תאריך : 06/05/2012
מינוי : 14124
תיק : שמ 234

לכבוד
ה"ה קלי אלישע ופנינה, חמוש הרצל וזאב נכטינגל
ע"י מר י. דנוס וגב' א. כהן, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י מר א. כץ וגב' ד. אולפינר, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

1. פרטי הנכס הנישום, רקע ומטרת השומה

פרטי רישום	-	חלקה 54 בגוש 6414
הנכס	-	מגרש בנוי
שטח רשום	-	1,000 מ"ר
כתובת	-	רחוב הפרחים 6, רמת השרון
בקשה להיתר בניה		20100035

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת השרון" (להלן: "הועדה"), הוציאה לה"ה קלי אלישע ופנינה, חמוש הרצל ונכטינגל זאב (להלן: "המבקש"), שתי הודעות חיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון, הנסמכות על שומתם של מר אברהם כץ וגב' דברת אולפינר, שמאי מקרקעין (3834-18, מיום 15/8/2011).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר יובל דנוס וגב' אסתי כהן, שמאי מקרקעין (ש/9034, מיום 18/12/2011).

להלן ריכוז התכניות המשביחות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות ע"י הצדדים:

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	השבחה, ש"ח	
			הועדה	המבקש
רש/446	17/4/2001	שינוי יעוד למגורים	2,034,819	735,476
רש/1015	23/1/2009	בניה רוויה	8,578,000	1,154,100

<u>הערה:</u> ההשבחה דלעיל הינה השבחה מלאה בגין מימוש של מלוא הזכויות בנכס.

לאור המחלוקות בן הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 20/2/2012 התקיימה ישיבת שמאות מכרעת, בנוכחות: ה"ה יובל דנוס ואסתי כהן - שמאי המבקש, ה"ה אברהם כץ ודברת אולפינר - שמאי הועדה, עו"ד אורי אסא ועו"ד אלישי מודלין – באי כוח המבקש, עו"ד גיא זהר – ב"כ הועדה, מר זאב נכטינגל – הקונה/ היזם ועו"ד ליאנה ידגרוב ממשרדי.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 19/03/2012 ערכתי ביקור בנכס בנוכחות עו"ד ליאנה ידגרוב, ממשרדי, וה"ה זאב נכטינגל והרצל חמוש, בעלי הזכויות בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 54 בגוש 6414, בשטח רשום של 1,000 מ"ר, הפונה בחזית צפונית כלפי רח' הפרחים 6, שכונת נווה גן ברמת השרון (להלן: "הנכס").

שכונת נווה גן מצויה בחלקו הדרומי של תחום השיפוט של רמת השרון, בסמוך לגבול השיפוט עם תל אביב ובצמוד לשכונת תל ברוך החדשה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה חדשה לצד בתים צמודי קרקע בבניה ישנה וחדשה.

על החלקה קיים בית מגורים דו קומתי שנבנה בשנות ה- 50 של המאה שעברה, בשטח בנוי של כ- 166 מ"ר, ובחצר פזורים מספר מבני אחסנה.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

3. <u>זכויות</u>

3.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 02/05/2012 (שהופק באמצעות האינטרנט):

- גוש 6414, חלקה 54.
- שטח רשום: 1,000 מ"ר.
- החלקה רשומה ע"ש קלי פנינה – בשלמות.
- ביום 11/12/2003 נרשמה הערת אזהרה לטובת ה"ה נכטינגל זאב ושרון וה"ה חמוש הרצל וקורין.
- ביום 21/02/2005 נרשמה הערת אזהרה לטובת ה"ה נכטינגל זאב ושרון וה"ה חמוש הרצל וקורין.
- ביום 24/06/2009 נרשמה הערת אזהרה לטובת גב' פינקלשטיין מיכל ומר קלי יוסף.
- ביום 14/10/2010 נרשמה הערת אזהרה לטובת גב' חננאל מאיה.
- ביום 14/10/2010 נרשמה הערת אזהרה לטובת גב' חמוש דנה.
- ביום 14/10/2010 נרשמה הערת אזהרה לטובת גב' נכטינגל קרן.
- ביום 03/08/2011 נרשמה הערת אזהרה לטובת גב' פינקלשטיין מיכל.
- ביום 07/08/2011 נרשמה הערת אזהרה לטובת מר קלי יוסף.

3.2 ביום 2/12/2003 נחתם הסכם מכר בין ה"ה אלישע ופנינה קלי (להלן: המוכרים") לבין ה"ה נכטינגל זאב ושרון וה"ה חמוש הרצל וקורין (להלן: "הקונים") למכירת חלק מזכויותיהם בנכס. עפ"י ההסכם, המוכרים מכרו לקונים את זכויותיהם בבית הקיים ובשטח הצמוד לו, המסומן בתשריט המצורף להסכם באות B, וחלק מהשטח המסומן בתשריט באות C (להלן: "הממכר"). התמורה בגין הממכר הינה שווים של שירותי הבניה של יחידת המוכרים שתיבנה על השטח המסומן בתשריט באות D, שנותר בבעלות המוכרים, ושל שירותי הבניה על חלקם של המוכרים ביחידה C.

הצדדים הצהירו במבוא להסכם, כי ההפקעה המתוכננת בחזית הצפונית של הנכס הינה בשלב זה ברוחב של 6 מ' ובאורך של 21.75 מ' ובסה"כ 130.5 מ"ר, כך שהשטח נטו לאחר ההפקעה יהיה 869.5 מ"ר. ידוע לצדדים, כי קיימת פניה לועדה המחוזית לתכנון ובניה להקטנת רוחב ההפקעה מ- 6 מ' ל- 5 מ', ואם תאושר הפניה יקטן שטח ההפקעה ויגדל השטח נטו לאחר ההפקעה בהתאם.

כ"כ הצהירו הצדדים במבוא להסכם כי על השטח נטו ניתן יהיה לבנות על פי תכנית מתאר רש/446/3 יח"ד וכי הצדדים מבקשים לפצל את השטח נטו ל- 3 מגרשים, כאשר המגרש האחד הינו המגרש עליו בנוי הבית, ובכל אחד משני המגרשים האחרים ניתן יהיה לבנות יחידת דיור חדשה.

3.3 ביום 7/2/2005 נחתם נספח להסכם המכר בין הצדדים, בקשר עם אישור הועדה המקומית מיום 10/8/2004 את בקשת הצדדים לבניה רוויה בחלקה חלף בניית 3 יח"ד צמודות קרקע. תוקפו של הנספח להסכם הותלה באישורה של הועדה המחוזית את הבניה הרוויה במתכונת של 8 יח"ד, הכוללות: 2 דירות גן ו- 6 דירות טיפוסיות.

על פי הנספח להסכם, המוכרים יהיו זכאים לקבלת שירותי בניה עבור 2 יח"ד, האחת – דירת גן דו מפלסית בקומת הקרקע וקומה א', השניה – יח"ד טיפוסית בקומה ב' של הבנין.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לשומה:

4.1 <u>תכנית R/6</u>
(פורסמה למתן תוקף בע"ר 1180 מיום 26/3/1942)

על פי הוראות התכנית, הנכס מסווג ביעוד "**אזור חקלאי**", להלן עיקרי התכנית:

- התכליות והשימושים המותרים באזור חקלאי הינם, בין היתר, כמפורט להלן:

- בניינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות, לרבות בית מגורים של האיכר.
- מבני מחסה לשומרים.

- מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנות כוח.
- בנייני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.

- גודל מינימלי: לצרכי פיתוח דיור או תעשיה לא יפחת שטחן של חלקות כאלה מ-1,000 מ"ר.
- זכויות בניה: הבניינים המוקמים למטרות מגורים לא יעלו על 150 מ"ר.
- גובה: שום בנייני מגורים בכל אזור שהוא לא יעלה על שתי קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.

4.2 <u>תכנית מתאר רש/210א'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 1708 מיום 18/3/1971)

על פי הוראות התכנית, הנכס מסווג כ"**אזור חקלאי**".

התכליות והשימושים המותרים באזור חקלאי הינם כדלקמן:

- רשתות השקאה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי.
- שמוש בקרקע לעבוד חקלאי.
- סככות ומבנים לדיירי חקלאות – באישור שינתן ע"י הועדה המקומית לבנין ערים.

בהתאם לטבלת האזורים, זכויות הבניה באזור חקלאי הינם כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי – 10,000 מ"ר.
- שטח בניה מקסימלי לבנין – אין.
- שטח בניה מקסימלי לנספח – 5%.
- גובה הבנין - קומה אחת.
- בניינים חקלאיים – סככה ומחסן, לפי הצורך.
- קווי בנין: קדמי – לפי המסומן בתשריט; אחורי – 10 מ'; צידי – 10 מ'.
- רוחב חזית – 50 מ'.
- <u>הערות:</u>

- תותר הקמת מבנים הקשורים לצרכי חקלאות בלבד.
- בגוש 6414 תותר הוצאת היתרים לתיקוני מבנים קיימים בלבד.

4.3 תכנית רש/446
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4977 מיום 02/04/2001)

- בהתאם להוראות התכנית, **הנכס נכלל במבנן** 5 **ומסווג** בשני יעודים: האחד – מגרש 508A, ב**שטח של כ**- 130.5 **מ"ר**, בחלק הצפוני של החלקה, מסווג כדרך חדשה, לצורך הרחבת רחוב הפרחים (להלן: "רצועת ההפקעה") השני – מגרש 508, המהווה את יתרת שטח החלקה, המסווג ב"**אזור מגורים א' מיוחד**". להלן עיקרי התכנית לגביו:

- גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

- צפיפות: 4 יח"ד לדונם נטו. במידה ומס' יח"ד יהיה מעל מחצית היחידה ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה.

- גובה: 2 קומות.

- זכויות בניה: 60% משטח המגרש בשתי קומות או 45% בקומה אחת.

- שטחי שירות: מעל פני הקרקע – 50 מ"ר ליח"ד; מתחת לפני הקרקע – 75 מ"ר.

- קווי בנין: חזית – 4 מ'; צידי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.

- הוראות בניה ותכליות:

  - בנין חד קומתי או דו קומתי צמוד קרקע.
  - 20 מ"ר משטחי השירות יוקצה עבור חניה לכל יחידת דיור.
  - לאחר אישור התכנית המבנים הקיימים אינם הופכים לחורגים, אם ישנה חריגה מקווי הבנין המאושרים. ניתן יהיה שהבית יחרוג מקוי הבנין כל זמן שהוא לא יהרס. רק בבניה החדשה יש לשמור על קווי בנין כמאושר בתכנית. כל עוד לא ימומשו זכויות הבניה לחלקות עליהן בתים קיימים לא תמומש ההפקעה, עבור

שטחים לבנייני ציבור. תנאי למימוש זכויות הבניה לכל מגרש חדש במבנן, יהיה התאמת המבנים הקיימים להוראות התכנית.

- חניה: מספר מקומות החניה לאזורי מגורים יסופקו בתחום המגרש לפי 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. החניה בכל תחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, להוציא מבני ציבור ואזור מגורים א' מיוחד.

- מרתפים: תותר הקמת קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין במסגרת זכויות הבניה המותרות. יותר קוי בנין אפס לקומת המרתפים.

השימוש במרתפים: חניה לרכב פרטי לדירות ויתרת השטח לאחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כייעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

- תנאים להוצאת רישיון בניה:

- תכנית מפורטת - לכל מבנן ומבנן תוכן תכנית מפורטת שתכלול: תכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז'[1], תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח (כולל חומר הגמר, ריהוט רחוב, תאום השתיים וכו').

  תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה אישור תכניות מפורטות כמפורט לעיל.

- תנאי משרד הבריאות - תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום התכנית יהיה הגשת תכניות מפורטות של קו הספקת המים לשכונה ושל התכנון הפנימי של הקוים בשכונה לאישור משרד הבריאות.

- שלבי ביצוע -

<u>שלב א': עד 630 יח"ד ובנוסף דיור מוגן.</u>

לא ינתן היתר בניה ליחידות דיור בתכנית אלא לאחר אישור, על ידי משרד התחבורה, לדרך הגישה מצומת הפיל כולל שיפורים בצומת במצבו הקיים וכולל שיפורים ברמזור וכן קטע העוקף המערבי ומסלול אחד בין שני נתיבים בציר המרכזי שבתחום התכנית וחיבור לכיוון שכונת תל ברוך שבתל אביב.

לא ינתן היתר אכלוס אלא לאחר ביצוע שיפורים ודרכים אלו.

[1] מבנן 5 אינו מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.

שלב ב': מעל 630 יח"ד.

ליתרת יח"ד והשימושים האחרים בתכנית לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית להפרדה "דו מפלסית" בצומת הפיל.

לא ינתן אישור אכלוס ליתרה זו אלא לאחר ביצוע ההפרדה הדו מפלסית.

- מבנים קיימים –

לא תרשם חלקה על שם בעלה החדש אלא לאחר פינוי חלקתו הקודמת והריסת המבנים הקיימים בה המיועדים להריסה.

במגרשים בהם קיימים מבני מגורים – ניתן יהיה להמשיך ולהתגורר במבנים גם אם הם חורגים מהוראות התכנית, אולם בכל מקרה שבעלי המגרש ירצו לנצל זכויות נוספות על פי הוראות תכנית זו – תהיה הריסת המבנים הקיימים על המגרש והמסומנים להריסה תנאי להוצאת רישיון בניה ומימוש זכויות על פי תכנית זו.

- כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר 210א' על כל תיקוניה. אם יהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר על תיקוניה, והוראות תכנית זו, אז תכרענה הוראות תכנית זו.

4.4 תכנית רש/1015
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5897 מיום 08/01/2009)

התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון ומטרתה שינוי יעוד החלקה מבניית קוטג'ים (אזור מגורים א' מיוחד) לבניה רוויה ביעוד "**אזור מגורים ג**" וכן הפרשת שטח לבנין ציבורי, ללא תמורה, ברוחב של 2 מ', בצד המערבי של החלקה כתוספת שב"צ.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס מסווג ב- 3 יעודי קרקע: **שטח של** 811.43 **מ"ר מסווג ב"אזור מגורים ג"**, **שטח של** 108.65 **מ"ר מסווג כ"שטח לצורכי ציבור"**, **להרחבת דרך**, **ושטח של** 79.92 **מ"ר מסווג כ"שטח ציבורי בנוי"**. להלן עיקרי התכנית, בהתייחס ל- "אזור מגורים ג":

- גודל מגרש : 811 מ"ר.

