# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין  אשר שוהם, שמאי מקרקעין


10.02.2019
מספר מינוי: 1664-2018
מספרנו: 262 שומה מכרעת

**לכבוד**
**המבקשת, ענבל מור**
**באמצעות השמאית**
**גב' אפרת פינטו**
בדוא"ל efratpinto@gmail.com

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית אזור**
**באמצעות השמאית**
**גב' רחל פרנקו**
בדוא"ל rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
**גוש 6024 חלקה 191 תת חלקה 7, רח' שפירא 4, אזור**

## 1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

## 2. פרטי הנכס:

2.1 מיקום: רחוב שפירא 4, אזור.

2.2 גוש: 6024. חלקה: 191. תת חלקה: 7.

2.3 שטח תת חלקה 7 (הרשום): 60.70 מ"ר.

2.4 שטח החלקה (הרשום): 2,806 מ"ר.

2.5 החלק ברכוש המשותף: 1/32.

2.6 מהות הנכס: דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה רביעית ואחרונה.

2.7 הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה אזור, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו, מיום 01.07.2018.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' ענבל מור, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' אפרת פינטו מיום 02.10.2018.

3.3 העתק מסמך מיום 04.11.2018 ובו תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון מתאריך 15.04.2018 אשר הופק באמצעות האינטרנט.

3.5 מסמכי רישום בית משותף.

3.6 עמדה מטעם היועץ המשפטי לממשלה בעניין עמנ (ת"א) 59261-06-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' ברגר רחל**.

3.7 שומתו המכרעת של מר בועז קוט בגוש 7127 חלקה 42/20, הערבה 9 חולון.

3.8 ערר (ת"א) 85123/12 **יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

3.9 פס"ד בית המשפט המחוזי בחיפה ה"פ 50476-09-17 **אבן נ' שושן ואח'**.

3.10 הודעת על קבלת שומת היטל השבחה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור מיום 25.07.2018 ע"ס 55,773 ₪.

3.11 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.10.2018 .

3.12 היתר בניה מס' 3071 מיום 17.03.1996 לתוספת לבית מגורים ותוכנית בקשה להיתר בצילום לא רציף.

3.13 מכתבה של אדר' מריאנה אשכנזי מהנדסת המועצה מיום 19.02.2018 לעניין הנכס הנדון.

3.14 מכתבו של אינג' חגי קול, מהנדס הועדה המקומית, מיום 15.11.2018 לעניין הנכס הנדון.

3.15 מכתבה של שמאית המבקשת מיום 19.11.2018 לעניין תגובה לחוות אינג' חגי קול, מהנדס המועצה והועדה המקומית מיום 15.11.2018.

## 4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1 21.03.2016 – יום כניסתה לתוקף של תכנית מאא/254 (552-0273292).

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 12.11.2018, בהשתתפות גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה וגב' אפרת פינטו, שמאית מקרקעין מטעם המבקשת.
שמאיות הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 14.11.2018 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

ביום 16.11.2018 שלחה שמאית המשיבה את עמדת הועדה המקומית לעניין מדיניותם לגבי הקומה החלקית.

שמאית המבקשת שלחה את התייחסותה לעמדת הועדה המקומית ביום 19.11.2018.

5.3 הביקור בסביבת הנכס ובבניין נערך 04.10.2018, ללא נוכחות הצדדים.

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון ממוקם ברח' שפירא 4, אזור.

6.2 רחוב שפירא מהווה רחוב פנימי, המתחיל ממזרח ברחוב ז'בוטינסקי ומסתיים ממערב בדרך ללא מוצא.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבניה רוויה לצד בנייני מגורים גבוהים יותר, חלקים בשלבי בניה.

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

6.5 על החלקה ניצב מבנה מגורים בן 4 כניסות ובו 4 קומות מעל קומת עמודים, ללא מעלית, בכל כניסה 8 יח"ד, 2 יח"ד בקומה.

6.6 הנכס נשוא הכרעה זו מהווה דירת מגורים בכניסה א' של המבנה (להלן: "**הבניין**").

6.7 הכניסה אל הבניין מתבצעת מרחבת החניה ומול גן ציבורי.

6.8 הדירה בקומה רביעית, בשטח רשום של 60.70 מ"ר, פונה לכיוונים צפון, מזרח ומערב.

6.9 עפ"י תשריט הבית המשותף הדירה מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים עם הול, מטבח, מזווה אמבטיה ושירותים.

## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.04.2018 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- גוש 6024 חלקה 191 תת חלקה 7.
- תיאור: דירה. תיאור קומה: רביעית.
- שטח: 60.70 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 1/32.
- כניסה: א'. תקנון: מוסכם.
- בעלות: מור ענבל ת.ז. 038601126, מהות פעולה: מכר, תאריך: 07.01.2015. מס' שטר: 465/2015/1.
- הערות: רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, לפי סעיף 4 י"ז. (ג)(2) לחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"ך 1960.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הרוכשים, מתאריך 07.02.2018, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק למשכנתאות.

- רשומה זיקת הנאה על הרכוש המשותף מתאריך 29.06.1982, מהות הזיקה: חלקה נהנית על פני חלקה 192, תיאור הזיקה: מזכות חניית כלי רכב ומעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.

