יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 29 פברואר, 2024
מספר מינוי: 2419-2023
מספרנו: 498 מכרעת

לכבוד,
מאזן אבו אל עסל (המבקש)
באמצעות אמיר סלמאן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- shmay1960@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל (המשיבה)
באמצעות קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- office@rea.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 16655 חלקה 88, רחוב תירוש 30, שכונת ספיר, נוף הגליל

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 7.2.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של הקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות.

2. מועד קובע לשומה

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	30.11.2022

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 27.2.2024.

4. פרטי הנכס

גוש:	16655
חלקה:	88
שטח החלקה הרשום:	484 מ"ר
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
מיקום:	רחוב תירוש 30, שכונת ספיר, נוף הגליל

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 88 שבגוש 16655, מגרש 92 בתוכנית ג/3879 ממוקם ברחוב תירוש 30 בשכונת ספיר בנוף הגליל.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייני מגורים ותיקים בני 4-6 קומות.

רחוב תירוש הינו רחוב דו סטרי שצורתו כצורת האות "נ" המקשר בין רחוב מעלה יצחק בצפון לרחוב יזרעאל במערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

שטחה הרשום של החלקה הינו 484 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל לקומת מרתף בשטח כולל של כ-327 מ"ר.

ממול לנכס, אושרה לאחרונה תוכנית לפינוי בינוי המייעדת הריסת 120 יח"ד ב-5 בניינים ובניית 778 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית ג/3879</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2775 מיום 31.12.1981.

התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש 92 באזור מגורים א'.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	400 מ"ר
מס' מבנים למגרש:	1
שטח בניה:	60% ולא יותר מ-40% בקומה אחת
שטח קומת קרקע לא יעלה על:	40%
מס' קומות:	2
גג:	משופע, יותרו חלקי גג שטוחים למרפסות גג מרוצפות
קווי בנין:	קדמי- 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי- 3 מ'

בהסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים, בעלי גבול משותף צדדי, והוועדה המקומית תאפשר קו בנין 0 בין שני מגרשים אלה.

6.2. <u>תוכנית ג/4346</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3242 מיום 29.8.1985.

התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש 92 באזור מגורים א'.

הוראות הבניה:

מס' מבנים למגרש:	1
שטח בניה:	60% ולא יותר מ-40% בקומה אחת
מס' קומות:	2
גג:	משופע, יותרו חלקי גג שטוחים למרפסות גג מרוצפות עד 25% משטח הגג כולו.

קווי בנין: קדמי- 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי- 3 מ'

בהסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים, בעלי גבול משותף צדדי, והועדה המקומית יאושר קו בנין 0 בין שני מגרשים אלה.

6.3. <u>תרש"צ 1/02/28</u>

התוכנית אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 19.6.1996.

מטרת התוכנית הינה לבצע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4. <u>החלטת ועדה לשטחי שירות מיום 8.1.2013</u>

החלטת הוועדה אושרה בישיבה מס' 2013001 מיום 8.1.2013

הוועדה קבעה שטחי שירות, בין היתר, באזור מגורים א' או מגורים של 2-1 קומות ליח"ד צמודות קרקע, לכל יח"ד, כדלקמן:

ממ"ד:	12 מ"ר
חניה:	30 מ"ר
מבואות, קירויים, בליטות ושונות:	10 מ"ר
מחסן:	<u>10 מ"ר כשלפחות 6 מ"ר ברצף אחד</u>
סה"כ:	עד 62 מ"ר

הנחיות כלליות:

השימוש בשטחים הינו למטרות שירות ולמטרות אלה בלבד. ניתן לנייד משימוש לשימוש, למעט משטח הממ"ד, בדרך של הקלה.

בכדי להשתמש בשטחים נוספים אלה, יידרש פרסום כהקלה כולל הודעות לשותפים ולגובלים ותשלום השבחה.

יותר ניצול שטחים אלה בכל מפלס מותר, כולל מרתפים בתנאי שיעמדו בקריטריונים הנ"ל ובכל הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות.

6.5. <u>תוכנית 212-0137604 (תוכנית מתאר כוללנית נצרת עילית)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134 מיום 4.3.2019 ובעיתונות מיום 22.3.2019.

התוכנית מסמנת את החלקה באזור מגורים.