- שטח עיקרי: 1,248 מ"ר.
- שטחי שירות עיליים: 535 מ"ר.
- שטחי שירות תחתיים: 2,189 מ"ר.
- תכסית מרבית: 55%.
- צפיפות: 11 יח"ד.
- גובה מבנה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בנין: קדמי – 5 מ'; צידי מערבי – 1 מ'; צידי מזרחי – 3 מ'; אחורי – 5 מ'.
- הוראות בינוי: מעל קומת הקרקע - יבנו 5 קומות מגורים הכוללות קומה לדירות הגן, 4 קומות למגורים וחדרי יציאה לגג. מתחת לקומת הקרקע – עד 3 קומות מרתף לאחסנה וחניה. מרתפי דירות הגן יוצמדו לדירות הגן.
- חניה: תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולא פחות מ- 2 חניות ליח"ד. החניה תהיה תת קרקעית, במלואה.
- מרתפים: יותר קו בנין אפס, ובלבד שישמר אזור חלחול.

השימוש במרתפים יהיה: חניה לדיירים, אחסנה, מרתפים לדירות הגן וכן יותר כל יעוד אחר המוגדר כייעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

5. <u>רישוי</u>

5.1 הוצגו בפני 3 בקשות חתומות להיתר בניה, אשר נמצאו בתיק הבנין, כדלקמן:

- בקשה חתומה, מיום 26/6/1958, לבניית בית מגורים בשטח של 66 מ"ר.
- רשיון מס' 1583, מיום 5/8/1964, לתוספת חדר מגורים בקומת הקרקע בשטח 20.6 מ"ר וסגירת מדרגות לקומה א'.

- רישיון מס' 1787, מיום 14/7/1965, לתוספת חדר מגורים בקומת הקרקע בשטח של 26.6 מ"ר וסגירת מדרגות לקומה א'. רישיון זה מחליף את רישיון מס' 1583, המצויין לעיל.

5.2 רשות הרישוי רמת השרון (בישיבה מס' 2010020 מיום 29/12/2010) אישרה את הבקשה להיתר בניה מספר 20100035, הכוללת את הריסת המבנה הקיים והקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד. הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר הכוללת: 2 קומות מרתף, 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. סה"כ שטח עיקרי – 1,247.75 מ"ר + שטח שירות תת קרקעי - 1,068.5 מ"ר + שטח שירות עילי - 575.89 מ"ר (ראו פרוט בנספח 2).

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ודנתי בטיעוניהם, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

6.1 **מימוש**[2] - **מלא** של זכויות הבעלות בנכס בשני מועדים, האחד - בדרך של מכירת 60% מזכויות הבעלות, על פי הסכם קומבינציה מיום 2/12/2003 והתיקון לו מיום 7/2/2005; השני - בדרך של הגשת בקשה להיתר בניה למימוש יתרת הזכויות – 40%.

6.2 **ההשבחה** – נבחנה בגין עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכניות רש/446 ו- רש/1015.

6.3 השומה נערכה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות המשביחות, למועד תחילתה.

6.4 המועדים הקובעים הינם מועדי תחילת כ"א מהתכניות המשביחות (ראו פרק 7 בהמשך).

[2] אופן חלוקת המימוש הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

<u>שטח ההפקעה על פי תכנית רש/446</u>

6.5 תכנית רש/446 משנה את יעודה של רצועת קרקע, בחזית הצפונית של החלקה, לדרך ומייעדת אותה להפקעה לצורך הרחבת רחוב הפרחים. קיימת מחלוקת עקרונית בין הצדדים בנוגע לשטח רצועה זו, המשפיעה על זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו.

6.6 שמאי הועדה טענו שיש לבסס את שטח רצועת ההפקעה על הסכם המכר, מיום 2/12/2003, בו מצוין שההפקעה המתוכננת בחזית הצפונית של החלקה הינה ברוחב של 6 מ' ובאורך של 21.75 מ', דהיינו בשטח של 130.5 מ"ר. לפיכך, השטח נטו, לאחר ההפקעה, הינו 869.5 מ"ר וזה השטח לחישוב זכויות הבניה מכוח תכנית זו.

6.7 להלן עיקרי טיעוני נציגי המבקש:

- שטח רצועת ההפקעה מסתכם ב- 108 מ"ר בלבד ולפיכך השטח נטו של החלקה הינו 892 מ"ר.

- השטח של 108 מ"ר מבוסס על תכנית מדידה מיום 28/03/2004 אשר הוכנה פחות משנה לאחר החתימה על הסכם המכר, ועליה חתומים כל הצדדים להסכם.

- השטח נטו שצוין בהסכם המכר, של 869.5 מ"ר, לא היה סופי והצדדים פעלו לשינויו ואכן הוא שונה בסופו של דבר.

- בתכנית רש/446 אין אזכור להפרשה של 6 מ' אלא אם מודדים בסרגל קנה מידה את הצביעה באדום שמשמעותה דרך חדשה. כ"כ, בתכנית רש/1015 מופיע רוחב ההפרשה לדרך, בשני מצבי התכנון, כ- 5 מ'. סעיף 2.3 לתקנון תכנית רש/1015 קובע את השטח העיקרי במצב המאושר שהינו 535 מ"ר. השטח הנ"ל הינו מכפלה של 892 מ"ר X 60% = 535 מ"ר.

- יש ספק רב אם ניתן להתבסס על תשריט תכנית רש/446 ולהגיע למסקנה שקיימת הוראת הפקעה של 6 מ'. קו הבנין של 4 מ' שצוין בתשריט לגבי חלקה 54 וחלקות נוספות ממזרח אין בו משום הוראה מפורשת בדבר הפקעה של 6 מ', אלא אם יודעים מתוך מדידה שהמרחק בין הבית לבין גבול החלקה הוא 10 מ'. ידיעה מעין זו קיימת אך ורק בתכנית המדידה המאוחרת יותר ובתכנית רש/1015.

- אגף מהנדס העיר הכיר בטעות שחלה בתכנית 446 ולתיקון המתחייב עקב התרעות של מספר בעלים. בהקשר זה הוצגה תכתובת בין המבקש, מר אלישע קלי, לבין נציגי הועדה המקומית בבקשה לתקן את רוחב הדרך ולהקטינה ל- 5 מ'. בין המסמכים הוצג סיכום פגישה בלשכת מהנדס העיר מיום 2/7/2003 בו צוין כי רוחב ההפקעה לדרך לכיוון דרום יהיה 5 מ'.

- תיקון הטעות נעשה על ידי אישור תכנית רש/מק/943[3] מיום 2/11/04 בה יושמה הצעתו של אדריכל התכנית מיום 6/7/03 לפיה נקבעה הרחבה והפקעה של 1 מ' בחלקות הצפוניות לרח' הפרחים, כאשר רוחב הדרך נותר 15 מ'. המשמעות היא שההרחבה או ההפקעה לחלקה הנדונה היא 5 מ' ולא 6 מ'.

<u>הכרעה</u>

6.8 לאחר בחינת טיעוני הצדדים והמסמכים אשר הוצגו על ידם, הגעתי לידי מסקנה כי שטח החלקה נטו, לאחר הפקעה, למועד תחילת תכנית רש/446 הינו כ- 869.5 מ"ר, מן הטעמים שיפורטו להלן.

6.9 אין מחלוקת בין הצדדים כי תכנית רש/446 מסווגת את רצועת ההפקעה כדרך ומייעדת אותה להפקעה לצורך הרחבת רחוב הפרחים. אמנם בתשריט התכנית אין ציון מפורש של רוחבה של רצועת ההפקעה, המהווה את סלע המחלוקת, אולם ניתן ללמוד עליה במספר דרכים.

6.10 האחת – ביצוע מדידה בפועל של ההפקעה מתשריט תכנית רש/446, באמצעות סרגל קנה מידה, או הכנת תשריט ע"י בעל מקצוע, כפי שאכן נעשה ב- 28/3/2004, אך לצרכים אחרים.

6.11 השניה - שטח ההפקעה צוין מפורשות על ידי המבקש בהסכם המכר מיום 2/12/2003, אשר נחתם לאחר אישורה של תכנית רש/446, בו צוין כי "ההפקעה המתוכננת בחזית הצפונית של החלקה (להלן: "ההפקעה") הינה בשלב זה ברוחב של 6 מ' ובאורך של 21.75 מ' ובסה"כ 130.5 מ"ר".

6.12 השלישית – בטיוטת התקנון של תוכנית רש/1015, כפי שצורפה לנספח להסכם המכר מיום 7/2/2005, צוין מפורשות בסעיף 9, כי בין מטרות התכנית "לשנות הפקעה

[3] לצורך הבהרה, יצויין כי תכנית רש/מק/943 חלה על חלקות המהוות חלק ממבנן 2 בלבד ואינה חלה על הנכס הנדון.

להרחבת דרך מ- 6 מ' ל- 5 מ' – בהתאם לתיקון בתכנית רש/מק/943". יתרה מזו, למסמך זה צורפו שני תשריטי מדידה בהם סומנו קווי ההפקעה. בתשריט מצב קודם, המשקף את תכנית רש/446, מצוין בצורה חד משמעית קו הפקעה של 6 מ' ואילו בתשריט מצב מוצע, מסומן קו הפקעה ברוחב של 5 מ'. ויוער, כי עסקינן בתשריטים אשר הוכנו מטעם המבקש וצורפו לנוסח המוצע על ידו לתכנית רש/1015.

6.13 הרביעית - בתשריט תכנית רש/1015, במסגרת המצב מוצע, מסומן שטח ההפקעה בחלק הצפוני של החלקה והינו 5 מ'. רוחב ההפקעה הנ"ל, בתוספת קו הבנין המסומן באורך של כ- 5 מ', מסתכמים ברוחב של 10 מ', מהמבנה הקיים ועד לגבול הצפוני של החלקה. הצלבת נתון זה עם תשריט תכנית רש/446, בה מסומן קו הבנין הקדמי של 4 מ' בלבד, מחזק את מסקנתי כי רוחב ההפקעה במועד אישורה של תכנית רש/446 הינו 6 מ' (4 - 10). קו בנין קדמי של 4 מ' מסומן בכל החלקות במבנן 5. אורך ההפקעה כפי שמסומן בתכנית רש/1015 הינו 21.73 מ', ולפיכך שטח ההפקעה הינו כ- 130.5 מ"ר.

6.14 נציגי המבקש טענו כי טרם החתימה על ההסכם פנו לועדה המחוזית לתכנון ובניה במטרה להקטין את רוחב ההפקעה ל- 5 מ', והדבר אף עלה בידם בשלב מאוחר יותר, כפי שעולה בצורה מפורשת מתכנית רש/1015. אין בנתונים אלו כדי לשנות את העובדה כי במועד תחילתה של התכנית, שהינו המועד הקובע לבחינת ההשבחה, רוחב רצועת ההפקעה הינו - 6 מ'.

6.15 חיזוק לאמור ניתן למצוא במכתבו של האדריכל מוטי כסיף, מטעם המבקש, מיום 6/7/03, אשר הופנה למהנדס העיר, מר אבנר גולן, בהמשך להודעתו בדבר הקטנת רוחב ההפקעה ל- 5 מ', כדלקמן: *"שלב ראשון – מאחר **ואיננו** יכולים לשנות את שעור ההפקעות בתכנית הנוכחית, יוקצה 1 מ' שצ"פ בין צפון רחוב הפרחים לבין מגרשי המגורים מס' 203 עד 209 שבמבנן 2"*. ובהמשך - *"שלב שני – לאחר אישור התכנית הנוכחית, ניתן יהיה להגיש לועדה המחוזית תכנית חדשה ספציפית למקום בו מדובר, הכולל חלק ממבנן 2 וחלק ממבנן 5 ולהסדיר בתב"ע חדשה את רצועת השצ"פ כחלק מזכות הדרך, ואת זכות הדרך "הגולשת" במטר יותר לתוך מבנן 5 כשטח למגורים"* (ההדגשות אינן במקור).

6.16 מן המכתב הנ"ל, אשר הוצג על ידי המבקש, עולה מפורשות כי היה ברור גם למבקש כי שינוי רוחב ההפקעה, ככל ויאושר, איננו רלוונטי לתכנית רש/446 ויבוא לידי ביטוי אך ורק בתכנית מאוחרת יותר. הסתמכות נציגי המבקש על תכנית רש/מק/943 משנת 2004 כתמיכה לשינוי רוחב רצועת ההפקעה אינה מקובלת עלי. ראשית, תכנית

רש/943 אינה חלה על הנכס הנדון, כי אם על החלקות הנכללות במבנן 2 בלבד, הממוקם צפונית למבנן 5. שנית, תכנית רש/מק/943 אינה משנה את רוחב רצועת ההפקעה משטח החלקה הנדונה אלא לכל היותר מכשירה את האפשרות העתידית לצמצום רצועת ההפקעה, במסגרת תכנית אשר תחול על הנכס.

6.17 הטענה של שמאי המבקש לפיה המצב הקיים בתשריט תכנית רש/1015, בו מסומנת הפקעה ברוחב של 5 מ' היא הקובעת, אינה מקובלת עלי. לתשריט מצב קיים בתכנית רש/1015 אין כל מעמד סטטוטורי והוא אינו מהווה תחליף לבחינת המצב התכנוני לאשורו בתכנית המקורית (רש/446). המקרה שבנדון הינו דוגמא מובהקת לאי התאמה כאמור ואין להסתמך עליה.

6.18 כל הממצאים כמפורט לעיל, מנחים אותי כי שטח ההפקעה הינו כ- 130.5 מ"ר ובהתאמה שטח החלקה נטו הינו 869.5 מ"ר (130.5 מ"ר- 1,000 מ"ר).

<u>השטח הבנוי על החלקה</u>

6.19 הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לשטח הבנוי על החלקה לצורך חישוב תרומת המבנה הקיים לשווי הנכס.

6.20 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- בהתאם להיתרי הבניה המצויים בתיק הבנין, שטח הבית הבנוי הינו כ- 93 מ"ר בלבד. יש להביא בחשבון אך ורק את השטחים הבנויים בהיתר.

- בעניין זה הפנו שמאי הועדה לפסה"ד בעניין סרנה (עמ"נ 08-278), אשר דן בסוגיה של בניה ללא היתר בשכונת נווה גן וקבע כי יש לקחת בחשבון אך ורק בניה בהיתר.

- אישור תשלום הארנונה והחלוקה הקיימת בפועל אינם רלוונטיים לצורך אומדן היטל ההשבחה.

6.21 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- על החלקה קיים בית מגורים דו קומתי שנבנה בסוף שנות ה- 50 של המאה שעברה בשטח של כ- 166 מ"ר, בהסתמך על מדידה גרפית ממפת מדידה, הכולל 3 יח"ד.

- על פי מסמך ארנונה הנכס מחויב לפי שטח של 195 מ"ר.

- השטחים המופיעים בשלושת היתרי הבניה הקיימים בנכס נותנים בנין של כ- 113 מ"ר, כולל המדרגות בצד השני.

- במפת המדידה מחודש מרץ 2011 רואים בבירור את שטח הבית שהינו 166 מ"ר וכן את המחסנים בשטח של 27 מ"ר. ייתכן וחיבור שטח הבית והמחסנים, היווה את השטח עליו מתבססים חיובי הארנונה בסך 195 מ"ר.