## 8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 על הנכס חלות התוכניות המאושרות הבאות:

**<u>מצב קודם</u>:**

**תכנית מאא/73 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2303 בתאריך 17.03.1977.**

- התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ד'.
- באזור מגורים ד' מותר לבנות בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
  שטח יחידת הדיור לא יעלה על 100 מ"ר.
  קווי בניין: חזיתי: 6 מ', צדדי: 4,5 מ', אחורי: 5 מ'.
- רשימת תכליות באזור מגורים ד': בתים בני ארבע קומות מעל עמודים.

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

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

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

- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

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

– ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

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

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

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

– שינוי מס' 1 לתמ"א 38.

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

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

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

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

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

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות
- הבניה עפ"י סעיפים 11-14 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:
  א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
  ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
  ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
  ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

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

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
  א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
  ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
  ג. הקמת קומה חלקית על הגג.
  ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
  ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>:

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

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

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

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

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

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

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

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

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

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

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

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

**<u>מצב חדש</u>:**

**תכנית מאא/254 (552-0273292) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7221 בתאריך 06.03.2016:**

- מטרת התכנית, לקבוע כללים, הנחיות, ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים.
- התכנית קובעת בין השאר הוראות לבניית חדר יציאה לגג על גג שטוח (עד 40 מ"ר ליח"ד) והוראות לבניה בחלל גג משופע.
- עפ"י הוראות הבינוי הכלליות:

- טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יהיה בהתאם ליעוד הקרקע והוראות מתכנית מפורטת בה נכלל המבנה ויקבע עפ"י השתלבותו עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס המועצה.
- שטח חדר היציאה לגג יהיה עד 40 מ"ר ליח"ד, והוא כולל זכויות לבניה על הגג מכוח תכניות מאושרות.
- לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על הבניין כולו, עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- כל בניה קיימת ללא היתר על הגג תשולב בהיתר החדש בתנאי שאינה חורגת מהשטחים המותרים עפ"י תכנית זו ו/או תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תכנית זו.
- שטח הבניה במפלס הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומסה"כ שטחי הבניה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- בגגות משופעים 80% לפחות מתכסית הגג יהיה בקירוי רעפים.
- התכנית לא תחול על בניינים לשימור.
- כל תוספת בניה, למעט בניה קלה, מחויבת בעמידה בתקן הישראלי לרעידות אדמה עפ"י תמ"א 38.

- עפ"י הוראות הבינוי בתכנית לבניה על גגות שטוחים:

- תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים מהווים תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
- גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.50 מ' מדוד מהרצפה לגג.
- קווי הנסיגה של חדרי היציאה לגג מהחזית כולל מעקה: 2 מ' מחזית קדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות.
- חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ו/או לשאר החלקים הבנויים של גג הבניין.

– עפ"י הוראות הבינוי התכנית למצללות (פרגולות):

- ניתן להקים מצללה בגג המבנה בתנאי ששטחה אינו עולה על 10 מ"ר או על 1/3 משטח הגג הכולל לפי הגדול ביותר.
- גובה המצללה יהיה עד 2.5 מ'.
- קווי הנסיגה מכל החזיתות יהיו 1.2 מ'.
- לא תותר בניית קירות לפרגולה.

– עפ"י הוראות הבינוי בתכנית לבניית עליות גג, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

- שטח עליית הגג יהיה עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.
- רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו- 10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- שיפוע הגג יהיה בין 50%- 40% ובהתאם לתקן.
- מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד.

**תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016:**

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידות דיור שתבנה.
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.

– סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

*אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.*

*הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".*

– סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי:

*"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

*בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".*

*עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".*

*עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".*

## 9. רישוי:

9.1 הוצג בפניי היתר בניה 3071 מתאריך 17.03.1996 לתוספת לבית מגורים. המבקש: חרמש חן ומירב

9.2 עפ"י מכתבה של אדר' מריאנה אשכנזי מהנדסת המועצה מיום 19.02.2018 הממונן למבקשת עולה כי תכנית הבקשה חתומה בתאריך 17.03.1996 ע"י אדר' נחום כהן מהנדס ועדת משנה אזור וע"י אברהם בנבנישטי יו"ר ועדת משנה לתכנון ובניה אזור. לדבריה התכנית החתומה היא התכנית המאושרת של היתר הבניה מס' 3071 עבור תוספת לדירה הקיימת בקומה רביעית. סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת בהתאם לטבלת השטחים מהתכנית המאושרת הינו 116.2 מ"ר.

## 10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של הישוב.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

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

## 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאיות הצדדים**:

| מהות ההשבחה | תאריך קובע | שמאית המשיבה | | שמאית המבקשת | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ | השבחה ב- ₪ | היטל השבחה ב- ₪ |
| מאא/254 | 21.03.2016 | 109,557 | 54,778 | 0 | 0 |

**טיעוני שמאית המבקשת:**

- שמאית המבקשת בחוות דעתה מציגה את המחלוקות וההסכמה בינה לבין שמאית המשיבה, כדלקמן:

- לטענתה, שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בחוות דעת את הוראות סעיף 4.1.2 ב (4) בתקנון התכנית לפיו: "**לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה**". לטענתה, עפ"י תכנית הבקשה להיתר שהוגשה לוועדה ולא מומשה עולה כי בכניסה א' בבניין לא בוצעו הרחבות בקומה רביעית בניגוד לקומות התחתונות. בנוסף, טוענת שמאית המבקשת כי מעיון בתיק הבניין אותרה לטענתה תכנית בקשה להיתר מאושרת מיום 28.02.1982 לפיה קומה ג' בכניסה א' בנויה בשטח 232.40 מ"ר לאחר הרחבות וקומה ד' בשטח 144.00 מ"ר ללא הרחבות. המשמעות היא לטענתה שקומה ד' בכניסה א' אינה עומדת בהוראות התכנית לבניית חדר יציאה לגג, בכך ששטחה קטן מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה. לחיזוק טענתה, מפנה לשומתו המכרעת של מר בועז קוט בגוש 7170 חלקה 97 ברח' חומה ומגדל 41, חולון, בה קבע השמאי המכריע כי תכנית ח/1/23 אינה משביחה מכיוון שאינה עומדת בהוראות התכנית לעניין תכסית הקומה העליונה. לחיזוק נוסף לטענתה מפנה שמאית המבקשת להחלטת ועדת ערר ת"א 85123/12 **בן יהודה נ' הועדה המקומית ת"א**, בה נקבע כי *"לא כל הרחבה של זכויות הניצול במקרקעין גוררת עימה עליית שווים – השבחה כמובנה בתוספת השלישית. כך למשל ייתכן שהרחבה זו אינה כדאית לעומת מימושן של זכויות אחרות בקרקע, אשר מימושן עשוי להוציא את אפשרות מימושה. דוגמא לכך יכולה להיות תכנית המאפשרת בניית חדרי יציאה אל הגג בנכס, כאשר נכון ליום אישורה מותרת סטטוטורית בניית דירת גג בנכס, שהינה כדאית יותר מבניית חדרי היציאה אל הגג – ולא ניתן לבנות הן את חדרי היציאה אל הגג והן את דירת הגג בשל מגבלות שקבועות בתכניות החלות"*

- שמאית המבקשת טוענת לחילופין, כי במידה וניתן להקים חדר יציאה לגג, יש להביא בחשבון את סעיף 4.1.2 ב (6) לעניין קווי הנסיגה מהחזיתות. לטענתה, לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה עפ"י התכנית. שמירה על קווי קווי הנסיגה כפי שנקבעו בתכנית מאפשרים בניית חדר יציאה לגג בשטח 25.24 מ"ר לכל היותר. בהתאם לסעיף 4.1.2 ג(3) בהוראות התכנית לעניין קווי הנסיגה של מצללה, לא ניתן לבנות מצללה.
- שמאית המבקשת טוענת בנוסף כי הגג הוא חלק מהרכוש המשותף, כול שינוי מחייב את הסכמת בעלי הבית המשותף ותשלום בגין רכישת זכויות אלו עפ"י סעיף 4.1.2 ב(3) להוראות התכנית. לעניין זה מפנה לעמדת היועמ"ש בעמנ (ת"א) 59261-06-1 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל** (פורסם בנבו) **ולפס"ד ה"פ 50476-09-17 אבן נ' שושן ואח'** לפיו יש להתייחס לכלל השיקולים המשפיעים על שווי המקרקעין, לרבות מקדמי דחייה ותשלומי איזון. בנוסף, שמאית המבקשת מפנה לשומתו המכרעת של מר בועז קוט בגוש 7127 חלקה 42/20 בה קבע כי "***בתחשיב ההשבחה יילקח בחשבון מרכיב הבעלות המשותפת והצורך בהסדרת המישור הקנייני לרבות האפשרות לתשלומי איזון...***"
- שמאית המבקשת טוענת בנוסף כי פוטנציאל הליכי התחדשות עירונית מגלם בתוכו תקווה וציפייה גבוהה בקרב הדיירים, שספק אם יסכנו תקווה זו בהסכמתם להוצאת חלקים או שינוי כלשהו ברכוש המשותף. לכן, הביאה בחשבון מקדם הסדרת המישור הקנייני בשיעור של 40%, בשונה משמאית המשיבה שהביאה בחשבון 70%.

לטענתה, הסדרת המישור הקנייני תחייב גם בביצוע תשלומי איזון אשר חושבו על ידה באופן הבא באופן הבא:

שטח תוספת: 25.24 מ"ר

בעלי דירות בבניין: 32.

הסכמה נדרשת: 31 דיירים.

החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות: 0.788 מ"ר.

רכישת זכויות יתר בעלי הדירות בבניין: 24.45 מ"ר.

מקדם הפחתה להסדרת המישור הקנייני: 0.4.

מקדם הפחתה לשוליות השטחים: 0.8.

שווי מ"ר מבונה: 4,700 ₪.

תשלומי איזון: 4,700 ₪ X 0.4 X 0.8 X 24.45 = 36,772 ₪.

לטענתה, תשלומי האיזון גבוהים מההשבחה בגין התכנית, לכן התכנית אינה משביחה.

- בהתייחס לתגובתו של מהנדס המועצה והוועדה המקומית אינג' חגי קול טוענת שמאית המבקשת את הטיעונים הבאים:

- תכנית ממא/ 254 מכילה הוראות בינוי לבנייה על גגות שטוחים ולמתקנים טכניים על הגג כדלקמן:

סעיף 4.1.2 (ב) (6): "**קווי נסיגה של חדר יציאה לגג מהחזית כולל מעקה: 2 מ' מחזית קדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות.**"

סעיף 4.1.2 (ב) (8): "**חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ו/או לשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס המועצה רשאי לאשר חריגה מהוראה זו**".

סעיף 4.1.2 (ד) (1): "**שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית**".

סעיף 4.1.2 (ד) (2): "**תובטח גישה מלאה למקנים טכניים המשותפים לכלל הבניין: לא יוצא היתר בנייה לבניית חדר יציאה לגג על גג בניין, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים כולל דוודים וקולטים והובטחה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג**".