מטרות התוכנית:

- חיזוק תפקודה של העיר כעיר מובילה באזור: כמרכז שלטוני, כמרכז תעסוקה ותעשייה כמרכז של מסחר ושירותים וכמרכז תרבותי חינוכי.
- חיזוק הקשר ביו חלקי העיר השונים. חיזוק העירוניות, כולל יצירת מרכז רב שימושי אינטנסיבי לעיר ושיפור איכות המרחב העירוני.
- מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים לכל קבוצות האוכלוסייה, בפרט לצעירים.
- פיתוח העיר כיעד תיירותי ייחודי, בהסתמך על קרבתה לנצרת, ליערות הקשת הגדולה והמרחב הכפרי.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מס' 6/81/19 ניתן בתאריך 5.1.1981 לבניית בית מגורים חד משפחתי במגרש 92.
להלן שטחי הבניה:
קומת כניסה- 99.78 מ"ר
קומה א'- 107.06 מ"ר

7.2. היתר בניה 6/81/47 ניתן בתאריך 16.3.1982 לשינויים בהעמדת הבית ותוספת מגורים.

7.3. היתר בניה מס' 6/81/ב/67 ניתן בתאריך 15.8.1991 לבניית תוספת מגורים+ הקלה 6%+ הקלה בקומה נוספת.
להלן שטחי הבניה:
מרתף- 102.62 מ"ר
קומת כניסה- 108.98 מ"ר
קומה א'- 104.16 מ"ר

7.4. בקשה להיתר בניה מספר 20210109/4 אושרה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2022012 מיום 30.11.2022 לשדרוג מבנה קיים, כולל: תוספת בניה, תוספת חניה, הרחבת שטח קומת קרקע וקומה א'. שדרוג חזיתות וגגות וסידורי פיתוח, פרגולות, גדרות ושערים והקמת בריכת שחייה פרטית.
במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות הבאות:
- הקלה בתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13: 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מבואות-קירויים-בליטות, מחסן 10 מ"ר.
- חריגה מקו בניין דרומי 1.5 מ' במקום 3.0 מ' המותר לפי תב"ע.
- שינוי תכסית בניין 45% במקום 40% המותר לפי תב"ע.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית מעבר לקווי הבנין 2.3 מ' במקום 3.0 מ' בגבול הצפוני ו-2.80 מ' במקום 3.0 מ' בגבול מזרחי המותרים לפי תב"ע.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית כמבנה נוסף בחלקה.
- הקלה בגובה גדרות וקירות היקפיות עד גובה 2.0 מ'.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר[1]:

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שירות					סה"כ הבנין	משטחים לא מקורים	בריכה
	קיים	מוצע	סה"כ	ח. מכונות לבריכה	חניה	מבואות וחד"מ	בניה קיימת	סה"כ			
מרתף	93.67		**93.67**	5.1			28.33	**33.43**	127.1		33.84
קרקע	104.67	1.95	**106.62**		20.45	4.34	2.36	**27.15**	133.77	12.13	
קומה א'	84.2	1.95	**86.15**					**0**	86.15	31.25	
סה"כ	**282.54**	**3.9**	**286.44**	**5.1**	**20.45**	**4.34**	**30.69**	**60.58**	**347.02**	**43.38**	**33.84**

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 4.8.2021 שטח חלקה 88 שבגוש 16655, הינו 484 מ"ר.
החלקה רשומה ע"ש מנסא אבו אלעסל חנין ואבו אלעסל מאזן, בחלקים שווים.
רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.

[1] תוכנית הנושאת תאריך 12.11.2022

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
הקלות	30.11.2022	169,000 ₪ (*)	לא חלה השבחה

(*) הערה: בהתאם לתחשיב מתוקן שהוצג ע"י המשיבה ההשבחה הינה בסך של 39,000 ₪.

9.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

- הקלה לתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13, עבור חניה בשטח של 20.45 מ"ר, מבואות / קירויים / בליטות בשטח של 23.18 מ"ר ומחסן בשטח של 6.20 מ"ר.
- חריגה מקו בניין דרומי 1.5 מ' במקום 3 מ' המותר בתב"ע- בהתאם למדידה גראפית השטח שנכלל בהקלה הינו 20.20 מ"ר.
- הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בשטח של 33.84 מ"ר, כמבנה נוסף בחלקה.

שמאי המשיבה ציין כי ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין צידי צפוני ומזרחי לצורך הקמת בריכת שחיה חופפת להשבחה בגין הקלה להקמת הבריכה במבנה נוסף בחלקה.

