אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

24 בינואר 2019
מספר מנוי: 1208-2018
מספרנו: 367

לכבוד
המבקשת, דור אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ
באמצעות השמאים
דברת אולפינר וגנאדי רפופורט
dovrat@agdo.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6404 חלקות 141-147
מגרש 1 עפ"י תכנית פת/52/1210/א
רח' וולפסון דוד 35-41, פתח תקווה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20171571.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 08/03/2018, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 13/08/2018 וביום 23/01/2019.

2.3 ביום 26/12/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש לבנית שני מגדלי מגורים
גוש	6404
חלקות	141-147 (מגרש מספר 1 בתכנית פת/52/1210/א)
שטח המגרש	3,848 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב דוד וולפסון 35-41, פתח תקווה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב דוד וולפסון 35-41, בשכונת עין גנים, במרכז העיר פתח תקווה.
הנכס מהווה מתחם פינוי בינוי ("מתחם וולפסון") במסגרת תכנית פת/52/1210/א.
רחוב וולפסון הינו רחוב ראשי דו סטרי המחבר בין רחוב א.ד. גורדון ממזרח לרחוב ההסתדרות במערב.
הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 2-6 קומות לצד מבני ציבור, כולל בית ספר (בצמוד למתחם וולפסון ממערב).
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה מגרש לבניית שני מגדלי מגורים בני 19 קומות. צורת המגרש מלבן עם חזית רחבה לרחוב וולפסון.
בעת הביקור, המבנים שהיו בחלקות 141-147 נהרסו ומתבצעות עבודות חפירת המרתפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם - תכנית פת/52/1210/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6329 מיום 01/12/2011.

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי הכוללת פינוי 24 יח"ד קטנות בשני מבנים ישנים של 12 יח"ד כל אחד ואת מבני ומתקני "אולם הפועל" הישן. התכנית מציעה בניית 2 מגדלי מגורים בגובה 19 קומות וקומת פנטהאוז מעל קומת עמודים. במרווח בין המבנים מוצע שטח שיפותח כגן ציבורי ע"ח וע"י יזמי התכנית ויהיה פתוח לציבור. בנוסף מציעה התכנית הגדלת המגרש הציבורי במערב המתחם ע"ח אחד ממגרשי המגורים המיועדים לפינוי. התכנית כולל נספח איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

התכנית מחלוקת ל- 3 תאי שטח כמפורט:

<u>תא שטח 001</u>

- גודל מגרש - 3,848 מ"ר.
- יעוד - מגורים ד': המגרש מיועד לבניית 2 בתים משותפים בני 19 קומות וקומת דירות פנטהאוז למגורים. המרחק בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ- 48 מ' ויהיה עפ"י נספח הבינוי לתכנית.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 15,600 מ"ר. תותר בניית 100 מ"ר נוספים בקומת הקרקע או המרתף לרווחת הדיירים (מועדון דיירים ו/או מועדון כושר).
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 5,000 מ"ר.
- שטח שירות (מתחת כניסה קובעת) - 5,500 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מספר יח"ד - 156.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: קרקע + 19 + קומת פנטהאוז.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 2 (יאושרו בקו בניין 0 ויבנו עפ"י תכנית פת/מק/2000ד'). השימושים המותרים - חניון, מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות וכד'. יותר שימוש בקומת המרתף כשטח מחסנים לשימוש דיירי הבניין.

<u>תא שטח 201</u>

- גודל מגרש - 531 מ"ר.
- יעוד - מבני ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 600 מ"ר.
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 100 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטח שירות (מתחת כניסה קובעת) - 450 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: 3.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 1.

<u>תא שטח 101</u>

- גודל מגרש - 102 מ"ר.
- יעוד - מסחר: הפעלת מזנון לשירות מבני הציבור ובית הספר הסמוך.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 65 מ"ר.
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 10 מ"ר.
- תכסית - 90%.
- מספר קומות (מעל כניסה קובעת) - 1.

<u>חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות</u>

ניתן יהיה להעביר עד 20% משטחי הבניה בין קומה לקומה תוך שמירה על תכסית הקרקע, זכויות הבניה, קווי הבניין והוראות תכנית זו.