סעיף 4.1.2 (ד) (3): "**בכל בקשה להיתר בנייה לבניית חדר יציאה לגג יובטח בהיתר כי יהיה נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי השירות**"..."

סעיף 4.1.2 (ד) (4): "**המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר...**".

לטענת שמאית המבקש הנכס שבעניינו פינתי וממוקם בקצה מגרעת הבניין, כך שבכפוף להוראות התכנית, לרבות בניית חדרי יציאה לגג צמודים זה לזה ושמירה על קווי נסיגה, נפגעת משמעותית פונקציונאליות תכנון חדר יציאה לגג וכן נוצרת פגיעה בתכנון שטח הדירה המרכזי המחייבים תכנון מחדש של חלל המגורים העיקרי. לטענתה, פועל יוצא מטיעוניה אלה הוא שהוצאות ההתאמה גבוהות יותר ויחס עלות תועלת נמוך מאוד.

לטענתה, בהנחה שניתן לבנות חדר יציאה לגג, במקרה שלפנינו, קיימות 2 אפשרויות: האחת בעורף הבניין והשנייה בחזית הבניין בתנאי בו מבוצעת הרחבה לשתי הדירות בקומה 1. הציגה תשריט הקומה עם אפשרויות בניית החדר על הגג.

- שמאית המבקשת טוענת כי הנכס ממוקם בבניין ישן בו עלויות ההתאמה בין חדש לישן גבוהות יותר, כפי שפירטה בחוות דעתה. לכן, הביאה בחשבון מקדם הוצאות התאמה בשיעור 70%.
- שמאית המבקשת טוענת כי מדובר במפלס שני בדירה בקומה רביעית על עמודים, השטחים המתווספים הם בעלי תועלת ואינטנסיביות שימוש נמוכה יותר משטחי דירה קיימת, לכן הביאה בחשבון מקדם שוליות 80%.
- לטענתה, עפ"י הוראות התכנית תוספת חדר יציאה לגג מחייבת בניית גרם מדרגות מתוך הדירה בשטח של 4 מ"ר, הפוגע בדירה ובפונקציונליות מרחב חלל המגורים.
- שמאית המבקשת מציגה עסקאות השוואה מהם קיבלה כי שווי מ"ר מבונה 4,700 ₪ כפי שעולה גם בחוות דעתה של שמאית המשיבה.

להלן עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבה נכון למועד הקובע כפי שהציגה בחוות דעתה:

| תאריך | גוש | חלקה | תת חלקה | כתובת | שטח דירה במ"ר | מס' חדרים | קומה | שווי מכירה ב- ₪ | שווי למ"ר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.01.2016 | 6024 | 239 | 15 | ז'בוטינסקי | 77 | 3 | 2 | 1,270,999 | 16,506 |
| 27.12.2015 | 6024 | 239 | 0 | ז'בוטינסקי 1 | 77 | 3 | 4 | 1,240,000 | 16,104 |
| 07.12.2015 | 6024 | 239 | 19 | ז'בוטינסקי 1 | 107 | 4 | 3 | 1,710,000 | 15,981 |
| 30.11.2015 | 6024 | 239 | 7 | ז'בוטינסקי 1 | 107 | 4 | 1 | 1,710,001 | 15,981 |
| 23.11.2015 | 6024 | 239 | 11 | ז'בוטינסקי 1 | 77 | 3 | 2 | 1,240,001 | 16,104 |
| 15.11.2015 | 6024 | 239 | 21 | ז'בוטינסקי 1 | 77 | 3 | 3 | 1,240,000 | 16,104 |
| ממוצע | | | | | 87 | | | | 16,130 |

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה אקו', כפי שהציגה בחוות דעתה:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי ב- ₪ | 16,130 |
| בניכוי מע"מ 17% | 13,786 |
| בניכוי יזמות 25% | 11,029 |
| מחוברים ב- ₪ | 7,000 |
| שווי מ"ר מבונה אק' כולל מע"מ | 4,714 |
| במעוגל ב- ₪ | 4,700 |

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

שטח חדר יציאה לגג: 25.24 מ"ר, אובדן שטח חדר מגורים: 4 מ"ר, מכאן כי מדובר בתוספת שטח חדר על הגג במ"ר: 21.24 מ"ר.

מקדם הפחתה להסדרת המישור הקנייני: 0.4.

מקדם הפחתה לשוליות השטחים: 0.8.

מקדם הוצאות התאמה: 0.7.

השבחה במ"ר מבונה אקו': 4.75. שווי מ"ר מבונה: 4,700 ₪.

השבחה גולמית: 22,361 ₪.

תשלומי איזון: 36,772 ₪.

מכאן, לטענתה, שהתכנית אינה משביחה.

**<u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:**

- שמאית המשיבה טוענת כי ההשבחה חושבת לתכנית מאא/254 המאפשרת תוספת חדר על הגג בשטח של עד 40 מ"ר ופרגולה עד 1/3 משטח הגג בדירה העליונה. לטענתה ההשבחה חושבה בהתאם לעמנ (ת"א) 59261-06-1 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל** (פורסם בנבו).

