מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **06.07.2014**

מספר תיק: **9-2014**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6493 חלקה 75
רחוב יצחק שדה 8
קרית אונו

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד
גב' מיכל צוק
ע"י מר יששכר גרמן, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (המבקשת)
<u>בדוא"ל</u>
ג.א.נ.,

הועדה המקומית "קרית אונו"
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (המשיבה)
<u>בדוא"ל</u>

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6493 חלקה 75</u>

<u>רחוב יצחק שדה 8, קרית אונו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין קביעת ההשבחה שחלה בשווי הזכויות בנכס שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר ומימוש זכויות (חלקי) בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו מיום 14.11.2013 (להלן: "שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר יששכר גרמן, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 14.04.2014 (להלן:"שמאי המבקשת").

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד שמאי המבקשת</u>

1. פלט מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין תל-אביב-יפו, מתאריך 20.02.14.
2. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 18.11.2013.
3. עותק משומת ההשבחה של הועדה המקומית.
4. תכנית בקשה להיתר במגרש הנדון (יחידה צפונית).
5. היתר בניה מס' 3636 בנכס הנדון (25.10.78).
6. ערעור אזרחי 3126/98- המועצה המקומית לתכנון ובניה אונו נ' קרן.
7. רע"א 3165/11 – חיים קרן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו.
8. היתרי בניה שונים ברחבי העיר לענין מצב קודם.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מצד המשיבה

1. תגובת עו"ד כרמית פרוסט מטעם הועדה המקומית ל"שומה אחרת".
2. תקנון תכנית R/4 + חלק מתשריט.

בתאריך 27.05.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים (השמאי שלומי מרקוביץ' ממשרד שמאי הועדה) והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

בתאריך 18.06.2014 התקבלה תגובת שמאי הועדה המקומית.

בתאריך 18.06.2014 התקבלה תגובת שמאי המבקשת.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרנו בנכס ובסביבתו בתאריך 01.07.2014.

כמו כן, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו לצורך קבלת מידע.

להלן חוות דעתי:

1. **מטרת ההערכה**

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה "קרית אונו" (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") נשוא שומה זו, זאת לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הזכויות שבנכס הנדון עקב אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, ומימוש זכויות (חלקי) בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. **תאריך ביקור בנכס**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 01.07.2014, ללא נוכחות הצדדים.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

3. המועדים הקובעים

מועדי תחילתן של התכניות, כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע
תממ/153	21.09.1984
תממ/200	22.03.1988
תממ/200 ב'	20.11.1996

4. פרטי הנכס

גוש	6493
חלקה	75
שטח חלקה רשום	887 מ"ר
זכויות	חכירה מהוונת עד לתאריך 03.09.2048
כתובת הנכס	רחוב יצחק שדה 8, קרית אונו
הבינוי הקיים	בית מגורים חד קומתי וותיק (בחזית)

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה המצויה מעברו המזרחי של רחוב יצחק שדה במרכז העיר קרית אונו, בסמוך לרחוב כצנלסון.
רחוב יצחק שדה מהווה רחוב טבעתי, חד סיטרי המסתעף ומסתיים ברחוב כצנלסון, במקביל וממזרח לשד' בן גוריון.

5.2 חלקה 75 בגוש 6493 ששטחה הרשום הינו 887 מ"ר הינה בעלת צורה דמויית טרפז, עם חזית מערבית באורך כ- 19 מטר הפונה לרחוב יצחק שדה ועומק ממוצע של כ-51 מטר.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע וותיקה, בבינוי חד ודו קומתי לצד בתים חדישים המחליפים בתים וותיקים.

5.5 בחזית החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי וותיק, בשטח כ-82 מ"ר. החלק העורפי של החלקה מהווה מגרש פנוי בתחומו מבוקשת בניית יחידת דיור חדשה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית תממ/48** פורסמה להפקדה בי. פ. 124 בתאריך 16.11.50.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב' עם זכויות בניה כדלקמן:
סה"כ 20% בניה משטח המגרש או 180 מ"ר מבונה, לפי הנמוך מביניהם, בקומה אחת, לבניית 2 יח"ד בקיר משותף.

