשרדנו בשנת 1993 לפי 1,300 ₪ למ"ר.

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

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח החלקה במ"ר	314
אחוזי בניה	137.5%
אחוזי בניה למרפסות מהשטח המבונה	15%
שטח מבונה למרפסות במ"ר	64.5
שווי מ"ר מבונה למרפסות	₪ 320
שווי תוספת הזכויות למרפסות	₪ 20,640
הפחתה בגין אי ודאות	0.7
השבחה	**₪ 14,448**

עמדת שמאי המבקש

במצב הקודם - השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

במצב החדש - תכנית רצ/1/1/ז התירה תוספת מרפסות בשטח 15% מהשטח המבונה, דהיינו 64.56 מ"ר מרפסות.

בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש הנדון כדלקמן:

- לא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ז במבנה שאינו כולל קומת עמודים לפי תכנית רצ/1/1/ג.
- שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.
- הבנין הקיים אינו עומד במגבלת קווי הבנין.
- בהתחשב בבנין הקיים, לא ניתן להקים את המרפסות במגבלת קווי הבנין הקיימים.

לאור האמור, הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ז ללא הריסת המבנה הקיים.

לפיכך, יש לחשב את המצב החדש לפי החלופה הגבוהה מבין שתי החלופות כדלקמן:

א. שווי הנכס במצבו הכולל את הבניין הקיים.

ב. שווי הקרקע כריקה עפ"י זכויות הבניה מהתכניות החלות על המגרש הנדון, בכפוף לאישור תכנית המתירה בניה במגרש הנדון שאינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תכנית שכזו. יש להביא בחשבון כי תוספת המרפסות מעבר לקווי הבנין הקיימים תיצור מרחק לא סביר בין הבניינים (כ- 8 מ').
הובאה בחשבון דחיה ל- 7 שנים בשיעור היוון 8%.

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

ערכי שווי

ערכי שווי	תאריך	מקור
שווי מ"ר מבונה בגוש 3928 – 1,300 ₪	-	טבלאות היטל השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ז
מחיר דירת 3 חדרים יד שניה – $90,000	23.8.1993	פרסום בעיתון גלובס נדל"ן מיום 23.8.1993
מחיר דירת 3 חדרים חדשה – $110,000	23.8.1993	פרסום בעיתון גלובס נדל"ן מיום 23.8.1993

יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מדרום לנכס נמצאה התחנה המרכזית של ראשון לציון, ובנוסף מהעבר המערבי של רח' ביאליק היו ממוקמים מבני ציבור לרבות מבנה ציבור של תנועת בית"ר, דבר שיצר פגיעה במגרש הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי הינו $1,200
- שווי מ"ר מבונה הינו 1,300 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>שווי הנכס במצבו</u>

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1	
שווי מ"ר בנוי	1,200	$
שער הדולר	2.85	
שווי הנכס במצבו	**1,067,382**	**₪**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
עיקרי	407.38	1	407.38
חדר יציאה לגג	23	1.2	27.6
מרפסות	64.56	0.5	32.28
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**467.25**

שטח מבונה אקווי' במ"ר	467.25	
שווי מ"ר מבונה	1,300	₪
שווי הקרקע כריקה וזמינה	670,429	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.58	
שווי הקרקע כריקה (לפני תשלום היטל השבחה)	354,429	₪
מקדם תשלום היטל השבחה צפוי	0.75	
שווי הקרקע כריקה	**265,822**	**₪**

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

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

הכרעה

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

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

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

התכנית מאפשרת מרפסות בשטח 15% משטח הבניה (לעומת עד 10% או 12 מ"ר לפי הקטן לפי התקנות), לפיכך תיבחן ההשבחה עפ"י ההפרש בין התקנות לבין הזכויות שהוקנו בתכנית רצ/1/1/ז.

אני סבורה כי בהתחשב בבינוי הקיים והפחתים הפיזיים והתכנוניים שהצטברו בו, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה וניצול מלוא הזכויות.

יצויין, כי הנכס חריג ביחס לסביבה הכוללת מבני מגורים בני 4 קומות ומעלה, שנבנו במהלך שנות ה- 90 וה- 2000 אשר החליפו את המבנים הותיקים.

בהתחשב כאמור במגבלות התכנוניות (הפגם התכנוני) יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 24% הבא לידי ביטוי בדחיה של 4 שנים בשיעור של 7% לשנה.

בהתחשב בנתונים שהוצגו לפני ובהסכמת הצדדים אני מקבלת את השווי של 1,300 ₪ למ"ר מבונה.