במסמך תגובתה לחוות דעת שמאית המבקשת טוענת שמאית המשיבה כי במצב הקודם ניתן היה להרחיב את הדירה לשטח 116.20 מ"ר עפ"י היתר בניה מיום 17.03.1996. לטענתה, בפועל ההיתר לא מומש אך קיימת מרפסת שנוצרה כתוצאה מההרחבה בקומה שמתחת לדירה העליונה. לפיכך, טוענת שמאית המשיבה שאין מניעה מבחינת הנסיגות לממש את שטח הבניה לחדר על הגג ל- 40 מ"ר. בפועל קיימת בניה על גג, עצם בניית החדר על גג הבניה מוכיחה העובדה כי יש ביקוש לבניית חדרים על הגג.

שמאית המשיבה טוענת כי חוות דעתה נערכה על הצד הזהיר והנמוך שכן לחדר על הגג תתווסף מרפסת בשטח 76 מ"ר (116 מ"ר – 40 מ"ר) במקדם 0.25, מתקבל 19 מ"ר אקו' נוסף. סה"כ שטח לחיוב: 40 מ"ר + 19 מ"ר = 59 מ"ר אקו'.

בנוסף, טוענת שמאית המשיבה שבמצב הקודם התאפשרה הרחבת הדירות לכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

שמאית המשיבה טוענת כי לא מקובל לשלם תשלומי איזון באזור ומשמעות ההתחשבות בתשלומי האיזון היא לחזור לזכויות הקנייניות ולחייב כל בעל דירה בחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף. במקרה זה, במידה ובעל דירה אחרת מקבל תשלומי איזון הרי שהוא צריך לשלם בגין התשלום שקיבל היטל השבחה.

- במסמך תגובתה ציטטה את תגובת היועץ המשפטי של הועדה המקומית לעניין זה. יועמ"ש הוועדה טוען כי *"הועדה המקומית סבורה, כי הפחתת תשלומי האיזון, אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו של היטל ההשבחה, ובפרט עם העמדה לפיה, על מי שמתעשר כתוצאה מאישורה של התכנית, לשאת בתשלום היטל ההשבחה"* ומפרט את הסיבות אשר לטענתו מובילים אותו למסקנה דלעיל.
- חלקיות קומה: שמאית המשיבה טוענת כי הכוונה ב"קומה חלקית" היא לדירות שקיימות כדירות גג שמעליהן לא ניתן לבנות חדרי גג. במקרה שלפנינו, מדובר בבניה מלאה במבנה עם קומות טיפוסיות זהות, 8 דירות בקומה בשטח מקורי של כ- 72 מ"ר לדירה. אפשרויות ההרחבה קיימות לכל הדירות באופן שווה כך שגם אם חלק או רק דירה אחת לא הורחבה הדבר לא הופך את הקומה לקומה חלקית. ההסתכלות היא על כל שטח ההרחבה במצב הקודם ולכן לא מתייחסים להרחבה כבניה חלקית. שלחה התייחסות של מהנדס הועדה המאשר זאת.

- זכויות תמ"א 38: שמאית המשיבה טוענת כי כל זמן שאין בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ויגישו בקשות לבניית חדרי גג הועדה תאשר אותן, התנגדות של שכנים לתוספת בנייה בטענה כי יש תמ"א 38 היא התנגדות בעלמא.
- בעת הדיון שנערך במשרדי אפשרתי לשמאית המשיבה לשלוח את עמדת המשיבה לעניין מדיניותם לגבי הקומה החלקית, להלן תגובת מהנדס המועצה והועדה המקומית אינג' חגי קול:

- בחינת היקף קומה נבחן לפי החלקה כולה ולא אגף בלבד, בהתאם לנסח הטאבו לפי הדירה רשומה כיחידה בחלקה כולה.
- לכל אחת מהדירות קיימת אפשרות הרחבה לפי תכנית מאא/73, ולכן הראייה הינה לפי זכויות הבניה המותרות טרם אישור חדרי הגג, בהתאם לתכנית מאא/73 מדובר בקומה מלאה ולא חלקית.

- שווי מ"ר: שמאי המשיבה הפנתה להכרעות שמאים מכריעים:

- גב' נורית ג'רבי בשומתה המכרעת בגוש 6024 חלקות 239, 240 ברח' ז'בוטינסקי נקבע בבניה רוויה שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה למועד 30.05.2014 וזאת בהתחשב בבניית מרתפי חניה שהתחייבו במתחם.
- בשומתו המכרעת של מר שלומי יפה בגוש 60051 חלקה 58 ברח' העליה השניה 26 נקבע שווי למ"ר קרקע למועדים הקובעים לתכניות מאא/254 ו-מאא/256 5,000 ₪ למ"ר.
- בשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר בגוש 6003 חלקות 58, 72, 73 ברח' סוקולוב נקבע בבניה רוויה שווי של 5,835 ₪ לא כולל מע"מ.
- ועדת השגות קבעה שווי של 5,500 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח למועד 21.09.2015 בבניה רוויה בגוש 6003 חלקה 173 ברח' ד"ר ליכט 33 (מספק אופק 29003).

- להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה רוויה ותיקה בסביבה הקרובה מאתר רשות המיסים כפי שהציגה בחוות דעתה:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח במ"ר | קומה | מס' חדרים | שנת בניה | מחיר מכירה ב- ₪ | מחיר למ"ר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.03.2015 | 6024 | 188 | בן גוריון 11 | 100 | 2 | 4 | 1970 | 1,145,000 | 11,450 |
| 30.08.2016 | 6024 | 187 | בן גוריון 9 | 61 | 3 | 4 | 1970 | 1,375,000 | 22,541 |
| 18.05.2015 | 6024 | 190 | בן גוריון 14 | 62 | 2 | 3 | 1975 | 1,070,000 | 17,258 |
| 08.06.2015 | 6024 | 160 | בן גוריון 33 | 61 | 2 | 3 | 1970 | 1,200,000 | 19,672 |
| 23.06.2015 | 6024 | 168 | בן גוריון 53 | 102 | 2 | 5 | 1965 | 1,210,000 | 11,863 |
| 07.12.2015 | 6024 | 191 | בן גוריון 20 | 61 | 3 | 3 | 1970 | 900,000 | 14,754 |
| 05.07.2016 | 6024 | 161 | בן גוריון 21 | 61 | 2 | 3 | 1976 | 1,100,000 | 18,033 |
| 10.04.2016 | 6024 | 190 | בן גוריון 16 | 62 | 1 | 3 | 1976 | 1,115,000 | 17,984 |
| 26.06.2016 | 6024 | 189 | בן גוריון 2 | 72 | 1 | 4 | 1976 | 1,300,000 | 18,055 |
| 19.09.2016 | 6024 | 161 | בן גוריון 27 | 67 | 3 | 3 | 1980 | 1,050,000 | 15,672 |
| 20.11.2016 | 6024 | 161 | בן גוריון 25 | 62 | 3 | 4 | 1976 | 1,375,000 | 22,177 |
| 08.12.2016 | 6024 | 191 | בן גוריון 18 | 76 | 4 | 3 | 1970 | 1,080,000 | 14,210 |
| ממוצע למ"ר בנוי ב- ₪ | | | | | | | | | 16,972 |

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

במצב הקודם ניתן היה להרחיב את הדירה, בהתאם להיתר הבניה אושרה הרחבה עד 116.20 מ"ר, בהתאם להרחבות שאושרו בשלושת הקומות התחתונות.

תוספת שטח: 40 מ"ר – 3 מ"ר חדר מדרגות = 37 מ"ר.

37 מ"ר X 0.85 שוליות X 1.2 מקדם תוספת שווי בהתחשב במרפסת גג צמודה = 37.74 מ"ר אק'.

37 מ"ר X 4,700 ₪ X 0.7 מושע X 0.9 התאמה = 109,557 ₪ השבחה.

**<u>הכרעה</u>:**

- מטרת תכנית מאא/254 לקבוע כללים, הנחיות, ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים. התכנית קובעת בין השאר הוראות לבניית חדר יציאה לגג על גגות שטוחים. שמאית המבקשת טוענת כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית וזאת מפני שהנכס שבעניינו פינתי וממוקם בקצה מגרעת הבניין, כך שבכפוף להוראות התכנית, לרבות בניית חדרי יציאה לגג צמודים זה לזה ושמירה על קווי נסיגה, נפגעת משמעותית פונקציונאליות חדר יציאה לגג וכן נוצרת פגיעה בתכנון שטח הדירה המרכזי המחייבים תכנון מחדש של חלל המגורים העיקרי. לכן, פועל יוצא מטיעוניה אלה, שהוצאות ההתאמה גבוהות יותר ויחס עלות תועלת נמוך מאוד. בנוסף, טוענת שמאית המבקשת שבהתאם לעמדת היועמ"ש בעמנ (ת"א) 59261-06-1 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל** (פורסם בנבו) **ולפס"ד ה"פ 50476-09-17 אבן נ' שושן ואח'** יש להתחשב בתשלומי האיזון המשולמים ליתר בעלי הזכויות בבניין. בתחשיב

תשלומי האיזון שהציגה בחוות דעתה מצאה כי תשלומי האיזון גבוהים מההשבחה מאישור התכנית ולכן התכנית אינה משביחה. שמאית המשיבה מצטטת מחוות דעת יועמ"ש הוועדה ולפיה *"הוועדה המקומית סבורה, כי הפחתת תשלומי האיזון, אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו של היטל ההשבחה, ובפרט עם העמדה לפיה, על מי שמתעשר כתוצאה מאישורה של התכנית, לשאת בתשלום היטל ההשבחה"*, בהמשך המסמך מפרט את הסיבות אשר לטענתו מובילים אותו למסקנה דלעיל. בנוסף, שמאית המשיבה טוענת כי חוות דעתה נערכה על הצד הזהיר והנמוך שכן לחדר על הגג תתווסף מרפסת בשטח 76 מ"ר וכי אין להביא בחשבון עלויות התאמה במצב הקודם שכן במצב הקודם התאפשרה הרחבת הדירות.

- אני מסכים עם טיעוני שמאית המשיבה לפיה בחינת היקף קומה בהקשר לתכנית זו נבחן לפי החלקה כולה ולא לפי אגף בלבד. לכל אחת מהדירות קיימת אפשרות הרחבה לפי תכנית מאא/73, ולכן הראייה הינה לפי זכויות הבניה המותרות טרם אישור חדרי הגג, בהתאם לתכנית מאא/73. יחד עם זאת בטרם אגש לבחינת ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית זו אבקש לבחון את השפעת תמ"א 38 על ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית. להלן אציג מס' החלטות ועדות ערר אשר עסקו בין היתר בחיוב היטל השבחה בגין אפשרות בניה על הגג מכח תב"ע ו/או בהתנגדויות ו/או בשיקולים לאשר בניה בפרוייקטים לפי תמ"א 38. בערר (ת"א) 85192/17 **אשר הרפז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו), ***"הועלו טענות שלפיהן לא ניתן לחייב את העורר בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בנייה על הגג, מאחר שהמדובר בזכויות בנייה המצויות בבעלות כל בעלי הזכויות בבניין ולא בבעלות העורר בלבד וכי על מנת לממשן דרושה הסכמת השכנים אשר אינה צפויה להתקבל"***. ועדת הערר קבעה כי ***"טענות ממין זה נדונו ונדחו על ידנו זה מכבר בהחלטות בעררים:***

