ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

15 אוגוסט 2024
מספר מינוי 153-2024
מספרנו 139

לכבוד
המבקש:
מר טוני טרזי
באמצעות השמאי שלמה יהודה גנץ
דוא"ל: shlomo@azar-gants.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה
באמצעות השמאי איתי שמחה
דוא"ל: itay.simha@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 189 בגוש 4354

רח' מבצע יונתן 6, רמלה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור החלטת ועדה לאישור תוספת שטחי שירות והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 20220038/1, שאושרה בוועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 2023007 מיום 11.7.2023[1].

2. מועדים

- המועדים הקובעים:

רכיב	מועד קובע
החלטת ועדה מס' 2012003[2]	26/12/2012
הקלות	11/07/2023

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 5.7.2024.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 2.5.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

[1] בהתאם למידע המופיע בתיק הבניין המקוון, על פי אישור ועדת המשנה בישיבה מס' 2023007 מיום 11.7.2023, ניתן ביום 16.6.2024 היתר בניה מס' 20220038, וזאת טרם מיצוי ההליך שבנדון.
[2] שמאי המשיבה חייב בגין תוכנית לה/43/1000 למועד קובע 3.9.2016. ר' דיון בנושא בפרק 12.1 להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 26.10.2023.
- שומת השבחה מעודכנת מטעם המשיבה (לאחר תיקון שומה), מיום 29.2.2024.
- שומה אחרת מטעם המבקש, מיום 19.2.2024.
- טיעונים חלופיים אשר הוגשו על ידי שמאי המבקש, מיום 19.3.2024.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 18.4.2024.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 2.11.2023.
- דרישת תשלום היטל השבחה (מתוקנת) מיום 6.3.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון מיום 2.5.2024.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי הנכס הנדון, מיום 11.1.2024.
- היתר ותכנית בקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- פרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתו"ב, בישיבה מס' 2023007 מיום 11.7.2023, במסגרתה אושרה הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- החלטת הוועדה המקומית מיום 10.11.2004 לתוספת שטחי שירות (התקבל מסמך לא מלא מאת שמאי המבקש).
- פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2012003 מיום 26.12.2012, בעניין קביעת שטחי שירות (התקבל מאת שמאי המבקש).
- תוכניות בקשה להיתר לנכסים בגו"ח 4354/206, גו"ח 4354/67, גו"ח 4354/73, גוש 4354 מגרש 36A וגוש 4354 מגרש 62A (התקבל מאת שמאי המשיבה).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- החלטות בית משפט והחלטות ועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	4354
חלקה:	189
תת חלקה:	1
שטח החלקה (רשום):	547 מ"ר
שטח תת"ח (רשום)[3]:	273 מ"ר

[3] שטח הקרקע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מהות הנכס:	המחצית הדרומית של החלקה, עליה חלק ממבנה צמוד קרקע דו- משפחתי
כתובת עירונית:	רח' מבצע יונתן 6, רמלה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רחוב מבצע יונתן, בשכונת "בן גוריון" בחלק הדרום המערבי של העיר רמלה.

השכונה גובלת בשכונות "ויצמן", "אשכול" ו"נאות שמיר" – מצפון, בשכונת "נווה מאיר" – ממזרח, בשכונות "נאות יצחק רבין" ו"ג'וארישׁ"– מדרום ובשטחים בלתי מפותחים – ממערב.

הסביבה מאופיינת במבנים צמודי קרקע לצד מבנים בבנייה רוויה בת 4 קומות במבנים טוריים ובנייני מגורים בני 10 קומות בבניה ותיקה.

רחוב מבצע יונתן הנו רחוב מרכזי, דו סטרי הכולל אי תנועה במרכזו.

בסביבה תשתיות ופיתוח עירוני.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 189 בגוש 4354 בשטח רשום של 547 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב, עם חזית מזרחית לרח' מבצע יונתן באורך של כ- 28 מ', ועומק של כ- 19 מ'.

בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים דו משפחתי. הנכס מושא חוות הדעת ממוקם במחצית הדרומית של החלקה, בשטח קרקע של 273 מ"ר, הידוע כתת חלקה 1.

בתחום תת חלקה 1 ניצב מבנה מגורים צמוד קרקע, אשר הקמתו הסתיימה בשנת 1983[4], ואשר בנוי בבניה קונבנציונאלית וכולל שלד בטון עם קירות בלוקים.

מצבו הפיסי הכללי של המבנה תקין.

בהתאם למסמכי הרישוי, המבנה הקיים בתת חלקה 1 כולל שטח של כ- 95 מ"ר בקומת הקרקע ושטח של כ- 48 מ"ר בקומה א' (סה"כ כ- 143 מ"ר כולל מקלט ומחסן). במסגרת המימוש הנדון, התבקשה, בין היתר, תוספת שטח עיקרי עילי של 14.69 מ"ר בהקלה ותוספת שטח שירות במרתף של כ- 102 מ"ר[5].

[4] בהתאם לטופס 4.
[5] יוער כי ההיתר מתייחס בנוסף להכשרה בדיעבד של מרפסת קיימת בקומה א'. בהתאם לתוכנית להיתר, ההכשרה הנה באמצעות הריסת קירוי המרפסת ופירוק חלונות קיימים. בנוסף, הותרה תוספת מבנה עזר, פרגולה, חניה, שער חשמלי לחניה ופיר אשפה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה:

תוכנית **לה/1000** תוכנית המתאר של העיר רמלה, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1943 מיום 13.9.1973. בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון באזור שסומן בייעוד **"אזור חקלאי"**.

תכנית **לה/350/א** מפורטת, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2729 מיום 20.7.1981.

<u>מטרת התוכנית</u>:

- שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטחים לבניה.
- התווית דרכים חדשות וקביעת שבילים להולכי רגל, קביעת שטחים חדשים למגורים, שטחים לצרכי ציבור, אזור מסחרי, אחוזי בניה, גובה בניינים וקביעת חלוקה מחדש.

בתשריט התוכנית סומנה החלקה הנדונה כמגרש מס' 3 בייעוד **"אזור מגורים א"**. להלן ההוראות הרלוונטיות:

שטח מגרש:	500-700 מ"ר
מספר דירות למגרש:	2
קווי בניין:	קדמי – 4 מ'[6]; צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'
אחוזי בניה:	45% ב- 2 קומות (קוטג') או 35% בקומת קרקע
מבנה עזר/מחסן:	12 מ"ר לכל דירה

<u>הוראות נוספות</u>:

- לא תותר קומת עמודים.
- מקלט, מדרגות ומרתף עד 15 מ"ר לא ייכללו באחוזי הבניה.
- בית דו משפחתי יותר בקיר משותף חלקי.
- גגות מבטון ללא יציאה לגג עליון.
- למגרשים הגובלים עם רח' מבצע יונתן תהיה חזית ארכיטקטונית אחידה והגישה מהחזית האחורית.

תכנית **לה/4/1000/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2735 מיום 12.8.1981. מטרת התוכנית – שינוי ייעוד השטח הגובל, רח' מבצע יונתן שכונת בן גוריון, מאזור חקלאי לאזור מגורים א'. צפיפות ברוטו של 3 יח' לדונם, למטרת תכנון "בנה ביתך".

תכנית **לה/350/א/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3057 מיום 24.5.1984. התוכנית מהווה תיקון לתוכנית לה/350/א ומאפשרת הקמת גגות רעפים וכן גישה לגג עליון, בבניינים בהם ינוצלו האחוזים במידה שווה בין שתי הקומות.

---

[6] עפ"י רוזטה בתשריט התוכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **לה/350/א/2**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3421 מיום 29.1.1987. מטרת התוכנית – לאפשר באזור מגורים א' תוספת עליות גג בחלל שנוצר בין תקרת קומה א' לבין גג הרעפים המשופע.

התוכנית מתירה שימוש בעליית גג כמגורים, ובשטח מירבי של 25 מ"ר לכל יחידת דיור. גובה חלל הגג יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תוכנית **לה/1004**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4629 מיום 19.3.1998. התוכנית חלה בתחום מרחב התכנון של העיר רמלה.

<u>מטרת התוכנית</u>: לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. כל זאת על ידי קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים וקביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

<u>הוראות לחדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:</u>

- חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידת דיור נפרדת בשטח שיוסף לגג.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התוכניות החלות על הבניין.
- בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתוכנית לגבי חדרי יציאה לגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה.
- כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הוועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 1.2 מ', תהא הוועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
- בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדר היציאה לגג במקרים אלה ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- כל תוספת בגג תותנה בשיפוץ הבניין על כל חזיתותיו על ידי מבקש הבקשה. במקרה של בניין טורי יסומן גבול שפוץ החזיתות ע"י רשות הרישוי.
- השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>איסור בניית חדרי יציאה לגג</u>:

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג כמפורט לעיל, במקרים הבאים:

- מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
- בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותוכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הוועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתוכנית.
- בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תוכנית השימור.
- בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות ההוראות הנוגעות לעליות גג בגגות משופעים.
- בבניינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ- 1.10 מ', לא תותר תוספת חדר על הגג.

<u>הוראות לעליות גג בגגות משופעים</u>:

- גובה הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הגג יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים: שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה; לא תותר בנית "קוקיות" חלונות בולטים בשפוע הגג; כל פתחי החלונות ימוקמו בקירות אנכיים בדפנות הבניין (בגמלונים); סיומת גג הרעפים תהיה מוקפת בסינור בנוי ובמרזב מוסתר בתוכו.
- עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

שטח עליית הגג יהיה בנוסף להוראות התוכניות החלות.

אם בתוכנית המאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית גג משופע תותר באישור הוועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה לתוספת שטחי שירות מיום 26.12.2012[7]. בהתאם להחלטה זו באזור מגורים א', שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת הנם בשיעור 15% משטח המגרש, ושטחי השירות מתחת הכניסה הקובעת הנם בקונטור קומת הקרקע.

תוכנית **לה/43/1000**, אשר פורסמה לאישור בעיתונים ביום 19.8.2016[8].

מטרות התוכנית: הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מירביים לשימושי הקרקע השונים בעיר, והוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

[7] פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2012003 מיום 26.12.2012. קביעת מדיניות 2012008.
[8] התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 7318 מיום 9.8.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם להוראות התוכנית, באזור מגורים א' זכויות הבניה העיקריות יהיו עפ"י תוכניות תקפות. זכויות הבניה לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת הנם 15% משטח המגרש, ומתחת הכניסה הקובעת בשטח קונטור קומת קרקע. במגרשים צמודי קרקע, יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת התכסית. לא ניתן לנייד שטחים אלו מעל הקרקע.

