אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **7.05.2013**
מספר תיק: **15698**
מספרנו: **512562.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7215, חלקה 107
חלקות משנה 9, 13, 24, 25
רחוב יוני נתניהו 5, אור יהודה

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **7.05.2013**
מספר תיק: **15698**
מספרנו: **512562.3**

לכבוד:

נגר כרמלה ובניה בע"מ
המבקשת
ע"י מר אברהם לוי, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב אור יהודה-אזור
המשיבה
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7215, חלקה 107
חלקות משנה 9, 13, 24, 25
רחוב יוני נתניהו 5, אור יהודה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור לתוספת שטחי שירות לתכנית מאא/132.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור (המשיבה), מיום 5.08.2012.
חוות דעתו של מר אברהם לוי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 30.10.2012.

בתאריך 31.01.2013 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לתכנית מאא/132.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 8.04.2013.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד אישור החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, 3.02.2000.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	יחידות במבנה הכולל שימושים מעורבים				
גוש:	7215				
חלקה:	107				
שטח החלקה רשום[1]:	5,308 מ"ר				
חלקות משנה:	9	13	24	25	
שטח חלקת משנה רשום[1] (בנוי):	114 מ"ר (בנוי)	150.3 מ"ר	211.36 מ"ר	951.62 מ"ר	
החלק ברכוש המשותף[1]:	4/229	5/229	6/229	83/229[2]	
כתובת הנכס:	יוני נתניהו 5, אור יהודה				

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 22.10.2012.
[2] נכון למועד הקובע; בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף מיום 3.07.2012 (כמפורט בסעיף 7.2 להלן) הועברו חלקים מחלקה של חלקת משנה 25 ברכוש המשותף לחלקת משנה אחרת, כך שיתרת חלקה של חלקת משנה 25 ברכוש המשותף הינו 28/229.

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בפינת הרחובות יוני נתניהו ויהדות קנדה (קפלן), בעברו הצפוני של רחוב יוני נתניהו ובעברו המערבי של רחוב יהדות קנדה, באור יהודה.
הרחובות סלולים באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת מבני תעשיה/משרדים בני 3-4 קומות.

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

5.4 חלקה 107 בגוש 7215 הינה בעלת צורה קרובה למלבן עם חזית מזרחית הפונה לרחוב יהדות קנדה באורך של כ-50 מ', חזית דרומית הפונה לרחוב יוני נתניהו באורך של כ-80 מ"ר ושטח רשום של 5,308 מ"ר.

5.5 על החלקה בנוי בנין תעשיה/משרדים עם חזית מסחרית בן 4 קומות (כולל קומת ביניים חלקית וללא קומת עמודים). הבנין בנוי עם שלד בטון, קירות החוץ מחופים בפסיפס קרמי וגג שטוח מבטון. לבנין מגרש חניה חיצוני.
בבנין מעלית, דלת כניסה ראשית ולובי כניסה.

5.6 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות משנה 9, 13, 24, 25, עפ"י הפירוט הבא:

- חלקת משנה 9, בשטח רשום (בנוי) של 114.00 מ"ר, ממוקמת בקומת הקרקע עם חזית לרחוב יוני נתניהו ומשמשת כמרכזת בזק.

- חלקת משנה 13, בשטח רשום (בנוי) של 150.30 מ"ר, ממוקמת בקומה ראשונה ומשמשת, במאוחד עם חלקות משנה בבעלות אחרת, למרכז המסחר והעסקים של בנק לאומי למשכנתאות.

- חלקת משנה 24, בשטח רשום (בנוי) של 211.36 מ"ר, ממוקמת בקומה שלישית ומשמשת למערכת המחשבים של מרכז העסקים של בנק לאומי לישראל בע"מ + חדרי אוכל.

- חלקת משנה 25, בשטח רשום (בנוי) של 951.62 מ"ר, ממוקמת בקומה שלישית ומשמשת כמרכז העסקים של בנק לאומי לישראל בע"מ.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות (פורטו תכניות רלוונטית)

6.1.1 **תכנית מתאר מס' מאא/100**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2977 מיום 3.11.1983.

להלן פירוט עיקרי זכויות הבניה באזור תעשיה:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
מספר קומות מירבי:	3 קומות או 12 מ'
אחוזי בניה מירביים לקומה:	40% **כולל אחסנה**

יתרת 60% משטח המגרש מיועדים לגינון וחניה בלבד.

6.1.2 **תכנית מתאר מס' מאא/132**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3468 מיום 16.07.1987.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/100. במקרה של סטיה בין תכנית זאת לבין תכנית מאא/100 יחולו הוראות תכנית זו.

להלן פירוט יעוד הקרקע ועיקרי זכויות הבניה בנכס שבנדון:

יעוד החלקה:	אזור תעשיה מיוחד
שימושים[3]:	תעשיה עתירת ידע
מספר קומות מירבי:	3 קומות
אחוזי בניה מירביים לקומה:	40%
אחוזי בניה מירביים:	120%
גובה מירבי:	14 מ'

בשטח הבניה לא יכלל שטח המקלט.

6.2 החלטת הועדה המקומית אור יהודה - אזור

החלטת הועדה המקומית לענין תוספת שטחי שירות לתכנית מאא/132, אשר נתקבלה בישיבה מס' 991009 מיום 3.02.2000.

הועדה המקומית החליטה לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית מאא/132 בשיעור של 40% מסה"כ השטחים (120% * 40%), דהיינו 48% משטח החלקה בכל הקומות.

[3] השימושים המותרים הינם לאלקטרוניקה, אופטיקה, תקשורת, הסרטה ומעבדות, מדעי מחשב, מכניקה עדינה, תעשית תרופות ומעבדות ושימושים אחרים דומים באישור הועדה המקומית והמחוזית.