***ערר (ת"א) 85170/14 צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 14.08.16)***

***<u>ערר (ת"א) 85239/11</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שמעוני יצחק ושושנה (פורסם בנבו, 10.12.15)***

***<u>ערר (ת"א) 85150/11</u> תומר ורשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 09.12.15)".***

ערר זה עסק גם בטענה ש***"עשויה להשליך על גובה החיוב ולפיה תיקון 23 לא תרם לשווי הנכס מאחר שבמועד אישור כבר עמדה בתוקפה תמ"א 38 ולא היתה כל היתכנות לקבלת הסכמת שכנים לבנייה מכוח תיקון 23 אשר לא תאפשר***

***מימוש התמ"א***". גם בעניין זה ועדת הערר קבעה כי: "***כפי שקבענו בעניין ערר 85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 07.03.2018):***

> **"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. השאלה האם תכנית ג/ 2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38. דא עקא ששומת הוועדה המקומית מתעלמת לחלוטין מתמ"א/ 38, משל לא היתה תכנית בתוקף במועד הקובע."**

בנוסף ועדת הערר קבעה: "***כי מקובלת עלינו טענת הוועדה המקומית שלפיה, בחינת השאלה האם קיומה של תמ"א/ 38 השפיע, ובאיזו מידה, על ההשבחה מכוחו של תיקון 23 הנ"ל, צריכה להיעשות למועד הקובע של תיקון 23 ובמסגרת זו יש להתייחס אך ורק לנוסח התמ"א שעמד בתוקף במועד הקובע, ולא לתיקונים שנכנסו לתוקף במועדים מאוחרים יותר.***

***העורר לא תמך טענתו בחוות דעת שמאית אולם לנוכח החלטתנו בעניין הוד ועמדת הוועדה המקומית בפנינו נאפשר לעורר להגיש חוות דעת שמאית בתוך 30 יום אשר תתמוך בטענתו זו, בכפוף לתשלום הוצאות בסך 2000 ש"ח. תשומת לב הצדדים אל האמור בעניין הוד".***

למצער, העורר בתיק ערר זה לא ניצל את זכותו להגיש חוות דעת שמאית ולכן ועדת הערר בתאריך 18.07.2018 קבעה כי: "***בהמשך להחלטתנו מיום 06/06/18, הגיש העורר ביום 10/07/18 בקשה, לפיה הוא מבקש שלא להגיש חוות דעת שמאית לגבי תיקון 23. והחליטה כי הערר מתקבל איפוא באופן חלקי, במובן זה שנקבע כי העורר זכאי לפטור בגין תיקונים 4, 14', 10א' לתוכנית המתאר ח/1. הערר בעניין תיקון 23 – נדחה".***

בערר (ת"א) 85206/14 **גראפי שלמה וגראפי שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** (פורסם בנבו), הוגש כנגד שומת הוועדה המקומית. השומה הוצאה בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויות העוררים בדירת מגוריהם רמת גן. ועדת הערר קבעה כי: "***טענת העוררים שלפיה אין להטיל חיוב בהיטל השבחה בשל העובדה שהבניין נמצא בתהליך לפי תמ"א 38, אין לה על מה שתסמוך. <u>התוספת השלישית</u> קובעת <u>בסעיף 19(ב)(10)</u> פטור לקבלת היתר לבניה ולהרחבה של***

***דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה...***

***פטור זה אינו חל במקרה של מכר מקרקעין, וכמפורט בו, הוא חל במקרה של מימוש בדרך היתר. יתר על כן, העוררים אף לא מבקשים פטור בגין הזכויות מכוחה של תמ"א 38 או היתר שניתן מכוחה. טענתם היא כי במקרה בו ממילא צפוי להתקבל פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק לגבי תמ"א 38, הרי שאין להטיל עליהם חיוב. העוררים לא החלו לבסס טענתם זו שאיננה מעוגנת בהוראות החוק או בפסיקה. משמעות קבלת טענתם של העוררים הינה למעשה החלת הפטור הניתן בחוק מהיתר מכוחה של תמ"א 38 על תכניות אחרות שהשביחו את הנכס בשל האפשרות (שאף היא אינה וודאית) כי הנכס יעבור הליך חיזוק מכוחה של תמ"א 38".***

***החיוב בהיטל השבחה בהתאם לשיטת המדרגות כפי שנקבע בהלכת פמיני (רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, סא (3) 386 (פורסם בנבו, 22.10.06) ), ממילא מחייב בחינת קיומה של השבחה למועד תחילתה של תכנית, וההשבחה אינה משתנה בשל אפשרות מאוחרת לקבלת היתר מכוחה של תמ"א 38".***