<u>הוראות נוספות</u>:

- התוכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתוכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתוכניות אלה מאשר תוכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התוכנית המאושרת לפי הגדול – ולא במצטבר.
- במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בניין, יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.
- במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה.
- מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תוכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי הבניין, תכסית, מס' קומות וכיו"ב) שנקבעו בתוכנית מאושרת החלה במקום.
- במידה ותוספת שטחי השירות מתוקף תוכנית זו משנה באופן מהותי את אופי עיצוב הבניין, השתלבות בסביבה ו/או יוצרת פגיעה בבניינים סמוכים וכיוצא בזה, תהיה הוועדה המקומית רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות מתוקף תוכנית זו, כולן או חלקן.
- במקרה של הקמת שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע, מכוח תוכניות תקפות, יהיו שטחים אלה במסגרת התכסית הכוללת המותרת מתחת לפני הקרקע.
- בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים אקוויפר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב- 5% נוספים (סה"כ 85%), אם שוכנעה בצורך לכך, והוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, באמצעות בורות/תעלות חלחול וכד', שיאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחושבו כשטחי שירות, בהם ניתן לרכז לובי כניסה, קירות ממ"ד, ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ"ב.
- התוכנית אינה פוגעת במותר מכח התקנות לעניין פרגולות וסוככים.
- בניית מחסן – עפ"י הוראות הבנייה של התוכנית המפורטת שחלה במקום. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
- בייעודי המגורים לסוגיהם, מחסנים על פי תוכנית זו יותרו בקומת הלובי או במרתפים בלבד.
- באזורי מגורים א' ו- ב' צמודי קרקע, שטח חניה מקורה יהיה 15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בניין קדמי וצדדי אפס.
- בבנייני מגורים צמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים במרתפים בהתאם לשימוש, במסגרת התכסית המותרת, בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. <u>רישוי</u>

עיון בארכיב תיקי הבניין המקוון, באתר ההנדסי של עיריית רמלה, העלה בין היתר את המסמכים הבאים[9]:

- תוכנית היתר מס' 1985 אשר אושרה על ידי ועדת המשנה ביום 11.3.1982. בהתאם לתוכנית זו השטח הכולל בקומת הכניסה הנו 76.34 מ"ר והשטח בקומה א' הנו 48.42 מ"ר (סה"כ 124.76 מ"ר).

בנוסף, אושר בקומת הקרקע מקלט בשטח 6.5 מ"ר ומחסן בשטח 12 מ"ר.

- טופס 4 מיום 3.7.1983, בהתאם להיתר מס' 1825 משנת 1982[10].
- **המימוש הנוכחי**

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2023007 מיום 11.7.2023, התבקשה בניה כדלקמן:

"***<u>מהות בקשה</u>***
תוספת מרתף, תוספת מבנה עזר ופרגולה בחצר האחורית.
אישור בדיעבד למרפסת קיימת בקומה א, תוספת חניה ושער חשמלי לחניה ופיר אשפה.
<u>פרוט הפרסום</u>:

1. ***חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים והבנייה בקו בניין של 4.76 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תוכנית לה/350/א.***
2. ***תוספת דירת מגורים בשטח של 45 מ"ר בקומת המרתף ע"י פיצול בית מגורים קיים מתוקף תיקון מס. 117 לסעיף 147 – הוראת שעה[11].***
3. ***תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 15.94 מ"ר דהיינו 5.82% במקום 6% המותרים ע"פ תוכנית לה/350/א."***

ועדת המשנה אישרה את הבקשה ביום 11.7.2023, בכפוף למילוי דרישות והערות אגף ההנדסה.

היתר מס' 20220038 מיום 16.6.2024, במסגרתו הותר: ***"תוספת מרתף, תוספת מבנה עזר ופרגולה בחצר האחורית. אישור בדיעבד למרפסת קיימת בקומה א', תוספת חניה ושער חשמלי לחניה ופיר אשפה."***

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים, כמפורט בתוכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שימושים עיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)				משטחים מקורים (פרגולה)	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ	מרתף	בנייה קיימת	סה"כ	ס"ה		
מרתף				102.09		102.09	102.09		
קרקע	76.34	9.66	86.00		11.76	11.76	97.76	19.01	
קומה א'	48.42	5.03	53.45				53.45		44.52
סה"כ	124.76	14.69	**139.45**	102.09	11.76	**113.85**	**253.3**	19.01	44.52

<u>הערת הח"מ</u> – קיימת טעות בסכימת השטח הכולל המבוקש, שכן בתכנית ההיתר החתומה צוין שטח כולל של 262.21 מ"ר, בעוד השטח המתקבל מסיכום השטחים הוא 253.3 מ"ר, כמפורט לעיל. בשומה המכרעת יובא בחשבון שטח כולל של 253.3 מ"ר, המתבסס על שטחי הקומות המבוקשות כמפורט לעיל.

---

[9] בתיק הבניין אותרו בנוסף מסמכים הנוגעים ליחה"ד הנוספת בתחום החלקה (תת חלקה 2), וכן היתר מילולי להקמת יח"ד בקוטג' אשר אינו קריא, כך שלא ניתן לייחסו בוודאות לתת החלקה הנדונה.
[10] מספר התיק 1985 ותת החלקה 3B אשר מופיעים בטופס 4 תואמים לפרטים המופיעים בתוכנית 1985.
[11] כעולה מהיתר הבניה המתואר להלן, במסגרת המימוש הנדון תוספת יח"ד בקומת המרתף לא מבוקשת בפועל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11.1.2024 עולים לגבי תת חלקה 1 חלקה 189 בגוש 4354, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה:	547 מ"ר
שטח הבנוי:	141.8 מ"ר
הצמדה:	קרקע בשטח 273 מ"ר
תיאור הנכס:	קרקע + ראשונה
החלק ברכוש המשותף:	1/2
בעלויות:	טרזי ג'נט, 1/2; טרזי טוני, 1/2
הערות:	הערה על אי התאמה תקנה 29, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה. בקשה מיום 27.1.2015, אישור מס' 10736, תוספת ע"ח מרפסת בשטח של כ- 8.0 מ"ר, ללא היתר בניה.
	הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל. סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

10. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

השבחה - שומת המשיבה				השבחה - שומת המבקש		
רכיב	מועד קובע	ללא פטור (*)	בהתחשב בפטור (*)	רכיב	מועד קובע	בהתחשב בפטור (*)
תוכנית לה/43/1000	03/09/2016	₪62,352	₪45,252	החלטת ועדה מס' 2012003	26/12/2012	₪0
הקלות	11/07/2023	₪68,740	-	הקלות	11/07/2023	₪0

(*) פטור 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[12] (להלן - "**עניין פמיני**"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתן. במקרה הנדון נבחנית ההשבחה עקב החלטת ועדה לאישור תוספת שטחי שירות ועקב אישור הקלות.

ב. מיקום הנכס בשכונת "בן גוריון", בחלק הדרום מערבי של העיר רמלה, ומאפייני הסביבה.

ג. מאפייני החלקה שבנדון, שטחה וממדיה.

ד. מאפייני תת חלקה 1 מושא השומה, לרבות שטחה וממדיה, מיקומה, שטחה הבנוי וחלקה היחסי ברכוש המשותף.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

יצוין, כי בהתאם לשומת המשיבה הזכויות בנכס נרכשו על ידי המבקש ביום 6.8.2010. נתון זה לא נסתר על ידי שמאי המבקש. בהיעדר מחלוקת לגבי נתון זה, אני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה[13].

ז. ערכי שווי במועדים הקובעים בהתאם לנתונים שהוצגו בשומות הצדדים ונתונים נוספים שלוקטו ע"י הח"מ, המפורסמים במרשתת לכולי עלמא.

[12] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.
[13] אותר על ידי באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, דיווח עסקת מכר בחלקה שבנדון במועד זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום ומאפייניו, המימוש המבוקש והמצב המשפטי. לאחר בחינת כלל המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמתם לגבי רכיבים אלה.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>תוספת שטחי שירות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>[14]

השמאי ציין את העקרונות הבאים:

- הנכס בנוי בהיתר בשטח של 128.76 מ"ר[15] בתוספת שטח שירות של 12 מ"ר (מחסן) ומקלט בשטח של 6.5 מ"ר.
- מבוקשת תוספת מרתף בשטח של 102.09 מ"ר, אשר הובאה בחשבון במקדם 0.7 בגין התאמה ישן חדש.
- הובא בחשבון מקדם לשטח מרתף גרעיני ולשטח מרתף שולי.
- המימוש הנו חלקי וחושב בהתאם להלכת זעירא.
- הובאה בחשבון החלטת בית המשפט המחוזי בעניין הלברשטאם אברהם הניך[16], כך שיינתן פטור עד שטח עיקרי של 140 מ"ר בתוספת שטח אחסנה של 20 מ"ר.
- בהכשרת שטח קיים לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין התאמת בינוי חדש על ישן.

ערכי שווי – השמאי הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 4,275 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהביא בחשבון את הכרעת אייל יצחקי לנכס בגו"ח 4354/198 (רח' מבצע יונתן 13) ואת הכרעת נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 5808/48 (רח' מבצע יונתן 27), בהם נקבע שווי של 4,275 ₪/מ"ר, למועד קובע 3.9.2016.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	ישן חדש	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	18.5	0.5		9.25
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' A				**203.3725**

[14] הנתונים מתוך שומת המשיבה המתוקנת אשר נערכה ביום 29.2.2024.
[15] שטח זה כולל 4 מ"ר חד"מ
[16] עמ"נ 33029-05-23 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אברהם הניך הלברשטאם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש מימוש מלא				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**ישן חדש**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	18.5	0.5		9.25
שטח שירות בלתי מנוצל	22.75	0.4		9.1
מרתף גרעיני	50	0.6	0.7	21
מרתף שולי	52.09	0.4	0.7	14.5852
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' B				**248.0577**
מימוש חלקי				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**ישן חדש**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	18.5	0.5		9.255
מרתף גרעיני	50	0.6	0.7	21
מרתף שולי	52.09	0.4	0.7	14.5852
שטח גג	0	0.7		0
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' C				**217.9577**

תוספת השבחה מלאה במ"ר	B-A	44.685
תוספת השבחה חלקית במ"ר	C-A	14.585
אחוז השבחה		33%
שווי מ"ר		₪4,275
השבחה המלאה		₪191,029
השבחה חלקית		₪62,352

להלן התחשיב שהוצג בהתחשב בפטור 140 מ"ר:

מצב קודם				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**ישן חדש**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	20	0.5		10
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' A				**204.1225**
מצב חדש מימוש מלא				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**ישן חדש**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	20	0.5		10
שטח שירות בלתי מנוצל	14.95	0.4		5.98
מרתף גרעיני	50	0.6	0.7	21
מרתף שולי	52.09	0.4	0.7	14.5852

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' B				**245.6877**
מימוש חלקי				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**ישן חדש**	**מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	128.76	1		128.76
שטח שירות	12	0.5		6
מרתף גרעיני	50	0.6	0.7	21
מרתף שולי	52.09	0.4	0.7	14.5852
יתרת חצר	177.45	0.25		44.3625
סה"כ שטח אקו' C				**214.7077**

תוספת השבחה מלאה במ"ר	B-A	41.565
תוספת השבחה חלקית במ"ר	C-A	10.585
אחוז השבחה		25%
שווי מ"ר		₪4,275
השבחה המלאה		₪177,691
השבחה חלקית		₪45,252

<u>שמאי המבקש</u>

השמאי העלה טענה מקדמית הנוגעת לפטור בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, וציין כי נכון למועד כתיבת השומה על ידו טרם התקבלה תשובת המשיבה בעניין (הערת הח"מ – ביום 29.2.2024 נערכה שומה מתוקנת מטעם המשיבה בהתחשב בפטור. שומה זאת תוארה לעיל במסגרת עמדת שמאי המשיבה).

השמאי הפנה וציטט מתוך ערר 8066-07-20 ליליה קולומייסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם נקבע כי שטח מחסן עד 20 מ"ר ושטח ממ"ד הנם בנוסף לשטח הדירה הפטורה בגודל עד 140 מ"ר.