6.2 **תכנית תמ"מ/90 (תכנית לא מאושרת),** הודעה על הכנה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב פורסמה ביום 22.1.1969 והודעה על תנאי ביניים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק פורסמה ביום 8.3.1971.
בהתאם לתנאי הביניים בתכנית, זכויות הבניה באזור מגורים א' כלהלן:
שטח מגרש מינימלי: ליחידה אחת – 400 מ"ר. לשתי יח"ד צמודות - 660 מ"ר.
אחוזי הבניה: 25% בקומה אחת או 35% בשתי קומות.
מבנה עזר: 12 מ"ר ליח"ד.

<u>מצב חדש</u>

6.3 **תכנית תממ/153** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3093 בתאריך 06.09.84.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים א'.
בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניה ל-30% בקומה אחת, או 21% * 2 קומות, סה"כ 42%.
שטח מגרש מינימלי להקמת יח"ד אחת - 400 מ"ר.
שטח מגרש מינימלי להקמת 2 יח"ד - 660 מ"ר.
בנוסף הותר מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר ליח"ד ומקלט על פי תקנות הג"א.
תותר הקמת סככת חניה פתוחה לכל יח"ד.

6.4 **תכנית תממ/200** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3534 בתאריך 07.03.88.
בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניה באזור מגורים א' כדלקמן:
על שטח מגרש מינימלי של 800 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד צמודות, או צמודות בחלקן, או נפרדות במרחק 6 מ'.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

זכויות הבניה:

- 30% בקומה אחת, או 21% * 2 קומות, סה"כ 42% (אפשרות ניוד 4% בין הקומות).
- מרתף (שיכלול גם מקלט) בשטח כולל של 50 מ"ר.
- מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר (בתנאי שלא יבנה מרתף).
- חניה בשטח 25 מ"ר/יח"ד בקומת הקרקע או בקומת המרתף.
- בניה בחלל גג רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מטר מרצפת הקומה שמתחת למפלס עליית הגג וששיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
- לא יותרו מרפסות גג. מרפסות לא מקורות מותרות בקומה א'.

6.5 **תכנית תממ/200א'** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3914 בתאריך 22.08.91.
התכנית קובעת הוראות לבניה בחלל גג רעפים ברום גג שלא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס עלית הגג (במקום 5.5 מטר).

6.6 **תכנית תממ/200 ב'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 בתאריך 05.11.96.
בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניהב באזור מגורים א' כדלקמן:
על שטח מגרש מינימלי של 800 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד צמודות, או נפרדות במרחק 6 מ'.
זכויות הבניה:

- בבית דו קומתי-24% לקומה, סה"כ 48% (אפשרות ניוד 6% מקומה לקומה).
- בבית חד קומתי-36%.
- שטחי שירות: מרתף בשטח של 50 מ"ר או 15 מ"ר מבנה עזר בקומת קרקע.
  חניה בשטח 30 מ"ר/יח"ד.
  ממ"ד - 5 מ"ר נטו ליח"ד.
- שטח עליית גג: 40 מ"ר לבית חד קומתי, 30 מ"ר לבית דו קומתי.
- לא יותרו מרפסות גג. מרפסות לא מקורות מותרות בקומה א'.
- קוי בנין: קדמי ואחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' למבנה בקומה אחת, 4 מ' למבנה דו קומתי.

6.7 **תכנית תממ/מק/14** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 4557 בתאריך 13.08.97.
התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות במרפסות גג ועל גגות.

6.8 **תכנית תממ/מק/6** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 בתאריך 16.09.97.
התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.9 **תכנית תממ/מק/41** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5027 בתאריך 25.10.01.
התכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי לנושאים הבאים:
גגות משופעים, הוראות בינוי למרתפים, גדרות, חצרות אנגליות, פטיו, פרגולות, סככות לחניה, פילרים לחשמל, בזק, טליויזיה בכבלים.