6.3 <u>רישוי בניה</u>

במועד ביקורי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור **לא נמצא תיק הבנין שבנדון**.

להלן פירוט היתרי הבניה שניתנו לבנין שבנדון, כפי שהוצג בפני ע"י שמאי המשיבה:

6.3.1 הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית בקשה להיתר בניה (הכולל את טבלאות השטחים וחתכים בלבד) להקמת מבנה לתעשיה עתירת ידע בשיעור של 120% + 5% עבור מעלית, אשר אושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה-אזור בתאריך 5.03.1990.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה (תכנית הבקשה אינה חתומה):

הקומה	שטח כולל של בניה (מ"ר)	
	מוצע	אחוזי בניה
מרתף	--	--
קרקע	1,910.26	36.15%
ביניים	294.12	5.57%
קומה א'	2,199.57	41.64%
קומה ב'	2,199.57	41.64%
סה"כ	6,603.52	125.00%

6.3.2 לנכס שבנדון ניתן היתר בניה מס' 910081 מתאריך 12.04.1992 לתוספת למבנה קיים בשטח של 316.98 מ"ר בקומת ביניים (גלריות), במסגרת הקלה 6% + 5% למעליות לתעשיה + השתתפות בפיתוח חניה ציבורית.

הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית הבקשה להיתר בניה (הכולל את טופס ההיתר, טבלאות השטחים וחתכים בלבד). להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים:

הקומה	שטח כולל של בניה (מ"ר)			
	קיים	מוצע	סה"כ	אחוזי בניה
קרקע	1,910.26	53.62	1,963.88	37.17%
ביניים	294.12	263.36	557.48	10.54%
קומה א'	2,199.57	--	2,199.57	41.64%
קומה ב'	2,199.57	--	2,199.57	41.64%
סה"כ	6,603.52	316.98	[4]6,813.52	131.00%

[4] כך במקור. מסיכום השטחים מתקבל שטח כולל של 6,920.5 מ"ר.

7. <u>הזכויות בנכס</u>

7.1 <u>נסח רישום</u>

הוצג בפני העתק מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 22.10.2012, לפיו רשומות חלקות משנה 9, 13, 24, 25 בחלקה 107, בגוש 7215, עפ"י הפירוט הבא:

שטח חלקה רשום: 5,308 מ"ר

הבעלים: רשות הפתוח (בשלמות).

מס' חלקת משנה	שטח חלקת משנה רשום (מ"ר בנוי)	חלק ברכוש המשותף	קומה	צמידויות		חכירות עד לתאריך 7.02.2038
				תאור (סימון)	שטח (מ"ר)	
9	114.00	4/229	קרקע	חניה (ל)	10.00	נגר כרמלה ובניה בע"מ (בשלמות)
				חניה (מב)	10.00	
13	150.30	5/229	ראשונה	חניה (יא)	20.70	
				חניה (מד)	10.00	
				חניה (מה)	10.00	
				חניה (מו)	10.00	
				חניה (מז)	10.00	
24	211.36	6/229	שלישית	חניה (סז)	10.00	
				חניה (סח)	10.00	
				חניה (סט)	10.00	
				שרותים (פה)	30.22	
				שרותים (פו)	24.90	
25	951.62	83/229	שלישית	חניה (א)	10.00	
				חניה (ח)	10.00	
				חניה (יב)	10.00	
				חניה (כג)	10.00	
				שרותים (ע)	27.04	
				שרותים (עא)	25.75	
				גג (עב)	2,158.68	
				חניה (עה)	10.00	
				חניה (עו)	10.00	
				חניה (עז)	10.00	
				חניה (עח)	10.00	
				חניה (עט)	10.00	
				חניה (פ)	10.00	
				חניה (פא)	10.00	
				חניה (פב)	10.00	

על חלקות המשנה רשומות הערות שונות.

7.2 <u>צו תיקון צו רישום בית משותף</u>

בצו תיקון צו רישום בית משותף, אשר התקבל בלשכת המפקחת על רישום מקרקעין בחולון בתאריך 3.07.2012, נקבע בין היתר:

- ביחידה **9** למחוק **חניה** המסומנת באות "**ל**" לרשום ביחידה **26 חניה** המסומנת באות "**נט**".
- ביחידה **13** למחוק **חניה** המסומנת באות "**יא**" לרשום ביחידה **26 חניה** המסומנת באות "**ני**".
- ביחידה **13** למחוק **חניה** המסומנת באות "**מד**" לרשום ביחידה **26 חניה** המסומנת באות "**סא**".
- ביחידה **25** למחוק **גג** המסומן באות "**עב**" לרשום ביחידה **26 גג** המסומן באות "**סב**".
- ביחידה **25** למחוק **גג** המסומן באות "**עב**" לרשום ביחידה **26 גג** המסומן באות "**סב**".
- ביחידה **26** למחוק **גג** המסומן באות "**עג**" לרשום ביחידה **26 גג** המסומן באות "**סב**".
- בחלקי הרכוש המשותף יחול שינוי, כדלקמן:
  יחידת משנה מספר **107/25** – **28/229 חלקים ברכוש המשותף.**
  יחידת משנה מספר **107/26** – **56/229 חלקים ברכוש המשותף.**
- יתר פרטי הרישום יישארו בעינם.

7.3 <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני העתק חוזה חכירה, שנחתם ביום 28.04.1991 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין נגר כרמלה ובניה בע"מ ("החוכר"), על-פיו הוענקו זכויות החכירה תמורת דמי חכירה מהוונים במגרש מספר ג'1, לפי תכנית מפורטת מספר 132, בשטח של 5,283 מ"ר לתקופה של 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ-7.02.1989 ועד ל-7.02.2038.
מטרת החכירה הינה מגרש למבנה תעשיה. קיבולת הבניה: 40% בקומה ב-3 קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ב-6,340 מ"ר מבונים.