השמאי ציין כי בהחלטת הוועדה מתאריך 10.11.2004, הותרה תוספת שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח העיקרי, וכי בהחלטת הוועדה מתאריך 26.12.2012 בוצע עדכון לאופן חישוב תוספת שטחי השירות, במסגרתה נקבע כי שטחי השירות העל קרקעיים הנם בשיעור 15% משטח המגרש וכן הותר מרתף בקונטור קומת הקרקע.

בנוסף, לעמדת שמאי המבקש, בניית מרתף מתחת לבית הקיים אינה כדאית מבחינה כלכלית, עקב העלויות הגבוהות בחפירת מרתף מתחת לבית הקיים, יציקתו וביצוע התאמות למבנה הקיים. לצורך בחינת ההשבחה, השמאי הביא בחשבון מקדם דחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה, וזאת לדבריו בדומה לאופן חישוב ההשבחה בכל החלטות השמאים המכריעים לנכסים ברמלה.

השמאי הציג פירוט של מקדמי תועל (אקו') לשטחי שירות במרתף, ומקדמי דחיה למימוש תוספת בניה במרתף בבתים קיימים, מתוך החלטות שמאים מכריעים לנכסים דומים בסביבה:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שם השמאי	גו"ח	מועד השומה	שנת סיום בניה	מקדם מרתף עד 50 מ"ר	מקדם מרתף מעל 50 מ"ר	אורך תקופת החיים הכלכליים	שיעור היוון
רינת וויס רביב	5806/57	2.5.2023	1971	0.4	0.2	50	6%
עו"ד שלומי יפה	4349/97	2.2.2022	שנות ה- 50	0.4	0.15	כ- 70 שנה	6%
עו"ד שלומי יפה	4349/121	14.7.2020	שנות ה- 50	0.4	0.32	70	6%
גיל הרצברג	4349/171	7.4.2020	1981	0.4	0.3	50	6%
ממוצע				**0.4**	**0.24**	**כ- 60 שנה**	

השמאי העריך כי אורך החיים הכלכליים של המבנה הנדון הינו כ- 60 שנה, ובהתחשב כי טופס 4 למבנה הוענק בשנת 1983, הרי שבמועד הקובע (מועד החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות - 26.12.2012), גיל המבנה הינו כ- 29 שנים. על כן לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון במועד הקובע את שווי הזכויות במרתף במקדם דחיה 0.164 (31 שנים בשיעור היוון 6%).

השמאי בחן את ההשבחה כדלקמן:

מצב קודם							
תיאור	**שיעור**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם חדש על ישן**	**מקדם דחיה**	**פטור**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	27.96%	76.34				פטור	
שטח עיקרי ק"א	17.74%	48.42					
סה"כ שטח עיקרי בנוי	45.70%	124.76	1				0.0
מחסן		12	0.6			פטור	0.0
ממ"ד		6.5	1			פטור	0.0
עליית גג		25	0.65	0.8			13.0
מרתף גרעיני פטור למחסן עד 20 מ"ר		8	0.4		0.16	פטור	0.0
מרתף גרעיני פטור למחסן עד 20 מ"ר		7	0.4		0.16		0.5
יתרת קרקע		178.16	0.3				53.4
סה"כ מ"ר אקו' במצב קודם							**66.9**

מצב חדש							
תיאור	**שיעור**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם חדש על ישן**	**מקדם דחיה**	**פטור**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי ק"ק	31.50%	86	1			פטור	
שטח עיקרי ק"א עד שטח כולל 124.76 מ"ר	14.20%	38.76	1				
סה"כ שטח עיקרי בנוי	45.70%	124.76					0.0
מחסן (בנייה קיימת בטבלת השטחים)		3.76	0.6			פטור	0.0
ממ"ד (בנייה קיימת בטבלת השטחים)		8	1			פטור	0.0
עליית גג		25	0.65	0.8			13.0
יתרת שטחי שירות עד 15% משטח המגרש		29.19	0.4	0.8			9.3
מרתף גרעיני פטור למחסן עד 20 מ"ר		16.24	0.4		0.16	פטור	
יתרת שטח מרתף גרעיני עד 50 מ"ר		33.76	0.4		0.16		2.2
מרתף שולי מעל 50 מ"ר		52.09	0.25		0.16		2.1
יתרת קרקע		175.24	0.3				52.6
סה"כ מ"ר אקו' בהחלטת הוועדה 26.12.2012 נשוא מימוש מלא							**79.3**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שיעור המימוש							
תיאור	שיעור	שטח	מקדם אקו'	מקדם חדש על ישן	מקדם דחיה	פטור	סה"כ אקו'
שטח עיקרי ק"ק	31.50%	86	1				
שטח עיקרי ק"א עד שטח כולל 124.76 מ"ר	14.20%	38.76	1			פטור	
סה"כ שטח עיקרי בנוי	45.70%	124.76					0.0
מחסן (בנייה קיימת בטבלת השטחים)		3.76	0.6			פטור	0.0
ממ"ד (בנייה קיימת בטבלת השטחים)		8	1			פטור	0.0
עליית גג		0	0.65	0.8			0.0
יתרת שטחי שירות עד 15% משטח המגרש		0	0.4	0.8			0.0
מרתף גרעיני פטור למחסן עד 20 מ"ר		16.24	0.4		0.16	פטור	
יתרת שטח מרתף גרעיני עד 50 מ"ר		33.76	0.4		0.16		2.2
מרתף שולי מעל 50 מ"ר		52.09	0.25		0.16		2.1
יתרת קרקע		175.24	0.3				52.6
סה"כ מ"ר אקו' בהחלטת הוועדה 26.12.2012 נשוא המימוש שבנדון							**56.9**

בהתאם לחישוב לעיל, השמאי הסיק כי מכיוון שהמימוש הנדון (56.9 מ"ר אקו') נמוך מהמצב קודם (66.9 מ"ר אקו'), לא חלה השבחה.

<u>טיעונים חלופיים – שמאי המבקש</u>[17]

- השטח העיקרי במצב הקודם הינו 124.76 מ"ר וכולל את שטח גרם המדרגות בקומת קרקע, וזאת כמפורט בחישוב שטחי בניה על גבי תכנית ההיתר.
- יש לחשב את ההשבחה בגין שטח המרתף למועד קובע 26.12.2012, מועד החלטת הוועדה המקומית על תוספת שטחי שירות, במסגרתה הותר להרחיב לראשונה את שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע.
- נתוני שווי למועד קובע 26.12.2012, מתוך הכרעות שמאים מכריעים בנכסים בעלי מאפיינים דומים:

השמאי	גו"ח	מועד השומה	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	5628/6	28.1.2024	₪2,500
רינת וויס רביב	5806/57	2.5.2023	₪3,000
עו"ד שלומי יפה	4349/97	2.2.2022	₪3,300
עו"ד שלומי יפה	4349/121	14.7.2020	₪3,000
גיל הרצברג	4349/171	7.4.2020	₪2,800

השמאי ציין כי נוכח מיקומו של הנכס הנדון, בקצהו הדרום-מערבי של העיר, בצמוד לכפר הבדואים ושכונת ג'אוריש, הרי שהוא נחות ביחס למיקום נכסי ההשוואה, ולהערכתו שווי הקרקע בנכס הנדון הנו בסך של 2,800 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

- כטענה חלופית נוספת לעמדתו, הציג שמאי המבקש נתוני שווי מתוך החלטות שמאים מכריעים שנתנו בנכסים בעלי מאפיינים דומים למועד קובע 3.9.2016 (המועד הקובע לתוכנית לה/43/1000):

השמאי	גו"ח	מועד השומה	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	5150/5/2	13.10.2023	₪3,400
משה נדם	4349/360/2	2.4.2020	₪3,000

[17] טיעונים חלופיים התקבלו מאת שמאי המבקש לאחר עדכון השומה מטעם המשיבה בהתחשב בפטור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שומת המשיבה מתייחסת לתוכנית לה/43/1000 ולא להחלטת המליאה מיום 26.12.2012, אשר הנה החלטה זמנית עד לאישור תוכנית לה/43/1000, אשר הייתה בהכנה. זו גם הנחיית אגף נכסים והשבחה בעיריית רמלה לשמאים.
- החלטות המליאה אינן בתוקף ואינן מפורסמות באתר הוועדה המקומית ובדפי מידע תכנוניים אשר מופקים באמצעות הוועדה, כך שאדם סביר אינו יכול לדעת על קיומם, ולכן לא ניתן לגבות בגינם היטל השבחה.
- בעבר חלק משמאי המשיבה גבו היטל השבחה בגין אישור החלטות וועדה, אך בהתאם לחוק, תשלום היטל השבחה הנו עקב אישור תוכנית, הקלה ושימוש חורג. מקריאת החוק לא ניתן להסיק בצורה חד ערכית כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור החלטת וועדה.
- ישנם שמאים מכריעים אשר בחרו לחייב בגין החלטות מליאה, אך המדובר במקרים בהם שמאי הוועדה בחר להתייחס להחלטות אלו בחוות דעתו.
- בהתאם להכרעת מרדכי דדון בגו"ח 5841/21 מיום 12.4.2023, חיוב בגין החלטות מליאה יחול בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.
- טענת שמאי המבקש כי יש לראות בהחלטת המליאה מיום 2.12.2012 כמועד המשביח לעניין תוספת שטחי שירות בקומת מרתף, ולא את מועד אישור תוכנית לה/43/1000, הייתה ראויה להתברר במסגרת ועדת ערר.
- עמדת היועצת המשפטית לממשלה אשר הוגשה במסגרת הבר"ע לבית המשפט העליון שאושר כערעור[18], הייתה כי יש להתייחס אל תקנה 13ב' לא ככזו אשר יצרה זכויות בניה יש מאין, כי אם כהסדר המאפשר לגבש זכויות מותנות שנקבעו עוד קודם לכן בתוכניות ישנות.

  לאור כך, בסמכות הוועדה המקומית להוסיף שטחי שירות לאור תקנה 13ב' במסגרת של זכויות מותנות, אך במקרה הנדון אין מדובר בתוספת שטחי שירות כי אם בתוספת קומת מרתף, אשר אינה בסמכות וועדה המקומית. אף אם נטען כי בסמכות ועדה מקומית לפרש את התוכנית המקורית ולהוסיף שטחי שירות, האפשרות הנה במסגרת הקומות המותרות אך לא בקומה נוספת שאינה מותרת בתוכנית.

- הזכויות המותרות בהתאם לתוכנית לה/350א' הן 45% ב-2 קומות או 35% בקומת קרקע. בנוסף 12 מ"ר למבנה עזר (מחסן או מוסך) לכל דירה. לעניין זה השמאי הציג תגזיר מתוך הכרעת נורית ג'רבי ברח' מבצע יהונתן 27, בו נכתב כך: ***"בהתייחס להחלטת הוועדה משנת 2012, הקובעת שטחי שירות זהים לאלו שבתוכנית לה/43/1000, לא מצאתי כי יש לקבוע בגינה השבחה, מאחר ושטח השירות העילי שאושר בה נמוך יותר ואין בנכס זכויות בניה למרתף, משום שסמכות הוועדה לפי הוראות המעבר לתיקון מס' 33 אינה כוללת אפשרות להתיר קומה נוספת."***
- השטח הקיים בהיתר – השמאי הציג תגזיר של תוכנית ההיתר לנכס הנדון וציין כי שטחי הבניה בהיתר הנם כדלקמן:

  קומת קרקע: 76.34 מ"ר.
  קומה ראשונה: 48.42 מ"ר.
  שטח מדרגות: 4 מ"ר.