<u>תנועה וחניה</u>

תקן החניה בתכנית יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד ללא מתקני חניה. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים.

<u>גינון</u>

רצועת הקרקע שבין גבול המגרש הגובל ברח' וולפסון ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניונים (עיליים או תת קרקעיים), שבילי גישה למבנים וכו'. שטח הגינון האפקטיבי יהיה לפחות 30%.

<u>שלבי ביצוע / מימוש התכנית</u>

- היתר בניה למבנה ראשון - רק לאחר חתימה על הסכם פינוי עם הדיירים בשני המבנים המיועדים להריסה.
- היתר בניה למבנה השני - רק לאחר הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.
- באם לא תחל בנייתו של המבנה הראשון תוך 6 שנים מיום תחולתה של תכנית זו, לא יהיה עוד תוקף לתכנית והזכויות מכוחה יפקעו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש - בקשה להיתר בניה מספר 20171571

ועדת ההתנגדויות לתכנון ובניה פתח תקווה אישרה בישיבה מספר 20180003 מיום 08/03/2018 את בקשה מספר 20171571 להקמת בניין חדש בן 19 קומות על עמודים (מתוך 2) + 2 קומות מרתפי חניה, סה"כ 76 יח"ד (בניין ב').

במסגרת החלטת הועדה אושרו ההקלות הבאות:

- שינוי מרווח בין הבניינים ל- 38 מ' באופן חלקי במקום 48 מ'.
- תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע 940 מ"ר, להגדלת חניה במרתפים.
- גינון 13.5% במקום 30%.
- הקמת עיגונים בגבול המגרש בשל אילוצים הנדסיים כלפי חלקות סמוכות.

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	₪2,230,000	₪0

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי טיעוני הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ערכי שווי

השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על:

- ניתוח הסכם מכר מיום 16/02/2016 למכירת 50% מהזכויות בחלקות 141-145, תמורת 22,000,000 ₪.
- עסקאות מכר דירות חדשות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.
- שומות מכריעות (ניקי פרימו בגו"ח 6404/108, נורית ג'רבי בגו"ח 6404/268).

הקלה לשינוי מרווח בין הבניינים ל- 38 מ' באופן חלקי במקום 48 מ'

- ההקלה התחייבה בשל מידות המגרש שהינו צר וארוך.
- שטחי הבניה הכלואים בקו הבניין המוקטן, מאפשרים את מימוש השטחים המלאים לפי התכנית בהיקף כ- 904 מ"ר (תחשיב השטח הועבר ע"י אדריכל הפרויקט). בשטח זה יש לכלול את כל השטחים החורגים, כולל שטחי שירות, שהרי אלמלא ההקלה היו נבנים שטחי השירות הנדרשים (כולל ממ"דים) בתחום קווי הבניין ולא היתה מתאפשרת בניית מלוא השטחים העיקריים.

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי יש להביא בחשבון רק את השטחים העיקריים החורגים מקווי בניין ללא ממ"דים, כאשר בהתאם למדידת האדריכל, שטח זה הינו בהיקף של 765.70 מ"ר. ביסוס לכך ניתן למצוא בהחלטות ועדת ערר[1] שקבעו כי אין לחייב היטל השבחה על ממ"ד, ללא קשר כיצד מומש, כולל בדרך של הקלה.

- תחשיב ההשבחה:

השטח המלא שמומש	904 מ"ר
מקדם השבחה	0.25
שווי מ"ר מבונה	₪5,000
השבחה	**₪1,130,000**

[1] ערר **תא/85275/15 דסמי השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, ערר **הר/85051/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' טי.אס.סי אחזקות בע"מ**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה לתוספת שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע (940 מ"ר)</u>