7.4 <u>הסכם</u>

הוצג בפני העתק הסכם, שנחתם ביום 17.06.2012 בין נגר כרמלה ובניה בע"מ ("המוכר") לבין אליפור תאורה בע"מ ("הקונה"), על-פיו הועברו זכויות החכירה המהוונות בגוש 7215, חלקה 107, תתי חלקות 9, 13, 24 ו-25, למעט הגג הצמוד לתת חלקה 25 (המסומן באות עב), למעט החניות הצמודות לתת חלקה 13 (המסומנות באותיות יא ו-מד) ולמעט חניה הצמודה לתת חלקה 9 (המסומנת באות ל), במצבו "AS-IS" תמורת סך של 11,154,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

8. **<u>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, אשר ערך את חוות דעתו ביום 5.08.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, כדלקמן:

<u>מצב קודם (לפי תכנית מאא/132) - לחלקה בשלמות</u>	
שטח החלקה:	5,308 מ"ר
אחוזי בניה:	120%
שטח לבניה עפ"י תכנית:	6,369.6 מ"ר
שטח לבניה עפ"י היתר הבניה:	6,813.52 מ"ר (בתוספת הקלות שאושרו)

<u>מצב חדש - לחלקה בשלמות</u>[5]	
שטח החלקה:	5,308 מ"ר
שטח עיקרי עפ"י היתר הבניה:	6,813.52 מ"ר (בתוספת הקלות שאושרו)
תוספת שטחי שירות:	2,547.84 מ"ר (48% משטח החלקה)
מקדם שווי שטחי שירות:	0.4
מקדם הפחתה:	0.5 (תוספת לבנין קיים ומושעא)
סה"כ תוספת שטחי שירות אק':	509.5 מ"ר
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	7,323 מ"ר אק'

<u>השבחה</u>	
תוספת שטח אק' לחלקה בשלמות:	509.5 מ"ר אק'
חלק חלקות המשנה שבנדון בחלקה[6]:	98/229
תוספת שטח אק' לחלקות המשנה:	218 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה בקומות עליונות:	220 $
ההשבחה ב-₪[7]**:**	**215,964** ₪, לתאריך 3.02.2000.

[5] לגישת שמאי המשיבה תוספת שטחי השירות עקב החלטת הועדה המקומית ניתנת לניצול במסגרת הוספת שטחי שירות לבנין וביצוע רוויזיה בדרך חישוב שטחי הבניה הקיימים שסומנו כולם כעיקריים, תוך שיחרור שטחים עיקריים והשלמת קומת הביניים.

[6] 4/229 (חלקת משנה 9) + 5/229 (חלקת משנה 13) + 6/229 (חלקת משנה 24) + 83/229 (חלקת משנה 25).

[7] לפי שע"ח 4.503 ₪/$.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר אברהם לוי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 30.10.2012, קבע כי **לא חלה השבחה בשווי הנכס** עקב אישור הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, כמפורט בטיעוניו להלן.

לחילופין, הציג שמאי המבקשת תחשיב חלופי, במידה ולא יתקבלו טענותיו, על-פיו תוספת שטחי השירות ניתנת לניצול רק בסוף בסוף חייו הכלכליים של הבנין שבנדון, כדלקמן:

<u>מצב קודם (לפי היתר הבניה כולל הקלות) – לחלקה בשלמות</u>	
שטח בנוי עפ"י היתר בניה[8]:	6,920.5 מ"ר
<u>מצב חדש - לחלקה בשלמות</u>	
שטח החלקה:	5,308 מ"ר
שטח עיקרי לבניה (120%):	6,369.6 מ"ר
שטחי שירות לבניה (48%):	2,547.84 מ"ר
מקדם שירות:	0.4
מקדם שוליות:	0.9
שטחי שירות אק':	917.22 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	7,286.82 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>	
תוספת שטח אק' לחלקה בשלמות:	366.32 מ"ר אק'
שווי למ"ר קרקע מבונה:	190 $
מקדם דחיה:	0.174 (n=30, i=6%)
השבחה לחלקה במלואה:	12,118 $
חלק חלקות המשנה שבנדון[9]:	43/229
מקדם הפחתה:	0.7 (מושעא/הפחתה לממ"י)
ההשבחה ב-₪[7]:	**7,173** ₪, לתאריך 3.02.2000.

[8] כפי שעולה מסיכום שטחי הבניה בטבלת השטחים (הסה"כ בטבלת השטחים בתכנית ההיתר שגוי).

[9] 4/229 (ח.מ 9) + 5/229 (ח.מ 13) + 6/229 (ח.מ 24) + 28/229 (ח.מ 25, לאחר תיקון צו רישום בית משותף).