[18] לא צויינו פרטים נוספים אודות ההליך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סה"כ: 128.76 מ"ר + שטח שירות 12 מ"ר + מקלט 6.5 מ"ר.

לפיכך ציין שמאי המשיבה, כי נוצלו כל זכויות הבניה העיקריות המאושרות.

- תחשיב פטור עד 140 מ"ר – מאחר והשטחים המותרים עפ"י תב"ע מוצו, האפשרות לבקש שטחים נוספים הנם במסגרת הקלה בלבד.

השמאי ציטט את סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה 1981, לפיו: ***"בעל דירת מגורים המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגורי בני משפחתו, לא תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה על כל תוספת, אלא במידה שהיא מגדילה את השטח הכולל של דירתו למעלה מ 110 מ"ר"***

לעמדת השמאי, מאחר ובמקרה הנדון מדובר בהקלה לתוספת שטח, והשטח המתקבל עולה על 110 מ"ר, הרי שיש לחייב בהיטל השבחה.

- לעניין השווי למועד הקובע 3.9.2016, השמאי ציין כי הוא הציג קביעות שמאים מכריעים ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון, וכי אין צורך להציג קביעות שמאים מכריעים מאזורים אחרים, כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- בהתאם לפס"ד סמפלסט, המועד הקובע לעניין הערכת ההשבחה לתוספת שטחי שירות, הינו מועד החלטת הוועדה.
- ההחלטה לתוספת שטחי שירות אושרה במועצת העיר וכל העוסקים בנדל"ן מכירים את ההחלטה. יתרה מכך לא מדובר בהחלטה ראשונה לתוספת שטחי שירות, אלא בהחלטה שמשנה החלטה קודמת משנת 2003 שקבעה 20% שירות מהעיקרי, וההחלטה בשנת 2012 שינתה זאת ל – 15% מהמגרש והוסיפה מרתפים. מזה כ- 10 שנים טרם ההחלטה משנת 2012 ניתן היה להוסיף שטחי שירות לתכניות הישנות, כאשר בשנת 2012 הוסיפו את נושא המרתפים.
- השמאי ציין כי קיים קושי להתייחס לעמדת היועמ"ש כפי שהציג שמאי המשיבה, שכן לא קיימת הפניה למראה מקום, לא ידוע מה היה הליך ומה הייתה התוצאה שלו. השמאי ביקש שלא להתייחס לטענה זו, ככל ושמאי המשיבה לא יפנה למספר ההליך.
- השמאי ציין כי רוב החלטות השמאים המכריעים שהוא מכיר ברמלה, קובעות כי מועד החלטת הוועדה הוא המועד הקובע להערכת ההשבחה. מעט מההחלטות קבעו כי מועד אישור התכנית בשנת 2016 הוא המועד הקובע, וזאת במקרים בהם לא הוצגה טענה נגדית כי המועד הקובע הוא בשנת 2012.
- החלטת הוועדה לא מופיעה בדפי המידע שכן הנה זמנית. יחד עם זאת ההחלטה היא אירוע סטטוטורי שמאפשר מתן זכויות בניה, ובהתאם לכך המועד הקובע הוא מועד אישורה.
- בהתייחס להנחיית מחלקת היטל השבחה אליה הפנה שמאי המשיבה, השמאי ציין כי אין להסתמך על הנחיות בעלמא.
- שמאי המבקש טען כי קיימת טעות סופר ביחס להכרעה של מרדכי דדון אשר צוינה בשומת המשיבה. קיימת הכרעה של מרדכי דדון בגו"ח 5846/21, בה נקבע כי המועד הקובע הוא מועד החלטת הוועדה 26.12.2012. באותו מקרה נקבע כי לא חלה השבחה.

בנוסף לגבי שומת מרדכי דדון, העובדה שהמימוש חל לפני אישור תכנית לה/43/1000, לא מוכיח שאחרי אישור התכנית אין משמעות להחלטה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- השמאי הוסיף וציין כי אינו חולק על עצם החיוב אלא על המועד הקובע, ולכן הנושא בסמכות השמאי המכריע.

- ביחס להכרעת נורית ג'רבי (גו"ח 5808/48), אליה הפנה שמאי המשיבה. במקרה שנדון לא היו זכויות למרתף, והחלטת הוועדה לתוספת זכויות במרתף לא הייתה חוקית. במקרה הנדון התכנית הראשית מאפשרת בניית קומת מרתף ולכן אין ספק שהחלטת הוועדה במקרה הנדון היא חוקית ותקפה. השמאי הפנה לתוכנית לה/350/א לפיה מקלט, מדרגות ומרתף בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, לא יכללו באחוזי הבניה.

- ביחס לטענת שמאי המשיבה כי נוצלו כל השטחים העיקריים בנכס, שמאי המבקש ציין כי לא טען אחרת.

- תחשיב פטור עד 140 מ"ר - ס' 19ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב חוקק בשנת 1983 כחקיקה ראשית, בעוד התקנות הן חקיקת משנה משנת 1981. בהתאם לתקנות משנת 1981, המבקש הקלה, לא תחול עליו חובת היטל השבחה אלא על שטחים שמעל 110 מ"ר. שנתיים לאחר התקנת התקנות תוקן ס' 19ג' בתוספת השלישית, ונקבע בו שבקשה להיתר למגורים עד 140 מ"ר, אינה כמימוש זכויות.

  לעמדת השמאי, לא קיימת סתירה בין החוק לתקנות, שכן החיקוק הראשי חוקק אחרי התקנות. בשנת 1983 הרחיבו את הפטור עד 140 מ"ר, והתקנה משנת 1981 אינה מבטלת את החיקוק הראשי משנת 1983.

  השמאי הוסיף וציין, כי קיימות הרבה החלטות של ועדות ערר ובתי משפט ולשון החוק ברורה, הפטור ל – 140 מ"ר אינו מותנה באופן אישור התכניות. אינו מבחין בין תב"ע להקלה, והוא גורף עד ל – 140 מ"ר בתוספת מחסן.

- ההפחתה למרתף צריכה להיות מחושבת בהתאם לשווי שקונה סביר יהיה מוכן לשלם על הזכויות הנוספות, בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, והעובדה שבנוי קוטג' בן כ - 30 שנה ללא מרתף. לעמדת השמאי, אין לחשב את ההשבחה בגין החלטה סובייקטיבית של המבקש אשר אינה משקפת את הביקוש המצרפי בשוק הנדל"ן. מימושים של אנשים המבקשים לחפור מרתף תחת מבנה קיים הם נדירים ובוודאי ברמלה בה ערכי הקרקע נמוכים.

  בחפירה מתחת לבניין קיים לצורך תוספת מרתף, קיימים סיכונים רבים ועלויות התאמה רבות שלא קיימות בתוספת שטחי בניה כמו לדוגמא עליות גג שמצמידים למבנה קיים. לצורך חפירת מרתף יש צורך בביצוע איטומים, שבירת ביסוס קיים וכד'. קיימים הרבה מאוד סיכונים והעלויות מאוד גבוהות.

  השמאי ציין כי ראייה לכך היא שכל השמאים המכריעים ברמלה העריכו את הזכויות למרתפים בבניינים קיימים בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנים. לעמדת שמאי המבקש, אין זה נכון להביא בחשבון רק התאמה לתוספת על הקיים, כפי שעשה שמאי המשיבה.

  השמאי ציין כי אינו מסכים עם הטענה שדווקא במגרש הנדון כל קונה סביר היה רואה את האפשרות לתוספת מרתף, ובמגרשים אחרים הוא לא היה רואה זאת (ר' טענת שמאי המשיבה בהמשך).

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לעלויות התאמה (ר' טענת שמאי המשיבה בהמשך), ציין השמאי כי ניתן לנצל את השטחים בעליית הגג אבל לאור זאת שיש להתאימם לבנוי, הובאו בחשבון עלויות התאמה. לגבי המרתף נקבעה דחייה לתום החיים הכלכליים ולכן לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>[19]

- המועד הקובע לשטחי השירות – בהתאם להנחיית מנהל מחלקת ההשבחה ברמלה, יש להביא בחשבון את המועד הקובע של אישור התכנית, ולא של החלטת הוועדה, מהסיבות שפורטו בשומת המשיבה.

ההחלטה לשטחי שירות הינה החלטה שאינה בתוקף והיא זמנית ואף בדף מידע תכנוני לא קיים תיעוד של החלטה זו. גם בפרסומים באתר הוועדה לא מופיעה ההחלטה הזו. לקונה סביר אין אפשרות לעיין בהחלטה או לפעול לפיה. מדובר בהחלטה זמנית שהייתה תקפה עד אישור התכנית, ומרגע שהתכנית אושרה ולמעשה אימצה את החלטת הוועדה, ההחלטה מתייתרת והופכת לבלתי רלבנטית.

כעת שמתבקש ההיתר הוא מכוח התכנית החדשה ולא מכוח ההחלטה.

השמאי שב והפנה לעמדת היועצת המשפטית, כי המדובר במימוש זכויות מותנות. כלומר בשלב ראשון יש את החלטת הוועדה שנתנה זכויות מותנות מסוימות לתקופה מסוימת, אבל ברגע שחלה התכנית הזכויות פגו, ובעת בקשה להיתר יש תוספת השבחה בכל מקרה. כלומר, אף אם תתקבל הטענה יש להביא בחשבון את הזכויות לאור ההחלטה, היא צריכה להתקבל לא באופן מלא כמו שטען שמאי המבקש, כי אם כזכויות ששוות באופן חלקי, ובעת מימוש יש לחייב על הזכויות המלאות לפי התכנית.

לעמדת השמאי, בכל מקרה מכוח ההחלטה לא ניתן לבנות במרתף. אפשר להוסיף שטחי שירות בקומת הקרקע והעליונה, אך לא במרתף.

- בהכרעת מרדכי דדון, המועד הקובע הוא טרם אישור תכנית לה/43/1000. ההכרעה נערכה למועד קובע טרם אישור תכנית המרתפים, שכן המימוש במכר היה בשנת 2015, כך שהיא לא עסקה כלל בתכנית.

- אין זה נכון שלא קיימת כדאיות כלכלית להקמת המרתף. כל קונה סביר יעדיף שיהיה לו מרתף וכמובן שיש להתייחס לעלויות, ואם יש או אין חלל מתחת לבית. בתקופה האחרונה קיים ביקוש גובר לצמודי קרקע, ואין לטעון באופן גורף כי קונה סביר לא יבנה מרתף. ייתכן והביקוש למרתף לא גבוה, ולכן יש ליישם מקדמי התאמה, שוליות וכד', אבל אין זה נכון שלא להביא בחשבון את המרתף.

המרתף המבוקש הוא בשטח של 102 מ"ר, כאשר רק 88 מ"ר ממנו מבקש מתחת למבנה והשאר חפירה של גינה. לא כולו מתחת למבנה ולכן לא ניתן לטעון שכולו לא כלכלי.

בנוסף, מקדם הדחייה למרתף שנקבע בשומת המבקש אינו סביר. במקרה הנדון, המדובר בבקשה להיתר במסגרתה מבוקש מרתף. ייתכן ויש לקבוע דחייה קטנה אך לא כמו שנקבעה ע"י שמאי המבקש.