בהתייחס להקלות הנוספות שהתבקשו, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הקלה בגובה גדרות וקירות היקפיים עד גובה 2 מ' זניחה.
בנוסף, שמאי המשיבה ציין כי בבחינת תשריט הבקשה להיתר עולה כי לא נוצלה ההקלה בגין הגדלת שטח התכסית המותרת.
הובא בחשבון כי חלק מהמימוש החלקי הינו בדרך של בקשה להיתר בניית ממ"ד. בהתאם **לערר 417/11 חשדר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת ממ"דים בדרך של בקשה להיתר.

ערכי שווי

הוצגו נתוני עסקאות השוואה לדירות מגורים צמודות קרקע בסביבת הנכס הנישום, כפי שאותרו במערכת מידע נדל"ן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר מבונה
1	30/07/2022	16651	86	אדמון 3	80	222	1991	2,020,000	6,490
2	08/06/2022	16651	63	ורדים 52	60	185	1992	1,850,000	7,322
3	25/05/2022	16654	72	ערבה 9	255	514	1990	4,500,000	6,644
4	20/11/2021	16655	119/2	ארז 1	300	450	1990	6,000,000	8,681
5	26/10/2021	16757	37	ורדים 74	211	211	1990	2,900,000	7,162

מעסקאות אלו ובחילוץ שווי קרקע, מתקבל שווי למ"ר מבונה אקוי' בסביבה בסך של 7,260 ₪.

תחשיב ההשבחה

הקלה בשטחי שירות לפי תקנה 13				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת שטח לחדר מכונות לבריכה	5.1	1	0.4	2.04
תוספת שטח למבואות וחדרי מדרגות	2.49	0.8	0.4	0.80
תוספת שטח חנייה בקיזוז חצר	20.45	1	0.1	2.05
סה"כ תוספת שטח אקוי'				**4.88**
הקלה לחריגה מקו בניין דרומי בהתאם לקונטור מבנה קיים ומאושר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי בהקלה- קומת מרתף	3.6	0.8	0.6	1.7
שטח עיקרי בהקלה- קומת קרקע	3.6	0.8	1	2.9
שטח עיקרי בהקלה- קומה א'	13	0.8	1	10.4
סה"כ תוספת שטח אקוי'				**15.01**
הקלה לבריכת שחייה				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר**		**סה"כ**
שטח בריכת שחיה	33.84	0.1		3.4
סה"כ תוספת שטח אקוי'				**3.38**
סיכום				
סה"כ תוספת שטח אקו'				**23.27**
שווי למ"ר אקוי'				7,260
סה"כ השבחה במעוגל				169,000
סה"כ היטל ההשבחה				84,500

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מתודולוגיית התחשיב</u>

לעמדת שמאי המבקש בעת קביעת גובה ההשבחה יש לבחון את השווי הכולל של המקרקעין בשני מצבי התכנון ולא את שווי השימוש או השווי הספציפי למרכיב אחד, לפני ואחרי אישור האקט המשביח.

לעמדתו, בחינת ההשבחה בשיטת הדלתא, כשיטת שמאי המשיבה, המתחשבת במרכיב אחד או לכל מרכיב בנפרד, יוצרת תמונה מעוותת ולא ניתן לפיה להבין את גובה ההשבחה במצב התכנוני החדש. כמו כן, יכול להיווצר מצב בו שיפור במרכיב אחד על חשבון מרכיב אחר, עשוי ליצור סוג של פגיעה.

כתימוכין לעמדה זו, שמאי המבקש הפנה ל**ערר חי/8034/0518 שמואל גרוסברגר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**.

בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה המאושרים, תכסית הבניה ומיקום המבנה בהתאם להיתר בניה מס' 6/81/ב/67. בהערכת שווי הזכויות במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה והשימושים המוצעים בהתאם לבקשה להיתר מס' 20210109/4.

שמאי המבקש הציג טבלת השוואה לשטחי הבניה הקיימים בהיתר לעומת השטח המבוקש.