- ההבדל בין השטח הקיים בפועל לבין השטח המאושר בהיתרי הבניה, מקורו בהיתר בניה שאבד בעת המעבר של הועדה ממחוז אחד לאחר, שכן לטענתם ברור מהגרמושקות כי לא נבנה ולו מ"ר אחד ללא היתר. כך למשל, בגין תוספת של 6 מ"ר ביקשו היתר חדש.

- בהיתרים הקיימים יש התייחסות ל- 2 יח"ד ובפועל נוספה עוד יח"ד בקומה העליונה, כך שבפועל ישנן בסה"כ 3 יח"ד. בהיתרים הישנים ההתייחסות למספר יח"ד באה לידי ביטוי ברובריקה "מגורים בדירות", המופיעה בתשריט הבקשה להיתר בניה. בהיתר הבניה המאוחר שהופק בנכס, ניתן לראות סימון בעמודה של "עד 45 מ"ר" וסימון בעמודה "עד 90 מ"ר", דבר המעיד על קיומן של 2 יח"ד בהיתר.

שמאי הועדה הגיבו לכך וטענו כי על פי היתרי הבניה הותרה הקמת יח"ד אחת בלבד. תוספת השטח של 26 מ"ר, במסגרת ההיתר משנת 1965, אינה מהווה יח"ד נוספת. בבקשה להיתר מצוין כי נוסף חדר מגורים עם שירותים צמודים וברור שהדבר מהווה חלק מהבית הקיים ולא דירה בפני עצמה. באותו מועד חוק התכנון והבניה כבר היה בתוקף ולא היו בונים דירה ללא מטבח.

<u>הכרעה</u>

6.22 לצורך חישוב תרומת הבינוי הקיים יובא בחשבון השטח הבנוי בהיתר, כפי שעולה בצורה מפורשת מההיתרים שהוצגו בפני, דהיינו שטח של כ- 93 מ"ר עיקרי בלבד, מן הנימוקים שיפורטו להלן.

6.23 בהתאם להיתרי בניה אשר הוצגו בפני על ידי שמאי המבקש, בית המגורים הקיים נבנה במקור על פי היתר בניה מיום 26/6/1958 בשטח עיקרי של 66 מ"ר במפלס

+0.00. מאוחר יותר אושרה תוספת בניה בשטח של 26.6 מ"ר, עפ"י היתר מיום 14/7/1965, במפלס 2.70- אשר כללה תוספת של חדר מגורים וחדר שירותים. השטח הכולל של הבניה, כפי שמופיע בבקשות להיתר בניה, הינו 92.6 מ"ר.

6.24 מביקור שערכתי בנכס, התרשמתי כי הבינוי הקיים חורג משמעותית מהבינוי המאושר בהיתרי הבניה שהוצגו בפני.

6.25 לא עלה בידי המבקש להציג היתרי בניה נוספים אשר ניתנו בנכס הנדון על מנת להסביר את הפרשי השטחים בין הבינוי המאושר, בשטח של כ- 93 מ"ר, לבין הבינוי הקיים בפועל, אשר לשיטת ב"כ המבקש הינו כ- 166 מ"ר. יוער, כי הטענה לפיה ניתנו היתרי בניה נוספים אולם הנ"ל אבדו ככל הנראה בתהליך המעבר בין משרדי הועדה השונים, אין בה די במקרה הנדון, שכן לא הוצגו על ידי המבקש כל ראיות נוספות המאששות הנחה זו.

6.26 חיובי ארנונה בגין שטח של 195 מ"ר, אשר לשיטת שמאי המבקש כוללים אף את שטחי המחסנים שבחצר, אינם מהווים ראיה מספקת לכך שהבינוי הקיים נבנה בהיתר, כפי שנדרש על פי הפסיקה.

6.27 לאור האמור לעיל, שטח הבינוי הקיים אשר ילקח בחשבון לצורך חישוב שווי הנכס הינו 93 מ"ר, המגובה בהיתרי בניה.

6.28 בהערת אגב, אציין כי אין כל משמעות מעשית למחלוקת בין הצדדים בדבר הפרשנות הראויה להיתרים שניתנו בנכס בדבר מספר יח"ד הקיימות. זאת מן הטעם כי הצדדים מייחסים שווי אחיד לתרומת הבינוי הקיים, ללא ביצוע הבחנה בערכי השווי בין קיומה של יח"ד אחת או יותר.

<u>פטור לפי סעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק</u>

6.29 נציגי המבקש טוענים כי הינם זכאים לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית רש/446 בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק, בגין השטח המיוחס לבעלים, ה"ה קלי פנינה ואלישע, שמומש במסגרת הסכם המכר.

6.30 ב"כ המבקש, עו"ד מודלין, הציג התייחסותו בכתב להתקיימות התנאים הנדרשים בסעיף 19(ב)(6) כדלקמן:

- החזקה של הבעלים במקרקעין ערב ההשבחה 10 שנים לפחות: הגב' פנינה קלי ובעלה המנוח ד"ר אלישע קלי ז"ל החזיקו במקרקעין הרבה יותר מ- 10 שנים לפני רש/446, שכן המקרקעין הוענקו להם במתנה ע"י הוריה של פנינה קלי בתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת ונרשמו על שמם עוד ב- 1958 והיתרי הבניה שהוצאו על שמם מעידים על החזקתם.

- המקרקעין משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים: ואכן, זה היה המצב לפי ההסכם מ- 2/12/2003 - בנייה של 3 דירות חדשות.

- הבניה היא של דירה עבור הבעלים או קרוביהם: שוב, זה היה המצב לפי ההסכם מ- 2/12/2003: בנייה של דירה עבור ה"ה קלי או קרוביהם (בתם מיכל פינקלשטיין ובנם יוסי קלי) חלף הדירה הקיימת במקרקעין בה התגוררו.

- התכנית שקדמה לתכנית המשביחה קיבלה תוקף לפני 1/1/1950: התכנית שקדמה לתכנית המשביחה היא R/6 שקיבלה תוקף לפני 1/1/1950. המבקש טען לענין זה כי תכנית רש/210א' מיום 18/3/1971 אינה קוטעת את הרצף שבין R/6 לבין רש/446. תכנית רש/210א' אינה משפיעה על הנכס הנדון כלל והיא לא התיימרה להעניק זכויות לנכס כשם שלא התיימרה לבטל או לשנות את הזכויות שהוענקו לנכס מכוחה של תכנית R/6. מכאן, כי התכנית המשביחה הרלוונטית היא רש/ 446.

6.31 נציגי הועדה טענו מנגד כי מקום בו ישנה תכנית מתערבת, קרי תכנית רש/210א', בין התכנית המשביחה לבין התכנית שאושרה לפני שנת 1950, הרי שלא קמה הזכאות לפטור. בעניין זה הפנה ב"כ המשיבה, עו"ד זהר, לע"א (מרכז) 14301-12-09 **זיו הצופה נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**, שם נקבע כי: *"תנאי הכרחי לתחולת הוראת פטור זו הוא קיומן של שתי תכניות עוקבות – האחת שקדמה לשנת 1950 תחילה והתכנית המשביחה לאחריה".*

<u>הכרעה</u>

6.32 במחלוקת זו מקובלת עלי עמדת ב"כ הועדה, לפיה לא התקיימו מלוא התנאים

הנדרשים לקבלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק, כפי שיפורט להלן.

6.33 סעיף 19(ב)(6) לחוק קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל *"השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו <u>וההשבחה נובעת מתכנית שאושרה, והתכנית שקדמה לה קיבלה תוקף לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950)</u>; פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבניה או להרחבת הדירה האמורה; לענין משך ההחזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין, כדין המעביר"* (ההדגשה אינה במקור).

6.34 הסעיף מונה ארבעה תנאים מצטברים, אשר די באי התקיימות אחד מהם על מנת לשלול את הזכאות לפטור. לפיכך עיקר הדיון שלהלן יתמקד בבחינת התקיימות התנאי האחרון הקבוע בסעיף, לפיו התכנית שקדמה לתכנית המשביחה קיבלה תוקף לפני 1/1/1950, וזהו גם התנאי לגביו חלוקים הצדדים.

6.35 ראשית, אין מחלוקת בין הצדדים כי תכנית רש/210א', אשר אושרה למתן תוקף ביום 18/3/1971, חלה על הנכס וכי מבחינה כרונולוגית תכנית זו קדמה לתכנית רש/446 המהווה תכנית משביחה, כאמור בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית. מעיון בלשון הסעיף עולה כי לא קיימת דרישה למאפיינים כלשהם של התכנית הקודמת, למעט אלמנט הזמן, דהיינו הרצף הכרונולוגי, כאמור בפס"ד 14301-12-09 זיו הצופה נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון וכן בפס"ד 102920/00 סלע אילן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו. בנסיבות אלו, ולנוכח העובדה כי התכנית הקודמת רש/210א' אושרה בשנת 1971 (ולא לפני שנת 1950), לא מתקיים התנאי הקבוע בסעיף 19(ב)(6).

6.36 יתרה מזו, סעיף 16 לתכנית רש/446 שעניינו "כפיפות לתכנית" קובע כי על הוראות התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר 210א' על כל תיקוניה. לפיכך, ברי כי לא ניתן להתעלם מקיומה של תכנית רש/210א', כמוצע על ידי נציגי המבקש.

6.37 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לא מקובלת עלי טענת ב"כ המבקש לפיה תכנית רש/210א' אינה משפיעה על הנכס כלל משום שלא העניקה, ביטלה או שינתה מהזכויות שניתנו לנכס מכוחה של תכנית R/6. תכנית רש/210א' אומנם לא העניקה זכויות לנכס, אך היא הגבילה את ניצול זכויות הבניה בנכס, אשר היו נתונות במסגרת

תכנית R/6, לתיקון המבנה הקיים בלבד. לפיכך, הטענה לפיה לא נקטע הרצף התכנוני שבין תכנית R/6 לבין תכנית רש/446 הינה מוטעית ואינה תואמת את המצב התכנוני הקיים.

6.38 לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי לא מתקיים בענייננו תנאי הרציפות הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לחוק, בין תכנית R/6 לבין התכנית המשביחה רש/446, לא קמה למבקש הזכאות לפטור הקבוע בסעיף דנן.

<u>השבחה בגין תכנית רש/446</u>

6.39 תכנית רש/446 שינתה את יעוד החלקה הנדונה מאזור חקלאי לדרך חדשה ולאזור מגורים א' מיוחד, עם זכויות בניה בשיעור 60% משטח המגרש. הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לשטחים לחיוב ההשבחה, מקדמי הדחיה וערכי השווי, כפי שיפורט להלן.

6.40 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- התכנית התקפה למצב הקודם הינה רש/210א', לגבי כל שכונת נווה גן לרבות חלקה זו, ולא תכנית R/6. בעניין זה די להפנות לפס"ד פמיני ולפסקי דין אחרים לפיהם נקבע כי המצב הקודם הינו המצב התכנוני בתכנית הקודמת. כ"כ, קביעה זו אושרה בכל השומות המכרעות שנערכו בשכונה, טרם תיקון 84 ולאחריו.

- תכנית רש/210א' קובעת במפורש כי "בגוש 6414 תותר הוצאת היתרים לתיקוני מבנים קיימים בלבד". כלומר, רק לתיקון מבנים קיימים בהיתר ולא מאפשרת תוספות בניה. על אף האמור, שטח הבית הבנוי בהיתר חושב כצמוד קרקע לפי זכויות בניה אשר הותרו בעיר.

- לצורך חישוב השווי במצב הקודם חולק הנכס לשניים: האחד - קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד; השני - בית המגורים הקיים, בשטח 93 מ"ר, והקרקע הצמודה לו, ביעוד למגורים.

- בתחשיב השווי במצב הקודם, מיוחס לבית המגורים שטח קרקע של 155 מ"ר, שהינו ערך תוצאתי של חלוקת השטח הבנוי (93 מ"ר) ב- 60% אחוזי הבניה.

- שווי בית המגורים והקרקע הצמודה לו הינו 131,750$, ללא פירוט אופן התחשיב. במהלך הדיון שהתקיים הוסבר כי השווי הנ"ל נובע ממכפלה של 155 מ"ר קרקע ב- 700$, לפי שומות מכריעות, בתוספת תרומת הבית הקיים אשר חושבה לפי עלות בניה של 250$ X 93 מ"ר.

שמאית המבקש טענה כי שווי של 250$ לבנוי הינו מחיר לא סביר נוכח העובדה כי במועד הקובע ולאחריו הבית שימש ומשמש למגורים.

- שווי הקרקע שהובא מתוך שומת גב' סירקיס מתייחס למתחם בו הזכויות הצפויות היו לבניה רוויה. בנכס הנדון, בעלי הנכס ביקשו במסגרת התכנון כי יעודם יהיה צמוד קרקע, ללא מגבלות שלביות ובניה ולכן שווי הקרקע במצב הקודם מבטא פוטנציאל תכנוני נמוך יותר.

שמאית המבקש הגיבה לכך וטענה כי ההתפסות בפוטנציאל לבניה רוויה לעומת הפוטנציאל לבניה צמודת קרקע הוא שגוי. הפוטנציאל אינו סובייקטיבי לחלקה הספציפית אלא מדובר באזור שלם שהופשר לבניה צמודת קרקע ולפיכך זהו הפוטנציאל ואין מקום לטענה כי מדובר בפוטנציאל תכנוני נמוך יותר.

- לצורך חישוב השווי במצב החדש נלקח בחשבון כי הזכויות הן להקמת 4 יח"ד לדונם נטו, ולנכס הנדון 3 יח"ד צמודות קרקע על שטח קרקע נטו של 869.5 מ"ר, לפי הסכם המכר.

- שווי הקרקע במצב החדש מבוסס על שומות מכרעות בשכונת תל ברוך לצמודי קרקע, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים ועל שומות מוסכמות במבנן זה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

	שטח קרקע, במ"ר	שווי מ"ר קרקע		סה"כ שווי
מצב חדש	869.5	$1,000		$869,500
מצב קודם	845	$300	$253,500	
	בית מגורים והקרקע הצמודה		$131,750	$385,250
השבחה				$484,250
היטל השבחה , לפי שער חליפין- 4.202				₪ 1,017,409

6.41 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- במצב הקודם הנכס מסווג באזור חקלאי לפי תכנית R/6.

- על פי מפת מדידה עדכנית מיום 20/3/2011, שטח המבנה על שתי קומותיו הינו כ- 166 מ"ר.

- תכנית רש/210א' קבעה אומנם יעוד של אזור חקלאי אך התירה הוצאת היתר בניה למבנים קיימים בלבד בגוש 6414. כ"כ, ביום 27/6/1988 הוסרה על ידי הוולק"ח ההכרזה על קרקע חקלאית. לפיכך, יש לראות בחלקה הנדונה, במועד הקובע לתכנית, כמגרש בניה לכל דבר וענין בו ניתן לבנות את אשר קיים בפועל, כלומר 166 מ"ר.