- לעניין פטור 140 או 110 מ"ר – התקנות פורסמו בשנת 1981 והחוק משנת 1983, אולם החוק לא מבטל את התקנות. התקנות מתייחסות לנושא ספציפי מאוד של תוספת שטחים בהקלה בהם הפטור הוא ביחס ל- 110 מ"ר. הפטור ל – 140 מ"ר אינו מתייחס להקלה ולכן אי אפשר לטעון שהוא מבטל את התקנות העוסקות בנושא ספציפי.

במקרה הנדון קיים מבנה ששטחו מעל 110 מ"ר ולכן נושא הפטור לא רלבנטי.

- קיים הבדל במכר או בהיתר. כאשר הוועדה נותנת אישור לבקשה להיתר היא מאשרת אותה לאור התכנית הקיימת ולא לאור ההחלטה. בנוסף, השומה המכרעת של נורית ג'רבי ברח' מבצע יונתן 27, היא לגבי נכס עם

[19] את המבקש בדיון ייצגו השמאים מר יואל רענן ומר איתי שמחה, אשר לצורך הנוחיות יקראו להלן "שמאי המשיבה".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אותן תכניות והיא הדגישה שלא מדובר על קומת מרתף. לשיטתה, ברגע שמוסיפים עוד קומה הכי שזה לא בסמכות הועדה המקומית. קיימות טענות משפטיות וייתכן כי ההליך הנדון אינו ההליך הראוי לדון בהן.

- לאור אי ההתייחסות של שמאי המבקש הרי שהוא מסכים כי השטח הבנוי הוא 128 מ"ר,וכולל 4 מ"ר מדרגות, ולא 124 מ"ר. כלומר השטח הבסיסי הוא 128 מ"ר.
- ביחס לטענה שלא מעריכים מרתפים ברמלה כי לא מבקשים אותם. ככל והמגרש הנוכחי היה כזה שלא ניתן לבנות בו מרתף, אז ניתן לייחס דחייה ארוכה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. במגרש הנדון המרתף הוא אפשרי ולא צריך להרוס את הנכס. ניתן להקים מרתף באופן מידי בגלל המיקום ובגלל שהמגרש פינתי. הבקשה להיתר הנדונה היא ללא הריסת המבנה.
- בהתייחס לתחשיב שמאי המבקש, השטחים במצב הקודם גבוהים מהמבוקש במצב החדש. זה נובע בין השאר ממקדם 0.16 הנמוך וכן עלויות התאמה 0.8 לגבי עליית הגג. אין להביא בחשבון עלויות התאמה היוצרות הפחתה פיקטיבית.

<u>הכרעה</u>

- <u>היקף הפטור</u>

הצדדים חלוקים לעניין היקף השטח הפטור. הגם ששמאי המשיבה ערך בשומתו המתוקנת תחשיב פטור עד 140 מ"ר, בתגובתו הפנה לתקנות התכנון והבניה, וציין כי היקף הפטור בהקלה לתוספת שטח הנו עד 110 מ"ר.

שמאי המבקש ציין כי הוראות התקנות אינן סותרות את הוראות התוספת השלישית, אשר הנן במדרג הירכי גבוה יותר, ועל כן היקף הפטור הנו לשטח של עד 140 מ"ר.

ביחס לסמכותו של השמאי המכריע לדון בפטור, אפנה לעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, בו נקבע כך:

"שיקוליי יעילות דיונית, מובילים אף הן לקבלת פרשנות זו, ואסביר. במקרים רבים הפטור מהיטל השבחה אינו פטור מוחלט, כך שתחשיב הפטור מחייב תחשיב שמאי מפורט. למשל, כך נדרש היה לעשות במקרה שלפניי ככל שהיה מוכר הפטור, וכך גם נדרש בסוגי פטור נוספים, למשל הפטור לדירת מגורים מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.
לכן, במקרים אלו יהיה יעיל יותר כי השמאי המכריע, אשר דן במכלול הנושאים השמאיים, ייבחן גם את תחולת הפטור ויערוך את החישוב המתאים לאור תחולתו של הפטור.
כך, במידת הצורך, ובמידה ויוגש ערר על השומה המכרעת, יעמוד כבר בפני ועדת הערר התחשיב השמאי של הפטור.
לפיכך אני סבור, כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור.
מובן כי במקרה שכזה מוסמך השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור ותחולתו ואף לערוך תחשיב מתאים לחלופות השונות, ללא הפטור ועם הפטור."

תקנות התכנון והבניה (תשלום היטל השבחה על הקלה בדירת מגורים), תשמ"א -1981, קובעות בסעיף 1 כדלקמן:

"בעל דירת מגורים המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בני משפחתו, לא תחול עליו חובת תשלום היטל על כל תוספת, אלא במידה שהיא מגדילה את השטח הכולל של דירתו למעלה מ- 110 מ"ר."

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התוספת השלישית לחוק התו"ב, קובעת בסעיף 19(ג)(1). כדלקמן:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."

בערר 8056/10 קרן ועופר קלאוזנר נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה, נקבע כך:

"אשר לניסיון המשיבה להיתלות בהוראות תקנה משנת 1981, גם בכך לא מצאנו ממש.
המשיבה נתפסה כמו כן לכלל טעות בהתייחסות בתשובתה אל התקנה כאל הוראת חוק. מכל מקום, בדיון בפנינו טענה כי תקנה ספציפית ומוקדמת גוברת על הוראת חוק כללית ומאוחרת. דא עקא, שלא מצאנו כל עיגון לכך כאילו נגרעה הקלה מתחולת סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, כטענתה של המשיבה.
הבקשה להיתר שבסעיף 19(ג)(1) לא צומצמה ולא סויגה ולא גרעה בקשה להקלה. הוראת החוק כנוסחה כיום הגדילה את הפטור מחד לשטח של 140 מ"ר, ומאידך החמירה וקבעה תנאי של שימוש למגורים של המחזיק או קרובו, למשך זמן שאינו פחות מארבע שנים.
סעיף 19(ג)(1) עניינו בבניה או הרחבה של דירת מגורים אם הוגשה "בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין".
"היתר" מוגדר כסעיף 1 לחוק התכנו והבניה : "לרבות הרשאה". "הקלה" מוגדרת בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה כ:
"הרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 לחוק בסטייה מהוראות תכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".
פרק ה' לחוק שעניינו: "רישוי" מפרט בסעיף 145 את העבודות הטעונות היתר, בסעיף 146 את סמכות הוועדה המקומית להתיר שימוש חורג, ובסעיף 147 את סמכות הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145.
הנה כי כן, די בעיון בהוראות החוק כשלעצמן, כדי להפריך מיניה וביה את טענת המשיבה כאילו החריג המחוקק הקלה מסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית."

בערר 8035-06-19 עו"ד מעודה יוסף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור, צוין כך:

"זאת ועוד: העובדה שמימוש הזכויות במקרה שלפנינו נעשה בדרך של אישור הקלה, אינה שוללת כשלעצמה את תחולת הפטור. בסעיף 19(ג)(1) נקט המחוקק בצירוף המילים "מימוש זכויות", המתייחס לפי סעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית לחוק גם לקבלת היתר בהליך של הקלה."

במסגרת המימוש הנדון מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בדרך של הקלה והקמת מרתף שלא בדרך הקלה (לגבי מקור שטח המרתף - ר' דיון בהמשך). בהתאם להחלטות ועדת הערר כפי שנסקרו לעיל, הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית חלות אף על שטחים שהתבקשו בהקלה. לאור כל האמור, אני דוחה את טענת שמאי המשיבה, וההשבחה תבחן ביחס לפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

- <u>המועד הקובע</u>

הצדדים חלוקים לגבי מקור שטח המרתף, וכתוצאה מכך גם לגבי המועד הקובע. לעמדת שמאי המשיבה המועד הקובע הוא יום תחילת תוכנית להי/43/1000 (3.9.2016). לעמדת שמאי המבקש המועד הקובע הנו יום החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות (26.12.2012).

בברמ/468/20 אליהו ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: **"עניין ברקול"**) נקבע על ידי כב' השופטת דפנה ברק ארז כך:

"כאמור, נקודת המוצא הפרשנית לענייננו היא כי האפשרות להוספתן של זכויות בניה בהתייחס לשטחי השירות הייתה מעוגנת כבר בתכניות הישנות שקדמו להתקנת התקנות, וכל זאת בכפוף להחלטה עתידית של הוועדה המקומית. בהקשר זה, בעיקרו של דבר, מצאתי לתת משקל לשיקול הדעת הרחב באופן יחסי המוקנה לוועדה המקומית ביחס להחלטה מסוג זה. אמנם, כנקודת מוצא ניתן לומר כי נוכח מאפייניהם התכנוניים של שטחי השירות,

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אלו מהווים, הלכה למעשה, חלק הכרחי ובלתי נפרד מכל תכנית מקומית או מפורטת המייעדת בניה למטרות עיקריות. מנקודת מבט זו, דומה כי לבעלי המקרקעין מוקנה ביטחון מסוים באשר לעצם אישורן העתידי של זכויות בניה כלשהן לשטחי שירות, הגם שהדבר לא נקבע במפורש בתכניות הישנות. יחד עם זאת, ולכך יש לטעמי חשיבות מכרעת, כל עוד לא התקבלה החלטת הוועדה המקומית בעניין זה הרי שההיקף המדויק של שטחי השירות שיאושר על-ידי הוועדה המקומית לוט בערפל – בחלק מן המקרים שטחים אלו עשויים להתמצות אך במה שנחשב כהיקף המקובל והנדרש, ובחלק מן המקרים הם עשויים לכלול הרחבה המוסיפה על כך. חוסר וודאות זה משמעו, כי בשלב אישור התכנית, ההשבחה הכרוכה בשטחי השירות שיאושרו בסופו של דבר הינה ספקולטיבית ונעדרת קונקרטיות מספקת. במילים אחרות, בשלב זה, ולמעט ההיקף המקובל והנדרש, מדובר בפוטנציאל כללי המותנה בשיקול דעתה התכנוני הרחב של הוועדה, הנדרשת בעתיד ליישם בפועל את הזכויות הערטילאית המגולמות בתכנית ולתת להן קונקרטיזציה.

אם כן, לגישתי, אף שמקור ההשבחה בעניינו מצוי כבר בתכנית המקורית (כך שיש לראות בה כמחוללת המס), הלכה למעשה, השבחה זו, ככל שהיא מעבר להיקף המקובל והנדרש, <u>מתגבשת באופן סופי אך עם מתן החלטתה הקונקרטית של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות</u>. זאת, מאחר שרק במועד זה הזכויות לעניין שטחי שירות אלה רוקמות לראשונה "עור וגידים", באופן שהופך את ההשבחה ל"מסוימות-קונקרטית דיה" (כלשונו של פסק הדין בעניין אופל קרדן). מתוקף כך, ובהתאם לתלם שנחרש בפסק הדין בעניין מגן אינטנשיונל ובעיקר בעניין אופל קרדן שעליהם עמדתי בראשית דברי, <u>אני סבורה כי יש לראות אף במועד החלטת הוועדה כתאריך הקובע ביחס לשומת ההשבחה העודפת</u>, כאמור. (...)" (הדגשות לא במקור).

בהתאם לעניין ברקול, עד למועד החלטת הוועדה, היקף שטחי השירות אינו ידוע, אולם החל ממועד החלטת הוועדה מתגבשות הזכויות לתוספת שטחי שירות.