- התכנית מאפשרת שני מרתפי חניה בקו בניין אפס אך מגבילה את שטחם להיקף של 5,500 מ"ר, כאשר המגבלה המחמירה היא הקובעת.
- ההקלה לתוספת שטחי השירות מתחת למפלס הקרקע אפשרה להגדיל את כמות החניה במרתפים, לצורך עמידה בתקן החניה הדרוש. ההשבחה נובעת מכך שללא ההקלה לא ניתן היה לממש את בניית כל יחידות הדיור המותרות, אלא בניית דירות גדולות יותר, בהתאם למספר החניות המתאפשר בשטחי הבניה התת קרקעיים ובקומת הקרקע עפ"י התכנית.
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטחי השירות	940 מ"ר
מקדם שווי לשטחי השירות	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪5,000
השבחה	**₪470,000**

<u>הקלה לגינון 13.5% במקום 30%</u>

- הקטנת הגינון מאפשרת חניה עילית במקום חניה במרתף שעלותה גבוהה ומאפשרת את הבינוי המתוכנן בקומת הקרקע ובקומות העליונות.
- תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש	3,848 מ"ר
שטח הקטנת הגינון (16.5%)	635 מ"ר
שטח מקום חניה	35 מ"ר
מספר חניות עיליות שנוספו	18
שווי מקום חניה עילי	₪35,000
השבחה	**₪630,000**

<u>הקמת עיגונים בגבול המגרש</u>

חלקה 147 שחלקה מהווה את מגרש 201 ביעוד ציבורי בתכנית החדשה, היא הרלוונטית לבחינת ההשבחה להקלה זו.

בהתאם למכתבו של מהנדס הבניין אהרון דניאל מיום 17/04/2018, כלונסאות הדיפון יהיו ללא עוגנים ובמייל נוסף מיום 25/04/2018 הוא אישר כי כלונסאות הדיפון עם חלקה 147 יהיו כולם בתחום חלקה 146 ולא יחרגו לחלקה 147. לפיכך, הקלה זו אינה ממומשת ואין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סה"כ השבחה להקלות:

הקלה לשינוי מרווח בין הבניינים	₪1,130,000
הקלה לתוספת שטחי שירות	₪470,000
הקלה להקטנת שטח גינון	₪630,000
סה"כ השבחה	**₪2,230,000**

7.2 עמדת המבקשת

הקלה לשינוי מרווח בין הבניינים ל- 38 מ' באופן חלקי במקום 48 מ'

- תכנית פת/52/121/א אושרה בשנת 2011, כאשר בפברואר 2016 נרכשו מחצית מהזכויות בנכס הנדון ע"י המבקשת. בתאריך 13/08/2017 נמסרה דרישת הועדה המקומית להיטל השבחה בגין תכנית פת/52/121/א, כאשר במסגרת השומה שנערכה, נאמד השווי החדש בהתחשב במלוא זכויות הבניה שאושרו בתכנית (15,600 מ"ר עיקרי).
לאור האמור לעיל, הן להבנת היזם והן להבנת הועדה המקומית, היתה ודאות מלאה לעניין האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה בתכנית ולא ניתן משקל כלשהו לפגם תכנוני במגרש.
- מכיוון שבמדרגת ההשבחה הקודמת לא הובא בחשבון קיומו של פגם במגרש המפחית מערכו, אזי יש לגזור את השווי הקודם לחישוב ההשבחה בגין ההקלה משוויו המלא של המגרש, מה שמביא למסקנה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין ההקלה (אין לחייב בהשבחה על מרכיב שכבר שולם בגינו בעבר).
- ביסוס ותימוכין לכך ניתן למצוא בפס"ד **בר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון**, בו קבע בית המשפט העליון כי בסמכותה של ועדת הערר לגרום שלא יוטל היטל השבחה על מרכיב שכבר שולם בגינו היטל השבחה במדרגה קודמת.
- ביסוס לטענה כי יש בתכנית פגמים ניתן למצוא בהחלטת ועדר הערר בעניין התנגדות השכנים להקלות המבוקשות[2]. ההחלטה קבעה כי קיימת הצדקה להקלה מהוראת התכנית לגבי המרחק בין הבניינים, שכן הוראה זו אינה מאפשרת ניצול מלוא הזכויות לשטחי הבניה העיקריים המוקנות בתכנית.