6.10 **תכנית תממ/341** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 בתאריך 05.05.03.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנית מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע כדלקמן:

א. ניתן לבנות מרתף בשטח של 120 מ״ר או היקף קומת הקרקע שמעליו, הנמוך מביניהם, בגובה מקסימלי של 3 מטר.

ב. במרתף יותרו שימושים נילווים לשימושים עיקריים (כולל- שירותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, בריכת שחיה, חדר כושר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה), שטחי שירות (כולל- מרחבים מוגנים דירתיים, מקלטים, חניה) ומתקנים טכניים.

ג. תותר כניסה חיצונית למרתף מחדר המדרגות במבנה, בתנאי שיקשר בין כל הקומות במבנה.

6.11 **תכנית קא/מק/122** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5557 בתאריך 20.07.06.
מטרת התכנית, שינוי ווקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות כדלקמן:

א. ביטול החובה לבניית גג רעפים ומתן אפשרות לבניית גג שטוח, גג רעפים או שילוב ביניהם.

ב. בגג שטוח תותר בניית חדר על הגג במרחק של 1.5 מ׳ ממעקה הגג, ללא שינוי בשטח העיקרי המותר בעליית הגג.

ג. רום גג הרעפים ביציאה לחלל הגג לא יעלה על 6.5 מטר (במקום 6 מטר).

ד. תותר הקמת מרפסות גג (בנוסף למרפסות לא מקורות במפלס קומה א׳ ע״פ חוק התו״ב) ופרגולות (בתנאים).

ה. תתותר בניית מחסן בחצר בשטח של 8 מ״ר על חשבון שטחי השירות המותרים.

ו. תותר כניסה חיצונית למרתף, ללא תנאים, וללא מגבלת גובה מרתף.

ז. תותר קומת עמודים מפולשת וחצרות אנגליות ע״פ חוק התו״ב.

6.12 <u>רישוי קודם</u>

- ע"פ היתר בניה מספר **2623** מיום **03.09.1973**, אושרה בניית מחסן טרומי.
- ע"פ היתר בניה מספר **3636** מיום 25.10.78, אושרה סככה למכונית בשטח 8 מ"ר.

6.13 <u>רישוי חדש – תכנית בקשה להיתר</u>

לועדה המקומית לתכנון ובניה אונו הוגשה בתאריך **בקשה להיתר בניה מספר 20120369**, לפיה מבוקשת בניית יח"ד צפונית נוספת במגרש , הכוללת: קומת קרקע, קמה א', חניה מקורה פרגולה ופיתוח.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

- קומת קרקע -	92.77 מ"ר
- קומה א' -	<u>74.19 מ"ר</u>
- סה"כ עיקרי -	166.96 מ"ר
- שטח יחידה קיימת-	82.05 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי -	**249.01 מ"ר**

ממ"ד (ק. קרקע) – 12.5 מ"ר , מחסן - 10.56 מ"ר, סככת מקורה- 33.62 מ"ר, כניסה מקורה - 2.25 מ"ר, מרפסות פתוחות - 30.94 מ"ר, פרגולות -21.47 מ"ר.

* בנוסף, אושרה הקלה בקו בנין צידי 10%- 3.6 מ' במקום 4 מ' (לכיוון צפון ודרום).

7 <u>הזכויות בנכס</u>

עפ"י פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט[1], העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל-אביב-יפו, מתאריך 20.02.2014, הזכויות בחלקה רשומות כדלקמן:

גוש	6493
חלקה[2]	75
שטח רשום	887 מ"ר
בעלויות	קרן קיימת לישראל- בשלמות
זכות חכירה (מהוונת)	לוין צוק מיכל מרים, בשלמות (לתקופה של 98 שנה, עד ליום 03.09.2048)

[1] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.
[2] המספר הישן של החלקה -7

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>ריכוז שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תמם/153 למועד הקובע 21/9/1984:

<u>מצב קודם - (תממ/48)</u>		
שטח עיקרי מותר:	887 מ"ר*20%	177.4 מ"ר
מבנה עזר:	8 מ"ר *0.5	4 מ"ר אקו'
סה"כ:		181.4 מ"ר
<u>מצב חדש</u>		
שטח עיקרי מותר:	887מ"ר*42%	372.54 מ"ר
שטח מבנה עזר:	15 מ"ר*0.5	7.5 מ"ר
סה"כ מותר:		380.04 מ"ר
שטח עיקרי מותר לקומה:		186.27 מ"ר
תוספת שטח עיקרי:		198.64 מ"ר
הפסד חצר:	0.25*(186.27 - 177.4 +7 מ"ר)	4.0 מ"ר אקו (-)
שווי למ"ר מבונה אקו':		120 ₪
סה"כ שווי התוספת:		23,356.8 ₪
שטח עיקרי (יחד קיימת - 82 מ"ר)		
עלויות התאמה לתוספת בניה	₪20*(186.27-82.05 מ"ר)	<u>2,084.4 ₪ (-)</u>
סה"כ השבחה מלאה:		21,272.4 ₪
שטח מבוקש + קיים	82.05+(0.5*10.56)+166.96מ"ר	254.29 מ"ר
שיעור מימוש מבוקש:	(254.29/380.04)	66.9%
סה"כ השבחה למימוש חלקי:		**14,230 ₪**

השבחה עקב אישור תמם/200 למועד הקובע 22/3/1988:

מהות ההשבחה: תוספת שטח חניה

תוספת חניה בהתחשב בהפסד חצר: (8מ"ר-25מ"ר)*0.1=1.7 מ"ר אקו'

שווי למ"ר קרקע מבונה: 550 ₪

השבחה: 935 ₪

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השבחה עקב אישור תמם/200ב' למועד הקובע 20/11/1996:

מהות ההשבחה: הגדלת שטח חניה

תוספת חניה בהתחשב בהפסד חצר: (25מ"ר-30מ"ר)*0.1 0.5 מ"ר אקו'

שווי למ"ר קרקע מבונה: 2,850 ₪

השבחה: 1,425 ₪

8.2 **<u>שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)</u>**

מר יששכר גרמן, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, העריך את ההשבחה/אי השבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

עקב אישור תמם/153 למועד הקובע 21/9/1984:

<u>מצב קודם-(ע"פ תמם/90)</u>

שטח חלקה:	887 מ"ר	
שטח עיקרי:	35%	310.45 מ"ר
מבנה עזר:	24 מ"ר*0.5	12.0 מ"ר
חצר (2 יח"ד):	0.30*641.0	<u>192.3 מ"ר</u>
סה"כ אקו':		514.75 מ"ר

<u>מצב חדש (מימוש חלקי):</u>

שטח בניה בפועל:		249.01 מ"ר
מבנה עזר:	30 מ"ר*0.5	15.0 מ"ר
חצר (2 יח"ד):	0.30*670.0	<u>201.0 מ"ר</u>
סה"כ מצב חדש:		465.01 מ"ר
השבחה:		לא חלה

*חניה- ניתן לבנות בשני המצבים סככת חניה פתוחה למכוניות

עקב אישור תמם/200 למועד הקובע 22/3/1988:

מהות: חניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

בפועל: שטח חניה ל-2 יח"ד -		33.46 מ"ר.
מצב קודם:		30.0 מ"ר
השבחה:		3.46 מ"ר
שטח אקו':	0.1*3.46	0.346 מ"ר
השבחה: לפי 510 ₪/למ"ר		176 ₪

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן ריכוז נתונים/השבחה על-פי שומות הצדדים:

תכנית	שמאי הועדה	שמאי המבקשת
תממ/153	₪14,230	לא חלה
תממ/200	₪ 935	₪ 176
תממ/200 ב'	₪ 2,850	לא חלה השבחה

9. עיקרי טיעוני הצדדים דיון והכרעה

אני מקבל את עמדת עמדת שמאי המשיבה, כי במקרה ספציפי זה, בגין אישור הקלה בקו בנין צידי לא חלה השבחה מאחר ומדובר בשטחים שוליים וכן לא מדובר בהקלה הנובעת עקב אילוצים תכנוניים או פתרון בעיות תכנון