בתגובה טענו שמאי הועדה כי ישנה הוראה מיוחדת בתכנית רש/210א' לפיה בגוש 6414 לא ניתן להוסיף בניה כי אם לתקן מבנים קיימים בלבד.

- תכנית רש/210א' אינה מבטלת את תכנית R/6 אלא מחריגה את המגרשים הבנויים שנבנו על פיה. היתרי הבניה הוצאו הרבה לפני תכנית רש/210א' ולפני חוק התו"ב.

- השווי במצב קודם מוערך כחלקת בניה, הבנויה בהתאם להוראות תכנית מתאר R/6, לפיהן שטח מגרש מינימלי למגורים באזור חקלאי הוא 1,000 מ"ר ועליו ניתן לבנות עד 150 מ"ר (לפי תכנית R/6 לא מאושרת – עד 180 מ"ר).

- במצב החדש הזכויות חושבו משטח חלקה נטו של 892 מ"ר.

- זכויות הבניה המוקנות במגרש הן ל- 4 יח"ד על פי התכנית. הצדדים להסכם המכר בחרו להקים 3 יח"ד מטעמים אישיים, שכן בהליך הרכישה היו מעורבות 3 משפחות, ולא בשל מגבלות תכנוניות.

- הבית הקיים תורם לשווי במצב החדש. גם לאחר ההפקעה הבית הקיים עומד בקווי הבנין על פי תכנית רש/446 ולכן אין סיבה שייהרס. במצב חדש ניתן להשתמש בבית הקיים עבור 2 יח"ד, בין אם אחת ליד השניה ובין אם אחת על השניה.

שמאי הועדה טענו בתגובה כי השימוש המיטבי לפי תכנית רש/446 הינו 3 קוטג'ים חדישים, כולל מרתפים, ולא שימוש בשטחים שנבנו לכל המאוחר בשנת

1966. גם במגרשים הסמוכים היו בניינים וכולם נהרסו ואין טוב מכך כדי להצביע על השימוש המיטבי. לכך מצטרף אף הטיעון לפיו על פי הסכם המכר, קיבלו בעלי החלקה בית חדש בעורף החלקה ואילו בחזית החלקה, שם ממוקם הבית הקיים, עתידים להבנות בתי מגורים חדשים לשימוש הקונים.

- במצב החדש, הובאו בחשבון מגבלות התכנית בגין פיתוח תשתיות כאמור בסעיף 14/2 בתכנית. המגבלות הנ"ל חייבו דחיה של לפחות 5-4 שנים מאישור התכנית. במועד אישור התכנית לא היתה זמינות לבניה, כפי שניתן ללמוד גם מהמכתב של חברת גדיש אשר צורף להסכם המכר, שם צוין כי לצורך השלמת התשתיות תידרש שנה עד שנתיים. בתחשיב השווי במצב החדש ניתנה דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

שמאי הועדה טענו בתגובה כי השכונה נמצאת בתהליך בניה מסיבי והוצאו בה היתרי בניה עבור למעלה מ- 700 יח"ד. כ"כ, הובאו תמונות מתצ"א מהשנים 2007 ו- 2010, בהן ניתן לראות, לשיטת שמאי הועדה, כי בחלקות הסמוכות נבנו בתי מגורים צמודי קרקע חדשים ולפיכך אין ולא היתה כל דחיה למימוש. בחלקות סמוכות כמו בחלקה הנדונה, נדרשה רק תכנית מדידה לסימון ההפקעות וניתן היה להוציא היתרי בניה.

שמאי המבקש השיבו לכך כי תצ"א מהשנים 2007 ו- 2010 אינה רלוונטית, מפני שאינה נותנת מענה למה שהיה בנוי בשנת 2001, שהינו המועד הקובע.

בתגובה נטען על ידי שמאי הועדה כי הרבה התחילו להוציא היתרי בניה החל משנת 2001 וניתן לראות בתצ"א משנת 2007 כי חלקם כבר בנויים. כ"כ, נטען כי רחוב הפרחים קיים שנים רבות ולאורכו ישנם בתים צמודי קרקע קיימים ישנים, כגון הבית של סרנה וסולד. כלומר, ניתן היה לבדוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, אילו חיבורים ניתן לעשות לתשתיות הקיימות. ישנם הרבה מקומות בהם צריך לעשות תשתיות, אולם אין הדבר גורם לדחיה לצורך חישוב ההשבחה.

- כ"כ טענו שמאי הועדה כי במבנן 5 למעשה נבנו 4 חלקות בלבד ואילו ביתר החלקות שינו את היעוד לבניה רוויה או ממשיכים לעשות שימוש בבתים הקיימים הישנים (בעיקר בשל סכסוכי בעלות). בחלקות בהן התבצעה בניה (חלקות 45, 46, 51 ו-52) אין המדובר בבעלים פרטיים אלא בהתארגנויות של קבוצות שבנו את הבתים ביחד. קרי, ממועד אישור תכנית רש/446 לקח זמן

למכירת המגרשים לקבוצות והתארגנות לבניה. באף אחד מהתיקים לגביהם נמכר הנכס ושולם היטל, לא נטען כי קיימת דחיה. במקרה הנדון, מדובר על עסקת נטו בה היזמים לקחו על עצמם את תשלום היטל ההשבחה.

- שמאי המבקש מבססים את ערכי השווי במצב החדש על מכרז של ממ"י תא/145/2001 בגו"ח 6626/18 ל – 4 מגרשים צמודי קרקע בתל ברוך צפון:

מגרש 11/1 330 מ"ר	= 1,201,000.- ש"ח	872.- $ למ"ר
מגרש 11/2 329 מ"ר	= 1,470,000.- ש"ח	1,070.- $ למ"ר
מגרש 12/1 327 מ"ר	= 1,432,000.- ש"ח	1,049.- $ למ"ר
מגרש 12/2 328 מ"ר	= 1,353,509.- ש"ח	988.- $ למ"ר

- שמאי המבקש מבססים את השווי במצב קודם, ביעוד חקלאי, על הכרעתה של גב' סירקיס (בגו"ח 6414/109, מיום 5/9/2010) שם נקבע שווי של $336,000 לדונם חקלאי.

- להלן תחשיב שמאי המבקש:

<u>שווי מצב קודם</u>

בנין 166 מ"ר = 276.6 מ"ר x 1,000.- $[1] =	276,600.- $
0.6	
שווי מבנה 166 מ"ר לפי 600.- $ למ"ר =	99,600.- $
יתרת חצר של 723 מ"ר x 350.- $[2] =	253,050.- $
סה"כ שווי מצב קודם - סך של	629,250.- $

[1] ראה תימוכין לשווי של 1,000.- $ למ"ר בנספח מחירים.
[2] שומה מכרעת נאוה סירקיס – נספח.

<u>שווי מצב חדש</u>

892 מ"ר x 1,000.- $ למ"ר – סך של	892,000.- $
דחיה של 4 שנים ב- 6% להשלמת פיתוח	
ותשתיות – מקדם 0.79 – סך של	704,680.- $
שווי הבית הקיים כנ"ל – סך של	99,600.- $
סה"כ	804,280.- $

ס"ה ההשבחה - $ 175,030.-

היטל השבחה 50% - $ 87,515.-

ולפי שער 4.202 ש"ח – היטל השבחה בסך 367,738.- ש"ח

הכרעה

6.42 קיימת הסכמה בין הצדדים שתכנית רש/446 הינה תכנית משביחה, אולם הם חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה, בהתייחס לפרמטרים שיפורטו להלן.

6.43 תרומת הבית הקיים לשווי במצב הקודם - אין מחלוקת בין הצדדים כי הבית הקיים תורם לשווי במצב הקודם. הצדדים מחשבים את השווי במצב הקודם בהתבסס על עלויות הבניה של הבית הקיים (שמאי הועדה לשטח של 93 מ"ר ושמאי המבקש לשטח של 166 מ"ר), חישוב שווי הקרקע המיוחסת למבנה הקיים לפי זכויות בניה בשיעור של 60% ביעוד למגורים וחישוב שווי יתרת שטח הקרקע ביעוד חקלאי. יחד עם זאת, הצדדים חלוקים בנוגע לשטח הבניה הקיים וערכי השווי השונים.

6.44 עמדת הצדדים בנוגע לתרומת הבית לשווי ואופן חישוב השווי במצב הקודם מקובלים עלי.

6.45 לאור הכרעתי בסעיף 6.27 לעיל, תרומת הבית הקיים לשווי תחושב לפי שטח בניה של 93 מ"ר, התואם את היתרי הבניה אשר הוצגו בפני.

6.46 שווי עלויות הבניה – שמאי הועדה עורכים את התחשיב לפי עלויות בניה של $250 למ"ר ואילו שמאי המבקש עורכים את התחשיב לפי עלויות בניה של $600 למ"ר. במועד הקובע לחישוב ההשבחה, הבית הקיים הינו בן כ- 35 שנים (מיום מתן ההיתר האחרון בתיק בשנת 1966). בנסיבות אלו, עלויות הבניה במועד הקובע הינן עלויות בניה שחוקות, המייצגות את מצבו הפיזי הירוד של הבית (אשר נבנה במקור בשנת 1958) ומשקפות בעיקר את הזכות למגורים, ומוערכות על ידי בסך של $400 למ"ר.

6.47 שווי מ"ר קרקע למגורים במצב קודם – שמאי הועדה מחשבים את שווי הקרקע למגורים לפי $700 למ"ר קרקע, בהתאמה לזכויות הבניה בנכס, ואילו שמאי המבקש מחשבים את שווי הקרקע למגורים לפי $1,000 למ"ר קרקע, התואם את השווי במצב החדש. לאור הכרעתי בסעיף 6.44 לעיל, מקום בו מיוחסות לחלק הבנוי של הנכס במצב הקודם זכויות בניה הזהות למצב החדש, אין צורך בביצוע התאמות נוספות

ולפיכך השווי למגורים בשני מצבי התכנון יהיה זהה. ראו הכרעתי בנוגע לשווי מ"ר קרקע למגורים בסעיף 6.49 להלן.

6.48 שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי – שמאי הועדה ייחסו לקרקע החקלאית שווי של $300 למ"ר קרקע ואילו שמאי המבקש ייחסו לקרקע החקלאית שווי של $350 למ"ר קרקע. הצדדים הפנו בענין זה לשומות המכרעות שנערכו בגוש 6414 על ידי מר רן וירניק (גו"ח 6414/50) וגב' נאוה סירקיס (6414/109). לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שהוצגו בפני השמאים המכריעים ולאור מאפייני הנכס, שהינו קרקע חקלאית עירונית בלב הארץ, אני קובע כי שווי הקרקע ביעוד חקלאי בנכס הנדון הינו $325 למ"ר קרקע.

6.49 שווי מצב חדש - הצדדים מסכימים כי שווי קרקע למגורים במצב חדש הינו $1,000 למ"ר קרקע. שמאי הועדה לא הציגו עסקאות השוואה מטעמם ואילו שמאי המבקש הציגו נתונים של 4 מכרזי ממ"י לצמודי קרקע בשכונת תל ברוך צפון. לאחר בחינת המכרזים, מקובלת עלי הסכמת הצדדים.

6.50 לאור הכרעתי בסעיף 6.18 השווי במצב החדש יחושב לשטח נטו של החלקה המהווה 869.5 מ"ר.

6.51 תרומת הבית הקיים לשווי במצב חדש – לא מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש לפיה יש להוסיף לשווי הזכויות במצב החדש אף את שווי הבנוי על החלקה וזאת ממספר טעמים: האחד – במועד הקובע, השימוש היעיל והמיטבי בקרקע הינו כריקה ופנויה. הבינוי הקיים הינו בן למעלה מ- 40 שנים, במצב פיזי ירוד וכרוך בעלויות התאמה משמעותיות לצורך ניצול זכויות הבניה על פי התכנית. השני – מעיון בהסכם הקומבינציה, אשר נחתם כשנתיים לאחר המועד הקובע, עולה בצורה מפורשת כי הבית הקיים היה מתוכנן להריסה לצורך הקמת יח"ד לאחד הקונים, בעוד בעלי הקרקע התירו בידם את הזכות לבנות יח"ד נוספת בעורף המבנה. דהיינו, גם מהתנהלות המבקש עולה כי הכוונה היתה להרוס את המבנה הקיים. בנסיבות אלו, הכרעתי הינה כי הבינוי הקיים אינו תורם לשווי במצב החדש.

6.52 הפחתה בגין פיתוח ותשתיות – תכנית רש/446 קובעת כי תנאי להוצאת רישיון בניה הינו אישור תכנית מפורטת לכל מבנן, המחייבת הגשת תכניות מפורטות של מערכת הביוב והניקוז וביצוע קו הביוב הראשי. מעיון בתצ"א משנת 2004, אשר פורסמה באתר הועדה המקומית, עולה כי במועד זה סביבת הנכס טרם נבנתה.

6.53 כ"כ, שמאי המבקש הציגו מכתב מיום 30/10/03 של חברת יורם גדיש – חברה להנדסה בע"מ, אשר נשלח למר אבנר גולן, מהנדס העיר, ממנו עולה כי, במועד הוצאת המכתב טרם שולמו היטלי פיתוח לקופת הפרויקט וכי זמן ביצוע התשתיות הנדרשות מוערך בתקופה של כשנה וחצי.

6.54 מהאמור לעיל עולה כי במועד תחילת תכנית רש/446 הנכס לא היה זמין לבניה ולא היתה אפשרות להוצאת היתרי בניה, עד למילוי דרישות התכנית. בנסיבות אלו, לדעתי תגובת השוק הסבירה הינה לדחייה של 3 שנים, בשיעור היוון של 6%.

6.55 **להלן תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם:		
זכויות הבניה בחלקה	60%	
שטח בנוי	93 מ"ר	
שטח קרקע המיוחס לבנוי	155 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה קרקע	$1,000	
שווי הקרקע המיוחס למבנה הקיים		$155,000
שטח בנוי	93 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	$400	
תרומת הבנוי		$37,200
שטח יתרת החלקה	845 מ"ר	
שווי מ"ר קרקע, כחקלאי	$325	
שווי הקרקע כחקלאי		$274,625
שווי מצב קודם		$466,825

מצב חדש:		
שטח חלקה נטו	869.50 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה קרקע	$1,000	
מקדם דחיה בגין אי זמינות	0.8396	
שווי מצב חדש		$730,049
השבחה		$263,224
שער דולר		4.202
השבחה		₪ 1,106,067

<u>השבחה בגין תכנית רש/1015</u>

6.56 תכנית רש/1015 שינתה את יעוד החלקה מאזור מגורים א' מיוחד (לבנייה צמודת קרקע) לאזור מגורים ג' (לבניה רוויה) והפרישה שטח נוסף של 79.92 מ"ר, בצידה המערבי של החלקה, כתוספת לשב"צ.