[2] ערר **פת/1029/0518 יהודית ואברהם פימשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי שומת ההשבחה של הועדה, בדרך של מכר לתכנית פת/52/1210/א, חושבה לנכס בהפחתה לכל מרכיבי הזכויות המוקנות והמגבלות בתכנית, לצד הנמוך באופן ניכר מהשווי שהיה ראוי להתקבל (הובא בחשבון שווי מופחת בסך 3,700 ₪ למ"ר מבונה, כאשר בחילוץ משווי ראוי של 15,500 ₪ למ"ר בנוי במגדלים מתקבל שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה[3]). בהתאם לכך, אין מקום לטענה לפיה נקבעה השבחה ללא כל הפחתה בשומה קודמת.

אילו לא ניתן היה לממש את הזכויות עפ"י התכנית, היה צורך לחייב במכר שווי מלא במגדלים (5,000 ₪ למ"ר מבונה) לשטח שניתן היה להכניס, ובהקלות לחייב על 100% מהשטחים שנוספו בהקלה.

בשומת הועדה להקלות, שטח ההקלות הובא בחשבון במקדם 0.25 בלבד, שכן ההקלות אפשרו לבנות ברווחה ולממש את הזכויות באופן משופר.

<u>הקלה לתוספת שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע</u>

- במסגרת ההקלה מבוקשת תוספת שטח שירות תת קרקעי לצורך עמידה בתקן החניה שנקבע בתכנית[4] ואשר אושר ע"י מהנדס התנועה בעירייה. מכיוון שהתכנית אוסרת על הקמת מתקני חניה, הדרך היחידה שבה יכלה המבקשת לעמוד בדרישות החניה לפרויקט הינה בקשת תוספת שטח במרתף.

במישור העקרוני, אין לחייב בהיטל השבחה עבור תוספת שטח תת קרקעי לצורך עמידה בתקן החניה שקבעה התכנית (במיוחד כשתוספת השטח לא חורגת ממספר הקומות וקווי הבניין שנקבעו בתכנית).

- גם לגופו של עניין, לאור העובדה כי עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי עולה על שוויו בפתח תקווה (בדומה למקובל בכל הערים מחוץ לתל אביב), לא נוצרה השבחה עקב תוספת השטח.
- במסגרת שומת הועדה לא הוסבר מדוע תוספת השטח משביחה את המקרקעין, לא הוצגו נתוני השוואה מתאימים ולא בוצע תחשיב של שווי מצב קודם וחדש. במסגרת שומת היטל השבחה חובת ההוכחה חלה על הועדה, כאשר במקרה זה הועדה לא עומדת בדרישה זו.

---

[3] שמאי המבקשת טענו מנגד כי בחילוץ השווי היה צורך להפחית מע"מ לפי 17% (במקום 16%) ועלות בניה לפי 8,000 ₪ למ"ר (במקום 6,000 ₪ למ"ר), כך שהשווי המתקבל הינו 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

[4] תקן חניה של 1.5 מקומות חניה לדירה, ללא קשר לשטחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלה להקטנת שטחי גינון

- במסגרת נספח התנועה של תכנית פת/52/1210/א מתוכננים בקומת הקרקע 67 מקומות חניה, כאשר במסגרת מאזן החניה בבקשה להיתר מתוכננים בקומת הקרקע 64 מקומות חניה בלבד.

יתרה מכך, למרות שהתכנית מחייבת כי 60% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים, במסגרת הבקשה להיתר כ- 73% ממקומות החניה הם תת קרקעיים.

- לאור זאת, הקטנת שטח הגינון לא נועדה להקמת חניה עילית על חשבון חניה תת קרקעית, כפי שנטען בשומת המשיבה. הקטנת שטח הגינון נדרשה כפי הנראה עקב הקטנת המרווח בין שני הבניינים.

ככל שנוצרה השבחה בגין הקטנת שטחי הגינון הרי שהיא נכללת בהקלה להקטנת המרווח בין הבניינים ואין לחייב עליה שוב בנפרד.