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

מצב חדש

שטח המגרש	313
סה"כ זכויות בניה	137.5%
זכויות בניה	430.4
שיעור	15%
שטח מרפסות	**64.56**

מצב קודם

זכויות למגורים	430.4
מרפסות	10%
שטח מרפסות	**43.04**

הפרש		21.52
שווי מ"ר	₪	1,300
סה"כ	₪	27,974
מקדם דחיה 4 שנים 7%		0.76
השבחה	**₪**	**21,342**

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/18/1/1 (29.7.1996)</u>**

התכנית קובעת מגבלות לקווי בניין במגרשים פינתיים, ללא שינוי בזכויות הבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/1 (20.11.1996)</u>**

התכנית מבטלת את ההגבלה לעומק גזוזטרה 2 מ' וקובעת הוראות בניה כלליות, ללא שינוי בזכויות הבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

10.9. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/25/1/1 (9.10.1997)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה מתכנית רצ/מק/25/1/1, המתירה תוספת מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בקומה מפולשת או בקומת מרתף.

בשני המצבים התכנוניים, השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הקרקע כריקה.

הובא בחשבון כי במועד הקובע, שטח המגרש נטו הינו 314 מ"ר ואינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 30% בגין אי ודאות לאישור תכנית מפורטת שתאפשר מימוש הזכויות מתכנית רצ/מק/25/1/1 במגרש הנדון.

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

ערכי שווי

ערכי השווי מבוססים על שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829.

בהתחשב במיקום הנכס, שווי מ"ר מבונה הינו 1,800 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

תוספת שטח למחסן ליח"ד במ"ר	6	
מס' יח"ד	3	
מקדם שטח מחסן	0.25	
שווי מ"ר מבונה	1,800	₪
הפחתה בגין אי ודאות	0.7	
השבחה	**5,670**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

במצב הקודם - השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

במצב החדש - תכנית רצ/מק/25/1/1 מתירה תוספת מחסנים בקומת עמודים מפולשת.

בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש הנדון כדלקמן:

- לא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/מק/25/1/1 במבנה שאינו כולל קומת עמודים לפי תכנית רצ/1/1/ג.
- שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.

לאור האמור, הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/מק/25/1/1 ללא הריסת המבנה הקיים. לפיכך, יש לחשב את המצב החדש לפי החלופה הגבוהה מבין שתי החלופות כדלקמן:

א. שווי הנכס במצבו הכולל את הבניין הקיים.

ב. שווי הקרקע כריקה עפ"י זכויות הבניה מהתכניות החלות על המגרש הנדון, בכפוף לאישור תכנית המתירה בניה במגרש הנדון שאינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תכנית שכזו.
הובאה בחשבון דחיה ל- 4 שנים בשיעור היוון 8%.

ערכי שווי

- עפ"י שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829, שווי מ"ר מבונה הינו 2,000 ₪.

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

- עפ"י פרסום בעיתון גלובס נדל"ן מיום 26.4.1997, מחיר דירת 4 חדרים יד שניה בראשון לציון הינו 165,000$ בממוצע ומחיר דירת 3 חדרים חדשה הינו 200,000$ בממוצע.

ערכי שווי	תאריך	מקור
שווי מ"ר מבונה - 2,000 ₪.	-	שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829
מחיר דירת 4 חדרים יד שניה – 165,000$	26.4.1997	פרסום בעיתון גלובס נדל"ן מיום 26.4.1997
ומחיר דירת 3 חדרים חדשה – 200,000$	26.4.1997	פרסום בעיתון גלובס נדל"ן מיום 26.4.1997

יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מדרום לנכס נמצאה התחנה המרכזית של ראשון לציון, ובנוסף מהעבר המערבי של רח' ביאליק היו ממוקמים מבני ציבור לרבות מבנה ציבור של תנועת בית"ר, דבר שיצר פגיעה במגרש הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי הינו 1,650$
- שווי מ"ר מבונה הינו 1,800 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>שווי הנכס במצבו</u>

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1	
שווי מ"ר בנוי	1,650	$
שער הדולר	3.4	
שווי הנכס במצבו	**1,750,881**	**₪**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
עיקרי	407.38	1	407.38
חדר יציאה לגג	23	1.2	27.6
מרפסות	64.56	0.5	32.28
מחסנים	24	0.25	6
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**473.25**

שטח מבונה אקווי' במ"ר	473.25	
שווי מ"ר מבונה	1,800	₪
שווי הקרקע כריקה וזמינה	851,856	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.74	
שווי הקרקע כריקה (לפני תשלום היטל השבחה)	626,139	₪
מקדם תשלום היטל השבחה צפוי	0.87	
שווי הקרקע כריקה	**544,741**	**₪**

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

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

הכרעה

התכנית מאפשרת לבנות מחסן ששטחו 6 מ"ר ליח"ד.

בהתחשב במצבו של המבנה, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה בפרויקט חדש ומודרני בדחיה של 4 שנים, עד להסרת מגבלת מגרש מינימלי.

סה"כ זכויות הבניה הינן 430 מ"ר, הצפיפות המותרת (עפ"י רצ/2000 שלא אושרה) הינה 12 יח"ד לדונם נטו שהם כ- 3.75 יח"ד במגרש הנדון. לצורך הזהירות יובאו בחשבון 3 יח"ד .

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב במיקום הנכס וברמת המחירים בסביבה במועד הקובע, אני מקבלת את השווי שקבעו שמאי הצדדים בסך 1,800 ש"ח למ"ר מבונה.