במקרה הנדון, הזכויות לתוספת שטחי שירות היו ידועות וקונקרטיות דיין עוד טרם המועד הקובע לתוכנית לה/43/1000, ואין בעובדה כי תוכנית לה/43/1000 ייתרה את החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות, כדי לשנות עובדה זו. על כן יש לראות במועד החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות, כמועד הקובע.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון את הזכויות מהחלטת הוועדה המקומית כזכויות ששוות באופן חלקי, ובעת מימוש יש לחייב על הזכויות המלאות לפי התכנית. עיון בהחלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות מלמד כי היא **אינה כוללת** הוראה כלשהי המכפיפה את מימוש הזכויות שנקבעו בו לתנאי כלשהו, לרבות תנאי לפיו מימוש הזכויות לשטחי שירות כפוף לאישור הקלה ו/או שק"ד של הוועדה המקומית.

אציין כי קיימות החלטות לתוספת שטחי שירות, אשר כוללות בגופן הוראה קונקרטית שמהותה כי מימוש הזכויות לשטחי שירות כפוף להקלה, כדוגמת החלטה מיום 21.5.2001 של ועדת המשנה לתכנון ובניה בני ברק, לגבי תוספת שטחי שירות לבנייני מסחר, עסקים ומשרדים בתכנית בב/105/ב, בה נקבע בס' ה' להחלטה, כי "***תוספת שטחי השירות כאמור תינתן ע"י הוועדה המקומית לכל בניין העומד בתנאים המפורטים בהחלטה זו, בדרך של אישור הקלה ובהתאם להוראות ס' 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965***".

בהחלטה בערר (חי) 9019-04-18 משפ' קולת נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון, נדונה תביעת פיצויים לפי ס' 197 לגבי חלקה 22 בגוש 11303, עקב אישור תכנית ש/792/ב'. בין היתר עלתה השאלה בדבר הזכויות החלות במצב הקודם, לרבות זכויות שהוקנו בהחלטות לתוספת שטחי שירות לתכנית ש/11 ולתכנית ש/207.

בהחלטת ועדת הערר התייחסה הוועדה להחלטה לתוספת שטחי שירות לתכנית ש/11 (התוכנית כללה הוראה מפורשת כי נדרשת הקלה כתנאי למימוש הזכויות) וקבעה כי: "***לא כל הרשויות המקומיות דורשות פרסום הקלה כתנאי למימוש שטחי השירות מכוח תכניות ההסבה שבתחומן. <u>אם לא נדרשת הקלה, הרי שמדובר בזכויות מוקנות</u>. ככל שהוועדה המקומית קבעה בהחלטתה לפי סעיף 13 לתקנות שטחי שירות, שחלה חובת פרסום של תוספת שטחי השירות בהקלה, כתנאי למימושן של הזכויות ואפשרה הגשת התנגדויות לתוספת הזכויות, הרי שמועד***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המימוש הוא בעת אישור ההקלה בלבד. ככל שלפי ההחלטה שהתקבלה על ידי הוועדה המקומית לא נדרשת הקלה, הרי שהזכויות הן מוקנות כחלק מזכויות התכנית" (הדגשה לא במקור).

שמאי המשיבה הסתמך על עמדת היועצת המשפטית, מבלי שהפנה למראה מקום. ככל וכוונת שמאי המשיבה הנה לעמדת היועצת המשפטית בעניין ברקול, הרי שאף היא סברה כי הזכויות מהתוכניות הישנות הן ספקולטיביות, בעוד שעם קבלת ההחלטה בוועדה המקומית הן הופכות לקונקרטיות, והמועד הקובע הוא מועד קבלת ההחלטה. להלן עמדת היועצת המשפטית כפי שהוצגה בעניין ברקול:

"ביתר פירוט, היועצת המשפטית לממשלה סבורה כי יש לאמץ פרשנות לפיה סמכותן של הוועדות המקומיות להחליט על הוספת שטחי שירות בתכניות הישנות שקדמו לכניסתן של התקנות לתוקף הייתה קיימת עוד בטרם הותקנה תקנה 13(ב) לתקנות. לשיטתה, יש לקרוא את התכניות הישנות שקדמו לכניסתן של התקנות לתוקף ככאלה שכללו, הלכה למעשה, זכויות מותנות להוספת שטחי שירות (אף שזכויות אלו לא נמנו מפורשות בנוסח התכניות). היועצת המשפטית לממשלה סבורה כי עמדה זו עולה בעיקרה בקנה אחד עם המצב העובדתי שהיה נהוג ככלל טרם התקנת התקנות בקרב הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה ברחבי הארץ, וכי היא אף מתיישבת עם פרשנות תכליתית של ההסדר. במובן זה, היועצת המשפטית לממשלה מדגישה כי יש להבין את תקנה 13(ב) לתקנות לא ככזו שיצרה זכויות בניה יש מאין, אלא רק כהסדר המאפשר לגבש זכויות מותנות שנקבעו עוד קודם לכן בתכניות ישנות. על רקע זה, היועצת המשפטית לממשלה נדרשת לטבען של הזכויות המותנות בנסיבות העניין. בהקשר זה, ולאחר שהיא עומדת על פסיקותיו הקודמות של בית משפט זה, מציינת היועצת המשפטית לממשלה כי לשיטתה מדובר בזכויות ספקולטיביות הלובשות פנים קונקרטיות רק במעמד קבלת ההחלטה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. משכך, ובין היתר בשים לב להלכה שנקבעה בעניין אופל קרדן, מטעימה היועצת המשפטית לממשלה כי אף המועד הקובע לעניין חישוב היטל ההשבחה בנסיבות אלו צריך להיגזר ממועד מתן ההחלטה האמורה." (הדגשה לא במקור).

לפיכך, יובא בחשבון כי המועד הקובע לחישוב תוספת שטחי שירות הנו החלטת הוועדה לאישור תוספת שטחי שירות (26.12.2012).

- <u>קומת מרתף</u>

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של נורית ג'רבי ברח' מבצע יהונתן 27 (גו"ח 5808/48), וטען כי בהתאם להכרעת נורית ג'רבי, לוועדה המקומית לא קיימת סמכות להתיר קומה נוספת במסגרת החלטה לתוספת שטחי שירות.

בהתאם להכרעת נורית ג'רבי, על הנכס שנדון בעניינה חלה תוכנית לה/7200 אשר סיווגה את הנכס לאזור מגורים ב' (קוטג' טורי), בו הותרו הקמת 2 קומות בלבד. במקרה הנדון חלה תוכנית לה/350/א לפיה הותרו באזור מגורים א', שתי קומות. בנוסף התוכנית קבעה כי קומת עמודים, מקלט, מדרגות **ומרתף** עד 15 מ"ר לא ייכללו באחוזי הבניה.

על כן, לא מצאתי כי קביעת השמאית המכריעה הנה רלוונטית לענייננו.

- <u>הפחתה למרתף/דחיה</u>

ביחס לשטח המרתף, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.7 להתאמה בינוי חדש על ישן. שמאי המבקש טען כי אין לחשב את ההשבחה בהתאם להחלטה הסובייקטיבית של המבקש במימוש הנדון, כי אם בהתאם לשווי שקונה סביר יביא בחשבון. הואיל וחפירת מרתף תחת מבנה קיים הנה נדירה, הביא בחשבון השמאי מקדם 0.164 המבטא דחיה עד סוף החיים הכלכליים של הנכס (31 שנים בשיעור היוון 6%).

אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי אין לבחון את ההשבחה ביחס למימוש הנדון, במסגרתו מוקם מרתף תחת מבנה קיים, כי אם יש לבחון את האפשרות לתוספת קומת מרתף בעיני קונה סביר במועד הקובע. בשל העלויות והמורכבות בחפירת מרתף תחת מבנה קיים, הדבר אינו שכיח ולרוב מובא בחשבון עם תום החיים

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הכלכליים של הנכס. סבורני כי נסיבותיו של מקרה זה אינו שונות וכי יש להביא בחשבון את הזכויות לקומת מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

בהתחשב כי תעודת גמר לנכס ניתנה ביום 3.7.1982, במועד הקובע הנכס הנו בן כ- 29.5 שנים. בהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, יובא בחשבון אורך חיים כלכליים של כ- 50 שנים, כך שהזכויות למרתף יובאו בחשבון במקדם דחיה 0.3 (20.5 שנים בשיעור היוון 6%).

ביחס להיקף השטח המבוקש במרתף, קיבלתי את המקדמים אשר נקבעו בשומת המשיבה, כך שיובא בחשבון שטח מרתף גרעיני של 50 מ"ר במקדם 0.6 ושטח מרתף שולי (מעל 50 מ"ר) במקדם 0.4.

- <u>אופן חישוב ההשבחה והפטור</u>

נוכח העובדה כי המימוש הנדון כולל שינוי ברכיב אחד, ביחס למרתף בלבד, ללא השפעה על יתר רכיבי המבנה, הרי שתרומת המחוברים ויתר הזכויות לשטחים עיליים מתקזזות בין מצבי התכנון. לאור זאת, לא מצאתי כי יש לחשב במקרה הנדון השבחה יחסית.

בחישוב הפטור הובא בחשבון עמ"נ 33029-05-23 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הניך הלברשטאם, לפיו הפטור ניתן לדירה בשטח שלא יעלה על 140 מ"ר בתוספת מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.

בתחשיב הפטור הובא בחשבון כי בהתאם לתוכנית מס' 1985 להקמת הנכס הנדון, השטח הבנוי הנו 128.76 מ"ר (כולל מדרגות, ולא כולל מקלט ומחסן).

- <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקשת הציג החלטות שמאים מכריעים למועד החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות, אשר העלו שווי ממוצע של 2,900 ₪/מ"ר מבונה, ולאחר שהביא בחשבון התאמת מיקום, הביא בחשבון שווי של 2,800 ₪/מ"ר מבונה. כאמור, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המועד הקובע הנו 2016, והציג ערכי שווי למועד זה.

לצורך קביעת השווי במועד הקובע בחנתי את הנתונים הבאים מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

- ביום 25.6.2012 נמכר קוטג' דו משפחתי ברח' האלונים 2, גו"ח 4354/178, תמורת 1,399,999 ₪.

בהתאם למידע המופיע בתיק הבניין המקוון של הנכס, בתחום החלקה שתי יח"ד בשטח בנוי של כ- 160 מ"ר כל אחת. בהתחשב בכך שזכויות הבניה מסתכמות בשטח של כ – 210 מ"ר אקו', ובניכוי רווח יזמי שחוק ותרומת מחוברים, מתקבל שווי בגבולות **3,200/מ"ר מבונה.**

- ביום 27.6.2012 נמכר קוטג' דו משפחתי ברח' מבצע יונתן 20, גו"ח 4354/174, בשטח רשום של 143 מ"ר[20], תמורת 1,530,000 ₪.

בהתחשב בכך שזכויות הבניה מסתכמות בשטח של כ – 210 מ"ר אקו', ובניכוי רווח יזמי שחוק ותרומת מחוברים, מתקבל שווי בגבולות **4,200/מ"ר מבונה.**

- ביום 16.7.2012 נמכר קוטג' דו משפחתי ברח' הגפן 16, גו"ח 4354/209, בשטח רשום של 236 מ"ר[21], תמורת 1,600,000 ₪.