בערר (ת"א) 85306/16 **רות ויעל גולדשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (פורסם בנבו) נקבע כי "***העוררות מימשו את הזכויות בנכס בדרך של מכר, ועם המימוש מחוייבת היתה הועדה המקומית לפעול לפי סעיף 196א' לחוק, לבחון באמצעות שמאי מטעמה קיומה של השבחה ולחייב אותן בהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית. העוררות לא חוייבו בהיטל השבחה בגין תמ"א/ 38, אלא מכח תכניות מקומיות. פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ניתן רק למימוש בדרך של מתן היתר בניה, לבניה מכח התמ"א או תכנית שאושרה מכוחה, הכל כמפורט בסעיף. המימוש נשוא עניינו לא היה בהיתר בניה אלא במכר וממילא הפטור לא חל כאן. אמנם קיימות נסיבות שבהן, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א, בניה מכח תכניות מקומיות תיראה כאילו נעשתה מכח התמ"א, אך הדבר חל רק כאשר נעשית אכן בניה הכוללת חיזוק, הכל לפי דרישות התמ"א. במהלך הדיון בפנינו טען ב"כ העוררות לראשונה כי בקשה למתן היתר בניה לפי התמ"א הוגשה עוד טרם המכר. אין בכך לשנות מהאמור לעיל...".***

בערר (ת"א) 1058/18 **רזיאל כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (פורסם בנבו) נדון ערר על החלטת הוועדה המקומית בני ברק, שעניינה אישור בקשה להיתר להרחבת דירה באמצעות תוספת חדרי גג וכן השלמת אגף, זאת

מכוח תב"עות מקומיות. מדובר בבית משותף בן 3 קומות וחדרי גג, שבו 36 דירות ברחוב סוקולוב 35. בבקשה להיתר מוצעת הרחבתה של דירה בקומה השלישית העליונה. "***לטענת העוררים הבקשה להיתר שוללת את האפשרות לקידום פרויקט מכוח תמ"א 38***". הוועדה דחתה את הערר וקבעה כי: "***העוררים לא הצביעו על כל בקשה או יוזמה קונקרטית בעניין קידום פרויקט מכוח תמ"א 38. לפיכך לא נוכל לקבל טענה ערטילאית כאמור כהצדקה לאי מתן היתר בניה מכוח תכנית תקפה, ושעה שהרחבות דומות להרחבה המבוקשת כבר נבנו בבניין. עם זאת נדגיש, שתחולתו של תקן ישראלי ת"י 413 אינה מתייחסת רק להיתרים מכוח תמ"א 38. לפיכך, תנאי להיתר הבניה יהיה עמידה בהוראות תקן 413, לרבות ביצוע חיזוקים למבנה הקיים כתנאי לתוספת הבנייה, ככל שאלו נדרשים בהתאם לתקן 413***".

מהערררים שנסקרו לעיל עולה כי במידה והייתה מוגשת בקשה להיתר בניה לתוספת חדרים על הגג, סביר להניח שהוועדה המקומית ו/או ועדת הערר היו דוחים התנגדויות של בעלי זכויות בבניין בדבר אי הסכמה לבנייה עקב היתכנות בניה לפי תמ"א 38. בנוסף, בהתאם להחלטות ועדת הערר בעת תחשיב היטל השבחה ניתן לבחון את השאלה האם קיומה של תמ"א/ 38 השפיע, ובאיזו מידה, על ההשבחה מכוחה של תכנית מאא/254 הנ"ל. בחינת שאלה זו צריכה להיעשות למועד הקובע של התכנית ובמסגרת זו יש להתייחס אך ורק לנוסח התמ"א שעמד בתוקף במועד הקובע, ולא לתיקונים שנכנסו לתוקף במועדים מאוחרים יותר. במועד הקובע הייתה מאושרת תמ"א 3/38 ולפיה בבניינים העומדים בתנאי תמ"א 38 תותר תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

מהוראות תמ"א 38 המאושרת במועד הקובע עולה כי ניתן להוסיף קומה נוספת לבניין, להרחיב את הדירות ואף לבנות בהתאם לתכנית מאושרת על גג הבניין. מכאן שיתכן מאוד שבעלי הזכויות בבניין יביעו את התנגדותם להרחבת החדרים על הגג ובכך תגרם דחיה למימוש הזכויות. להערכתי המקדם הראוי במקרה זה הוא מקדם 0.3, אשר מגלם בתוכו גם את ההתחשבות בתשלומים

ו/או המטלות שיקח על עצמו בעל הזכויות בדירה העליונה כדי לקבל את הסכמת יתר בעלי הזכויות, וגם את אי הודאות למימוש הבניה, את הדחיה הצפויה במימוש הזכויות. כמו כן, המקדם מגלם בתוכו את רכיב המושעא המתחזק עקב אישור תמ"א 38. בנוסף יש להביא בחשבון עלויות התאמה (0.85) ושוליות (0.8).

- שטח בניה לחישוב הזכויות: אני מקבל את תחשיביה של שמאית המשיבה ולפיה ניתן לבנות 40 מ"ר חדר על הגג וכי יש לקזז משטח זה חדר מדרגות בשטח של 3 מ"ר. בנוסף, תוספת השווי בגין ניצול מרפסת הגג מקנה לשווי הזכויות מקדם 1.2 ובניכוי שוליות (0.8) מתקבל שטח אקו' של 35.52 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה: שמאיות הצדדים הפנו לעסקאות השוואה וכן לשומות מכרעות לצורך ביסוס עמדתן. לאחר ביצוע התאמות בייחס לנכס שבענייננו, הגיעו שמאיות הצדדים לידי הסכמה לפיה שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס שבענייננו הוא 4,700 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה:

42,570 ₪ (במעוגל) = 0.85 (התאמה) * 0.3 (מושעא) * 4,700 ₪ * 35.52 מ"ר.

## 12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של מכר, 42,570 ₪ והיטל ההשבחה 21,285 ₪

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

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

**בברכה,**

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