מפלס	**שימוש**	**שטח עיקרי**		**שטח שירות במ"ר**		**שטח נוסף במ"ר**	
		קיים	**מבוקש**	**קיים**	**מבוקש**	**עיקרי**	**שירות**
מרתף	מגורים	102.62	93.67	28.33	33.43	-8.95	5.1
קרקע	מגורים	108.98	106.62	0	24.79	-2.36	24.79
א'	מגורים	104.16	86.15	0	0	-18.01	0
סה"כ		**315.76**	**286.44**	**28.33**	**58.22**	**-29.32**	**29.89**
אחוז בניה		**65.24%**	**59.18%**	**5.85%**	**12.03%**	**-6.06%**	**6.18%**

מהאמור לעיל שמאי המבקשת הסיק כי השטח העיקרי בנכס קטן ב-28.02 מ״ר ושטח השירות גדל ב-29.89 מ״ר (שטח השירות כולל שטח החניה הקיימת בחלקה אשר לא נכללה בטבלת השטחים בהיתר הקודם).

כמו כן, סה״כ אחוזי הבניה במצב הקודם הינו 71.09% (שטח עיקרי ושטח שירות שלא נכלל בטבלת השטחים, כמו המקלט והמדרגות הפנימיות) לעומת 71.69% במצב המבוקש, קרי תוספת מינורית של 0.6% וזאת על אף שהחניה הייתה קיימת כלא מקורה במצב הקודם.

<u>הקלה לחריגה מקו בניין דרומי 1.5 מ׳ במקום 3 מ׳ המותר בתב״ע</u>

שמאי המבקש ציין כי מעיון במסמכי הרישוי בשני מצבי התכנון, ולאחר ביקורו בנכס, עולה כי קונטור הבנין לא השתנה, ולא מתוכנן להשתנות, שינוי שיש בו לחרוג אל מעבר לקווי הבניין המאושרים בהיתר הקודם. קרי, קו הבנין של 1.5 מ׳ בגבול הדרומי מאושר בהיתר הקודם ואין שינוי תכנוני המביא להשבחה.

בנוסף, מאחר שתכסית הבניה לא השתנתה ביחס להיתר הקודם יש להניח כי ככל שהייתה חריגה בקווי הבניה אז העניין הוסדר לכל הפחות עם אישור ההיתר שנית בשנת 1992.

<u>הקלה בתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13- 12 מ״ר ממ״ד, 30 מ״ר חניה, 10 מ״ר מבואות-קירויים- בליטות, מחסן 10 מ״ר</u>

הרישום הנ״ל של ההקלה בהחלטת הועדה, הינו רישום כללי התואם לאמור בהחלטת מליאת הוועדה בדבר הסבת שטחי שירות לפי תקנה 13 ולא ספציפי לנכס הנדון.

נוסף על האמור, שמאי המבקש ציין כי תקנה 13 באה להסדיר זכויות של שטחי שירות אשר לא קיבלו ביטוי בתוכניות הישנות או לא היה ברור בהן אופן חלוקת הזכויות בין השטחים העיקריים לשטחי שירות.

לעמדתו, ערב אישור תקנה 13 היה נהוג על ידי הוועדות לאשר זכויות בניה לשטחי שירות בהיקפים מסוימים וסבירים לצורך תפקוד המבנה המוצע.

כתימוכין לנוהג זה שמאי המבקש ציין את היתר הבניה שניתן בנכס עצמו, ממנו עולה כי הוועדה אישרה בשנת 1992 זכויות בניה עיקריות + שטחי שירות בשיעור כולל של כ- 70% משטח החלקה וזאת מעבר לזכויות העיקריות בתוכנית ג/4346, 60% משטח החלקה.

את ההסבר לנוהג זה ניתן למצוא בתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים).

לפיכך, יש להביא בחשבון זכויות אלו.

בעניין זה הפנה שמאי המבקש ל**ברע״ם 168/20 אליה ברקול נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** אשר התייחס להחלטת ועדה מקומית לשטחי שירות.

<u>שינוי תכסית בניין 45% במקום 40% המותר לפי תב״ע</u>

שמאי המבקש סבור כי אין חריגה בתכסית הבניה בנכס. התכסית המקסימאלית בטבלת השטחים בקומת הקרקע הינה 27.63%.

<u>הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית מעבר לקווי הבנין 2.3 מ׳ במקום 3.0 מ׳ בגבול הצפוני ו- 2.80 מ׳ במקום 3.0 מ׳ בגבול מזרחי המותרים לפי תב״ע</u>

לעמדת שמאי המבקש הבסיס הנורמטיבי לאישור הקלה לבריכת שחיה נקבע בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר מחוזיות, ובין היתר, **בערר 388/05 עו״ד יואל בורשטיין נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**.