6.57 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- שווי הקרקע במצב קודם מבוסס על נתוני השוואה בשכונות סמוכות: בשכונת גני צהלה נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה בדצמבר 2008 ובשכונת תל ברוך הצפונית (מצפון לרחוב קרן קיימת ועד לתל ברוך צפון הרוויה) בגבולות 10,000 ₪ למ"ר מבונה. בהתחשב בהתאמות למיקום, זכויות בניה וכו' בוצע התחשיב לפי שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

- השווי במצב הקודם כולל את הזכות לבניית 3 יח"ד צמודות קרקע. שטח אקוי' לבניה ליח"ד הינו 261 מ"ר ובסה"כ כ- 784 מ"ר מבונה אקוי', לפי חישוב כדלקמן: שטח עיקרי 521.7 מ"ר = 869.5X60% מ"ר, שטחי שירות 150 מ"ר (50 מ"ר לכל יח"ד לפי מקדם 1) ומרתפים בשטח 112.5 מ"ר = 0.5 X 3 יח"דX75 מ"ר ובסה"כ כ- 784 מ"ר.

- השווי במצב החדש הינו נגזרת של שטחי הבניה המותרים במגרש המבוססים על המימוש בפועל לפי תכנית הבקשה להיתר.

- שטח ברוטו ממוצע ליח"ד במצב החדש הינו 165 מ"ר, בהתחשב בעובדה כי לדירות הקרקע יוצמדו מרתפים, בקומה העליונה יוצמד הגג ותהיה אליו גישה מתוך הדירה וצפיפות הדירות בבנין.

- במצב הקודם חושבו שטחי שירות עיליים של 50 מ"ר לפי מקדם 1. יחד עם זאת, בצמודי קרקע אין למעשה שטחי שירות עיליים שניתן להגדירם ככאלה, למעט חניה שגובהה אינו גובה רגיל, ממ"ד ומחסנים. בצמודי קרקע, חדר המדרגות אינו נחשב לשטחי שירות.

- שווי הקרקע במצב החדש מבוסס על עסקאות שבוצעו בשכונה, אשר מרביתן עסקאות קומבינציה. חלקן קומבינציה משולבת, בהן חלק מהתשלומים החלים על בעל הקרקע משולמים ע"י הקבלן. מרבית העסקאות נעות בסביבות 50%.

- בספטמבר 2007 נרכשו זכויות במגרש מס' 2 במבנן 4 ע"י קבוצת רוכשים בניהול קבוצת חג'ג' בסך של $247,000 לקרקע ליח"ד (1,000,000 ₪). היטל ההשבחה שולם ע"י הקונים.

שמאי המבקש טענו בתגובה כי השמאי המכריע רן וירניק קבע בשומתו בחלקה 50 בגוש 6414 מיום 9/12/10 כי אינו מסתמך על עסקת קבוצת הרכישה של חג'ג' בה מרכיב הקרקע גבוה ממחיר השוק עקב חסכון בשעור הרווח היזמי. מר וירניק ניתח את שווי הקרקע בשיטת החילוץ משווי הדירות.

- בדצמבר 2010 נמכרו יחידות בודדות במגרש גדול לפי 1,425,000 ₪ ליח"ד. מחיר זה משקף שווי מינימלי של כ- 1,500,000 ₪ ליח"ד, ללא מרכיב המושע ומיעוט זכויות במגרש.

- למועד קובע אפריל 2008 נקבע ע"י שמאים מכריעים כי השווי למ"ר מבונה הוא 6,000 ₪ בגין תוספת שטחי שירות.

- בערכי השווי לא ניתן ביטוי לדירות המיוחדות בבנין, וביניהן דירות הגן להן צמודים שטחי המרתף ודירות הגג עם החללים הכפולים. לפי מידע שקיים אצלנו בנוגע לשכונת נווה גן, שווי הדירות המיוחדות לעיתים מגיע עד כדי פי 2 משווי הדירות הרגילות. על כן, אם יתוקן הממוצע ונוסיף את כל דירות הגן והגג השווי למ"ר מבונה בבניה רוויה יהיה גבוה יותר.

- להלן תחשיב שמאי הועדה:

מצב קודם	
שטח אקוי' לבניה	784 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪
שווי מצב קודם	6,272,000 ₪
מצב חדש	
מס' יח"ד	11
שווי קרקע ליח"ד	1,350,000 ₪
שווי מצב חדש	14,850,000 ₪
השבחה	8,578,000 ₪

6.58 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- השווי במצב הקודם חושב לפי זכויות להקמת 4 יח"ד צמודות קרקע, על שטח של 892 מ"ר (נותן כ- 223 מ"ר קרקע ליח"ד) לצד הבית הקיים בשטח בנוי של כ- 166 מ"ר, המשמש כיח"ד אחת.

שמאי הועדה השיבו לכך כי לא הוצג תשריט לפיו היחידה הקיימת היתה יכולה או ראוי שתשאר במקומה ולצידה יבנו מבנים חדשים. לשיטת שמאי הועדה נראה כי קיימת סתירה או לפחות כפילות בתחשיבים.

כ"כ נטען כי שמאי המבקש שגו בתחשיב השטח האקוי' המותר, שכן לא ניתן להקים 4 יח"ד אלא 3 יח"ד בלבד.

- במצב החדש מדובר בזכויות ל- 11 יח"ד. 3 דירות בקומת הקרקע הן דירות גן בשטח כולל של 271.42 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות, כאשר חלק מהמרתף העליון בשטח 272.34 מ"ר מוצמד לדירות הגן. בארבע הקומות העליונות ישנן 2 דירות בקומה, בשטח עיקרי כולל של 976.33 מ"ר, בתוספת שטחי שירות, מרפסות שירות ומרפסות מקורות. לדירות העליונות קיימות יציאות לגג, ללא חדר על הגג על פי הבקשה להיתר שהוגשה.

- שווי מ"ר מבונה אקוי' בבניה צמודת קרקע הינו 8,400 ₪ ושווי מ"ר מבונה בבניה רוויה הינו 7,300 ₪. לצורך קביעת ערכי השווי מתבססים שמאי המבקש על העסקאות הבאות:

<u>צמודי קרקע</u>

- שתי עסקאות שנערכו בגו"ח 6414/45 ברח' הפרחים 48: האחת- מיום 24/6/07 בה נמכרו 300 מ"ר קרקע לפי 6,119 ₪ למ"ר. השניה- מיום 04/06/09 בה נמכר בית בשטח 205 מ"ר נטו תמורת 5,000,000 ₪.

- עסקת מכר מיום 25/5/09 למכירת בית מגורים בגו"ח 6414/46 תמורת 4,274,998 ₪.

- מכר של שלושה מגרשי בניה בגני צהלה: ביום 8/1/09 נמכר מגרש בשטח 170 מ"ר בגו"ח 6624/683 תמורת 1,428,000 ₪. ביום 1/7/09 נמכר מגרש בשטח 175 מ"ר בגו"ח 6624/696 תמורת 1,825,000 ₪. ביום 10/9/09 נמכר מגרש בשטח 677 מ"ר תמורת 5,370,001 ₪.

שמאי הועדה טענו בתגובה כי בתי המגורים במצב הקודם אינם בתים צמודי קרקע שניתן להשוות אותם בהשוואה ישירה לסביבה. כפי שניתן לראות בהסכם השיתוף של החלקה הסמוכה, מדובר למעשה בבניה טורית ולכן השווי שנקבע על ידי שמאי הועדה, בסך 8,000 ₪ תואם את הסביבה, המיקום וצורת הבניה.

כ"כ טענו שמאי הועדה כי כל נתוני ההשוואה שהובאו הם בגישת החילוץ ושימוש בגישה זו בצמודי קרקע הינו שגוי ויכול להביא לכל תוצאה שנבחר. אי לכך נעשה שימוש בנתוני קרקע בלבד שהוצגו בגני צהלה והתקבלו ערכי שווי נמוכים יותר.

<u>בניה רוויה</u>

- ניתוח עסקאות מכירה של דירות בבניינים רגילים בגובה 9 ו- 12 קומות, ע"פ גישת מר רן וירניק בשומתו לגו"ח 6414/50. שמאי המבקש מנכים מהשווי הבנוי הממוצע מע"מ, בשיעור 15.5%, ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר. כ"כ ניתנת על ידם הפחתה של 4% בגין בינוי נמוך מסביבתו והפחתה של 1.5% בגין סמיכות לגן ילדים.

- שומת גב' נאוה סירקיס לגו"ח 6414/108 – בה נקבע שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע של 17/4/08 לעומת התאריך הקובע במקרה הנדון שהינו 23/1/09.

שמאי הועדה טוענים בנוגע לחילוץ השווי למ"ר קרקע מבונה כי אין מקום להפחית מע"מ במגרש הכולל 11 יח"ד שברור שישמש קבוצות רכישה. אולם, יש מקום להוסיף מע"מ על עלויות הבניה.

כ"כ מתייחסים שמאי הועדה לתחשיב השטח האקווי' וטוענים כי במצב החדש נשכחו 535 מ"ר שטחי שירות והובאו רק שטחי המחסנים. דווקא בבניה רוויה ניתן לעשות שימוש בכל שטחי השירות והנם אף כלולים בשווי הדירה. תוספת שטחי השירות שנשכחו משנה לחלוטין את התחשיב ומוסיפה היטל השבחה בסך 1.6 מיליון ₪. מתוך היקף בניה כולל של מעל 3,000 מ"ר לפי הגרמושקה, בחרו שמאי המבקש להתייחס לכ- 1,680 מ"ר בלבד, לעומת התחשיב במצב הקודם שם בחרו לתת שווי לכל מ"ר ומ"ר. בנוסף, מציינים שמאי הועדה כי משומת

שמאי המבקש עולה כי תוספת של כ- 400 מ"ר אקוי, המהווים יותר מ- 40% תוספת זכויות בניה, מעלה את שווי הקרקע בכ- 12% בלבד.

שמאי המבקשים מתייחסים לטענות שמאי הועדה ומציינים כי שטחי השירות הם שטחים ציבוריים משותפים הנמצאים בחדרי מדרגות, לובי, חדר זבל וחדרים משותפים של הבנין. השווי אשר צוין מגלם בתוכו את כל שטחי השירות הציבוריים ולפיכך לא נעלמו שום שטחים וכולם נלקחו בחשבון בתחשיב.

כ"כ הם ממשיכים וטוענים כי מבחינה תחשיבית וערכים כספיים הדבר אפשרי מפני שהאקוי' של מצבי התכנון אינם זהים. במצב קודם מדובר על שווי של 8,400 ₪ לעומת שווי של 7,300 ₪ במצב החדש. כלומר, בבסיס השווי ישנם הבדלים, שלא לדבר על מרכיבים של הפסד שטחים, הפחתות ועוד. כ"כ, נטען כי במקום זה קרקע ליח"ד לקוטג' בבניה צמודת קרקע שווה קרקע ל- 3 יח"ד בבניה רוויה.

שמאי הועדה הגיבו כי לא קיים מפתח לצמודי קרקע ביחס לבניה רוויה. במבנן 6, אשר היווה הדוגמא להמרה, שולם היטל השבחה משמעותי ולפיכך יחס ההמרה הוא שגוי. שמאי הועדה טענו עוד כי חילוץ שווי קרקע מדירות מגורים הוא מקור לטעויות רבות. לא מובאים בחשבון עלויות המרתפים, תוספות לדירות מיוחדות רבות שיש בכל בנין במתחם נווה גן וכדומה. על כן, יש לעשות שימוש בעסקאות אשר הובאו על ידי שמאי הועדה.

- על פי היתר הבניה מבוקש בנין בן 4 קומות, אשר אינו כולל דירות מיוחדות למעט דירות הגן, שלהן יוחס המקדם המתאים. העסקאות אשר הובאו כמעט כולן מקומות 5 ו- 6 בבניינים אחרים, כאשר ידוע כי בגין כל קומה גובים יותר כסף בלי קשר לסוג הדירה. לפיכך, העסקאות הנ"ל גבוהות יותר מהממוצע בקומות 2 ו- 3, שהיו צריכים לשמש כבסיס בשומתנו.

- בתחשיב השווי במצב החדש ניתנה תוספת של 35% לשווי דירות הגן ונוכה הפסד לובי לפי מקדם 12.5%, בהסתמך על שומתה של גב' נאוה סירקיס. מדובר על ניכוי של שטח שהיה אמור לשמש לובי מפואר וכניסה לבית משותף, שהתבטלו עקב בניית דירות הגן.

שמאי הועדה טוענים בתגובה כי שומתה של גב' סירקיס התייחסה למבנן 4 בו מלכתחילה לא היה ניתן לבנות דירות גן, כך שבמצב הקודם היה לובי גדול יותר

שהוקטן. במקרה שלפנינו, הדבר אינו רלוונטי שכן במבנן 5 לא היתה קיימת מגבלה לבניית דירות גן. כך למשל, שומתו של רן וירניק למבנן 3, בו לא מבוצעת הפחתה ללובי.

- כ"כ, בתחשיב ההשבחה מופחת שטח של 82 מ"ר, המהווה את שטח ההפקעה לאורך הקו המערבי של החלקה, כאובדן שטחי חצר שהיו אמורים להיות מוצמדים לדירות הגן.

- במצב החדש ניתנה דחיה בגין עתירות מנהליות ופסק דין של בהמ"ש העליון, אשר ניתן למעלה משנה לאחר אישור התכנית. במהלך הדיון, נטען ע"י ב"כ המבקש, עו"ד מודלין, כי העתירה המנהלית הוגשה לבית המשפט טרם ניתן תוקף לתכנית רש/1015, במסגרתה הביעה השופטת אגמון את דעתה באופן נחרץ כי על אף שאין צו מניעה זמני, לא יהיה מדובר בדיון אקדמי בלבד והניעה את הצדדים לעתירה להגיע להסכמה דיונית, לפיה לא יוצאו היתרי בניה במתחם עד לסיום ההליכים המשפטיים בבית המשפט העליון.

שמאי הועדה טענו בתגובה כי קיומן של עתירות מנהליות או ערעורים ללא צו מניעה להוצאת היתר בניה, אינם משפיעים על מימוש התכנית. לפי מסמכים שהוגשו, תוקף התכנית ניתן לאחר שהוגשה העתירה. כ"כ, נטען כי התכנית הוגשה ביוזמת בעלי הזכויות בקרקע ולא ע"י הועדה המקומית. ההנחה הינה כי בעלי הזכויות ידעו לבצע את התחשיבים הכלכליים המתאימים טרם הגישו את התכנית למתן תוקף.

שמאי המבקש השיבו לכך וטענו כי משפטית ועניינית, לא משנה מי הגיש את התכנית אלא החשיבות נתונה לעובדה כי התכנית אושרה לבסוף על ידי הועדה המקומית או המחוזית וקיבלה את כל הסטטוטוריקה הנדרשת.

כ"כ, טענו שמאי הועדה כי ידיעות בנושאי תכנון שמקורן לאחר מתן תוקף לתכנית, אין להן משמעות לקביעת היטל השבחה. השמאי המכריע צריך להתמקד בתכנית המאושרת במועד הקובע ולא בתביעות שהיו ונדחו.