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- היקף הזכויות במצב קודם ערב אישור תכנית תממ/153.
- השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית תממ/153.
- מהות ההשבחה עקב אישור תכניות תממ/200, תממ/200ב'.
- ערכי השווי במועדים הקובעים.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 היקף הזכויות במצב קודם ערב אישור תכנית תממ/153

עמדת שמאי המבקשת:

במצב קודם יש להביא בחשבון זכויות בניה ע"פ תממ/90, זאת ע"פ הפסיקה אשר קבעה כי במצב קודם יובאו בחשבון גם תכניות שלא אושרו אך ניתנו בגינם היתרי בניה. כתימוכין, השמאי מציין את פס"ד (מחוזי ת"א) 3126/98 *(המועצה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן)*, בו נקבע כי יש להתחשב בתמ"מ 90 במצב קודם, פסיקה שנותרה על כנה אף ברע"א (בעליון) 3165/11.

כ"כ, היתר הבניה בנכס הנדון משנת 1978 ניתן לאור הוראות תמ"מ 90. השמאי מצרף מספר בקשות להיתר בניה (חלקם חתומים) שניתנו ברחבי העיר קרית אונו מכוח הוראות תממ/90, החל מינואר 69'.
בנוסף, השמאי מציין ברצף התכניות במצב קודם אף את תכנית R/4 משנת 42', לפי 15% לקומה, סה"כ 30% (ע"פ פסיקה).

שמאי המשיבה:
השמאי מביא בחשבון במצב קודם את תמ"מ 48 ואת היתרי הבניה בחלקה - יחידת דיור קיימת בשטח 82 מ"ר.
בתגובת ב"כ המשיבה, עו"ד כרמית פרוסט נטען כלהלן:
תממ/90 היתה תכנית בהכנה שהודעה על הכנתה פורסמה ב-22.1.69. הועדה אישרה היתרי בניה ע"פ סעיף 78 למתן היתרי בניה בתנאים עד לתום לתקופת הביניים - 1.1.75.
עם הפקדת תכנית תממ/153 בתאריך 14.6.75, הוועדה המחוזית קבעה כי הועדה המקומית תוציא היתרי בניה בהתאם לתנאי ביניים של תממ/90 עד למתן תוקף לתכנית. לאחר הפקדת תממ/153 – הוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בהתאם להוראות סע' 97א' לחוק התו"ב, כפוף לתשלום היטל השבחה. יש להתעלם מההיתרים שהוקנו לפי סעיף 97א' מאחר והם נתנו על בסיס החלטת הפקדת תממ/153 ולפיכך הם נכנסים ל"מצב חדש".
לענין טענת שמאי המבקשת כי מדובר ב"נוהג" - לא ניתן לטעון לנוהג במצב קודם מאחר ועליו לחול במועד הקובע ובמקרה הנדון הנוהג נפסק כעשר שנים לפני המועד הקובע.
לענין פס"ד 3126/98 שאוזכר ע"י שמאי המבקשת – מדובר בפסיקה טרם הלכת "פמיני" (שיטת המדרגות) ואף את סוגיית הנוהג יש לבחון לאור הלכה זו. כ"כ, גם אם היה קיים "נוהג" בהתאם לתממ/90, הרי שיש לבחון בסמוך לאישור תממ/153 האם הנוהג היה כללי, ממושך, ידוע בציבור, השפיע על מחירי המקרקעין. תימוכין לענין זה בערר 85036/09–*הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש נ' שנפלד*– בו נערך ניתוח מקיף של סוגיית הנוהג.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לענין R/4 – השמאי מציין כי התכנית אינה חלה על החלקה במצב קודם. כתימוכין, מוצג תקנון התכנית המנדטורית וחלק מתשריט התכנית.
לסיכום, זכויות הבניה במצב קודם הינן ע"פ תממ/48 (20% משטח המגרש או 180 מ"ר ל- 2 יח"ד) ואין להתחשב בתממ/90. (השמאי מציג כתימוכין את השומה מכרעת בה דנתי בסוגיה דומה, ברח' רמז 9, גו"ח 6493/44).

הכרעה:
עמדתי הינה בדומה לעמדה אותה הצגתי בשומה מכרעת קודמת בה דנתי בסוגיה (גו"ח 6493/44):
על מנת להתחשב בטענה לנוהג מסויים בועדה מקומית על הצדדים להסכים לעצם קיומו או על הטוען לנוהג להוכיחו. לצורך קבלת החלטה לעצם קיומו של נוהג, צריכים להתקיים מספר תנאים מצטברים:

1. הנוהג הנטען הינו לאורך זמן (מתמשך) ואינו זמני/או לתקופה קצרה.
2. הנוהג הנטען הינו עד למועד הקובע ולא נפסק קודם לכן.
3. הנוהג הנטען מתקיים מספר רב של פעמים/מקרים ביחס לסביבתו (קיומו במס' פעמים בודד במרחב גדול אינו רלוונטי).
4. קיימת אפשרות להציג תימוכין לטענות הנ"ל (3-1).

מאחר ולא הוצגו בפני תימוכין לקיומם של התנאים המצטברים לעיל בצורה חותכת וברורה, התומכים בטענה בדבר נוהג ולמרות העובדה שהוצגו בקשות שונות להיתרי בניה ע"י שמאי המבקשת (מרבית היתרי הבניה שהוצגו אושרו מספר שנים טרם המועד הקובע, חלקם למבני עזר שונים ע"פ תכניות שונות, (בחלקם צויינה תממ/90). חלק מהבקשות שהוצגו הינם ע"פ תמ"מ/48 (תגפ/348). כ"כ הוצג מספר קטן של בקשות (חלקם חתום), המציינים אחוזי בניה מותרים 25%-20% ע"פ תממ/90, מרבית אינם מעבר לשיעור של 20%. לפיכך, אין באפשרותי לקבל עמדה זו.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בחות דעתי זו יובאו בחשבון הזכויות ע"פ תמ"מ/48, מכאן כי דיון במחלוקת לענין תחולת תכנית R/4 במצב קודם מתייתר.

9.2.2 **<u>ההשבחה הנובעת מתכנית תממ/153</u>**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה ע"פ הניצול בהיתר הבניה המבוקש - 166.96 מ"ר עיקרי בתוספת מבנה עזר – 10.56 מ"ר לפי מקדם 0.5 ובתוספת השטח הקיים, סה"כ השטח מסתכם ב- 254.29 מ"ר (בקיזוז הפסד חצר לפי מקדם חצר 0.25), סה"כ השבחה ע"פ שיעור המימוש המבוקש (66.9% מסך ההשבחה המלאה), כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

שמאי המבקשת מחשב מצב קודם לפי תממ/90 – בשיעור של 35% ממגרש בשטח 887 מ"ר, בתוספת מבני עזר – 12 מ"ר לפי מקדם 0.5, סה"כ כולל שטח חצר – 514.75 מ"ר אקו'.
במצב חדש– השטח העיקרי בפועל (מבוקש+קיים) 249.01 מ"ר (166.96+82.05) בתוספת מבני עזר 15 מ"ר ליח"ד, סה"כ 30 מ"ר לשתי יח"ד לפי מקדם 0.5, סה"כ כולל שטח חצר – 465.01 מ"ר אקו'. ע"פ התחשיב (כמוצג בס' 8.2 לעיל), השמאי מגיע למסקנה כי לא חלה השבחה.

הכרעה:

לענין היקף הזכויות במצב קודם -ראה החלטה סע' 9.2.1 לעיל).
במצב חדש - ניצול הזכויות ע"פ תכנית תממ/153 (21% לקומה, סה"כ 42%) ובהתאם למימוש המבוקש –166.96 מ"ר+10.56 מ"ר מבנה עזר+ 82.05 מ"ר בית קיים.
על החלק הקידמי של החלקה קיים כאמור בית מגורים בשטח כ- 82 מ"ר הראוי למגורים במועד הקובע, לצידו תיבנה יח"ד נוספת, כפי שמבוקש. אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין תוספת בניה חדשה לבניה הקיימת. יובא בחשבון מקדם התאמה לבניה החדשה - 0.9.
ההשבחה מחושבת בהנחה ששווי הבנוי זהה בשני המצבים (כמפורט בפרק תחשיבי השומה).

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שווי למ"ר מבונה

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 120 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית דורית פריאל (גו"ח 6493/199) - שווי מ"ר מבונה בסיסי לפי 120 ₪/מ"ר ועלויות התאמה לפי 20 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת נוקב בשווי של 110 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם 12/84 - שווי קרקע ליח"ד צמודת קרקע, למגרש בשטח של כ- 375 מ"ר, הינו 70,000 $.

ניתוח השווי למ"ר מבונה אקו' כלהלן:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	42%	157.5	1	157.5
מבנה עזר	-	15	0.5	7.5
חצר	-	281	0.3	84.3
סה"כ (במעוגל)				249 מ"ר

בש"ח למועד הקובע 21.09.84 ($1 =0.3985) 110₪/מ"ר

בהתבסס על הנתונים שעמדו בפני ושהוצגו ע"י הצדדים, אני מעריך שווי למ"ר מבונה מתואם בנכס הנדון, לפי סך של **110** ₪ **למ"ר מבונה אקו'**, למועד הקובע 21.09.84.

9.2.3 ההשבחה עקב אישור תכנית תמם/200

שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין תוספת שטח חניה בהתחשב בהפסד שטח חצר (8 מ"ר – 25 מ"ר) *מקדם 0.1.

שמאי המבקשת מביא בחשבון 30 מ"ר חניה במצב קודם, ובמצב חדש– ע"פ הבקשה להיתר ל-2 יח"ד – 33.46 מ"ר, סה"כ תוספת של 3.46 מ"ר לפי מקדם 0.1.

שווי למ"ר מבונה – 510 ₪/מ"ר (לפי שע"ח 1.5765).

כתימוכין – השמאי מציג ניתוח הנתון ע"פ חוברת מקרקעין וערכם 6/88 – שווי מגרש בשטח 400 מ"ר לצמוד קרקע הינו 100,000 $. ניתוח השווי למ"ר מבונה אקו' כלהלן:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	42%	168	1	168
מרתף		50	0.5	25
עליית גג		25	0.7	17.5
מבנה חניה		25	0.4	10
חצר		291	0.3	87.3
סה"כ אקו'				307.8

שווי למ״ר מבונה – 550 ₪/מ״ר. (לפי 290 מ״ר אקו׳). כתימוכין - השמאי מציג הפרסום בחוברת ׳מקרקעין וערכם׳ מתאריך 6/88, לפי ממוצע 100,000 $ למגרש 400 מ״ר.

הכרעה:

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת סככת חניה בשטח 33.62 מ״ר. יש להביא בחשבון כגישת שמאי המבקשת כי אף במצב קודם ניתן היה לנצל חניה פתוחה לכל יח״ד.

מקובל עלי מקדם תוספת השווי בהתאם לקביעת שמאי הצדדים– 0.1. (התחשיב כמפורט בפרק תחשיבי השומה). בתכנית זו הותרה 25 מ״ר חניה וכך אף תהייה התיחסותי

<u>שווי למ״ר קרקע מבונה</u>

א) חוזה ברחוב יצחק שדה 21, גו״ח 6493/63[3] - בשומה מכרעת שערכתי בגו״ח 6493/401, נערך ניתוח של העסקה והתקבל שווי של 590 ₪ למ״ר קרקע מבונה למועד הקובע 22.03.88.

ב) מפרסום ב׳מקרקעין וערכם׳ ביוני 1988 עולה, כי שווי קרקע ליח״ד צמודת קרקע, למגרש בשטח של כ-400 מ״ר, הינו 100,000$ בממוצע.

סוג	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	-	50	0.5	25
קרקע + א׳	42%	168	1	168
עליית גג	כ- 27% משטח קומה	23	0.7	16
חצר	-	300	0.3	90
חצר שולית		16	0.2	3
סה״כ שטח אקו׳ עיקרי				**302 מ״ר**

שווי קרקע למ״ר אקו׳ במעוגל ($1 =1.5765) 520 ₪

שווי למ״ר מבונה אקו׳ ממוצע למועד הקובע 22.03.88 : 540 ₪

[3] הזכויות בקרקע בחכירה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין ״MAG״)
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

9.2.4 **<u>ההשבחה עקב אישור תכנית תמם/200/ב'</u>**

דיון והכרעה:

שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין תוספת שטח חניה בהתחשב בהפסד שטח חצר (25 מ"ר - 30מ"ר) *מקדם 0.1, סה"כ 0.5 מ"ר.
שמאי המבקשת אינו מחשב השבחה בגין תכנית זו.
בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת סככת חניה בשטח 33.62 מ"ר.
בהתאם לתב"ע מדובר בשטח מקסימאלי של 30 מ"ר ולפיכך הנני מקבל את חישוב ההשבחה כפי שביצע שמאי הועדה/המשיבה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור רצף תכניות מתאר מקומיות ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י "הלכת פמיני").

10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש לכל תכנית ותכנית.

10.3 בחישוב ההשבחה עקב אישור תכניות המהוות במהותן תכניות כלליות לתוספת זכויות מסוימות לנכס, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה לכל אחד מהם בנפרד.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונות, כשהנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה למימוש חלקי.

10.5 המועדים הקובעים הינם מועדי תחילתן של התכניות המשביחות.

10.6 הבאתי בחשבון את הבינוי הקיים בנכס נכון למועד הקובע לכל תכנית.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בעיר קרית אונו.

10.8 הבאתי בחשבון את שטח החלקה ומאפייניה הפיסיים.

10.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11 תחשיבי שומה

11.1 ההשבחה בגין אישור תכנית תמם/153 (תאיך קובע 21.09.1984)

מצב קודם – תכנית תמ"מ/48

שווי למ"ר מבונה אקו'- 110 ₪/מ"ר

זכויות/מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מגרש 887 מ"ר (20%)	177.4	1.0	177.4
מבנה עזר[4]	8.0	0.5	4.0
חצר	701.6	0.25	175.4
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			356.4

מצב חדש – תמם/153

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע – 21%	186.27	1.0	186.27
קומה א' – 21%	186.27	1.0	186.27
מבנה עזר (15 מ"ר ליח"ד)	30.0	0.5	15.0
חצר	670.7	0.25	167.7
סה"כ מ"ר אקו' (מעוגל)			555.24

סה"כ תוספת שטח עיקרי	198.84
סה"כ השבחה ברוטו	₪ 21,872.4
מקדם הפחתה בגין תוספת למבנה קיים	0.9
סה"כ השבחה מלאה	₪ 19,685
השבחה ע"פ מימוש חלקי[5] (66.9%)	₪ 13,170
ההיטל לתאריך 21.09.84	₪ **6,585**

[4] ע"פ הקיים
[5] בהתאם לבקשה להיתר –254.29 מ"ר אקו'/380.04 מ"ר

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11.2 **<u>ההשבחה בגין אישור תכנית תממ/200 (תאריך קובע 22.03.88)</u>**

תוספת שטח לחניה	25 מ״ר מעבר למבנה עזר למגורים
מקדם תוספת שווי:	0.05
שווי למ״ר מבונה אקו׳	540 ₪/מ״ר
סה״כ ההשבחה במעוגל	675 ₪
ההיטל לתאריך 22.03.88	**337.5 מ״ר**

11.3 **<u>בגין אישור תכנית תממ/200/ב (תאריך קובע 20.11.96)</u>**

תוספת שטח לחניה	5 מ״ר מעבר לחצר פתוחה
מקדם תוספת שווי:	0.1
שווי למ״ר מבונה אקו׳	2,850 ₪/מ״ר
סה״כ ההשבחה במעוגל	1,425 ₪
ההיטל לתאריך 20.11.1996	₪ **712.5**

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12 סיכום חוות דעת

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מתאר מקומיות כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	השבחה יחסית (ע"פ המימוש)	היטל השבחה (50%)
תממ/153	21.09.1984	13,170 ₪	6,585 ₪
תממ/200	22.03.1988	675 ₪	337.5 ₪
תממ/200ב'	20.11.1996	1425 ₪	712.5 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com