בנוסף, הציג שמאי המבקשת תחשיב **חלופי נוסף**, בהתאם לגישת שמאי המשיבה (השלמת קומת ביניים), כדלקמן:

<u>מצב קודם (לפי היתר הבניה כולל הקלות) – לחלקה בשלמות</u>

שטח בנוי עפ"י היתר בניה[8]:	6,920.5 מ"ר

<u>מצב חדש - לחלקה בשלמות</u>

שטח עיקרי עפ"י היתר הבניה:	6,920.5 מ"ר
תוספת שטחי שירות:	2,547.84 מ"ר (48% משטח החלקה)
מקדם שירות:	0.3
מקדם הפחתה ושוליות:	0.4 (תוספת לבנין קיים)
סה"כ תוספת שטחי שירות אק':	305.74 מ"ר
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	7,226.24

<u>השבחה</u>

תוספת שטח אק' לחלקה בשלמות:	305.74 מ"ר אק'
שווי למ"ר קרקע מבונה:	190 $
השבחה לחלקה במלואה:	58,090 $
חלק חלקות המשנה שבנדון[9]:	43/229
מקדם הפחתה:	0.5 (מושעא/זמינות/הפחתה לממ"י)
ההשבחה ב-₪[7]:	**24,559** ₪, לתאריך 3.02.2000.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושא השנוי במחלוקת:
בין הצדדים קיימת מחלוקת בנושא תרומת החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לשווי הנכס.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושא השנוי במחלוקת:

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה ניתן לממש את תוספת שטחי השירות עקב החלטת הועדה המקומית באמצעות ביצוע רוויזיה בשטחי הבנין, תוך "שיחרור" שטחים עיקריים ובנייתם כהשלמת קומת ביניים (גלריה) קיימת, ללא צורך בהקלה. מכאן סבור שמאי המשיבה כי ניצול זכויות הבניה מתוקף החלטת הועדה המקומית הינו מיידי ולחילופין ניתן גם לבקש הקלה לתוספת קומה עליונה לשם ניצולן.

שמאי המשיבה מדגיש כי ניצול זה לא היה אפשרי במצב הקודם. במצב הקודם לא ניתן היה לבנות שטחי שירות מעבר למקלטים ואולי גם חדרי מדרגות, סה"כ לא יותר מ-10%.

שמאי המשיבה מציין כי הרוויזיה אינה תיאורטית אלא מתבצעת הלכה למעשה בכל אזורי התעשיה באור יהודה הן תחת תחולת תכנית מאא/מק/1018 (המוסיפה זכויות בניה לשירות ואפשרות לרוויזיה) והן תחת בניינים שחלה עליהם החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות (מכח סעיף 13 לתקנות חישוב שטחים – 1992) כגון המקרה שבנדון.

לחיזוק עמדתו הציג שמאי המשיבה היתרי בניה מהבנין הגובל לנכס שבנדון[10] (חלקה 106 הנכללת בתחום תכנית מאא/132) המממשים את החלטת הועדה המקומית וכן היתר בניה הנכלל בתחום תכנית מאא/מק/1108 (בגוש 6508, חלקה 83).
לענין זה מציין שמאי המשיבה כי במבנים רבים בוצעו הרחבות בניה בסמוך לאחר שנת 2000 ואף לפני כן גם אם הבקשות להיתר הוגשו בדיעבד להסדרתם, כמו בחלקה 106.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לשומתה המכרעת של גב' דורית פריאל[11], העוסקת בסוגיה דומה, בתחום תכנית מאא/מק/1018, ותומכת בגישת שמאי המשיבה לתרומת הרוויזיה לשווי המקרקעין.

[10] היתרי הבניה מפורטים בהכרעתי להלן.
[11] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 22.11.2012 בגוש 6508, חלקה 83 רחוב היוזמים 8, אזור התעשיה באור יהודה.

לטענת שמאי המשיבה, כל זכות בניה חדשה בבנין הינה בבחינת רכוש משותף והינה מתחלקת בין כל הבעלים. מכאן שלבעלי חלקות המשנה שנמכרו חלק יחסי בהם (גם אם הם לא בעלי קומת הביניים) ולכן נלקחה בחשבון הפחתה ניכרת לצורך מימושן בשיעור של 50%.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי החלטת ועדה אינה מהווה עילת חיוב משפטית, מפנה שמאי המשיבה לפס"ד סמפלסט[12] של בית המשפט העליון על-פיו החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות מכח סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) הינה עילה חוקית לגביית היטל השבחה. בנוסף נקבע כי אין מדובר בהחלטה העומדת בפני עצמה אלא תיקון של התכנית החלה על המקרקעין שיש לראות בה החל מיום אישורה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

לענין זה מדגיש שמאי המשיבה כי פס"ד סמפלסט מחייב את כל הערכאות השיפוטיות הנמצאות במדרג נמוך יותר מבית המשפט העליון, ומבקש כי במידה והח"מ יחליט כי אין עילת חיוב משפטית, שיכריע בחלופה נוספת לגבי גובה ההשבחה.

בהתייחס לשומת שמאי המבקשת על-פיה חלקה היחסי של חלקת משנה 25 הינו 28/229 בלבד (לאחר תיקון צו רישום בית משותף), משיב שמאי המשיבה, בהתאם ליעוץ משפטי שקיבל[13], כי הבקשה לתיקון הרכוש המשותף הינה פעולה שתוקפה תלוי במרשם ולכן הינה מימוש עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הבקשה הוגשה בתאריך 3.07.2012 ואישורה המהווה מימוש זכויות, מחייב אישור לטאבו מהועדה המקומית על העדר חובות שיותנה בתשלום היטל השבחה למימוש מלא.

בהתייחס להפניית שמאי המבקשת לשומת משיבה נוספת שנערכה בבנין שבנדון, משיב שמאי המשיבה כי בעקבות פסיקות של שמאים מכריעים בוצעו שינויים בשומות המשיבה ולכן אין להקיש משומה זו.

בהתייחס לשומת שמאי המבקשת, על-פיה בוצעה הפחתה בגין תשלום למינהל מקרקעי ישראל, משיב שמאי המשיבה כי עפ"י התוספת השלישית שומת השבחה נערכת לשווי בבעלות מלאה.

[12] רע"א 99/8538, סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית-גת.
[13] יעוץ משפטי של עו"ד הלל קרונפלד, היועץ המשפטי של הועדה.

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי החלטת ועדה מקומית אינה מהווה אחת מעילות החיוב בהיטל השבחה, שהן אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג בלבד.

לחילופין טוען שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה עקב החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות בחלקות המשנה שבנדון, מהטעמים הבאים:

- ניצול תוספת שטחי השירות כרוך בהריסת הבנין הקיים ובהתחשב בעובדה כי הבנין שבנדון בן 20 שנה בלבד אין כדאיות כלכלית בהריסתו.

- במידה והיתה כדאיות כלכלית בתוספת זכויות הבניה בקומת הביניים, בהתאם לגישתו של שמאי המשיבה, סביר להניח כי השטחים היו כבר בנויים. יתרה מכך, כאשר היקף זכויות הבניה האק' לחלקות המשנה שבנדון מהווה כ-3% בלבד מסה"כ השטח[14], וכאשר ההקלות הכמותיות נוצלו בקומת הגלריה, דהיינו הגלריה כבר בנויה, וכאשר מתוך 4 חלקות המשנה שבנדון רק חלקת משנה 13 ממוקמת בקומת הגלריה, וכאשר בבנין קיימות 26 חלקות משנה, הרי שהסיכוי למימוש שטחי השירות הנוספים במסגרת הבנין הקיים קלוש.

- אין כל אפשרות מעשית להוספת שטחי השירות לבנין הקיים. בהתאם לבינוי הקיים השטחים בנויים עפ"י התכסית המותרת ואין אפשרות לתוספת קומות עפ"י התב"ע.

- החלקים בבית המשותף של חלקות המשנה שבנדון הינן 43/229 בלבד. ההצמדות אינן כוללות את גג הבנין ואין כל יכולת לבעל הזכויות בהן לפעול לכדי מהלך של תוספת הזכויות.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומתו המכרעת של מר מנחם מלוכנא[15], בה נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית אשר הרחיבה את השימושים המותרים בבנין (אף יותר ותיק מהנכס שבנדון) מאחר וחלקו היחסי ברכוש המשותף מעיד שלבעליו אין שום מעמד להריסת הבנין או התאמתו לשימושים אותם הוסיפה התכנית.

- בהתאם לקיבולת הבניה המפורטת בחוזה החכירה, תוספת זכויות כרוכה ככל הנראה בתשלום למינהל מקרקעי ישראל.

- בהתאם לפס"ד "לוסטרניק" באין התעשרות – אין היטל השבחה:

"ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה... ולא אך התעשרות על דרך הסתם".

[14] 218 מ"ר אק' (בהתאם לגישת שמאי המשיבה) מתוך 6,920.5 מ"ר.
[15] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 24.05.2012 בגוש 3942, חלקה 99, תת-חלקה 30, רחוב שמוטקין 19 בראשון לציון.

שמאי המבקשת סבור כי יש לפסול על הסף את הרוויזיה בשטחי הבניה שמציע שמאי המשיבה היות והיא מבוססת על הוראות תכנית מאא/מק/1018 שאיננה רלוונטית למקרה שבנדון, בפרט שבתכנית הנ"ל מדובר על 75% שטחי שירות.

לטענת שמאי המבקשת אפשרויות שימוש המותנות באישור הקלות אינן רלוונטיות בשל העובדה שלא בהכרח יינתנו ולחילופין יש לתת להן מקדמי הפחתה ראויים.

לטענת שמאי המבקשת מקדם ההפחתה שנלקח בחשבון בשומת המשיבה אינו משקף נכון את מצב הבנין שבנדון. לתמיכת עמדתו הציג שמאי המבקשת שומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה באותו בנין, בה נקבע מקדם הפחתה נוסף בשיעור של 0.1 בגין מושעא, דחיה ותוספות לבנין קיים ובשומתו לנכס שבנדון - מקדם זה הושמט.

במענה לטענת שמאי המשיבה, סבור שמאי המבקשת כי שינוי צו רישום הבית המשותף לצורך שינוי החלק היחסי ברכוש המשותף אינו מהווה מימוש, בפרט שהשינוי הינו שינוי פנימי בין חלקות משנה הנמצאות באותה בעלות ובעצם לא נוצרת כל התעשרות כתוצאה משינוי החלק היחסי ברכוש המשותף.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

הכרעה:
תכנית המתאר מאא/132 קבעה את שטח הבניה המקסימלי ללא אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, למעט ההוראה כי בשטח הבניה לא יכלל שטח המקלט.

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 נקבע כדלקמן:

"13. (א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות), כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;
(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;
(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א1) ו-158טז לחוק.

(ג) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה."

בשל הוראותיה של תכנית המתאר מאא/132 לענין שטחי הבניה המותרים לבניה, מהווה לדעתי תקנה 13(ב)(1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) שלעיל, העוסקת בתכנית שהופקדה או אושרה לפני תחילתן של התקנות ואשר לא כוללת פירוט של אופן חישובם, את התקנה הרלוונטית לענייננו.

בדברי ההסבר לתקנות לחישוב שטחי בניה בתכניות ובהיתרים שנוסחו ע"י מינהל התכנון שבמשרד הפנים בתאריך 17.02.1993 נכללו, בין היתר, הבהרות כדלקמן:

<u>פירוש תכנית קיימת והוראות מעבר</u> (לענין תקנה 13 – א.נ.)

"התקנות החדשות לחישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרים אינן באות להוסיף על שטח הבנייה המותר כיום, או לגרוע ממנו, אלא רק להביא לכך ששטח הבנייה המותר יהיה מעוגן על-פי כללי חישוב אחידים."

"פירוש לתכנית קיימת, המאפשרת הוספת שטחי שירות...מותנה באישור הוועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד. לא מספיקה לצורך כך הסכמתה של רשות הרישוי בלבד. בהחלטתה תתבסס הוועדה המקומית על הוראות התכנית, והאופן בו מיושמות הוראות התכנית באותו מקום, ובלבד ששיקול הדעת יהיה עקבי לגבי כל התכניות הדומות."

"...יש לזכור, שבמהלך הוצאת ההיתרים ממילא נדרש, בעבודה יום יומית, "לתרגם" את הוראות התכנית הקיימת לשיטה הנהוגה בתקנות אלה."

להבנתי, הן מנוסח התקנות והן מדברי ההסבר להן ניתן ללמוד כי ככלל החלטת ועדה מקומית, בהתאם לתקנה 13(ב)(3), **<u>אינה באה להוסיף</u> שטחי שירות אלא, בלשון דברי ההסבר, "לתרגם" את הוראות התכנית הקיימת לשיטה הנהוגה בתקנות אלה.**

אני מוצא כי גם מתקנה 13(ג) עולה כי כוונת המחוקק בהתקנת תקנות אלו היתה לעגן את המצב הקיים ולהסדירו ולא להוסיף שטחי בניה נוספים. אני סבור כי תקנה 13(ג), העוסקת בבנין קיים, מתבססת על ההנחה כי בבנין שהוקם טרם התקנת התקנות הנ"ל אושרו שטחי בניה הכוללים את "שטחי השירות" הנובעים מפרשנות הועדה המקומית את התכנית הקיימת.

על מנת לעמוד על הפרשנות אותה העניקה הועדה המקומית אור יהודה-אזור לתכנית המתאר מאא/132, לענין שטחי השירות המותרים בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בתכנית, **טרם החלטת הועדה בענין תוספת שטחי השירות**, בחנתי היתרי בניה שניתנו ע"י הועדה המקומית לבניינים במתחם אזור התעשיה שבנדון ברחוב יוני נתניהו, המהווים בניינים בעלי אופי תכנוני זהה לנכס שבנדון.

יודגש כי במועד ביקורי במשרדי הועדה המקומית **לא נמצא** תיק הבנין של הנכס שבנדון. היתרי הבניה של הנכס אשר הוצגו בפני ע"י שמאי המשיבה, נמצאו חלקיים ולא ניתן להסיק מהם מסקנות בענין שבנדון ועל-כן ניתן להם משקל נמוך.

בבחינה שערכתי בדקתי את שיעור שטחי השירות שאושר בפועל טרם החלטת הועדה המקומית, עפ"י הפירוט הבא:

- **<u>רחוב יוני נתניהו 1 אור יהודה</u>**

על הנכס (חלקה 105 בגוש 7215) חלה תכנית המתאר מאא/132, שאושרה בשנת 1987, הקובעת אחוזי בניה בשיעור מירבי של 120%. שטח החלקה 10,564 מ"ר (עפ"י היתר הבניה).

בהיתר בניה מס' 2128 (בקשה מס' 930110) **לשינויים פנימיים, הגדרת שטחי שירות, התקנת קומת ביניים טכנית והתקנת מחסנים ע"ח חניה במרתף**, שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 16.12.1993 (בטופס ההיתר צויין כי אושר בישיבת המליאה של הועדה המקומית בתאריך 31.01.1994 והופק בתאריך 25.07.1994), הותרו השטחים הבאים:

קומה	השימושים העיקריים		חלקי שירות (מ"ר)								
	מ"ר	% משטח המגרש	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחר	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש
מרתף			615.56		2,465.21	2,182.42	10.88	104.04		5,378.11	50.90%
קרקע	4,126.59	39.06%	193.32		352.53			405.98		951.83	9.01%
ביניים				341.58			44.80			386.38	3.65%
קומה א'	4,410.40	41.75%		56.44			143.23			199.67	1.89%
קומה ב'	4,456.54	42.18%					132.46			132.46	1.25%
גג				64.76			55.48			120.24	1.23%
ח' שנאים									80.80	80.80	0.76%
סה"כ	**12,993.53**	**123%**[16]	808.88	462.78	2,817.74	2,182.42	386.85	510.02	80.80	7,249.49	68.59%

משטחי הבניה שאושרו בהיתר הבניה עולה כי שטחי השירות **<u>שאושרו טרם החלטת הועדה המקומית בענין תוספת שטחי השירות</u>**, אשר למעשה **לא נספרו** במנין אחוזי הבניה המותרים, הינם בשיעור כולל של **כ-69% משטח המגרש.**
לאחר נטרול שטח המקלט, מהווים שטחי השירות **כ-61% משטח המגרש.**
לאחר נטרול שטח המקלט והחניה התת קרקעית, מהווים שטחי השירות **כ-40% משטח המגרש.**

[16] ההיתר כולל הקלה מאושרת בשיעור של 6% (זכויות בניה נותרות לניצול בשיעור של 3%).

- **<u>רחוב יוני נתניהו 3 אור יהודה</u>**

על הנכס (חלקה 106 בגוש 7215) חלה תכנית המתאר מאא/132, שאושרה בשנת 1987, הקובעת אחוזי בניה בשיעור מירבי של 120%. שטח החלקה 5,283 מ״ר (עפ״י היתר הבניה).

להלן פירוט היתרי הבניה שניתנו לבנין זה:

- <u>היתר בניה לבניית 3 בניינים מחוברים לתעשיה עתירת ידע</u>

בהיתר בניה מס׳ 2054 שניתן בתאריך 28.06.1990 (אושר ע״י הועדה המקומית בתאריך 5.03.1990) הותרו השטחים הבאים:

קומה	קיים (מ״ר)	מוצע (מ״ר)	סה״כ (מ״ר)
מרתף			
קרקע		2,091.93	2,091.93
קומה א׳		2,114.16	2,114.16
קומה ב׳		2,114.16	2,114.16
סה״כ		**6,320.25**	**6,320.25**

מבחינת תכנית היתר הבניה עולה כי שטחי המבואות והמבואות הקומתיים, חדרי המדרגות, המעליות, המקלטים, החדרים הטכניים/מחסנים, בשטח כולל של כ-660 מ״ר **לא נספרו** במנין אחוזי הבניה המותרים. שטחי השירות הנ״ל, **<u>שאושרו טרם החלטת הועדה המקומית בענין תוספת שטחי השירות</u>**, מהווים כ-12.5% משטח החלקה.