8. הכרעה

8.1 הקלה לשינוי מרווח בין הבניינים

- הצדדים מסכימים כי ההקלה בקו בניין נדרשת לצורך ניצול ראוי של זכויות הבניה שהוקנו בתכנית ולכן היא יוצרת השבחה לכאורה. יחד עם זאת, שמאי המבקשת טוענים כי בשומת הועדה שנערכה לנכס במימוש מלא במכר, החיוב נעשה לזכויות שהוקנו בתכנית, מבלי להביא בחשבון קיומו של הפגם בתכנית. בהתאם לכך, מאחר שההקלה נועדה לתקן פגם זה, אין לחייב עליו שוב. שמאית המשיבה לעומת זאת טוענת כי החיוב בשומת המכר הביא בחשבון ערכי שווי נמוכים מהראוי ולכן ההשבחה בשומה זו חושבה בהפחתה הנדרשת לכל מרכיבי הזכויות המוקנות והמגבלות בתכנית.
- אני מקבל את הטענה כי הוראת התכנית בדבר המרחק בין הבניינים אינה מאפשרת ניצול ראוי של זכויות הבניה שהוקנו בה.

עיון בתכנית הבקשה להיתר מראה אומנם כי הבינוי המוצע אינו מנצל חפיפה מלאה עם קווי הבניין המערבי והמזרחי וכי קימת מגרעת במרכז כל בניין, בחלק הצפוני והדרומי. בהתאם לכך, ניתן היה לכאורה להקטין את היקף ההקלה הנדרשת ע"י ביטול המגרעות והצמדת הבינוי לצד מזרח ומערב. יחד עם זאת, בינוי זה הינו נחות ופוגם בתפקוד הבניין, כאשר גם בתכנית הבינוי של תכנית פת/52/1210/א, הבינוי שהוצע כלל מגרעות בתכסית המאפשרות בינוי איכותי יותר. המסקנה העולה היא כי התכנית כיוונה לתכנון בניינים עם מגרעות והניחה כי ניתן ליישם זאת עם מרווח של 48 מ' בין הבניינים. בפועל, לאחר עריכת התכנון המפורט, התברר כי לא ניתן לשמור על מרווח זה בין הבניינים ונדרשה ההקלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לערר שהוגש כנגד אישור ההקלות[5] עולה כי גם הועדה המקומית וגם ועדת הערר היו תמימות דעים בעניין זה:

סעיף 16 להחלטה

"המשיבות מצביעות על כך שתכנית 52/א אינה מציגה בתשריט הבינוי את נפחי הבניה המאושרים באופן מדויק. למעשה, סימון הבניינים בנספח הבינוי (המנחה כאמור בסעיף 1.7 לתכנית) אינו מאפשר למעשה את ניצול מלוא הזכויות העיקריות שהתכנית מקנה."

סעיף 18 להחלטה

"מקובל עלינו, כי קיימת בנסיבות הצדקה תכנונית למתן הקלה מהוראת המרחק בין הבניינים. עולה, אכן, כי הוראה זו אינה מאפשרת את ניצול הזכויות לשטחי בניה עיקריים המוקנות בתכנית."

- במסגרת שומה מייעצת שערכתי לנכס הנדון למימוש במכר[6], קבעתי כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין פגם בתכנית פת/52/1210/א, שכן במועד אישור התכנית הפגם לא היה ידוע ולכן השווי במועד זה לא הושפע מכך.

חיזוק לעובדה כי במועד אישור תכנית פת/52/1210/א לא ניתן היה לדעת על הפגם בתכנית ניתן למצוא בטענות שמאי העוררים בשומה המייעצת (מר שאול רוזנברג). שמאי העוררים בשומה המייעצת טען כי לא ניתן היה לממש את מלוא הזכויות במצב חדש עקב הפגם בתכנית, אולם הודה בהגינותו כי עובדת הפגם בתכנית נודעה לו רק בדיון עצמו, עת עלתה סוגיית ההקלה בקווי הבניין (כאמור, התיק בו מוניתי כשמאי מייעץ נדון בפני במקביל לתיק זה). ככל שעובדת הפגם בתכנית לא היתה ידועה לשמאי העוררים זמן רב לאחר אישור התכנית, קל וחומר שפגם זה לא היה ידוע לרוכש פוטנציאלי במועד אישור התכנית.