מס' דירות	3	
שטח מחסן ליח"ד במ"ר	6	
סה"כ	18	
מקדם שווי	0.3	
שווי מ"ר מבונה	1,800	₪
סה"כ	9,720	₪
מקדם דחיה 4 שנים 7%	0.76	
השבחה	**7,415**	**₪**

10.10. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/25/1/1 (5.1.1999)</u>**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

10.11. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/33/1/1 (21.5.2001)</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר ציפוי חזיתות המבנים, ללא שינוי בזכויות הבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

10.12. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/30 (25.12.2001)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

במצב הקודם - עפ"י תכנית רצ/1/1/ו ניתן היה להקים מצללה בשטח של 15 מ"ר.

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

במצב החדש - תכנית רצ/30/1/1 התירה קירוי המצללה בתוספת לזכויות הבניה הקיימות.

מאחר והמבנה הקיים נבנה טרם אישורה של תכנית רצ/1/1/ג' ניתן לממש את תכנית רצ/30/1/1, ללא אישור תכנית מפורטת, במבנה הקיים בצמוד לחדר היציאה לגג.
ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה לקירוי המצללה.

ערכי שווי

ערכי השווי מבוססים על שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829.
בהתחשב במיקום הנכס, שווי מ"ר מבונה הינו 2,070 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח המצללה במ"ר	15	
שווי מ"ר מבונה	2,070	₪
מקדם קירוי מצללה	0.1	
השבחה	**3,105**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

במצב הקודם - השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הנכס במצבו.

במצב החדש - תכנית רצ/30/1/1 מתירה קירוי מצללות.

בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש. לא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/30/1/1 ללא הריסת המבנה הקיים. לפיכך, יש לחשב את המצב החדש לפי החלופה הגבוהה מבין שתי החלופות כדלקמן:

א. שווי הנכס במצבו הכולל את הבניין הקיים.
ב. שווי הקרקע כריקה עפ"י זכויות הבניה מהתכניות החלות על המגרש הנדון, בכפוף לאישור תכנית המתירה בניה במגרש הנדון שאינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תכנית שכזו.
הובאה בחשבון דחיה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 8%.

ערכי שווי

- עפ"י שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3926 חלקה 829, שווי מ"ר מבונה הינו 2,300 ₪.
- להלן פירוט עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס:

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

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
9.12.2001	3933	253/13	תרמ"ב 5	88	₪ 618,164	₪ 7,025
1.11.2001	3928	634/21	קרל נטר 14	71	₪ 609,000	₪ 8,577
14.12.2001	3929	936/13	יוחנן הסנדלר 12	75	₪ 652,000	₪ 8,693
19.2.2202	3929	436	צ"ג בנות 40	115	₪ 802,740	₪ 6,980
13.3.2002	3929	166/6	פינברג 4	125	₪ 1,135,575	₪ 9,085
17.2.2002	3929	936/33	יוחנן הסנדלר 12	75	₪ 671,000	₪ 8,947
			בממוצע (במעוגל)			**₪ 8,200**

יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מדרום לנכס נמצאה התחנה המרכזית של ראשון לציון, ובנוסף מהעבר המערבי של רח' ביאליק היו ממוקמים מבני ציבור לרבות מבנה ציבור של תנועת בית"ר, דבר שיצר פגיעה במגרש הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי הינו 8,200 ₪
- שווי מ"ר מבונה הינו 2,070 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>שווי הנכס במצבו</u>

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1	
שווי מ"ר בנוי	8,200	₪
שווי הנכס במצבו	**2,559,220**	**₪**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
עיקרי	407.38	1	407.38
חדר יציאה לגג	23	1.2	27.6
מרפסות	64.56	0.5	32.28
מחסנים	24	0.25	6
פרגולה	15.00	0.1	1.50
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**474.75**

שטח מבונה אקווי' במ"ר	474.75	
שווי מ"ר מבונה	2,070	₪
שווי הקרקע כריקה וזמינה	982,739	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.74	
שווי הקרקע כריקה (לפני תשלום היטל השבחה)	722,342	₪
מקדם תשלום היטל השבחה צפוי	0.87	
שווי הקרקע כריקה	**628,438**	**₪**

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

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

הכרעה

תכנית רצ/30/1/1 מאפשרת קירוי פרגולות באמצעות רעפים, אני מאשרת את הסכמת הצדדים כי שטח הפרגולה הינו 15 מ"ר וכן אני מקבלת את הסכמת הצדדים בענין מקדם 0.1 וזאת משום שהתכנית מתירה להוסיף קירוי לפרגולה שהייתה קיימת במצב הקודם.

ההשבחה תחושב בגין קירוי הפרגולה בקומת הגג. כאמור, ניצול הזכויות צפוי להתבצע בעת הריסת המבנה הקיים והקמת פרויקט חדש.