- <u>היתר בניה לתוספת לבנין קיים (הוצג ע״י שמאי המשיבה)</u>

לבנין זה ניתן היתר בניה מס׳ 910068 בתאריך 18.05.1992 לתוספת לבנין קיים בשטח של 600.69 מ״ר, במסגרת הקלה בשטחי הבניה ב-6% ו-5% עבור מעלית.

הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית הבקשה להיתר בניה (הכולל את טופס ההיתר וטבלאות השטחים בלבד). להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים:

קומה	קיים (מ״ר)	מוצע (מ״ר)	סה״כ (מ״ר)
מרתף			
קרקע	2,091.93	- 44.0	2,048.93
גלריה		644.69	644.69
קומה א׳	2,114.16		2,114.16
קומה ב׳	2,114.16		2,114.16
סה״כ	**6,320.25**	**600.69**	**6,920.94**

- <u>בקשה להיתר בניה (הוצג ע"י שמאי המשיבה)</u>

הועדה המקומית אישרה בישיבתה מספר 20020004 מתאריך 5.09.2002 בקשה לתוספת שתי קומות בבנין לתעשיה עתירת ידע, ללא תוספת לשטח העיקרי מעבר להקלות (6% לשטח הבניה, 5% תוספת לשטח הבניה עבור 2 קומות ו-5% עבור מעלית), לשינוי בגובה הבנין מ-14 מ' ל-17.4 מ' עבור הקומה הנוספת ול- 20.7 מ' עבור חדר מכונות מעלית.

הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית בקשה להיתר בניה (הכולל את פרוטוקול הועדה המקומית לבקשה וטבלאות השטחים בלבד).

בפרוטוקול הבקשה צויין כי: "**ההיתר שניתן לבנין הכליל את כל השטחים כעיקריים. על פי מאא/מק/1018 ניתן לחלץ את שטחי השירות ובנוסף להקלות לאפשר בניה נוספת.**
יש לתת מענה לחניות"

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה (תכנית הבקשה אינה חתומה):

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ	
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מ"ר	% משטח המגרש
קרקע	2,048.93	- 596.52	1,452.41	202.29	50.79	233.01	157.48	214.53	858.10	
קומה א'	644.69	857.85	1,502.54			450.12	386.76		836.88	
קומה ב'	2,114.16	- 824.82	1,289.34			361.92	386.88		748.80	
קומה ג'	2,114.16	- 824.82	1,289.34			361.92	386.88		748.80	
קומה ד'		1,300.49	1,300.49			324.72	373.50		698.22	
גג					39.38		31.93		71.31	
סה"כ	6,921.94	- 87.82	6,834.12	202.29	90.17	1,731.69	1,723.43	214.53	3,962.11	74.99

לא נמצא היתר בניה התואם בקשה זו.

- <u>היתר בניה לבנין מס' 1 (הוצג ע"י שמאי המשיבה)</u>

לבנין זה ניתן היתר בניה מס' 20100061 בתאריך 19.09.2011 לשינויים ותוספות פנימיות באגף המרכזי של בניין קיים בן 3 קומות וגלריה, לתעשיה עתירת ידע:

א. תוספת שטח להשלמת קומת הגלריה (בפועל: תוספת קומה רביעית לבנין, ללא שינויים בנפח הבנין ובחזיתות)
ב. הסדרת שטח הבנין הקיים, ע"י הפחתת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית בקשה להיתר בניה (הכולל את פרוטוקול הועדה המקומית לבקשה וטבלאות השטחים בלבד). הבקשה מיוחסת לבנין מס' 1 (מתוך 3 בניינים מחוברים על החלקה) בבעלות מר יהודה דנון.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים:

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)			
	קיים	מוצע	סה"כ	שטחי שירות מוצעים	קיים משותף	סה"כ	
						מ"ר	% משטח המגרש
קרקע	682.64	- 87.92	594.72	94.24			
קומה א'	214.90	376.84	591.74	174.72			
קומה ב'	704.72	- 167.69	537.03	165.73			
קומה ג'	704.72	- 123.98	580.74	123.87			
גג							
סה"כ	2,306.98	- 2.75	2,304.23	558.56	230.52	789.08	14.86

- <u>היתר בניה לבנין מס' 2 (הוצג ע"י שמאי המשיבה)</u>

לבנין זה ניתן היתר בניה מס' 20100060 בתאריך 19.09.2011 לשינויים ותוספות פנימיות באגף המרכזי של בניין קיים בן 3 קומות וגלריה, לתעשיה עתירת ידע:

א. תוספת שטח להשלמת קומת הגלריה (בפועל: תוספת קומה רביעית לבנין, ללא שינויים בנפח הבנין ובחזיתות)
ב. הסדרת שטח הבנין הקיים, ע"י הפחתת שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

הוצג בפני **העתק חלקי** מתכנית בקשה להיתר בניה (הכולל את טבלאות השטחים וחתכים בלבד). הבקשה מיוחסת לבנין מס' 2 (מתוך 3 בניינים מחוברים על החלקה) בבעלות חברת נוב אחזקות.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים:

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)			
	קיים	מוצע	סה"כ	שטחי שירות מוצעים	קיים משותף	סה"כ	
						מ"ר	% משטח המגרש
קרקע	682.64	- 207.32	475.32	165.60			
קומה א'	214.90	454.59	669.49	94.85			
קומה ב'	704.72	- 138.94	565.78	138.13			
קומה ג'	704.72	- 112.68	592.04	112.54			
גג							
סה"כ	2,306.98	- 4.35	2,302.63	511.12	230.52	741.64	13.97

היתרי הבניה **שניתנו טרם החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי השירות** משקפים לדעתי את הפרשנות שהעניקה הועדה לתכנית המתאר ממא/132 ואת מדיניותה לענין שטחי השירות, טרם החלטת הועדה הנ"ל.