- המצב הקודם לאישור ההקלה אמור להיות תואם למצב החדש בחישוב ההשבחה בגין התכנית (למעט לעניין השווי השונה בין המועד הקובע לאישור התכנית לבין המועד הקובע לאישור ההקלה). ההקלה נועדה לרפא את הפגם בתכנית ומכיוון שהפגם לא הובא בחשבון בחישוב ההשבחה לתכנית, הוא לא יובא בחשבון כמצב קודם לאישור ההקלה. ככל שלא ננקוט בדרך זו ונביא בחשבון במצב קודם להקלה שווי נמוך יותר, אזי יוטל היטל השבחה על אותו מרכיב ששולם בגינו בעת חישוב ההשבחה לתכנית.

[5] ערר **פת/1029/0518 יהודית ואברהם פימשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.**
[6] שומה מייעצת מיום 24/01/2019 שנדון בפני במקביל לתיק זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בית המשפט העליון דן במקרה דומה **בבר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון** וקבע כי בסמכותה של ועדת ערר לגרום שלא יוטל היטל השבחה על מרכיב אשר בגינו כבר שולם היטל השבחה במדרגה קודמת, כדלקמן:

> **"על ועדת הערר לבחון את השומה שלפניה במבט רחב ותכליתי, כך ששומת השבחה היוצאת תחת ידיה תגשים את תכליותיו האמורות של ההסדר. לפיכך, אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל ההשבחה שנקבע."**

מאחר שבית המשפט קבע כי סמכות זו נתונה לועדת הערר, הרי שגם על השמאי המכריע לפעול על פי הנחיה זו משיקולי יעילות וחתירה להימנעות מריבוי התדיינויות. בית המשפט העליון קבע בדעת הרוב כי יש להפחית מהיטל ההשבחה את הסכום ששולם ביתר במדרגה הקודמת. לשם כך יש לערוך תחשיב של מרכיב מתוך השומה הקודמת ולהצמיד את הערך ששולם למועד הקובע של מדרגת ההשבחה הנבחנת עתה. כב' השופט סולברג, בדעת המיעוט (ובדומה לעמדת היועמ"ש), הציע מנגנון פשוט ויעיל יותר לפיו בחישוב היטל ההשבחה למדרגה הנדונה עתה, תופחת ההשבחה בגין רכיב ההשבחה שעבורו שילמה המבקשת במסגרת חיובה לפי המדרגה הקודמת. נראה בעיני כי נכון יותר לנטרל מתחשיב ההשבחה להקלה את רכיב ההשבחה בגינו כבר שולם היטל השבחה בהליך הקודם (כדעת המיעוט), במיוחד לאור הכרעתי שלעיל כי במועד הקובע לאישור התכנית הפגם כלל לא היה ידוע.

- מקרים דומים נדונו בפני (גו"ח 7425/89 ברחוב הקישון בתל אביב, גו"ח 6393/310 ברחום שחם בפתח תקווה) וניתנה הכרעה דומה.
- גישה זו נתמכת בהחלטת ועדת הערר **תא 85215/15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ** (יחד עם עררים נוספים) שניתנה ביום 22/01/2019.

ועדת הערר קבעה:

> **"...אם שווי השוק, האובייקטיבי, של המקרקעין במצב שקדם להקלה, גילם את שווין של זכויות הכלולות בתכנית החלה על הנכס, כי אז יש להביא הדבר בחשבון במסגרת הערכת ההשבחה. ואם דרושה הקלה לצורך ניצול זכויות אלה (שכבר נקבעו בתכנית!), ובהתאם לכך השוק מייחס להן ערך מופחת במידה כזו או אחרת, כי אז שווי מופחת זה הוא הערך שיש להביא בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם להקלה".**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כאמור, במקרה הנדון השוק ייחס לזכויות אלה בטרם נודע הצורך בהקלה ערך מלא ולכן במצב הקודם להקלה יובא בחשבון השווי המלא של הזכויות.

- בהתאם לכך, לאור העובדה שבמדרגת ההשבחה הקודמת לא הובא בחשבון קיומו של פגם במגרש המפחית מערכו, אזי השווי הקודם לחישוב ההקלה יגזר משוויו המלא של המגרש, בדומה לשוויו במצב החדש. בגין ההשבחה הנובעת מהסרת הפגם במגרש באמצעות ההקלה שולם כבר היטל השבחה במדרגה הקודמת ולכן לא חל עתה היטל השבחה בגין ההקלה.

8.2 <u>הקלה לתוספת 940 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע</u>

- שמאית המשיבה טוענת כי תוספת שטחי השירות מתחת למפלס הקרקע נועדה להגדיל את כמות החניות במרתפים, לצורך עמידה בתקן החניה הדרוש לבניית מספר הדירות שנקבע בתכנית.

שמאי המבקשת לעומת זאת טוענים כי אין לחייב השבחה עבור תוספת שטח שירות תת קרקעי לצורך עמידה בתקן חניה שנקבע בתכנית. מעבר לכך, לא נוצרה השבחה לאור העובדה כי עלות הקמת חניה תת קרקעית עולה על שוויה בעיר פתח תקווה.

- כמות החניות הנדרשות עבור 152 יח"ד שהתבקשו בבקשה להיתר הינה 228 חניות[7]. בפועל מומשו בהיתר 64 חניות עיליות, 156 חניות תת קרקעיות רגילות וכן 20 חניות תת קרקעיות כפולות (שווה ערך ל- 30 חניות רגילות). כלומר בסה"כ הבקשה להיתר כוללת 250 חניות אקוויוולנטיות, דהיינו 22 חניות מעבר לנדרש.

שטח החניה התת קרקעי בהיתר (ללא שטחי שירות אחרים) הינו 5,733 מ"ר עבור 186 חניות תת קרקעיות[8], כלומר השטח הנדרש למקום חניה תת קרקעי הוא כ- 31 מ"ר.

בהתאם לנספח התנועה של התכנית, אמורות להיות במרתף 167 חניות ובהתאם לשטח חניה נדרש של 31 מ"ר, סך שטח החניה התת קרקעית הנדרש הינו 5,177 מ"ר. בהתאם לבקשה להיתר היקף שטחי השירות הנדרשים במרתף מעבר לחניה הינם כ- 703 מ"ר[9]. ההנחה היא כי שטחים אלה מהווים מינימום המחויב לתפקוד הבניין. לפיכך, שטח המרתף הנדרש הוא 5,880 מ"ר[10], בעוד שהתכנית הגבילה את שטח המרתף ל- 5,500 מ"ר בלבד. הפער בין שטח המרתף הנדרש לשטח שנקבע בתכנית בהיקף של 380 מ"ר מהווה פגם בתכנית.

---

[7] 228 חניות = 1.5 תקן חניה בתכנית X 152 יח"ד.
[8] 186 חניות אקו' = 1.5 X 20 חניות כפולות + 156 חניות רגילות.
[9] מבואות וחדרי מדרגות - 271 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות - 254 מ"ר, חדר טרפו - 85 מ"ר, אחסנה - 93 מ"ר.
[10] 5,880 מ"ר = 703 מ"ר + 5,177 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בפועל שטח המרתף כולו הינו 6,436 מ"ר, כלומר נבנים בפועל 556 מ"ר[11] המהווים תוספת זכויות מעבר לתיקון הפגם בתכנית.
ההקלה שאושרה הינה תוספת שטחי שירות בהיקף 940 מ"ר, בעוד שבפועל נוצלה תוספת של 936 מ"ר בלבד[12].

- הפגם בתכנית עקב חוסר של 380 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לא הובא בחשבון בעת חישוב ההשבחה למימוש מלא במכר לתכנית פת/52/1210/א. בהתאם לכך וכאמור בסעיף 8.1 לעיל, גם כאן אין לחייב היטל השבחה הנובע מהסרת פגם שלא הובא בחשבון בשומת ההשבחה במימוש קודם.
- תוספת הזכויות מעבר לתיקון הפגם התכנוני, בהיקף 556 מ"ר אפשרה תוספת חניות תת קרקעיות מעבר לנדרש עפ"י התקן. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית ולכן לכאורה לא קיימת השבחה. יחד עם זאת, תוספת החניות מאפשרת שיפור לדירות הקיימות או אף יצירת פוטנציאל להרחבת היקף יחידות הדיור שיבנו ולכן אני מקבל את גישת שמאית המשיבה כי יש בכך שיפור תכנוני הנאמד בתוספת של 10% משווי מ"ר מבונה לכל מ"ר שנוסף.
- שמאית המשיבה טענה כי השווי הראוי הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת טענו כי השווי הראוי היו 3,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח העסקה בנכס הנדון משנת 2016.

בחנתי מחירי דירות בסביבה מהן חולץ שווי קרקע, ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה וכן ניתחתי את העסקה שנערכה בנכס הנדון בשנת 2016. יצוין כי בשומה המייעצת שערכתי למימוש במכר בנכס הנדון ליום 16/12/2011 קיבלתי את השווי שנטען ע"י שמאי המבקשת כאן בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה. בדיון שהתקיים בפני ביקשתי משמאי המבקשת להגיש דו"ח אפס שנערך לפרויקט. שמאי המבקשת הודיעו כי בשלב זה לא קיים דו"ח אפס, כיוון שהבניה נעשית מהון עצמי ולפי ההסכם עם הבנק, רק כשישקיעו את המינימום יתחילו בליווי פיננסי. גם אם לא הוכן דו"ח אפס כהגדרתו, הרי שאין זה סביר כי לא קיים דו"ח שמאי או כלכלי מקביל, ממנו ניתן ללמוד על עלויות הבניה הצפויות וערכי השווי החזויים ע"י היזם. שמאי המבקשת בחרו שלא להגיש נתון זה ולכן, בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט - 2008, יערך התחשיב לפי שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

---

[11] 556 מ"ר = 5,880 מ"ר - 6,436 מ"ר.
[12] 556 מ"ר + 380 מ"ר = 936 מ"ר = 5,500 מ"ר - 6,436 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטחי השירות המשביחים	556 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪5,000
השבחה	**₪278,000**

8.3 <u>הקלה להקטנת שטחי גינון</u>

- שמאית המשיבה טוענת כי הקטנת שטחי הגינון מאפשרת תוספת חניה עילית במקום חניה במרתף שעלותה גבוהה יותר. יחד עם זאת, תחשיב ההשבחה שערכה מתייחס לשווי החניות העיליות שניתן להוסיף בשטח הגינון שהוקטן.

לעומת זאת, שמאי המבקשת טוענים כי כמות החניות העיליות בבקשה להיתר (64 חניות) נמוכה מכמות החניות שתוכננה בקומת הקרקע, בהתאם לנספח התנועה של התכנית (67 חניות). לאור זאת, הקטנת שטח הגינון נובעת מהקטנת המרווח בין הבניינים ולכן אין לחייב עליה בנפרד.

- אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי כמות החניות בתשריט הבקשה להיתר נמוכה מכמות החניות בנספח התנועה של התכנית ומכאן שההקלה להקטנת שטחי הגינון לא נדרשה לצורך הגדלת כמות החניות העיליות. יחד עם זאת, הקטנת שטחי הגינון אינה נובעת גם מהקטנת המרווח בין הבניינים, שכן תכסית הבניה לא השתנתה (40%). נראה, כי מדובר בפגם נוסף בתכנית, לפיו נדרשו בתכנית שטחי גינון רחבים מדי ביחס לשטחי הבינוי האפשריים בקומת הקרקע.

פגם זה לא הובא בחשבון בעת חישוב ההשבחה למימוש מלא במכר לתכנית פת/52/1210/א. בהתאם לכך וכאמור בסעיף 8.1 לעיל, גם כאן אין לחייב היטל השבחה הנובע מהסרת פגם שלא הובא בחשבון בשומת ההשבחה במימוש קודם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר בניה, הינה רק בגין ההקלה לתוספת שטחי שירות מתחת למפלס בקרקע, כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
08/03/2018	₪278,000	₪139,000

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il