ערכי שווי

עסקאות מכר מגרשים לבניה

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש נטו	מחיר	החלק הנמכר	שטח מבונה נמכר	שווי מ"ר מבונה
25/03/2002	3928	245	שינקין 3	524 מ"ר	₪ 2,379,150	96.68%	786.5	₪ 3,025
23/05/2000	3928	861	קק"ל 4	1,025 מ"ר	₪ 3,147,750	55.82%	1011.7	₪ 3,111

עסקאות מכר דירות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר מ"ר בנוי
22/04/2002	3933	253	תרמ"ב 5	1970		88 מ"ר	₪ 634,500	₪ 7,210
16/05/2001	3928	303	תרמ"ב 21	1976	4מ1	98 מ"ר	₪ 713,284	₪ 7,278
09/12/2001	3933	253	תרמ"ב 5	1976	8מ3	88 מ"ר	₪ 618,164	₪ 7,025
17/06/2002	3928	233	תרמ"ב 30	1974	4	74 מ"ר	₪ 548,784	₪ 7,416
07/08/2002	3933	253	תרמ"ב 5	1975	8מ5	99 מ"ר	₪ 788,087	₪ 7,960

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 7,378
מע"מ	17%	₪ 6,306
יזמות	15%	₪ 5,483
עלות בניה		₪ 3,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,483

בהתחשב בנתונים שהציגו הצדדים, אני מקבלת את השווי עליו הסכימו שמאי הצדדים בסך 2,070 ש"ח למ"ר מבונה בהתחשב במיקום הנכס על אף שהינו על הצד הנמוך.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח פרגולה	15	
מקדם	0.1	
שווי מ"ר מבונה	2,070	₪
סה"כ	3,105	₪
מקדם דחיה 4 שנים 7%	0.76	
השבחה	**2,369**	**₪**

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

10.13. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/יג (24.3.2004)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

התכנית מתירה הקמת שטחי שרות עיליים בשיעור של 80%.

בהתחשב בשטח המגרש, אין סבירות לתוספת שטח בקומות ו/או בקומת עמודים מעבר לשטחי הממ"ד ומהמדרגות, לפיכך התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

בנסיבות המיוחדות של המגרש הנדון ובהתחשב בשטחו הקטן והיקף הזכויות הכולל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה את המקרקעין.**

10.14. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/34/1/1 (8.4.2004)</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר גובה קומת מסד בבניינים חדשים בגובה 4 קומות ומעלה, וכמו כן נקבעו הוראות כלליות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה, ללא שינוי בזכויות הבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.15. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/2 (10.9.2008)</u>**

התכנית קובעת כי חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פתוחות פרט לקירוי סוכך (מרקיזה) בתנאים, ללא שינוי בזכויות הבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין.**

10.16. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 (22.12.2009)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

במצב הקודם - תכנית רצ/1/1/ז התירה הקמת מרפסות בשטח של 15% מהשטח המבונה.

במצב החדש - תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 התירה קירוי המרפסות כתוספת לזכויות הבניה הקיימות.

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

בשני המצבים התכנוניים, השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הקרקע כריקה. ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה לקירוי המרפסות וניצול יעיל יותר של המרפסות ביחס לחדר המגורים היוצר פרטיות גדולה יותר במרפסות.
הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15.

הובא בחשבון כי במועד הקובע, שטח המגרש נטו הינו 314 מ"ר ואינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 30% בגין אי ודאות לאישור תכנית מפורטת שתאפשר מימוש הזכויות מתכנית רצ/מק/1/1/ז/3 במגרש הנדון.

בתגובה לשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי בשומה המכרעת של נאוה סירקיס שצוינה ע"י שמאי המבקש, נקבעה השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ז/3.

<u>ערכי שווי</u>
ערכי השווי מבוססים על שומה מכרעת של יצחק ברמן בגוש 3928 חלקה 603.
בהתחשב במיקום הנכס, שווי מ"ר מבונה הינו 3,900 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח החלקה במ"ר	314	
אחוזי בניה	137.5%	
אחוזי בניה למרפסות מהשטח המבונה	15%	
שטח מבונה למרפסות במ"ר	64.5	
שווי מ"ר מבונה	3,900	₪
מקדם קירוי מרפסות	0.15	
הפחתה בגין אי ודאות	0.7	
השבחה	**26,412**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 תואמת להוראות התקנות ועוסקת בשינוי בבינוי המרפסות בבנייה רוויה ומאפשרת בניית מרפסות אחת מעל השניה באופן רציף במקום מרפסות מדורגות.

שמאי המבקש הציג תכניות בקשה להיתר מאושרות והשווה בין תכנון פנימי בדירות בבניין עם מרפסות מדורגות לבין תכנון פנימי בדירות דומות בבניין עם מרפסות לא מדורגות. לטענת שמאי המבקש, שינוי הבינוי של המרפסות אינו משנה את הבינוי הפנימי של הדירות ולפיכך עלויות הבניה זהות בין שני סוגי הבניינים.

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

כמו כן, השווה שמאי המבקש עסקאות מכר בין דירות בבניינים עם מרפסות מדורגות לבין דירות בבניינים עם מרפסות רצופות כדלקמן:

- השוואת עסקאות מכר בין דירות בבניין עם מרפסות מדורגות לבין דירות בבניין עם מרפסות רצופות:

דירות בבניינים עם מרפסות רצופות

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר	שטח חדר ממוצע במ"ר	מקדם קומה	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
1.2.2009	3939	441	93	4	5	₪ 1,020,000	23.3	1.04	0.99	95.8	₪ 10,643
18.8.2009	3939	438	105	4	2	₪ 1,280,000	26.3	1.01	1.02	108.4	₪ 11,810
1.10.2009	3939	438%	90	4	6	₪ 1,300,000	22.5	1.05	0.98	92.9	₪ 13,993
25.8.2009	3939	438	95	4	4	₪ 1,310,000	23.8	1.03	1	97.5	₪ 13,441
8.7.2009	3939	437	95	4	8	₪ 1,245,000	23.8	1.07	1	101.2	₪ 12,296
ממוצע							**24.1**				**₪ 12,437**

דירות בבניינים עם מרפסות מדורגות

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר	שטח חדר ממוצע במ"ר	מקדם קומה	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
31.3.2009	3939	435	96	4	8	₪ 1,080,000	24	1.07	1	102.6	₪ 10,528
26.5.2009	3939	440	96	4	2	₪ 1,080,000	24	1.01	1	96.8	₪ 11,154
25.6.2009	3939	436	92	4	8	₪ 1,280,000	23	1.07	0.99	97.3	₪ 13,157
7.7.2009	3939	436	93	4	1	₪ 1,170,000	23.3	1	0.99	92.2	₪ 12,696
30.9.2009	3939	435	102	4	1	₪ 1,265,000	25.5	1	1.01	103.4	₪ 12,228
5.10.2009	3939	435	86	3.5	2	₪ 1,220,000	24.6	1.01	1	87.3	₪ 13,982
11.11.2009	3939	434	95	4	9	₪ 1,270,000	23.8	1.08	1	102.2	₪ 12,427
17.11.2009	3939	434	105	4	7	₪ 1,300,000	26.3	1.06	1.02	113.7	₪ 11,429
1.12.2009	3939	434	96	4	1	₪ 1,250,000	24	1	1	95.9	₪ 13,038
ממוצע							**24.1**				**₪ 12,293**

שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות מדורגות	₪	12,293
שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות רצופות	₪	12,437
אחוז שינוי		**1.166%**

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

- השוואת עסקאות מכר בין דירות בקומה שניה בבניין עם מרפסות מדורגות לבין דירות בקומה שניה בבניין עם מרפסות רצופות:

<u>דירה בבניין עם מרפסות רצופות</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
18.8.2009	3939	438	105	4	₪ 1,280,000	1.02	107.3	₪ 11,928

<u>דירות בבניין עם מרפסות מדורגות</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
26.5.2009	3939	440	95.9	4	₪ 1,080,000	1	95.9	₪ 11,265
5.10.2009	3939	435	86.4	3.5	₪ 1,220,000	1	86.4	₪ 14,121
ממוצע								₪ 12,693

שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות מדורגות	₪	12,693
שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות רצופות	₪	11,928
אחוז שינוי		**6.41%**

- השוואת עסקאות מכר בין דירות בקומה שמינית בבניין עם מרפסות מדורגות לבין דירות בקומה שמינית בבניין עם מרפסות רצופות:

<u>דירה בבניין עם מרפסות רצופות</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
8.7.2009	3939	437	94.6	4	₪ 1,245,000	1	94.6	₪ 13,157

<u>דירות בבניין עם מרפסות מדורגות</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר	מקדם רווחה	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
31.3.2009	3939	435	96	4	₪ 1,080,000	1	95.9	₪ 11,265
25.6.2009	3939	436	92	4	₪ 1,280,000	0.99	90.9	₪ 14,078
ממוצע								₪ 12,672

שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות מדורגות	₪	12,672
שווי מ"ר בנוי בבניין עם מרפסות רצופות	₪	13,157
אחוז שינוי		**-3.69%**

- עפ"י שומה מכרעת של נאוה סירקיס בגוש 3927 חלקה 358 נקבע כי אין יתרון כלכלי לדירות עם מרפסות מקורות על פני דירות עם מרפסות פתוחות.

לאור האמור, אין יתרון כלכלי למרפסות הבנויות באופן רצוף על פני מרפסות מדורגות.

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

בנוסף:
בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש הנדון כדלקמן:

- שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.
- הבנין הקיים אינו עומד במגבלת קווי הבנין.
- בהתחשב בבנין הקיים, לא ניתן להקים את המרפסות במגבלת קווי הבנין הקיימים.
- תוספת המרפסות מעבר לקווי הבנין הקיימים תיצור מרחק לא סביר בין הבניינים (כ- 8 מ').

בהתחשב בהוראות המגבילות, הרי שהשימוש הטוב והיעיל בנכס במצב החדש הינו הנכס במצבו.

לאור האמור, הרי שהתכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

תכנית רצ/מק/1/1/ז'/3 איפשרה גמישות בתכנון המרפסות, ותכנון מרפסות מקורות עם מרווח של קומה אחת מהקירוי לעומת שתי קומות כפי שנקבע בתכנית רצ/1/1/ז.

לטענת שמאי המבקש השינוי באופן הבינוי איננו עדיף מבחינת קונה פוטנציאלי ואיננו משביח את המקרקעין, לראיה הציג שמאי המבקש השוואה בין שווי דירות בפרויקטים שונים בהם קיימות מרפסות מדורגות לעומת דירות בפרויקטים עם מרפסות רצופות. ניתוח המחירים ע"י שמאי המבקש העלה כי לא ניתן להוכיח עליה בשווי הדירות הכוללות מרפסות רצופות.

אני מסכימה כי מדובר בשינוי קטן באופן הבינוי ובאפשרויות השימוש והניצול של הנכס, אולם מדובר בשחרור היזם מאילוץ/מגבלה תכנונית ועיצובית שחלה עליו במצב הקודם, כך שהוא יכול לתכנן באופן מיטבי את הבנין וכן מאפשר קירוי איכותי יותר למרפסות מה שמשפר את אופי השימוש בהן וזאת מבלי שיאסר הבינוי המתיר קירוי של שתי מרפסות, לפיכך אני סבורה כי לתכנית השפעה חיובית על ערך הנכס.

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

בהתחשב במיקום הנכס אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה 3,900 ₪ למ"ר מבונה.

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

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש		313
סה"כ זכויות בניה		137.5%
זכויות בניה		430.4
שיעור		15%
שטח מרפסות		64.56
מקדם השבחה		0.05
שווי מ"ר מבונה	₪	3,900
סה"כ	₪	12,588
מקדם דחיה 4 שנים 7%		0.76
השבחה	**₪**	**9,604**

10.17. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/מק/1/1/ג/1 (31.1.2012)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

תכנית רצ/מק/1/1/ג/1, אפשרה בניית קומות, שיינתנו במסגרת הקלה, ללא צורך בנסיגה מקווי הבנין הצדדיים כפי שהיה מחויב טרם אישורה של התכנית.

ההשבחה מחושבת בגין שיפור התכנון, המתייחס לקומות 5 ו- 6 שיינתנו במסגרת הקלה. שווי ההשבחה הינו 10% מהשווי המבונה בקומות אלו.

הובאה בחשבון הפחתה של 40% בגין אי ודאות לניצול ההקלה.

הובא בחשבון כי במועד הקובע, שטח המגרש נטו הינו 314 מ"ר ואינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 30% בגין אי ודאות לאישור תכנית מפורטת שתאפשר מימוש הזכויות מתכנית רצ/מק/1/1/ג/1 במגרש הנדון.

בתגובה לשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי בשומה מכרעת של יצחק ברמן בגוש 3930 חלקה 35, נקבע כי נוצרה השבחה בנכס עקב ביטול הצורך בנסיגה בקווי בניין צדדים במקרה של אישור הקלה לקומות 5 ו-6 שיינתנו בהקלה, וזאת לאור הסבירות הגבוהה כי הקלה זו תתבקש. לפיכך, נקבע כי ניתן בשלב זה לדרוש היטל השבחה בגין אישור התכנית.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י חוזה מכר בחלקה הנדונה נמכרו 3 יח"ד בתמורה ל- 2,700,000 ₪.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה הינו כ- 4,200 ₪.

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

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

שטח החלקה במ"ר	314
אחוזי בניה	137.5%
זכויות בניה במ"ר	431
מס' קומות	6
זכויות בניה לקומה במ"ר	72
מס' קומות בהקלה	2
זכויות בניה לקומות בהקלה במ"ר	144
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,200
מקדם השבחה	0.1
השבחה בגין שיפור תכנון	₪ 60,480
הפחתה בגין אי ודאות לניצול הקלה	0.6
הפחתה בגין אי ודאות לאישור תכנית מפורטת	0.7
השבחה	**₪ 25,400**

עמדת שמאי המבקש

בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג, ניתן להקים במגרש הנדון בנין מגורים, עד 4 קומות מעל עמודים.

תכנית רצ/מק/1/1/ג קובעת כי תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה בקו בניין קדמי ואחורי לקומות הנוספות בלבד, אולם בנכס הנדון לא אושרה הקלה.

סוגיה זו נדונה בעבר בשומה מכרעת של דורית פריאל בגוש 3925 חלקה 286 אשר קבעה כי אין להביא בחשבון השבחה מפוטנציאל תכנוני הנובע מהליך תכנוני עתידי (תכנית או הקלה) הכפוף לתשלום היטל השבחה, את הנחיות הבינוי העתידי שקבעה תכנית זו יש להביא בחשבון בשלב אישור ההקלה.