<u>הקלה בגובה גדרות וקירות היקפיות עד גובה 2.0 מ'</u>

ההקלה לא רלוונטית להשבחה.

<u>תחשיב זכויות הבניה בנכס</u>

מצב קודם- לפי היתר בניה קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	314.36	1	314.36
שטח שירות קיים	30.69	0.5	15.35
חצר	375.02	0.25	93.76
סה"כ מ"ר אקוי'			**423.46**

מצב חדש- לפי בקשה להיתר בניה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	286.44	1	286.44
מתקנים ומערכות טכניות	5.1	0.35	1.79
חניה	20.45	0.3	6.14
מבואות וחדרי מדרגות	4.34	0.4	1.74
שטח שירות קיים	30.69	0.5	15.35
בריכת שחיה	33.84	0.3	10.15
חצר בניכוי תכסית, חניה ובריכת שחיה	295.94	0.25	73.99
סה"כ מ"ר אקוי'			**395.58**

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה עקב אישורן של ההקלות.

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המשיבה ציין כי בעת עריכת השומה עמדה בפניו תוכנית בקשה להיתר שונה מזו שהציג שמאי המבקש בשומתו. ההבדלים בין תוכנית הבניה לפיה נערכה שומתו לבין תוכנית הבניה אותה הציג שמאי המבקש נאמדים ב-1.85 מ"ר שטח שירות בקומת הקרקע (מפלס אמצעי).

<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשים לפיה יש לנתח את שווי ההקלות שניתנו בבקשה להיתר ע"י בחינת השטחים המאושרים בהיתר קודם לעומת השטחים המבוקשים בבקשה להיתר, שמאי המשיבה סבור כי חישוב ההשבחה להקלות בצורה זו מעוות את התוצאה, שטחי השירות הנוספים בבקשה להיתר בדרך של הקלה נבלעים ע"י השטח המקוזז מהשטחים העיקריים וכך נוצר מצג שווא כאילו ההקלות לא השביחו את הנכס.

השטחים העיקריים אותם קיזז שמאי המבקש בחישובו עדיין מוקנים לבעל הזכויות בנכס ולא נגרעו מזכויות הבניה.

כמו כן, שמאי המבקש ביצע חישוב היטל השבחה למימוש חלקי ולא להקלות.

לנכס היו ונותרו זכויות בניה של 60% לשטחים עיקריים מכוח תוכנית ג/4346 וזאת בנוסף לשטחים המבוקשים בהקלה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13.

עוד ציין שמאי המשיבה כי ככל שההשבחה תחושב בדרך זו, יש להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה המוקנות לנכס בשני המצבים (מצב קודם ומצב חדש) בתוספת ההקלות.

בדרך זו של התחשבות בכלל זכויות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש בתוספת ההקלות, מתקבל, כי ההפרש בשטחים בין שני מצבי התכנון הינו זהה לסך השטחים שנוספו בהקלה.

<u>לעניין הנוהג לאישור שטחי שירות מעבר לזכויות העיקריות בתוכנית ג/4346</u>

לעמדת שמאי המשיבה, לא ניתן לבסס את הטענה לנוהג על בסיס דוגמא אחת, היתר הבניה לנכס עצמו. שמאי המשיבה ציין כי מבדיקה שערך להיתרי הבניה שניתנו בחלקות הסמוכות לנכס הנישום (חלקות 83, 84, 85, 86, 87, 90) עולה כי באף אחד מהיתרים אלו, אשר ניתנו לפני אישור תקנה 13 (לפני שנת 2013), לא אושרו זכויות בניה מעבר ל- 60% זכויות הבניה המוקנות בתוכנית. זאת ועוד, גם אם התבקשו חלקי בניין אחרים הם חושבו בסה"כ אחוז הבניה במגרש.

<u>לעניין ההקלה בקו בניין דרומי</u>

בהיתר הבניה הקודם המבנה סומן כעומד במסגרת קווי הבנין (3 מ' מדרום) לעומת הבקשה החדשה בה כל הקומות חורגות מקו הבנין. שמאי המשיבה ציין כי מבדיקה חוזרת עם הוועדה המקומית עולה כי הבנין נבנה מלכתחילה בסטיה מקו הבנין ומשכך תוקן התחשיב מבלי להביא בחשבון כי הבקשה להיתר מסדירה את מיקום הבנין בחריגה מקו בנין.