[20] בתיק הבניין לא אותר מידע אודות השטח הבנוי, הובא בחשבון השטח המדווח.
[21] בתיק הבניין לא אותר מידע אודות השטח הבנוי, הובא בחשבון השטח המדווח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בכך שזכויות הבניה מסתכמות בשטח של כ – 230 מ"ר אקו', ובניכוי רווח יזמי שחוק ותרומת מחוברים, מתקבל שווי בגבולות **2,500/מ"ר מבונה.**

- ביום 28.6.2012 נמכר קוטג' דו משפחתי ברח' הרקפת 5, גו"ח 4354/144, תמורת 1,300,000 ₪. בהתאם למידע המופיע בתיק הבניין המקוון של הנכס, בתחום החלקה שתי יח"ד בשטח בנוי של כ- 150 מ"ר כל אחת.

בהתחשב בכך שזכויות הבניה מסתכמות בשטח של כ – 215 מ"ר אקו', ובניכוי רווח יזמי שחוק ותרומת מחוברים, מתקבל שווי בגבולות **3,000/מ"ר מבונה.**

- ביום 30.12.2013 נמכר קוטג' דו משפחתי ברח' האלונים 13, גו"ח 4354/151[22], בשטח רשום של 242 מ"ר, תמורת 1,600,000 ₪.

בהתחשב בכך שזכויות הבניה מסתכמות בשטח של כ – 250 מ"ר אקו', ובניכוי רווח יזמי שחוק ותרומת מחוברים, מתקבל שווי בגבולות **2,200/מ"ר מבונה.**

על בסיס מכלול הנתונים לעיל, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי של **3,000 ₪/מ"ר מבונה**.

12.2. <u>הקלות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי הביא בחשבון את העקרונות הבאים:

- הקלה בקו בניין אחורי 4.76 מ' במקום 5 מ', הנה חריגה זניחה מעבר לקו הבניין, ולא חלה השבחה מאישור הקלה זו.
- הקלה לתוספת שטח עיקרי של 14.69 מ"ר, כאשר 9.66 מ"ר מתוכם הנם על חשבון חצר.

ערכי שווי – השמאי הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 5,600 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהביא בחשבון את הנתונים הבאים:

- הכרעת אייל יצחקי לנכס בגו"ח 4354/198 (רח' מבצע יונתן 13) בה נקבע שווי של 4,750 ₪/מ"ר למועד קובע 7.1.2019.
- עסקה מיום 21.3.2022, רח' הגפן 6[23], בה נמכר מחצית מדו משפחתי בסכום של 2,555,000 ₪. השמאי הציג את הניתוח הבא (צוין כי השטחים מתוך תוכניות הבניה המאושרות):

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי	123.73	1		123.73
שטח שירות	16.18	0.5		8.09
שטח שירות בלתי מנוצל	25.07	0.3		7.521
מרתף בדחיה	63.99	0.4	0.1	25.596
שטח גג	30	0.7		21

[22] בדיווח מופיע גו"ח 4354/16 אשר לא קיים. גוה"ח אותר בהתאם לכתובת המופיעה בדיווח.
[23] לא צוין גו"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יתרת חצר	211.01	0.25		52.7525
סה"כ שטח אקו'				238.6895
שווי עסקה				₪2,555,000
שווי מ"ר בנוי				₪10,704.28
הפחתת ריווח יזמי שחוק 10%				₪9,731.17
בניכוי עלויות בניה				₪5,000
שווי מ"ר				₪4,731.17

- עסקה מיום 18.6.2023, רח' הכלנית 5[24], בה נמכר מחצית מדו משפחתי בסכום של 2,300,000 ₪. השמאי הציג את הניתוח הבא (צוין כי השטחים מתוך תוכניות הבניה המאושרות):

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי	129.73	1		129.73
שטח שירות	12	0.5		6
שטח שירות בלתי מנוצל	29.21	0.3		8.763
מרתף קיים	20.32	0.6		12.192
מרתף בדחיה	33	0.4	0.1	13.2
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	242	0.25		60.5
סה"כ שטח אקו'				251.385
שווי עסקה				₪2,300,000
שווי מ"ר בנוי				₪9,149.31
הפחתת ריווח יזמי שחוק 10%				₪8,317.56
בניכוי עלויות בניה				₪5,000
שווי מ"ר				₪3,317.56

[24] לא צוין גו"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה מיום 24.11.2022, רח' הארזים 11[25], בה נמכר מחצית מדו משפחתי בסכום של 3,365,000 ₪. השמאי הציג את הניתוח הבא:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי	156.41	1		156.41
שטח שירות	4.32	0.5		2.16
שטח שירות בלתי מנוצל	37.68	0.3		11.304
מרתף קיים	28.06	0.6		16.836
מרתף בדחיה	37.23	0.4	0.1	14.892
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	190.76	0.25		47.69
סה"כ שטח אקו'				270.292
שווי עסקה				₪3,365,000
שווי מ"ר בנוי				₪12,449.50
הפחתת ריווח יזמי שחוק 10%				₪11,317.73
בניכוי עלויות בניה				₪5,000
שווי מ"ר				₪6,317.73

- עסקה מיום 6.10.2022, רח' הזית 15[26], בה נמכר מחצית מדו משפחתי בסכום של 3,150,000 ₪. השמאי הציג את הניתוח הבא:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי	126	1		126
שטח שירות	8.64	0.5		4.32
שטח שירות בלתי מנוצל	33.36	0.3		10.008
מרתף קיים	12.93	0.6		7.758
מרתף בדחיה	50.07	0.4	0.1	20.028
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	217	0.25		54.25
סה"כ שטח אקו'				243.364
שווי עסקה				₪3,150,000
שווי מ"ר בנוי				₪12,943.57
הפחתת ריווח יזמי שחוק 10%				₪11,766.89
בניכוי עלויות בניה				₪5,000
שווי מ"ר				₪6,766.89

[25] לא צוין גו"ח.
[26] לא צוין גו"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה מיום 1.3.2022, רח' הזית 33[27], בה נמכר מחצית מדו משפחתי בסכום של 2,790,000 ₪[28]. השמאי הציג את הניתוח הבא:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי	130.47	1		130.47
שטח שירות	9.86	0.5		4.93
שטח שירות בלתי מנוצל	32.59	0.3		9.777
מרתף קיים	6.84	0.6		4.104
מרתף בדחיה	62.07	0.4	0.1	24.828
שטח גג	30	0.7		21
יתרת חצר	220	0.25		55
סה"כ שטח אקו'				250.109
שווי עסקה				₪3,365,000
שווי מ"ר בנוי				₪13,454.13
הפחתת ריווח יזמי שחוק 10%				₪12,231.03
בניכוי עלויות בניה				₪5,000
שווי מ"ר				₪7,231.03

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח עיקרי	14.69	1	14.69
הפחתת שטח חצר	-9.66	0.25	-2.415
סה"כ תוספת מר"א			12.275
שווי מר"א			₪5,600
השבחה			₪68,740

<u>שמאי המבקש</u>

השמאי ציין כי סך השטח העיקרי לדיור בבקשה להיתר הנדונה הנו 139.45 מ"ר. שטח זה חוסה בגדרי הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, ולכן לא חלה חובת תשלום היטל השבחה בשל ההקלה לתוספת שטח עיקרי של 14.69 מ"ר.

<u>טיעונים חלופיים – שמאי המבקש</u>

השמאי חלק לעניין אופן יישום הפטור על ידי שמאי המשיבה, וטען כי היות וכלל השטח העיקרי המבוקש בהיתר נמוך מ- 140 מ"ר, הרי שהוא בתחום הפטור מהיטל השבחה.

לחילופין, טען שמאי המבקש, כי תוספת השטח העיקרי בקומת הקרקע בגודל 9.66 מ"ר הנה על חשבון שטח שהוגדר כמחסן בהיתר הקודם ולא על חשבון חצר. על כן יש להפחית 9.66 מ"ר בשימוש קיים למחסן, במקדם של

[27] לא צוין גו"ח.
[28] יוער כי בניתוח העסקה חלה טעות והובא בחשבון תמורה בגובה 3,365,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

0.5, אשר הינו המקדם שהובא בחשבון בהערכת שטח המחסן הקיים בתחשיב ההשבחה בגין שטח המרתף, ובניתוח עסקאות ההשוואה.

ביחס לאופן ניתוח עסקאות ההשוואה על ידי שמאי המשיבה, טען שמאי המבקש את הטענות הבאות:

- בניתוח העסקאות לא הובאו בחשבון שטחים עיקריים שטרם נבנו, אלא רק שטחי הבניה המופיעים בהיתר.
- שטחי שירות בלתי מנוצלים הובאו במקדם 0.3, בעוד שבתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון במקדם 0.4.
- שטחי הזכויות למרתפים שטרם מומשו הוערכו בגודל קטן ביחס לאפשרי (הובא בחשבון 53-70 מ"ר, בעוד שניתן לבנות כ- 100 מ"ר, בהתאם לשטח עיקרי בקומת קרקע של כ- 75 מ"ר ובתוספת ממ"ד ומחסן).
- קיימת אי התאמה במקדמים האקו' לשטחי המרתפים בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב ההשבחה בנכס הנדון.
- בהערכת סך השטח האקו' במגרשים מושא עסקאות ההשוואה, לא הובא בחשבון תוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור 6% מהמגרש (במקדם תואם לחובת תשלום היטל השבחה), אשר ניתנת באופן גורף בכל המגרשים בסביבה, ואף מנוצלת באופן תדיר.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- לעניין הטענה כי יש להפחית את שטח השירות במצב הקודם ולא שטח חצר, מאחר ותוספת הבניה הנה על חשבון שטח שירות, ציין שמאי המשיבה כי הטענה הייתה מתקבלת לו היה הפסד שטח שירות כתוצאה מההרחבה, וכי בפועל אין הפסד של שטח השירות. השטח שמור לבעליו לשימוש במקום אשר ייבחר כתוספת. לעמדת השמאי, הבעלים מפסיד באופן אבסלוטי שטח חצר.
- בעסקאות ההשוואה הזכויות למרתפים חושבו ביחס לקונטור הקיים בפועל, שהנו הצורה ההגיונית והמיטבית לבניית הנכס, בחלוקה לשתי קומות.
- השמאי דחה את הטענה לגבי הכללת תוספת זכויות גורפת בשיעור של 6% בניתוח נתוני ההשוואה, וזאת מכיוון שהקלה גוררת היטל השבחה אשר ישולם ע"י הקונה לכשיבקש את ההקלה. קונה פוטנציאלי לא יגלם את שוויה בעת רכישה מאחר והמועד הקובע לשווי הנו מועד בקשת ההקלה אשר משתנה מעת לעת. בנוסף אלו לא זכויות מוקנות למגרש ולא כל קונה יבקש לממש אותן.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- יש להביא בחשבון את הזכויות נשוא המימוש ולא את הזכויות בתב"ע. ככל שלא מבוקשים שטחי שירות, אין לחייב בגינם במצב החדש. במצב הקודם קיים מחסן בשטח 12 מ"ר ומקלט. לעומת זאת במצב החדש השטח של המחסן הוגדר כשטח עיקרי ללא מחסן חלופי. על כן יש הפסד של שטח מחסן שבנוי בתוך המבנה כשטח שירות, ולא הפסד חצר.
- שווי מ"ר מבונה – השמאי טען כי הוועדה המקומית מתירה תוספת של 6% לתכניות ישנות שאושרו לפני 1.8.1989, וכי בכל מקום שהתבקשו הקלות הן אושרו. השוק מביא בחשבון את הזכויות האלה אשר ניתן לקבלן באופן וודאי, ומעריך אותן בכפוף להפחתה עבור היטל השבחה. על כן, בהערכת שווי מ"ר מבונה אקוו' יש להביא בחשבון גם את הזכויות שניתנות כהקלה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף, חזר שמאי המבקש על טענתו כי בניתוח של שמאי המשיבה לא הובאו בחשבון שטחים עיקריים בלתי מנוצלים.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

- השטחים העיקריים שהותרו במסגרת המימושים בהיתר הכלולים בנתוני ההשוואה, ממצים את כל זכויות הבניה, ולכן לא הובאו בחשבון שטחים עיקריים בלתי מנוצלים.
- הקלה בשיעור 6% - אין מדובר בזכות מוקנית. הקלות מבוקשות באופן ספציפי ולא נכון לטעון שכולם מבקשים הקלות. קיימות הרבה בקשות שלא ביקשו במסגרתן הקלות, לכן השוק אינו מגלם את ההקלות וקונה סביר לא מביא בחשבון את ההקלות בעת הרכישה, אלא בוחן את התכניות.

  בנוסף, כאשר מבוקשת הקלה המועד הקובע שלה הוא מועד אישורה, ולא ברור כיצד ניתן לקזז את היטל השבחה כאשר לא ידוע מתי תתבקש ההקלה.

  בכל מקרה, ככל ומחליטים לכלול את ההקלות, יש להביא בחשבון מקדם אי ודאות בנוסף להיטל השבחה.
- לגבי הפחתת שטח שירות במצב החדש – השטח העיקרי אינו בהפסד שטח השירות אלא בהפסד חצר. שטח השירות קיים, המבקש לא הפסיד אותו, ולכן הופחת שטח החצר.

<u>הכרעה</u>

ראשית אציין, כי אני מקבל את הסכמת הצדדים לכך שההקלה בקוו בניין אחורי של 4.76 מ' במקום 5 מ', הנה זניחה.

להלן התייחסותי ליתר טענות הצדדים:

- <u>פטור 140 מ"ר</u> – שמאי המבקש העלה כטענה מקדמית כי היות והשטח העיקרי המבוקש מתמצה בהיקף של 139.45 מ"ר, הרי שהוא חוסה בגדר הפטור.

  נוכח העובדה כי במדרגת ההשבחה הקודמת (החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות) הובא בחשבון הפטור ביחס להגדלת השטח הדירתי עד ל- 140 מ"ר, הרי שבמדרגת השבחה זו השטח הנוסף אינו חוסה בגדר הפטור.
- <u>תוספת שטח בקומת הקרקע</u> – בהתאם לתוכנית ההיתר, מבוקשת תוספת שטח של 9.66 מ"ר בקומת הקרקע. לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון כי השטח המבוקש הנו על חשבון שטח מחסן קיים. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח זה הנו על חשבון שטח חצר, וביחס לטענת שמאי המבקש כי המדובר בתוספת שטח על חשבון מחסן, טען כי שטחי השירות עדיין עומדים לרשות המבקש, ככל שירצה לממשם בעתיד וכי בפועל ההפסד הנו של חצר.

  המחסן אשר תוכנן במסגרת תוכנית 1985 המתייחסת להקמת הנכס הנדון, מבוטל במסגרת התוכנית הנדונה, ושטחו מוסב לשטח עיקרי. אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להתחשב בניצול שקדם לבקשה הנדונה ולהביא בחשבון כי השטח שיועד לאחסנה בוטל. אציין כי ככל ויובא בחשבון כי השטח המופסד הנו חצר כטענת שמאי המשיבה, הרי שלא יהיה רצף והתאמה למדרגת ההשבחה בגין תוכנית לה/350/א, בה הובא בחשבון חיוב בגין מחסן על חשבון חצר.

  בנוסף, טענת שמאי המשיבה כי שטחי השירות עדיין עומדים לרשות המבקש אינה מתקיימת במקרה זה, שכן הבינוי הקיים והמתוכנן ממצה את קווי הבניין האפשריים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ניתוח עסקאות ההשוואה בהתחשב בהקלה

שמאי המבקש טען כי בניתוח עסקאות ההשוואה על ידי שמאי המשיבה, לא הובאו בחשבון תוספת זכויות בהקלה, בשיעור 6% משטח המגרש, אשר המשיבה נוהגת לאשר באופן גורף ותדיר. יצוין כי שמאי המבקש לא הציג היתרים ו/או נתונים נוספים להוכחת טענתו.

שמאי המשיבה טען כי לא כל קונה יבקש הקלה בשיעור 6%, וכי בנוסף קונה פוטנציאלי לא יגלם את שווי ההקלה בעת רכישה, מאחר והמועד הקובע לשווי הנו מועד בקשת ההקלה אשר משתנה מעת לעת. כמו כן ציין שמאי המשיבה כי הזכויות בהקלה אינן מוקנות.

בעמ"נ 32333-12-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ, נדונו תכניות הר/מק/543א' ו- הר/2000/א', אשר על פיהן רשאית הייתה הוועדה המקומית (הרצליה) לאשר תוספת זכויות בניה בשיעור של 6%, בכפוף לנקיטת הליך של הקלה. משכך עלתה טענה מצד המשיבה (חב' זאטריגון), כי את עסקאות ההשוואה יש לנתח בהתחשב בזכויות המוקנות ובתוספת זכויות שניתן היה לאשר כהקלה (בהתאמות הנדרשות).

במסגרת פסק הדין נקבע כדלקמן:

"לא שוכנעתי כי הגישה האמורה מוטעית (וראו גם ערר הר/8144/1220 הוועדה המקומית לתכנן ובניה הרצליה נ' אליקים, ניתן ביום 11.5.2022, בעמודים 16 עד 17). במקרה דנן נקבע במישור השמאי לגבי עסקאות ההשוואה כי יש לשער שהקונים והמוכרים היו רואים את אפשרות מתן תוספות השטח לפי שתי התוכניות כמסתברת מספיק על מנת להביאה בחשבון בקביעת מחירי העסקאות.
המערערת הפנתה לשורה ארוכה של אסמכתאות בהן קבעו בתי המשפט כי אין להתחשב בציפיית השוק לאישור הקלה, אולם בעיניי הן אינן רלבנטיות למקרה הנדון. בחינתן של אסמכתאות אלה מלמדת כי כולן עוסקות בחישוב ערך המקרקעין ב"מצב קודם" בעת חישוב ההשבחה. המערערת מבקשת כאמור לייבא הלכות אלה להקשר שונה, לגביו רציונל הנטרול איננו מתקיים והסוגייה היא שמאית גרידא.
עוד יובהר כי במסגרת אומדן שווי הקרקע למ"ר, השמאית דודזון שמאמה לא התחשבה באופן מלא בזכויות הבניה הנוספות שניתן לקבל בהקלה, אלא לקחה בחשבון לגביהן מקדם של 0.4. מקדם זה נועד לשקף הן את החובה לשלם היטל השבחה (המצדיקה מקדם של 0.5), והן מרכיב נוסף של אי וודאות, סיכון ודחיה עד אישור הזכויות הנוספות (וראו סעיף 14 להתייחסות השמאית המייעצת מיום 2.3.2021: "... לתוספת זכויות בניה מותנות אלו יש לתת מקדם שווי של 0.4 המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחייה וסיכון").
דהיינו, אותה גישה שמאית אשר העריכה כי הצדדים לעסקאות ההשוואה קבעו את מחירי המכירות בין היתר בשים לב לאפשרות קבלת הזכויות הנוספות על פי שתי התוכניות הנ"ל, גם העריכה כי הצדדים ניכו מתוספת שווי זו רכיבי מיסוי, דחייה ואי וודאות." (הדגשה לא במקור)

בענייננו, תכנית לה/350/א אינה כוללת הוראות בדבר תוספת זכויות בהליך תכנוני נוסף, וזאת להבדיל מהמקרה שנדון בעניין זאטריגון. יתר על כן, לא הוצגו בפניי ראיות כלשהן כגון החלטות ועדה, היתרי בניה וכד', אשר אושרו בסביבת הנכס, מהם ניתן היה ללמוד כי המשיבה נוהגת כבדבר שבשגרה לאשר הקלות כמותיות.

לסיכום, לא השתכנעתי כי קונה סביר של מקרקעין בסביבת הנכס הנדון, היה מביא בחשבון כי המשיבה מאשרת כבשגרה זכויות שניתן לאשר כהקלה כמותית. לאור הנ"ל, בניתוח נתוני ההשוואה לא יובאו בחשבון הזכויות הנ"ל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי השווי

שמאי המשיבה הציג נתון מתוך שומה מכרעת למועד קובע 7.1.2019 וכן עסקאות במבנים דו-משפחתיים בסביבת הנכס, וקבע שווי של 5,600 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקשת לא הציג ניתוח עסקאות כי אם העלה מספר טענות לגבי אופן ניתוח העסקאות על ידי שמאי המשיבה.

על מנת לאמוד את השווי למועד הקובע בענייננו – 11.7.2023, בחנתי את עסקאות ההשוואה לנכסים בסביבה אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה.

לאחר בחינת העסקאות והניתוח שהוצג בשומת המשיבה, ובין היתר העובדה ששמאי המשיבה הביא בחשבון בחילוץ רכיב הקרקע, רווח יזמי בשיעור של 10% (הגם שמדובר בנכסים בבניה עצמית), ושווי מחוברים של 5,000 ₪/מ"ר שנמצא על ידי סביר, אני מאמץ את שווי הקרקע שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 5,600 ₪/מ"ר מבונה.

יוער, כי ככל וייושמו הערות המבקש ביחס לאופן ניתוח נתוני ההשוואה כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה, אין בהם כדי לשנות באופן מהותי את השווי.

13. תחשיבי ההשבחה

13.1. השבחה עקב אישור החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות מיום 26.12.2012

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מרתף עד 50 מ"ר	50	0.6	30
שטח מרתף מעל 50 מ"ר	52.09	0.4	20.84
סה"כ שטח אקו'			50.84
דחיה (20.5 שנים בשיעור היוון 6%)			0.30
שווי מ"ר מבונה			₪3,000
סה"כ ההשבחה			₪46,187
היטל השבחה - מלא			**₪23,094**
היטל השבחה בהתחשב בפטור			**₪20,551**

13.2. השבחה עקב אישור הקלות

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח עיקרי	14.69	1	14.69
הפסד מחסן	9.66	0.5	-4.83
סה"כ תוספת מר"א			9.86
שווי מר"א			₪5,600
השבחה			₪55,216

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

14. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב החלטת ועדה לאישור תוספת שטחי שירות והקלות, למועדים הקובעים, כדלקמן:

רכיב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בהתחשב בפטור
החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות	26/12/2012	₪46,187	₪23,094	₪20,551
הקלות	11/07/2023	₪55,216	₪27,608	

הערות

א. פטור 140 מ"ר – הזכאות לפטור מהיטל ההשבחה לפי ס' 19ג' לתוספת השלישית הינו בכפוף להוכחת הזכות לו. אין בגובה סכום ההיטל בהתחשב בפטור, המוצג בטבלה לעיל, בבחינת אמירה ו/או הבעת עמדה מצד הח"מ בדבר הזכאות לפטור.

באשר להקלות – נוכח המימוש המבוקש, לא חל פטור לפי ס' 19ג' – ר' החלטתי בס' 12.2 לעיל.

ב. סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il