למרות שבהוראות תכנית מאא/132 נקבע במפורש כי השטח היחיד שלא ייכלל בשטחי הבניה המותרים הינו שטח המקלט, ניתן להסיק מהיתרי הבניה הנ"ל כי הועדה המקומית **התירה** בניית שטחי שירות נוספים בהיקף גדול, בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית, **עוד טרם החלטת הועדה הנ"ל**.

לפיכך, במקרה שבנדון אני רואה בהחלטת הועדה המקומית להוספת שטחי שירות כמיישמת את הוראות תקנה 13 (ג) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, הקובעת:

> **"הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, <u>אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים</u> לבניה לפי תקנות אלה."**
> (ההדגשה אינה במקור – א.נ.)

וכן מיישמת את דברי ההסבר לתקנות אלה, על-פיהם:

> **"התקנות החדשות לחישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרים <u>אינן באות להוסיף על שטח הבנייה המותר כיום</u>, או לגרוע ממנו, אלא רק להביא לכך ששטח הבנייה המותר יהיה מעוגן על-פי כללי חישוב אחידים."**
> (ההדגשה אינה במקור – א.נ.)

לענין זה אציין כי לא מצאתי תימוכין לטענת שמאי המשיבה על-פיה שטחי השירות שאושרו בהיתרי בניה **טרם החלטת הועדה המקומית להוספת שטחי שירות** נספרו כחלק מהשטחים העיקריים, מהטעמים הבאים:

- בהתאם להיתר הבניה המקורי שניתן לנכס ברחוב יוני נתניהו 3 ולהיתר הבניה שניתן לנכס הצמוד אליו ברחוב יוני נתניהו 1, כמפורט לעיל, הועדה המקומית אישרה שטחי שירות אשר לא נכללו במסגרת שטחי הבניה שנקבעו בתכנית וזאת **טרם החלטת הועדה להוספת שטחי השירות**.
- היתרי הבניה של הבנין שבנדון, אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, נמצאו חלקיים ולא ניתן להסתמך עליהם בכדי לאשר את טענת שמאי המשיבה כי בהיתר הבניה הותרו שטחי שירות אשר נספרו כחלק ממנין השטחים העיקריים (כאמור לעיל לא נמצא תיק הבנין שבנדון במשרדי הועדה המקומית). יצויין כי מהתרשמותי בעת הביקור בנכס עולה כי מרבית השטחים הבנויים משמשים בפועל כשטח עיקרי (למעט מבואת הכניסה, חדר המדרגות והמעליות).

- עפ"י גישת שמאי המשיבה הבנין שבנדון כולל למעלה מ-2,500 מ"ר שטחי שירות שנספרו כשטחים עיקריים. מעבר לעובדה כי טענה זו לא הוכחה, לא מצאתי תימוכין לטענה זו לא בהיתרי הבניה שהוגשו על ידו ולא מהתרשמותי בעת הביקור בנכס.
- לא הוכח כי בקשה להמרת שטחים עיקריים בשטחי שירות לא היתה מתאשרת במידה והיתה מוגשת טרם החלטת הועדה הנ"ל.

הנני סבור גם כי אין להקיש מענין "סמפלסט" אל המקרה שבנדון היות ובמקרה שבנדון מדובר בפירוט התכנית המקורית ולא בהכנסת שינויים בה, בשונה מהמקרה נשוא ענין "סמפלסט".

לפיכך, הגעתי לידי מסקנה כי במקרה שבנדון לא חלה השבחה עקב החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות הן מהפן המשפטי והן מהפן המהותי.

בשולי הדברים ולמעלה מן הצורך אציין כי הנני מסכים עם שמאי המשיבה לענין החלק היחסי של היחידות שבנדון בחלקה נכון למועד הקובע. מצאתי כסבירים גם את ערכי השווי, מקדמי השווי ומקדמי ההתאמה שנקבעו ע"י שמאי המשיבה. אולם, כאמור לעיל, כל אלה אינם נחוצים להכרעה במחלוקת נשוא שומה זו.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

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

10.3 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות, 3.02.2000.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.5 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס באזור התעשיה ברחוב יוני נתניהו באור יהודה.

10.7 הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו וכן את הבנוי עליו.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לידי מסקנה כי **החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לא תרמה לשווי הנכס שבנדון ואין לגבות בגינה היטל השבחה.**

12. **<u>החלטה בענין חלוקת שכר השמאי המכריע</u>**

שמאי המבקשת מציין כי לא נערכה שומה מתוקנת למרות פנייתו לועדה המקומית בבקשה לתיקון שומת המשיבה, נוכח טעות בענין החלק היחסי בחלקה המיוחס לנכס שבנדון, ולכן הוא מבקש כי חלק משכר טרחת השמאי המכריע, המיוחס לענין זה, יוטל על המשיבה.

החלטה:

בנסיבות המפורטות לעיל, לא קיבלתי את בקשת שמאי המבקשת.
שכר הטרחה ישולם על ידי הצדדים בחלקים שווים.

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.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