לאור האמור הרי שהתכנית איננה חלה על המקרקעין.

בנוסף, בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות הוראות המגבילות את הבניה במגרש:

- שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.
- הבנין הקיים אינו עומד במגבלת קווי הבנין.
- במקרה של נסיגה בקומות נקבע בתכנית רצ/1/1/ו כי לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית. כלומר, מימוש תכנית זו מאיין את האפשרות להקמת חדר יציאה לגג.
- הצפיפות במגרש הנדון הינה 3.7 יח"ד ולפיכך אין כדאיות בבניית קומה חמישית.

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

בהתחשב בהוראות המגבילות, הרי שהשימוש הטוב והיעיל בנכס במצב החדש הינו הנכס במצבו.

לאור האמור, הרי שהתכנית איננה משביחה את המקרקעין.

הכרעה

תכנית רצ/1/ג/1 קובעת מה יהיו קוי הבנין אם וכאשר תאושר הקלה במס' הקומות.
במקרה הנדון, אני סבורה כי נכון להפעיל את הלכת אליק רון - **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** ופס"ד בענין נויברג **בעש"א (הרצל') 9313-02-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' מיכאל נויברגר**
במסגרת הלכת אליק רון, התייחס בית המשפט לפס"ד נויברגר וקבע כדלקמן:
"לסיכום, יש להבחין בין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6%... בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149- 155 לחוק התכנון והבניה" (כפי שנדון בעניין נויברגר), לבין תכנית הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו (וכפי שנדון בעניין דולינגר), ללא הליכי הקלה. בעוד שבתכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, הרי שבמקרה בפנינו, הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן למעין מוקנות. כאמור, זה ההבדל בין המקרה שנדון בעניין דולינגר, שם טענה הועדה המקומית גבעתיים כי הזכויות המותנות הן מוקנות, לבין המקרה שנדון בעניין נויברגר, שם נדחתה טענת הועדה המקומית הרצליה כי התכנית מאפשרת קבלת תוספת אחוזי בניה כזכות מוקנית בבחינת "גשר ברזל", מאחר שהזכות כפופה להליכי הקלה".

לפיכך אני סבורה, בהתבסס על פסקי דין אלה (אליק רון ונויברגר), כי מאחר והזכויות שמקנה תכנית רצ/1/ג/1 כפופות לאישור הקלה ומדובר בשלב זה בזכויות תיאורטיות בלבד, הרי שאין לבחון את ההשבחה בשלב אישור התכנית, אלא בשלב אישור ההקלה ולמועד אישורה.

לפיכך התכנית **איננה משביחה את המקרקעין**.

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

10.18. **<u>השבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו/6 (13.7.2012)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

במצב הקודם, עפ"י התכניות שבתוקף, ניתן היה להקים חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד כתוספת לזכויות הבניה.

במצב החדש, תכנית רצ/1/1/ו/6, הרחיבה את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג לשטח של 40 מ"ר ליח"ד כתוספת לזכויות הבניה.

מאחר והמבנה הקיים נבנה טרם אישורה של תכנית רצ/1/1/ג' ניתן לממש את תכנית רצ/1/1/ו/6, ללא אישור תכנית מפורטת, על גג המבנה הקיים, בדומה לבנייני "שיכון" ותיקים שנבנו ללא קומת עמודים וניתן לנצל בהם את חדרי היציאה לגג.

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג אחד, ובהתחשב בהפחתת שטח מרפסת הגג.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י חוזה מכר בחלקה הנדונה נמכרו 3 יח"ד בתמורה ל- 2,700,000 ₪.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה הינו כ- 4,200 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

זכויות בניה לחדר יציאה לגג במ"ר - מצב חדש	40
זכויות בניה לחדר יציאה לגג במ"ר - מצב קודם	23
תוספת זכויות בניה לחדר יציאה לגג במ"ר	**17**

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח מבונה אקווי' במ"ר**
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	17	1.2	20.4
הפחתת שטח מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי'			**17**

תוספת שטח מבונה אקווי' במ"ר	17	
שווי מ"ר מבונה	₪	4,200
השבחה	**₪**	**71,400**

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

עמדת שמאי המבקש

התכנית מוסיפה זכויות בניה של 17 מ"ר לחדרי היציאה לגג על חשבון מרפסת הגג.

בהתחשב בתכניות החלות על המגרש הנדון, קיימות כאמור הוראות המגבילות את הבניה במגרש הנדון כדלקמן:

- שטח המגרש הנדון אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי.
- הבנין הקיים אינו עומד במגבלת קווי הבנין.
- יש להביא בחשבון עלויות חיזוק והתאמה לבניית חדר יציאה לגג מעל הבניין הקיים.
- לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג מעל גג חלקי.

לאור האמור, הרי שלא ניתן לממש את זכויות הבניה מתכנית רצ/1/1/ו/6 ללא הריסת המבנה הקיים. לפיכך, יש לחשב את המצב החדש לפי החלופה הגבוהה מבין שתי החלופות כדלקמן:

א. שווי הנכס במצבו הכולל את הבניין הקיים.

ב. שווי הקרקע כריקה עפ"י זכויות הבניה מהתכניות החלות על המגרש הנדון, בכפוף לאישור תכנית המתירה בניה במגרש הנדון שאינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימלי, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תכנית שכזו.
הובאה בחשבון הפחתה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 8%.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי שווי	מקור
שווי מ"ר מבונה – ₪ 4,084	שומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגוש 3936 חלקה 215 מיום 7.4.2013
שווי הנכס הנדון – ₪ 2,700,000	חוזה מכר למכירת הנכס הנדון

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון:

- שווי מ"ר בנוי ₪ 8,650
- שווי מ"ר מבונה הינו ₪ 4,200

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

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>שווי הנכס במצבו</u>

שטח בנוי אקווי' במ"ר	312.1	
שווי מ"ר בנוי	8,650	₪
שווי הנכס במצבו	**2,700,000**	**₪**

<u>שווי הקרקע כריקה</u>

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
עיקרי	407.38	1	407.38
חדר יציאה לגג	40	1.2	48
הפחתת מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
מרפסות	64.56	0.5	32.28
מחסנים	24	0.25	6
פרגולה	15.00	0.1	1.50
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**491.75**

שטח מבונה אקווי' במ"ר	491.75	
שווי מ"ר מבונה	4,200	₪
שווי הקרקע כריקה וזמינה	2,065,363	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת	0.74	
שווי הקרקע כריקה (לפני תשלום היטל השבחה)	1,518,104	₪
מקדם תשלום היטל השבחה צפוי	0.87	
שווי הקרקע כריקה	**1,320,750**	**₪**

לאור האמור, השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני המצבים התכנוניים הינו הנכס במצבו ולפיכך, התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

הכרעה

המצב הקודם - זכויות הבניה אפשרו בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד כחלק מזכויות הבניה הקיימות.

המצב החדש - תכנית רצ/1/1/6 אפשרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד כתוספת לזכויות הבניה הקיימות.

מאחר והזכויות במצב החדש נוספות על הזכויות הקיימות (אינן מהוות חלק מהזכויות הקיימות) תחושב ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. עם זאת יובאו בחשבון הזכויות לחדר היציאה לגג במצב הקודם. (כחלק מכלל הזכויות בנכס).

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

יש לציין, כי גישת חישוב השבחה שונה מגישת הצדדים, שכן במסגרת תכנית רצ/1/1/ו הובאו בחשבון הזכויות לבניה בגג כחלק מהזכויות ולא בנוסף להם. (ההשבחה נקבעה רק בגין האפשרות להעברת הזכויות לגג).

כאמור, בהתחשב בפחתים הפיזיים התכנוניים והכלכליים של הנכס ובהתחשב באופי הסביבה אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה. באומדן השווי תובא בחשבון הפחתה בגין דחיה עד להסדרת המגבלות התכנוניות (הפגם התכנוני) הבא לידי ביטוי בדחיה של 4 שנים בריבית של 7% לשנה.

ערכי שווי

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

	שטח	**מקדם**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	23	1.3	29.9

מצב חדש

	שטח	**מקדם**	**סה"כ**
שטח בקומות	23	1	23
שטח נוסף לבניה בגג	40	1.3	52
הפסד מרפסת גג	-17	0.3	-5.1
סה"כ			**69.9**

הפרש		40
שווי מ"ר מבונה		**4,200** ₪
סה"כ	₪	168,000
מקדם דחיה 4 שנים 7%		0.76
השבחה	₪	**128,166**

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

11. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/ג	25.8.1978	₪ 1.87	₪ 0.94
רצ/ו/9	19.6.1981	אין השבחה	
רצ/1/1/ו	26.9.1986	₪ 674	₪ 337
רצ/1/1/ו/א	23.12.1988	אין השבחה	
רצ/1/1/ו/ב	28.11.1990	אין השבחה	
רצ/1/1/ז	14.5.1993	₪ 21,342	₪ 10,671
רצ/מק/18/1/1	29.7.1996	אין השבחה	
רצ/מק/1/1/1/ז	20.11.1996	אין השבחה	
רצ/מק/25/1/1	9.10.1997	₪ 7,415	₪ 3,708
רצ/מק/1/25/1/1	5.1.1999	אין השבחה	
רצ/מק/33/1/1	21.5.2001	אין השבחה	
רצ/30/1/1	25.12.2001	₪ 2,369	₪ 1,184
רצ/1/1/יג	24.3.2004	אין השבחה	
רצ/מק/34/1/1	8.4.2004	אין השבחה	
רצ/מק/2/1/1/ז	10.9.2008	אין השבחה	
רצ/מק/3/1/1/ז	22.12.2009	₪ 7,141	₪ 3,571
רצ/מק/1/1/1/ג	31.1.2012	אין השבחה	
רצ/1/1/1/ו/6	13.7.2012	₪ 128,166	₪ 64,083

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

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