<u>להלן תחשיב ההשבחה המתוקן</u>

הקלה בשטחי שירות לפי תקנה 13					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם התאמה חדש לישן**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת שטח חנייה בקיזוז חצר	20.45	1	1	0.1	2.05
סה"כ תוספת שטח אקוי'					**2.05**
הקלה לתוספת מבנה לבריכת שחייה					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש לבריכה בניכוי חצר**			**סה"כ**
שטח בריכת שחיה	33.84	0.1			3.4
סה"כ תוספת שטח אקיו'					**3.38**
סיכום					
סה"כ תוספת שטח אקו'					**5.43**
שווי למ"ר מבונה					7,260
סה"כ השבחה במעוגל					39,000
סה"כ היטל ההשבחה					19,500

9.5. **<u>הכרעה</u>**

בישיבת ועדת משנה מספר 2022012 מתאריך 30.11.2022 אושרו בנכס הנדון ההקלות הבאות:

- הקלה בתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13: 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מבואות-קירויים-בליטות, מחסן 10 מ"ר.
- חריגה מקו בניין דרומי 1.5 מ' במקום 3.0 מ' המותר לפי תב"ע.
- שינוי תכסית בניין 45% במקום 40% המותר לפי תב"ע.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית מעבר לקווי הבנין 2.3 מ' במקום 3.0 מ' בגבול הצפוני ו-2.80 מ' במקום 3.0 מ' בגבול מזרחי המותרים לפי תב"ע.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית כמבנה נוסף בחלקה.
- הקלה בגובה גדרות וקירות היקפיות עד גובה 2.0 מ'.

<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב ההשבחה.

שמאי המבקש סבור כי יש לבחון את כלל המצב החדש (הבקשה להיתר בניה) אל מול המצב הקודם (היתר בניה 67/ב/6/81). מנגד, שמאי המשיבה סבור כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לכל הקלה בנפרד וכן ביחס לשינויים שנערכו במבנה עצמו אל מול שינויים חיצוניים.

בעמנ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נקבע כי:

"**בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין. בכלל כך בפרט שגה השמאי המכריע עת התייחס לנתונים הנוגעים לאופן ביצוע הבנייה בפועל בהתאם להיתר הבנייה - שהם פועל יוצא מבחירתה של המערערת ולא קשורים לפעולה התכנונית של ההקלות - ולשלילת האפשרויות לבנייה על הגג כפועל יוצא מהם. אציין כי שונים היו פני הדברים אם, כפועל יוצא מההקלות אשר התבקשו, הייתה נגרעת אפשרות הבנייה על הגג – למשל, ככל שבשל קביעת גובה מרתף גבוה יותר לכיוון רום הקרקע, המבנה בכללותו היה גבוה יותר ולא הייתה מתאפשרת בנייה לשם מימוש תכנית הגגות. בנסיבות כאלו – הגריעה הייתה קשורה בהקלה אשר מחד הייתה מעלה את שווים של המקרקעין ומאידך מורידה שווים ולכן, בשומת השבחה זו היה מקום להביא לידי ביטוי גם את חוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות. אלא שכאמור, במקרה לפני אין כל קשר סיבתי בין ההקלה לבין חוסר האפשרות למימוש תכנית הגגות ומשכך, צדקה ועדת הערר בקובעה כי היה על השמאי לשום רק את שינוי השווי אשר נגרם עקב ההקלה ולא להביא לידי ביטוי בשומתו גריעה מהשווי שאינה קשורה להקלה".**

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר בהשוואה לתוכנית היתר הבניה מס' 67/ב/6/81 עולה כי הבית הורחב במיקום אחד, בקומת הקרקע ובקומה א', ולמעשה השינוי בין שטחי הבניה הינו תולדה של שינוי הסיווג בשטחי הבניה, שינוי אופן המדידה ושינויים בצורת הבינוי.

לכן, במקרה הנדון ההשבחה תיבחן ביחס לכל הקלה בנפרד ולשטחים שנוספו מכוח ההקלות שאינם חלק מבית המגורים הקיים.

<u>הקלה בקו בניין דרומי</u>

בבחינת תוכנית היתר בניה מס' 6/81/ב/67, המהווה את המצב הקודם, אל מול תוכנית הבקשה להיתר עולה כי לא התבקשו שטחים נוספים בחריגה מקו הבנין הדרומי לכן קיבלתי את עמדת המשיבה כי ההקלה במקרה הנדון אינה השביחה.