- ההשבחה בשומת המבקש מסתכמת ב- 1,154,100 ₪, עפ"י התחשיב שלהלן:

<u>שווי מצב קודם</u>

תיאור	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי: 60% x 223 מ"ר =	134	1.0	134
שטח שירות עילי	50	1.0	50
שטח מרתף	75	0.5	37.5
שטח חצר 223 – 92 =	131	0.3	39.5
ס"ה			261.0
מספר יח"ד			4
		ס"ה	1,044

- 1,044 מ"ר אקו', לפי שווי של 8,400.- ש"ח[3] למ"ר – סך של 8,769,600.- ש"ח
- שווי מבנה המגורים בשטח 166 מ"ר, לפי שווי של 2,500.- ש"ח למ"ר – סך של 415,000.- ש"ח
- שווי נספחים ומבני עזר – 27 מ"ר, לפי שווי של 400.- ש"ח למ"ר – סך של 10,800.- ש"ח
- ס"ה שווי החלקה במצב תכנוני קודם - סך של 9,195,400.- ש"ח

[3] ראה תימוכין לשווי בנספח מחירים.

שווי מצב חדש

תיאור	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
- שטחים עיקריים	1,247.75	1.0	1,248
- מחסנים בדירות	98	1.0	98
- מרפסות שירות	59.25	0.7	41.5
- מרתפים לדירות גן	272.34	0.4	108.9
- תוספת שווי לדירות גן לפי שומת נאוה סירקיס	271.42	0.35	95.0
- הפחתת הפסד לובי לפי שומת נאוה סירקיס	271.42	-0.125	(-) 34.0
- הפסד בגין הפקעת 82 מ"ר (יכלו להיות גינה לדירות גן)	82	-0.25	(-) 20.5
- ס"ה			1,536.9
- הפחתה בגין קו בנין של 1.0 מי לצד מערב		0.02	(-) 30.7
- הפחתה לדחיה בגין עתירה מינהלית והליכים משפטיים - רצ"ב מסמכים בענין - מסומן ז'.		0.06	(-)90.4
- ס"ה שטחים אקו' במצב תכנוני חדש			1,415.8 מ"ר
- לפי שווי של 7,310.- ש"ח[4] למ"ר, ס"ה שווי המגרש ליום 23.1.09 - סך של			10,349,500.- ש"ח

[4] ראה תימוכין לשווי בנספח המחירים.

הכרעה

6.59 **שווי מצב קודם** – עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בזכויות הבניה המיוחסות לנכס במצב הקודם, הנובעות משטח החלקה נטו. שמאי הועדה טוענים כי מותרת הקמת 3 יח"ד בשטח אקוי' של 261 מ"ר כ"א ובסה"כ 784 מ"ר אקוי' ואילו שמאי המבקש טוענים כי מותרת הקמת 4 יח"ד בשטח אקוי' של 261 מ"ר כ"א ובסה"כ 1,044 מ"ר אקוי', בנוסף לבינוי הקיים על הנכס.

6.60 כאמור בהכרעתי בסעיף 6.18 לעיל שטח החלקה נטו לחישוב זכויות הבניה מכוח תכנית רש/446 הינו 869.5 מ"ר, ולכן ניתן להקים בשטח החלקה רק 3 יח"ד. תכנית רש/מק/943 לא חלה על הנכס הנדון ולא שינתה את ההפקעה מכוח תכנית רש/446, אלא לכל היותר, כאמור לעיל, הכשירה את צמצום רצועת ההפקעה במסגרת תכנית רש/1015 ולא קודם לכן, ולפיכך אינה משנה את רוחב ושטח רצועת ההפקעה על פי תכנית רש/446.

6.61 בחינת אופן חישוב זכויות הבניה, במצב הקודם, כפי שבוצע על ידי שמאי הועדה מלמדת כי לא ניתן ביטוי לשטח החצר, אשר לא קיים ספק בנוגע לתרומתה לשווי הנכס. מאידך, אופן חישוב זכויות הבניה אשר נערך על ידי שמאי המבקש מקובל עלי, אולם אינו תואם את הכרעתי לעיל, לפיה הצפיפות האפשרית הינה ל- 3 יח"ד. לאור האמור לעיל, להלן תחשיב הכולל את סך זכויות הבניה במצב הקודם:

שטח החלקה נטו	869.5 מ"ר		
מס' יח"ד	3		
שטח קרקע לכל יח"ד	289.8 מ"ר		
זכויות הבניה	60%		
		מקדם	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי ליח"ד	173.9 מ"ר	1.00	173.9 מ"ר
שטחי שירות ליח"ד	50.0 מ"ר	1.00	50.0 מ"ר
מרתף	75.0 מ"ר	0.40	30.0 מ"ר
חצר	177.9 מ"ר	0.25	44.5 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד			298.4 מ"ר
מס' יח"ד			3
סה"כ שטח אקוי' בנכס			895.1 מ"ר

6.62 שמאי המבקש מוסיפים לשווי זכויות הבניה את תרומת המחוברים הקיימים (שטח מבנה המגורים וכן הנספחים). כאמור בהכרעתי בסעיף 6.51 לעיל הבית הקיים אינו

תורם לשווי במצב החדש לפי תכנית רש/446, שכן השימוש היעיל והמיטבי בנכס לפי תכנית רש/446 הינו הקרקע כריקה. האמור מקבל משנה תוקף בכל הנוגע לנספחים ומבני העזר בשטח הנכס, אשר גם לשיטת המבקש, תרומתם זניחה ולמעשה מתבטלת מקום בו הכרעתי כי המבנה העיקרי בשטח החלקה אינו תורם לשווי.

6.63 בהקשר זה יצויין, כי ככל ושמאי המבקש סברו כי מבני העזר אכן תורמים לשווי, היה מקום ליתן לכך ביטוי בעת חישוב ההשבחה בגין תכנית רש/446, כתוספת לשווי במצב החדש. מכיוון ששמאי המבקש בחרו שלא להוסיף את שווי מבני העזר במדרגת ההשבחה הקודמת, הנם מנועים מלעשות כן בעת חישוב ההשבחה בגין תכנית רש/1015.

6.64 ערכי שווי – שמאי הועדה ערכו את תחשיב ההשבחה לפי שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, מבלי שהוצגו על ידם עסקאות השוואה. שמאי המבקש ערכו את תחשיב ההשבחה לפי שווי של 8,400 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על שתי עסקאות השוואה לנכסים בנויים ברח' הפרחים וכן על 3 עסקאות למכירת מגרשים בשכונת גני צהלה בת"א.

6.65 בהתחשב בעובדה כי שמאי הועדה לא ביססו את ערכי השווי בשומתם ולאחר בחינת עסקאות ההשוואה אשר הוצגו על ידי שמאי המבקש, תוך התמקדות בשתי עסקאות ההשוואה שנערכו בגו"ח 6414/45 ובגו"ח 6414/46, הממוקמים בסמיכות לנכס ומשקפים זכויות בניה זהות, אני מאמץ את השווי שנקבע על ידי שמאי המבקש בסך של 8,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

6.66 **שווי מצב חדש** – הצדדים חלוקים בנוגע לאופן חישוב השווי במצב החדש. בעוד שמאי הועדה עורכים את התחשיב לפי שווי קרקע ליח"ד בסך 1,350,000 ₪ X 11 יח"ד, שמאי המבקש מחשבים את שטחי הבניה המאושרים בבקשה להיתר, שטח עיקרי וחלק משטחי השירות, לאחר ניכוי הפחתות שונות, וכופלים את השטח האקוי' בשווי של 7,310 ₪ למ"ר מבונה, אשר התקבל מחילוץ מחיר המכירה של דירות בפרויקטים חדשים.

6.67 לאחר שבחנתי את נתוני ההשואה שהוצגו בפני ואת טיעוני הצדדים, לדעתי נכון יהיה לאמץ את שיטת החישוב של שמאי הועדה במצב החדש, לפי קרקע ליח"ד, ולא לפי תחשיב של מ"ר מבונה אקו'.

6.68 שמאי הועדה מציגים ומסתמכים על עסקה מיום 17/9/07 שנערכה על ידי קבוצת רכישה בניהולה של קבוצת חג'ג' המשקפת שווי קרקע ליח"ד בסך של $247,000. כ"כ טענו שמאי הועדה כי היטל ההשבחה לפי ההסכם חל על הקונה. מעיון בהוראות הסכם המכר, אינני מוצא תמיכה לאמור. בסעיף 7.3 להסכם, העוסק באישורים אשר על המוכר להמציא לקונה במסגרת העסקה, צויין, בין היתר, כי על המוכר להמציא לקונה אישור עירייה לפיו *"אין חוב היטל השבחה החל על המוכר מכוח הסכם זה"*.

6.69 מקובלת עלי טענת שמאי המבקש לפיה בעסקת קבוצת רכישה משולם בגין מרכיב הקרקע מחיר גבוה משווי השוק ולכן אין להתבסס על מחיר זה כמשקף את שווי השוק, שצריך להיות נמוך יותר. לפיכך, ניתנה על ידי הפחתה בשיעור 10% משווי הקרקע ליח"ד המתקבלת מניתוח העסקה הנ"ל. לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי קרקע ליח"ד של כ- 1,100,000 ₪.

6.70 כ"כ בחנתי את השווי המתקבל בשיטת החילוץ מעסקאות לדירות חדשות בסמיכות למועד הקובע, אשר הוצגו בפני על ידי שמאי המבקש, בנוסף לעסקאות נוספות ממערכת שע"מ. לאחר ניכוי מע"מ (15.5%), יזמות (25%) ועלויות בניה (5,000 ₪ למ"ר), מתקבל שווי שיורי לקרקע הנע בין 7,000 ₪ לבין 9,000 ₪ למ"ר מבונה.

6.71 לצורך בקרה ניתחתי גם עסקת קומבינציה אשר פורסמה במערכת שע"מ, מיום 21/3/2010, בגו"ח 6414/114, בסך 10,639,998 ₪. לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס, מתקבל שווי של כ- 1,150,000 ₪, קרקע ליח"ד.

6.72 לאור הנתונים אשר התקבלו לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו, הגעתי למסקנה כי שווי קרקע ליח"ד, במצב החדש, הינו 1,100,000 ₪.

6.73 שמאי המבקש טען להפחתה בגין הצמידות לגן הילדים. טענה זו אינה מקובלת עלי מן הטעם כי קרבה לגן ילדים, אולי יש בה משום גורמי הפחתה, אך יש בה גם גורמים מיטיבים, כגון זה שהבינוי המאפיין הינו חד קומתי, והדבר תורם לשווי הקומות העליונות בבנין, הנהנות מנוף פתוח ופרטיות.

6.74 הפחתה בגין עתירה מנהלית והליכים משפטיים – שמאי המבקש הפחיתו 6% בגין דחיה עד למימוש זכויות בניה בשל קיומה של הסכמה דיונית שהתקבלה במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה בקשר עם אישור תכנית רש/1015. שמאי הועדה טענו מאידך כי יש להתמקד במה שהיה ידוע במועד הקובע בלבד ולא בארועים שקרו לאחריו ולהתחשב בעובדה כי לא ניתן כל צו ביניים האוסר על הוצאת היתר בניה.

6.75 לאחר בחינת טיעוני הצדדים והמסמכים אשר הוצגו בפני, מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש לפיה יש ליתן הפחתה בגין קיומם של הליכים משפטיים בקשר עם התכנית. ביום 30/10/08 התקבלה הסכמה דיונית לפיה המבקש ימנע מהגשת בקשה להיתר בניה עד למתן פסק דין בעתירה המנהלית. דהיינו, במועד הקובע בגין תכנית רש/1015, אשר אושרה כשלושה חודשים לאחר מכן, היה ידוע על קיומה של מניעה למימוש הזכויות. אומנם לא ניתן צו ביניים במסגרת העתירה המנהלית האוסר על תחילת הליכים להוצאת היתר בניה, אולם גם קיומה של הסכמה דיונית, מעין זו שהתקבלה, יש בה כדי להשפיע על שווי השוק של הנכס. בנסיבות אלו, ניתנה על ידי הפחתה בשיעור של 5% בגין קיומה של ההסכמה הדיונית.

6.76 **להלן תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם:	
סה"כ שטח אקו' בנכס (ראו סע' 6.61)	895.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,400
שווי מצב קודם	₪ 7,518,945
מצב חדש:	
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,100,000
מס' יח"ד	11
סה"כ	₪ 12,100,000
מקדם הפחתה בגין עתירה מנהלית	0.95
שווי מצב חדש	₪ 11,495,000
השבחה	**₪ 3,976,055**

<u>פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית</u>

6.77 שמאי המבקש טוענים כי המבקש זכאי לקבלת פטור מהיטל השבחה בגין תכנית רש/1015 מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק ואף צירפו את תצהירי המבקש לקבלת פטור מותנה.

6.78 שאלת הזכאות לקבלת הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית הינה שאלה משפטית במהותה, הנבחנת על ידי הועדה המקומית, ואין מקום לדון בה במסגרת הליך שמאות מכרעת.

6.79 על אף האמור לעיל, הוצע על ידי במהלך ישיבת השמאות המכרעת כי במידה ויקבע כי המבקש זכאי לקבלת הפטור, ובאין הסכמה על גובה הפטור, הצדדים יהיו רשאים לפנות אלי, בהסכמה משותפת בלבד, לצורך חישוב גובה הפטור.

<u>סוגיית החיוב בריבית פיגורים</u>

6.80 בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע לסוגיית החיוב בריבית פיגורים והצמדה: מחד, טוענת הועדה באמצעות נציגיה כי יש לחייב את המבקש בגין מימוש זכויות בשיעור 60%, בדרך של מכר מיום 2/12/2003, בשל העדר דיווח במועד כנדרש אך בפועל חייבו רק ממועד 02/07/2004. מנגד, טוענים נציגי המבקש כי אין מקום לחייב את המבקש בריבית פיגורים שכן ברמה העובדתית ידעה הועדה המקומית על העסקה מיום 21/12/2003, בסמוך למועד חתימתה, אולם מסיבות שיפורטו בהמשך נמנעה מלהוציא שומת השבחה.

6.81 להלן עיקרי טיעוני ב"כ הועדה:

- אין מחלוקת כי ההסכם נחתם בשנת 2003 אך הומצא בפועל לועדה רק בשנת 2011, רק לאחר ששמאית הועדה דרשה לקבלו עקב הערת אזהרה המופיעה בנסח הרישום.

- עד היום לא המציאו הנישומים את מכלול המסמכים שנערכו ביניהם, כאשר בשנת 2005 נרשמה הערת אזהרה נוספת שלא ידוע מה טיבה ומה תוכנה. יש לראות בבקשה להתעלם מההסכם מחד ובהסתרת המסמכים מאידך כחוסר תום לב שאף בגינו אין מקום להעתר לבקשה להפחתת ריבית.

- ביום 3/8/2004 פנה ב"כ המבקש בכתב לועדה ויצר הבחנה במכתבו בין הבעלים לבין היזמים. לכן, אף אם תתקבל הטענה לפיה הועדה יודעת, נשאלת השאלה מה היא יודעת? ייתכן וישנו קבלן מבצע שאחראי על התכניות והביצוע, לא ידוע מה נמכר, באיזה תנאים, כמה נמכר.

- נישום לא יכול לנקוט בגישה של "שב ואל תעשה". הנטל הוא על הנישום ורק בנסיבות שלנישום אין שליטה עליהם, תופחת תקופת הריבית.

- פסה"ד נווה בנין קבע מפורשות כי מועד המימוש הוא מועד חתימת ההסכם. על כן, נישום שלא מדווח, למרות שלא קיימת בחוק חובת דיווח מפורשת, נוטל על עצמו את הסיכון בחיוב בריבית על פי הפסיקה.

- כתבי השיפוי עליהם חתמו הבעלים והיזמים הינם בנוסח סטנדרטי שמי שחותם עליו הוא לא בעל הזכויות אלא מגיש התכנית, לפיכך אין בהם אסמכתא או ראיה לכך שהועדה ראתה בכל מי שחתום על המסמך כבעל זכויות, אלא כעל מגיש התכנית בלבד. יתרה מכך, המקום למילוי שמות החותמים הוא מקום ריק שמילאו אותו החותמים עצמם ולא הועדה המקומית הכתיבה מי יחתום.

- סעיף 16 לתוספת השלישית קובע ששמאי מכריע או ועדת ערר הדנים בנושא היטל השבחה מוסמכים להתערב בריבית וקובע שתי חלופות. האחת – התערבות בתקופת הריבית בגין ההליכים בין הצדדים. השניה – הפחתת תקופות אחרות מטעמים מיוחדים שיירשמו. תנאי זה פורש בפסיקה בצורה מאוד מצמצמת. בפסה"ד גרינשטיין נקבע שתינתן הפחתה של תקופת הריבית רק בגין תקופות שהנישום מעוניין לשלם אך לא יכול לשלם.

- בהתאמה, למרות שהסכם הקומבינציה הינו מחודש דצמבר 2003, תאריך המימוש ממנו חושבה הריבית הינו מיום 2/7/2004. כלומר, הועדה הפחיתה כמעט 7 חודשי ריבית בגין התקופה ממועד הפניה ועד להוצאת השומה, כאמור בפסה"ד גרינשטיין.

- במקרה זה לא הוצג כל טעם, לא כל שכן טעם מיוחד, שיצדיק הפחתה כלשהי בחיובי הריבית. הנטל שמוטל על הנישום על פי כל פסקי הדין שהנישום הסתמך עליהם לא הורם על ידו והוא זה שלא נקט בכל האמצעים שיאפשרו לו לשלם את היטל ההשבחה במועד. מנגד, הועדה המקומית נהגה בדיוק לפי סמכויותיה ואף הפחיתה את תקופת הריבית בגין 7 חודשי ריבית.

- הטענה לפיה נמסר למבקש כי השומה תערך בשיטת המקפצה אין לה תוקף. בעניין זה נקבע מפורשות בפסיקה כי ידיעה של מאן דהוא בועדה לא קובעת לגבי היטל ההשבחה. גם לאחר אישורו של פסה"ד פמיני, אשר ניתן שנים מספר טרם אישורה של תכנית 1015, לא פנה המבקש לועדה לדיווח על המימוש ו/או לקבלת חיוב בהיטל השבחה.

- ב"כ הועדה מסתמך לביסוס טענותיו על פסקי הדין כמפורט להלן: ע"א (ראשל"צ) 154/06 **ד"ר גרינשטיין ראובן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה** (סעיפים 15 ו- 16), ע"ר (ראשל"צ) 52/09 **עזבון המנוחה פרומה (פרומטה) זילברשטיין ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד** (סעיפים 14- 18), ע"ר (ראשל"צ) 7/09 **יורוקול השקעות ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה**, ערר 8031/10 **שרותי בריאות כללית נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשל"צ**, ערר 825/10 **רידאן סלמאן טרביה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים** (סעיפים 3 ו- 8) ורע"א 10436/07 **הראל ציון נ' בנק הפועלים בע"מ** (בסוגיית הפרשנות לתיבה "בתנאים מיוחדים שיירשמו").

6.82 להלן עיקרי טיעוני ב"כ המבקש:

- ביום 18/1/2004 פנה המנוח אלישע קלי ז"ל במכתב לועדה בו הוא מכתב את ה"ה נכטינגל וחמוש בצורה מפורשת בתור היזמים. כלומר, הקונים היו גלויים למן ההתחלה.

- הועדה ידעה היטב מהיום הראשון שיש קונים לנכס לאור המעורבות שלהם בכל תהליכי התכנון, לרבות השתתפות בכל ישיבות הועדה.

- ההסכם לא הוצג לועדה שכן זו מעולם לא ביקשה לראותו. לא קיימת הוראה בחוק המחייבת הגשת ההסכם בכתב במועד מסויים. נכון שנטל ההוכחה קל יותר אם ישנו מסמך עם חותמת, אך הדבר עדיין אינו שולל את האפשרות כי העירייה ידעה על הדברים גם אם לא נמסרה לה הודעה מפורשת על כך בכתב. הנהלים הפנימיים של ועדה זו או אחרת לא ידועים לנו והעובדה הבלתי ניתנת לערעור הינה שהועדה היתה בקשר הדוק עם היזמים שהינם הקונים במסגרת ההסכם.

- היזמים הציגו עצמם בפני הועדה כקונים וכמי שמתכננים לבנות בנכס שלושה בתים: האחד- למשפחת קלי, השני – למשפחת נכטינגל והשלישי – למשפחת חמוש. היזמים אינם חברת בניה ולא קבלן רשום אלא אנשים פרטיים שהתכוונו לבנות 3 בתים.

- שיטת חישוב ההשבחה הנהוגה באותם זמנים היתה שיטת המקפצה ונמסר למבקש בצורה מפורשת כי יש להמתין עד לאישורה של תכנית משביחה אשר תאפשר בניה רוויה במתחם, ורק לאחר מכן להגיש בקשה להוצאת שומת

השבחה. שמאי הועדה עצמם נהגו כך בשומה שערכו למבנן 6 מיום 6/9/2006 למרות שגם שם היתה עסקת קומבינציה והחיוב בהיטל השבחה חושב על פי הבניה הרוויה ולא לפי תכנית רש/446. על כן, כפי שהועדה נהגה במבנן 6 כך עליה לנהוג גם עם המבקש ואין היא יכולה לחייב בריבית כאילו לא היו דברים מעולם.

- ההנחה הינה כי הדבר נעשה על פי הוראת סעיף 14(6) לתקנון תכנית רש/446 שם נאמר כי תנאי למימוש הוא הריסה של מבנה המגורים. דהיינו, כל זמן שהמבנה לא נהרס לא התגבש מועד המימוש.

ב"כ הועדה הגיב לטענה זו וטען כי סעיף 14(6) לתקנון התכנית קובע שבעל נכס שיש בו בניה לא יוכל לממש את הזכויות מכוח תכנית רש/446 לפני הריסת המבנה הקיים. הוראה זו אינה גורעת מחובת תשלום היטל השבחה על פי חוק בעת מימוש זכויות על דרך של מכר, כמו במקרה הנדון.

- בחודש מרץ 2005 דרשה הועדה לחתום על כתבי שיפוי, עליהם חתמו היזמים.

- המבקש, באמצעות עו"ד מודלין, היה נוכח בכל ישיבות הועדה הדנה בהתנגדויות שהוגשו לאור ההחלטה העקרונית לעבור לבניה רוויה. כ"כ, נכחו בכל הדיונים שהתנהלו בבתי המשפט ואף הגישו תגובות מתואמות עם הועדה. בפרוטוקולים של הועדה המחוזית ושל בתי המשפט תועדה נוכחותם של הבעלים והיזמים.

- ב"כ המבקש נסמך על ע"א (ראשון לציון) 154/06 בעניין גרינשטיין, שם קבע לטענתו השופט מנהיים כי אין צידוק לחייב בריבית בגין התקופה שהיה ידוע על המימוש ועד להוצאת החיוב בהיטל השבחה. לפיכך, אם מועד המימוש היה ביום 2/12/03 והפעם הראשונה שנודע לוועדה באופן פורמלי היה באמצעות מכתבו של מר קלי ביום 18/1/04, הרי שרק על תקופה זו יש לחייב בריבית ואילו מאותו מועד ואילך יש לחייב בהפרשי הצמדה בלבד.

- העובדה כי הועדה חייבה בריבית רק מיום 2/7/2004 הינה בעלת משמעות. ככל הנראה, הועדה הבינה כי דווח לה על ההסכם בשנת 2004 ונלקח על ידה מקדם נוסף.

- ב"כ המבקש מסתמך לביסוס טענותיו על פסקי הדין כמפורט להלן: ע"א (ראשל"צ) 154/06 **ד"ר גרינשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, ע"א (ראשל"צ) 20/08 **חלקה** 304 **בגוש** 6020 **בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון**, ע"ר (ראשל"צ) 53/08 **בן ארצי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה**, ע"ר (ראשל"צ) 49/09 **רשת היפרשוק** (1988) **בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון**, ע"ר (ראשל"צ) 69/09 **סטולר ז"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, עש"א (חיפה) 9406-10-09 **לוי נ' הועדה המקומית קרית אתא**, עש"א (חיפה) 9623-12-09 **ארמט נ' הועדה המקומית קרית אתא**, בש"א (ת"א) 158348/08 **בקר נ' הועדה המקומית ת"א**, בש"א (ת"א) 170317/08 **אייזנברג נ' הועדה המקומית תל אביב** ועש"א (ת"א) 39511-11-10 **בלנטפורט נ' הועדה המקומית רמת גן**.

<u>הכרעה</u>

6.83 סעיף 7(א) לתוספת השלישית לחוק קובע כי *"ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל..."*. אין מחלוקת בין הצדדים כי מועד המימוש לגבי 60% מהזכויות בנכס הינו מועד חתימת הסכם הקומבינציה מיום 2/12/2003, במסגרתו נמכרו זכויות אלו תמורת קבלת שירותי בניה. אולם, הצדדים חלוקים בנוגע למועד הדיווח על העסקה הנ"ל לועדה המקומית והחבות בריבית פיגורים אשר קמה עקב אי דיווח במועד.

6.84 הצדדים מסתמכים בסוגיה זו, בין היתר, על פס"ד בעניין גרינשטיין (ע"א 154/06 ד"ר גרינשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה), כל אחד לביסוס טענותיו. בהמ"ש קבע במקרה דנן כי בגין התקופה הראשונה, החלה ממועד החתימה על הסכם המכר ועד ליום בו החייב בהיטל פונה לועדה המקומית ומודיע לה על המימוש, יחולו תשלומי פיגורים כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לוועדה על המימוש ללא דיחוי.

6.85 אמנם לא קיימת חובת דיווח מפורשת בתוספת השלישית לחוק על ביצוע עסקת מכר במקרקעין, אך חלה חובת תשלום ההיטל החל ממועד המימוש, והדבר הינו חד משמעי. מחד, התרשמתי כי ה"ה נכטינגל, חמוש והרצל היו מעורבים בתהליכי התכנון של תכנית רש/1015, כפי שניתן להיווכח מפרוטוקולים של ישיבות בועדה המקומית, אשר יש בהם כדי להעיד לכאורה על ידיעת הועדה. יחד עם זאת, לא ראיתי כי המבקש הציג עצמו בפני הועדה, באופן מפורש, כבעל זכות חדשה בנכס, מכוח הסכם

הקומבינציה. בעניין זה, ראו את פסיקת בימ"ש השלום בעניין בקר (בש"א 158348/08 בקר נ' הועדה המקומית ת"א), אשר הובא ע"י ב"כ המבקש דווקא, לפיו בהעדר הודעה בכתב כנדרש אין בפנינו דיווח על העסקה. מאידך, אף אם הדברים לא הועלו בצורה מפורשת בכתב, לא יהיה זה בלתי סביר, בנסיבות המקרה, כפי שהובאו לפני, להניח כי הועדה ידעה אודות זהות היזמים או לפחות בדבר קיומם ומעורבותם בהליכי התכנון, מעבר להיותם יזמים גרידא.

6.86 לאור האמור לעיל, אני בדעה כי במקרה הנדון קיימת התנהלות תורמת של שני הצדדים, המבקש - בכך שלא דיווח באופן מפורש על המימוש ולא דאג לקבל אישור בכתב מהועדה בדבר ידיעתה, לשיטתו, על קיומו של הסכם הקומבינציה, והועדה – בכך שלא בדקה את מעמדם המשפטי של היזמים ונמנעה מלהעמידם על חובת הדיווח.

6.87 בנסיבות אלו ומתוקף סמכותי על פי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק, הריני להכריע שבגין התקופה, מיום 2/7/04 ועד ליום 2/1/2011, היטל ההשבחה בגין המימוש של 60% מזכויות הבעלות בנכס, יוצמד בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961.

<u>התייחסות לכתבי השיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק</u>

6.88 המבקש מסר כתבי שיפוי לועדה המקומית בקשר עם תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ומבוקש כי תתקבל החלטה המורה על החזרת היטל השבחה בגין התביעות, ככל ואלו יתקבלו. ב"כ המבקש הציג 2 תביעות אשר הוגשו בחודש ינואר 2012 בקשר עם תכנית רש/1015:

- תביעה של ה"ה ניב, דורי, גת ופאר, בעלי הזכויות בחלקה 53 בגוש 6414 ובחלקות 29 ו- 40 בגוש 7193, הנובעת ממטרד רעש וזיהום אויר, חסימת השטח הפתוח ופגיעה בפרטיות, הסתרת הנוף וחסימת החשיפה לשמש, אור ואויר. סכום הפיצוי הנתבע הינו 3,450,000 ₪.

- תביעה של ה"ה מצגר איריס ואורן, בעלי חלק מהזכויות בחלקה 53 בגוש 6414, הנובעת בגין פגיעה בפרטיות ופגיעה עקב הצללה ונפח בניה. גובה הפיצויים הנתבע הינו בסך של 552,000 ₪.

6.89 ב"כ הועדה טוען כי סוגיה זו הוכרעה בפסיקה אשר קבעה כי בקביעת היטל השבחה אין להתחשב בכתב שיפוי שנתן היזם, כיוון שמדובר על הסדר החיצוני לחוק התכנון

והבניה בקשר עם היטל השבחה. כ"כ, צויין כי התוספת השלישית לחוק אינה מכירה בניכוי זה בעת קביעת היטל ההשבחה. ב"כ הועדה מתבסס על פסה"ד בעניין דיגל, ערר עובד לוי ופסה"ד בעניין קרבונה סיילס לימיטד.

ב"כ המבקש השיב כי פסה"ד בעניין דיגל עסק בפרשנות המונח "מקרקעין" ולצורך זה בלבד סברה שם הועדה כי הפרשנות לא תלויה בשאלה אם ניתן כתב שיפוי או לא. לפיכך, אין בפסק דין זה כדי לשלול את קיזוז הפיצויים שיפסקו בתביעה מהיטל ההשבחה.

<u>הכרעה</u>

6.90 טענה זו חבל שהועלתה בפני ע"י המבקש ולו מהסיבה שבסעיף 7 לכתב השיפוי הוא הצהיר: "למען הסר ספק, אנו מצהירים כי כל סכומי הפיצויים אשר נשלם, או שנתחייב לשלם לא יופחתו מסכומי היטל ההשבחה בגין "התכנית החדשה"". מוסד השמאי המכריע הינו בר סמכא לדון בכל הקשור לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ואין לו כל סמכות לדון בהסכמים ו/או הסכמות החיצוניים לתוספת השלישית. אם המבקש סבור שיש לשנות את האמור בכתב השיפוי, עליו לפנות למוסדות המתאימים לכך.

6.91 במאמר מוסגר, ומעבר לצורך, אציין שבסוגיה זו נפסק זה מכבר כי לא ניתן ליצור קשר משפטי בין תביעה לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק ובין היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית, שכן לכל הסדר תכלית וכוונה משלו (ראה פס"ד 164007/08 קארבונה סיילס לימיטד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א וכן פס"ד 207781/09 צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א).

7. **שומה**

בכפוף לאמור לעיל להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה המלאה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

ארוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רש/446	17/04/01	₪1,106,067	₪ 553,034
תכנית רש/1015	23/01/09	₪3,976,055	₪1,988,028

היטל ההשבחה יוצמד כחוק.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

שדה תמיר
308
שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

נספח1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	19/12/11	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 25/08/2011, שהוצאה לקלי אלידע חמוש הרצל ואחרים, ע"ס 5,110,543.6 ש"ח.
1.1	19/12/11	מבקש	דרישת תשלום של הועדה מיום 25/08/2011, שהוצאה לקלי פנינה ואלישע, ע"ס 1,492,420.83 ש"ח.
1.2	19/12/11	מבקש	שומת השבחה לנכס שנערכה ע"י אברהם כץ ודברת אולפינר, מיום 15/08/2011.
1.3	19/12/11	מבקש	שומה אחרת שנערכה לנכס ע"י יובל דנוס ואסתי כהן, מיום 18/12/2011.
1.4	19/12/11	מבקש	נסח רישום לגו"ח 6414/54 מיום 27/09/2011 (נספח ג).
1.5	19/12/11	מבקש	תרשים השטח (נספח א')
1.6	19/12/11	מבקש	תלוש תקופתי מים וארנונה 05-06/2003. (נספח ב')
1.7	19/12/11	מבקש	הסכם קומבינציה בין ה"ה קלי לבין ה"ה נכטיגל וחמוש מיום 2/12/2003 (נספח ד')
1.8	19/12/11	מבקש	תרשים חלוקה למגרשים לפי הסכם הקומבינציה (נספח ד'1)
1.9	19/12/11	מבקש	מכתב חברת יורם גדיש, מיום 30/10/2003 בדבר לוח זמנים לפיתוח מיום.(נספח ד'2)
1.10	19/12/11	מבקש	פס"ד בימ"ש לעניינים מינהלים ת"א, בתיק עת"מ 2218/08 מיום 3/08/2008.(נספח ה'1)
1.11	19/12/11	מבקש	פס"ד בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, בתיק עת"מ 2218/08 מיום 26/08/2009. (נספח ה'2)
1.12	19/12/11	מבקש	פס"ד בית המשפט העליון ירושלים, בתיק עע"ם 7924/09 מיום 11/11/2009. (נספח ה'3)
1.13	19/12/11	מבקש	פס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בתיק עע"מ 7924/09, מיום 22/03/2010. (נספח ה'4)
1.14	19/12/11	מבקש	מכתבו של עו"ד אלישי מודלין, מיום 27/09/2011, בעניין פטור מתשלום היטל השבחה לתכנית רש/446. (נספח ו')
1.15	19/12/11	מבקש	4 תוצאות מכרזי ממ"י + 14 נתוני השוואה מאתר שע"מ (נספח ז'1- ז'4)
1.16	19/12/11	מבקש	מכתבו של עו"ד אורי אסא בשם גב' פנינה קלי מיום 21/09/2011, בעניין בקשת פטור מתשלום היטל השבחה. (נספח ח'1)
1.17	19/12/11	מבקש	מכתבו של עו"ד אלישי מודלין מיום 27/09/2011, בעניין בקשת פטור מתשלום היטל השבחה. (נספח ח'2)
1.18	19/12/11	מבקש	מכתבו של דר' אלישע קלי בשם בעלי חלקה 54 בעניין מידת הרחבת רחוב הפרחים מיום 18/01/2004. (נספח ט'1)
1.19	19/12/11	מבקש	מכתבו של אדריכל אבנר גולן מהנדס העיר רמת השרון לאדריכל אורי ורנר בנושא תוכנית רש/1015 מיום 21/04/2004. (נספח ט'2)
1.20	19/12/11	מבקש	תגובתו של האדריכל אורי ורנר למהנדס העיר רמת שרון אבנר גולן בנושא תוכנית רש/1015 מיום 25/04/2004. (נספח ט'3)
1.21	19/12/11	מבקש	החלטת ועדה המקומית רמת השרון ישיבה : 2004009 בתאריך 11/07/2004. (נספח ט'4)
1.22	19/12/11	מבקש	בקשה לדיון חוזר – תוכנית מתאר מקומית רש/1015 מיום 25/7/2004. (נספח ט'5).

מס'	תאריך	מאת	נושא
1.23	19/12/11	מבקש	בקשה לדיון חוזר – תוכנית מפורטת מס' רש/1015 ע"י עו"ד אלישי מודלין בשם בעלי המגרש ובשם היזמים מיום 3/08/2004. (נספח ט'6).
1.24	19/12/11	מבקש	מכתבו של עו"ד מודלין לכבוד היועץ המשפטי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה/ עירית רמת השרון מיום 13/07/2011, בעניין דרישת תשלום ריבית פיגורים. (נספח ט'7).
1.25	19/12/11	מבקש	מכתבו של עו"ד מודלין מיום 27/09/2011 לכבוד שמאי הועדה המקומית לתכנון ולבניה/ עירית רמת השרון בעניין דרישת תשלום היטל השבחה. (נספח ט'8).
1.26	19/12/11	מבקש	כתב התחייבות מיום 13/03/2005, שהוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ולמועצה המקומית רמת השרון ע"י עו"ד מודלין בשם אלישע ופנינה קלי, משפחת נכטינגל ומשפחת חמוש. (נספח י'1).
1.27	19/12/11	מבקש	כתב התחייבות (שיפוי) מיום 11/10/2001, שהוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ולמועצה המקומית רמת השרון ע"י עו"ד מודלין בשם אלישע ופנינה קלי, משפחת נכטינגל ומשפחת חמוש (נספח י'2).
2	31/1/12	משיב	שומת השבחה לנכס שנערכה ע"י אברהם כץ ודברת אולפינר, מיום 15/08/2011.
2.1	31/1/12	משיב	החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים בתיק מס' ים – 194/10-8.
2.2	31/1/12	משיב	פסה"ד של בהמ"ש השלום בירושלים בתיק ע"ש 108/02 מיום 28/07/05.
2.3	31/1/12	משיב	פסה"ד של בהמ"ש השלום בתל אביב- יפו בתיק בש"א 164007/08 מיום 25/12/08.
2.4	31/1/12	משיב	החלטת ועדת ערר מחוז מרכז בתיק ערר מס' 8031/10.
2.5	31/1/12	משיב	תשריט רח' הפרחים 12-8, החלקה הסמוכה ממזרח, ושטחי בניה.
3	15/2/12	מבקש	מכתבו של עו"ד מודלין עם 78 מסמכים נוספים – נדחה.
4	20/2/12	מבקש	גרמושקה של הבקשה להיתר עם חותמת מיום 14/08/2011.
4.1	20/2/12	מבקש	פסה"ד של בהמ"ש המחוזי בתל אביב – יפו בתיק עמ"נ 278/08 מיום 22/2/11.
5	20/2/12	מבקש	3 רשיונות בניה לנכס משנים 1958, 1964 ו- 1965.
5.1	20/2/12	מבקש	מפת מדידה אשר הוכנה ע"י ש. חפץ ביום 20/3/2011.
5.2	20/2/12	מבקש	מפה טופוגרפית מיום 28/3/2004.
6	26/2/12	מבקש	מכתב התייחסות של שמאי המבקש מיום 26/2/2012 בנושא הפרשות להרחבת רח' הפרחים, בצירוף נספחים.
7	1/3/12	המשיבה	מייל מב"כ המשיבה, עו"ד גיא זהר, מיום 1/3/2012, הכולל רשימת אסמכתאות וציטוטים נבחרים מספקי דין, בסוגיית הפטורים והריבית.
7.1	1/3/12	המשיבה	פסה"ד של בהמ"ש המחוזי במחוז המרכז בתיק ע"א 14301-12-09 מיום 26/10/10.
7.2	1/3/12	המשיבה	פסה"ד של בהמ"ש השלום בראשון לציון בתיק ע"א 154/06 מיום 30/07/07.

מס'	תאריך	מאת	נושא
7.3	1/3/12	המשיבה	פסה"ד של בהמ"ש השלום בראשון לציון בתיק ע"א 52/09 מיום 25/4/10.
7.4	1/3/12	המשיבה	פסה"ד של בהמ"ש השלום בראשון לציון בתיק ע"א 7/09 מיום 30/5/10.
7.5	1/3/12	המשיבה	פסה"ד של בהמ"ש העליון בתיק רע"א 10436/07 מיום 28/04/08.
7.6	1/3/12	המשיבה	החלטת ועדת ערר מחוז מרכז בתיק ערר מס' 8031/10.
7.7	1/3/12	המשיבה	החלטת ועדת ערר מחוז הצפון בתיק ערר מס' 825/10.
8	8/3/12	המשיבה	מסמך הערות לפרוטוקול ומסמכים מטעם שמאי הועדה מיום 8/3/12.
8.1	8/3/12	המשיבה	סיכום מידע תכנוני של חלקות 45,46,51,52 בגוש 6414.
8.2	8/3/12	המשיבה	הסכם מכר מיום 17/9/07 בין ה"ה שלומות לבין עו"ד יצחק חג'ג' בצירוף כתבה מיום 31/10/07.
9	8/3/12	המבקש	מכתבו של עו"ד מודלין מיום 8/3/12.
9.1	8/3/12	המבקש	פסה"ד של בהמ"ש המחוזי בתל אביב בתיק ע"א 278/08 מיום 22/2/11.
9.2	8/3/12	המבקש	מאמר מאת זוהר ברניר בנושא "פטור מהיטל השבה לפי סעיף 19(ב)(6) האם תכנית ביניים מקלקלת פטור?
9.3	8/3/12	המבקש	בקשה לתביעת פיצויים מיום 23/1/09 בגין תכנית רש/1015 אשר הוגשה ע"י אייל (זלמן) ניב ואח'.
9.4	8/3/12	המבקש	בקשה לתביעת פיצויים מיום 5/1/12 בגין תכנית רש/1015 אשר הוגשה ע"י מצגר אורן ואיריס.
9.5	8/3/12	המבקש	החלטת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מיום 3/6/08 בנוגע לתכנית רש/1015.
10	15/3/12	המבקש	מכתב שמאי המבקש מיום 15/3/2012 הכולל הערות לפרוטוקול.
10.1	15/3/12	המבקש	החלטת הועדה המחוזית מיום 3/6/2008 בקשר עם תכנית רש/1015.
11	15/3/12	המבקש	מכתבו של ב"כ המבקש, עו"ד מודלין, מיום 15/3/12 הכולל הערות לפרוטוקול.
11.1	15/3/12	המבקש	שומתם של דברת אולפינר ואברהם כץ לנכס בשכונת נווה גן בגוש 6414 חלקות 55-58.
12	2/5/12	המבקש	מכתב במייל שנשלח מעו"ד מודלין ביום 2/5/12 שעניינו השלמת חומר.
12.1	2/5/12	המבקש	נספח להסכם המכר מיום 2/12/03.
12.2	2/5/12	המבקש	שומת מס שבח מיום 21/7/05.
12.3	2/5/12	המבקש	נסח רישום מעודכן מיום 2/5/12 של חלקה 54 בגוש 6414.
12.4	2/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של ה"ה הרצל וקורין חמוש מיום 19/02/08 ותצהיר העברה ללא תמורה של גב' מאיה חננאל מיום 14/3/08.
12.5	2/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של ה"ה הרצל וקורין חמוש מיום 25/8/08 ותצהיר העברה ללא תמורה של גב' דנה חמוש מיום 25/08/09.

מס'	תאריך	מאת	נושא
12.6	2/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של ה"ה זאב ושרון נכטינגל מיום 25/8/08 ותצהיר העברה ללא תמורה של גב' קרן נכטינגל מיום 25/8/08.
13	3/5/12	המבקש	הסכם מתנה מיום 17/6/09 בין אלישע קלי לבין מיכל פינקלשטיין ויוסף קלי.
13.1	3/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של גב' מיכל פינקלשטיין מיום 28/7/11 למר יוסף קלי.
13.2	3/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של מר יוסף קלי מיום 28/7/11.
13.3	3/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של גב' פנינה קלי מיום 28/7/11.
13.4	3/5/12	המבקש	תצהיר העברה ללא תמורה של גב' מיכל פינקלשטיין מיום 28/7/11 מגב' פנינה קלי.

נספח 2 – פרוט שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר בניה

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	חלקי שירות במ"ר								סה"כ שטח בבנין במ"ר	גזוזטרה במ"ר
			ממ"ד	מתקנים טכניים	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים	מרפסת שירות	אחר	סה"כ	
מרתף 2-	-5.8 7			4.2	627	17.52	31.86				680.58	680.58	
מרתף 1-	-2.9 7		12.5	23.78		38.97	27.59	25.63		272.3	387.92	387.92
קרקע	0.0	271.42	25	7.94		18	43.72		11.85		137.27	408.69
א	3.3	242.44	25	8.27		20	38.78		11.85		103.90	346.34	34.89
ב	6.6	242.50	25	8.27		20	38.78		11.85		103.90	346.40	28.00
ג	9.9	235.90	25	8.27		20	38.78		11.85		103.90	339.80	28.00
ד	13.2	243.88	25	8.27		20	48.56		11.85		113.68	357.56	28.00
גג	16.5	11.61		7.91			5.33				13.24	24.85	
סה"כ		1,247.75	137.5	76.91	627	154.49	273.4	25.63	59.25	272.3	1644.39	2892.14	118.89