<u>הקלה לתוספת שטחי שירות</u>

כאמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון נוהג לתוספת שטחי שירות ומשכך הביא בחשבון את היתר בניה מס' 6/81/ב/67 כמצב הקודם. מנגד, שמאי המשיבה סבור כי היתר בניה אחד (בנכס הנדון) אינו מהווה ראיה לנוהג למתן תוספת שטחים.

יוער כי בתיקון שנערך ע"י שמאי המשיבה חויב המבקש בגין תוספת שטח לחניה מקורה בלבד.

אני סבור כי בעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון במצב הקודם את צורת הבינוי ושטחי הבניה בהתאם להיתר בניה מס' 6/81/ב/67 שניתן בנכס הנדון.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, תוכנית היתר בניה מס' 6/81/ב/67 ולאור זכויות הבניה מתוכנית ג/4346 קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה לתוספת שטח לחניה מקורה של 20.45 מ"ר שאושר מכוח תקנה 13 בדרך של הקלה.

זאת ועוד, בהתייחס לחניה מקורה, שמאי המבקש ציין כי במצב הקודם סומן שטח לחניה וכי השינוי הוא בהתייחס לקירוי בלבד. כמו כן, לעמדתו ניתן היה להסדיר קירוי זה ע"י בניית פרגולה הפטורה מהיתר בניה עד לשטח של 50 מ"ר.

בהיתר בניה מס' 6/81/ב/67 מסומנת חניה לא מקורה אחת. זאת בעוד שבהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מוצעות 2 חניות עוקבות, אחת מקורה, חדשה, ואחת פתוחה ובמיקום דומה לחניה הפתוחה המסומנת בהיתר בניה מס' 6/81/ב/67.

לפיכך ההשבחה תחושב לתוספת שטח החניה המקורה של 20.45 מ"ר.

בנוסף, הקירוי אליו הפנה שמאי המבקשת הינו קירוי חלקי[2] זאת לעומת החניה המוצעת אשר מקורה לגמרי וכחלק מהמבנה. כמו כן, למבקש נותרה הזכות להקמת מצללות גם במצב החדש.

לפיכך, ההשבחה תחושב לפי מקדם השבחה של 0.1 המבטא את המקדם האקוי' לחניה בניכוי המקדם האקוי' לחצר.

<u>הקלות להקמת בריכה</u>

ביחס להקמת בריכת השחייה התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית מעבר לקווי הבנין 2.3 מ' במקום 3.0 מ' בגבול הצפוני ו-2.80 מ' במקום 3.0 מ' בגבול מזרחי המותרים לפי תב"ע.
- הקלה בהקמת בריכת שחיה פרטית כמבנה נוסף בחלקה.

[2] לפי הנחיות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נוף הגליל המצללות יבנו עפ"י הגדרות מצללה בחוק התכנון והבנייה "מצללה - מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו".

שמאי המבקש ציין כי הבסיס הנורמטיבי לאישור הקלה לבריכת שחיה נקבע בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר מחוזיות ,ובין היתר, **בערר 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**.

אמות המידה לבחינת אפשרות הקמת בריכת שחיה בייעוד למגורים כאשר התוכנית החלה שותקת בנושא זה נדונו **בערר (מרכז) 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה** בו נקבע, כי השאלה אם ניתן להקים בריכת שחיה בייעוד מקרקעין מסוים תיקבע בכל מקרה לגופו, לאור הוראות התוכנית הספציפית:

> "**לטעמנו אין לומר מראש וקטיגורית, כי שתיקת התכנית שוללת הקמת בריכת שחיה כמו שאין לומר מראש, כי בכל מקום בו קיימת תכנית המייעדת מקרקעין למגורים הרי שמותרת הקמתה של בריכת שחיה במסגרתה. יש לבחון כל מקרה לגופו של עניין ולהפעיל שיקול דעת ראוי.**
>
> **ראשית יש לבדוק את המישור <u>הפיסי</u> גרידא, האם הוראות הבניה, קווי הבניין ושטחי הבנייה מאפשרים עבודה זו במסגרתם. שנית יש לבחון הגדרת התכליות <u>והשימושים</u> בתכנית ולראות אם יש בהגדרות השונות משום שלילה או חיוב לשימוש זה. שלישית רצוי להתייחס <u>למידת הפירוט</u> של התכנית שכן אין דין תכנית המפורטת לפרטי פרטים אך שותקת בעניין מסוים זה כדין תכנית לאקונית שהוראות הבניה בה מועטות ביותר. יש גם משמעות לגיל התכנית, ככל שהיא ישנה יותר כך נמצא כי הנטייה לעסוק בפרטים, בהם מקובל לעסוק היום, קטנה יותר.**
>
> **נציין כי דעתנו לעניין השימוש עצמו הובעה בעבר בערר 230/99 (ועדה מקומית רעננה שכאן, ר' להלן) בו אמרנו כי ניתן לראות בשימוש עצמו כחלק טבעי ואינטגרלי מן השימושים הסבירים בחצר בית מגורים. לטעמנו השימוש, לבריכת שחיה פרטית כשלעצמו, אינו שימוש החורג משימוש רגיל למגורים, אא"כ עולה מן התכנית כוונה משתמעת אחרת, בין אם מהוראות פיסיות עיצוביות מיוחדות אשר אינן תואמות מטרה זו ובין אם קובעת התכנית דבר מה בעניין פירוט הייעוד למגורים (בעניין זה האחרון ידוע כי מרבית התכניות מסתפקות במילה מגורים ותו לא ואינן יורדות לדרגת פירוט נוספת של סיווג זה כשלעצמו)**" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

שמאי המבקש לא הציג בפני נתונים מהן ניתן להסיק כי ניתן היה לבנות בריכות שחיה ללא אישורה של ההקלה.

בענין זה אני סבור כי טענת שמאי המבקש היתה צריכה להיטען בפני ועדת ערר שכן טענה זו הינה לעצם החבות ואף תוקפת את הצורך בפרסום ההקלה הנ"ל.

ככלל, הוועדה המקומית הינה המוסד הרשמי המוסמך לפרש תוכנית. כל זמן שפרשנות זו אינה בלתי סבירה יש לקבל פרשנות זו ואיני סבור כי במסגרת שומה מכרעת ראוי שתיקבע פרשנות תכנונית הנוגדת את פרשנות הוועדה המקומית[3] לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות לא מצאתי כי פרשנות הוועדה לפיה נדרשת הקלה מהוראות התוכנית הינה בלתי סבירה.

לפיכך, קיבלתי את גישת המשיבה לחישוב ההשבחה לתוספת בריכת שחיה בשטח של 33.84 מ"ר. מקדם ההשבחה שיובא בחשבון הינו 0.1.

---

[3] ר' לדוגמא ערר (ראשל"צ) 09/49 רשת היפרשוק (1988) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, ערר (ת"א) 08/5175 השבתאים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה של 7,260 ₪ על בסיס הנתונים המפורטים לעיל.

להלן נתוני עסקאות מכר נוספות לבתים בשכונת ספיר הנדונה בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח ארנונה	שטח רשום	שנת בניה	תמורה	שטח מגרש	יתרה לקרקע	סה״כ שטח אקוי׳	שווי מ״ר מבונה
25/05/2022	16654/72	ערבה 9	255	514	1990	4,500,000	514	2,970,000	399.75	7,430
01/08/2022	16654/6	תמר 29	344	482	1997	5,000,000	482	2,936,000	375.75	7,814

בעת ניתוח השווי הובא בחשבון עלויות בניה שחוקות של כ- 6,000 ₪ למ״ר, שטח עיקרי בשיעור של 60% במקדם 1, ממ״ד- מקדם 1, אחסנה- מקדם 0.5, חניה-מקדם 0.35, מבואות וחד״מ- מקדם 0.4, חצר- מקדם 0.25. זכויות הבניה לשטחי שירות מכוח החלטת הועדה הובאו בחשבון במקדם של 0.5 המשקף היטל השבחה צפוי, למעט ממ״ד.

לאחר שקלול הנתונים, ובהתחשב במאפייני הנכס מושא ההכרעה, מיקומו ובהתאמת הנתונים למועד הקובע, מצאתי כי השווי למ״ר מבונה אקוי׳ שנקבע ע״י שמאי המשיבה בסך של 7,260 ₪ הינו סביר.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה״כ
תוספת חניה מקורה	20.45	0.1	2.045
תוספת בריכת שחיה	33.84	0.1	3.384
סה״כ תוספת שטח אקוי׳			**5.429**
שווי מ״ר מבונה			7,260
ההשבחה במעוגל			39,000
היטל ההשבחה			19,500

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	30.11.2022	₪ 39,000	₪ 19,500

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב