עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

20.12.2022
מספר מינוי: 1134-2022

לכבוד
המבקש, מר אביהו וינרמן
באמצעות השמאית
גב' גלית צור
בדוא"ל zourgalit@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חולון
באמצעות השמאי
אינג' רם סויצקי
בדוא"ל rami@363.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 7165 חלקה 53, רח' מקוה ישראל 2, חולון

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רחוב מקווה ישראל 2, חולון.

2.2 גוש: 7165. חלקה: 53. תת חלקה: 29.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 2,700 מ"ר.

2.4 שטח תת חלקה 29 (הרשום): 49.60 מ"ר.

2.5 מהות הנכס: דירת מגורים בקומה רביעית בבניין מגורים טורי (4 כניסות) בן 4 קומות.

2.6 זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י מהנדס ושמאי מקרקעין רמי סויצקי, מיום 02.03.2022.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר אביהו וינרמן, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' גלית צור, מיום 06.06.2022.

3.3 מסמך מיום 04.07.2022 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאית המבקש.

3.4 מסמך שמאית המבקש מיום 31.07.2022 – התיחסות לפרוטוקול דיון השמאי המכריע מיום 21.07.2022.

3.5 שובר תשלום היטל השבחה בגין מכר מיום 02.03.2022, ע"ס 53,974.45 ₪.

3.6 שובר תשלום היטל השבחה בגין מכר מיום 29.03.2022, ע"ס 45,295.68 ₪ (שובר מעודכן).

3.7 העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 7165 חלקה 83 תת חלקה 29, אשר הופק ביום 19.05.2022.

3.8 החלטת ועדת ערר חל/8216/0819 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קמן מולוק**.

3.9 מסמכים מתיק הבניין.

3.10 מסמכי הועדה המקומית/מהנדס העיר בנוגע לתכנית ח/138.

3.11 מסמכי הבית המשותף: תשריט וצו רישום.

4. <u>המועדים הקובעים</u>[1]:

4.1 18.09.1990 – יום תחילתה של תכנית ח/392.

4.2 28.10.1994 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 10א.

4.3 11.07.2008 – יום תחילתה של תכנית ח/1 תיקון 23.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 21.07.2022, בהשתתפות מהנדס ושמאי מקרקעין רמי סויצקי (מטעם המשיבה) ושמאית מקרקעין גב' גלית צור (מטעם המבקש).

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

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו היום וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאית המבקש שלחה לאחר הדיון מסמך הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי. סוכם כי הצדדים ישלחו תמונות פנים הנכס מביקורם בנכס.

5.5 הביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי ביום 02.09.2022, ללא נוכחות מי מהצדדים.

[1] בשומת המשיבה חושבה גם השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 4 ו-ח/1 תיקון 4ד ובהתאם הופק שובר תשלום (מצוין בסעיף 3.5 לעיל) אולם כאמור לאחריו, הופק שובר תשלום מעודכן (מצוין בסעיף 3.6 לעיל) שאינו כולל חיוב בגין התכניות הללו, אלא רק בגין התכניות המצוינות בפרק 4 לעיל. לפיכך ההחלטה תערך בהתאם ל-3 התכניות המצוינות בפרק 4 לעיל ואשר בגינן הופק שובר תשלום מעודכן.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים, בבניין טורי בן 4 קומות, ללא מעלית, ברחוב מקווה ישראל 2, חולון.

6.2 רח' מקווה ישראל, מהווה ציר תנועה ראשי, תחילתו ממערב, בסמוך לכניסה הצפונית לעיר המחברת בין רחוב הלוחמים, שד' קוגל ושד' לוי אשכול וסופו במזרח סמוך לרחוב סרלין.

6.3 סביבת הנכס (מדרום לרחוב מקווה ישראל) מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים טוריים בני 3-4 קומות ומבני/שטחי ציבור כגון תיאטרון חולון, מועדון נוער וגנים ציבוריים. מעברו הצפוני של רחוב מקווה ישראל, תחנת תדלוק "פז חולון", איצטדיון עירוני חולון וגן "ערים תאומות".

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

6.5 החלקה עליה ניצב הבניין בעלת צורה אי רוגלרית בשטח 2,700 מ"ר. החלקה פינתית, בעלת חזית צפונית לרחוב מקווה ישראל וחזית מערבית לשדרות קוגל.

6.6 על החלקה ניצב מבנה מגורים טורי ותיק בן 4 קומות, הכולל 4 כניסות.

6.7 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 49.60 מ"ר בקומה הרביעית בכניסה ב', דירה מזרחית.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לגו"ח 7165/53 תת חלקה 29, אשר הופק ביום 19.05.2022, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

<u>שטח החלקה</u>: 2,700 מ"ר. <u>בחלקה 32 תתי חלקות</u>. <u>תקנון הבית המשותף</u>: מצוי.

<u>תת"ח 29</u>:

- תיאור: דירה בקומה רביעית בשטח 49.60 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 2/62.
- <u>בעלות</u>: רשות הפיתוח, בשלמות.
- <u>חכירה</u>: ע"ש המבקש, רמת חכירה ראשית, חכירה מהוונת, תאריך סיום 31.03.2053.

8. המצב התכנוני:

8.1 **מצב קודם:**

תכנית ח/46 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 548 בתאריך 25.07.1957:

- מטרת התכנית- חלוקת השטח לשם הקמת שיכון, חלוקה לאזורים ודרכים.
- הנכס ביעוד מגורים ד' (מגרש 1) בו שטח הבניה המקסימלי המותר 520 מ"ק, בבינוי של 4 קומות.

תכנית ח/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 596 בתאריך 23.04.1958:

- התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חולון.
- עפ"י תשריט התכנית החלקה ניצבת בתחום אזור מגורים ד'.
  אחוזי בניה – 33% משטח מגרש.
  מספר קומות – 4.
  שטח מגרש מינימאלי – 500 מ"ר.

תכנית 138 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1369 בתאריך 22.06.1967:

- מטרת התכנית קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה לשם תוספת בניה מאורגנת.
- שטח חלקה 53 הנדונה מסווג ביעוד אזור מגורים ד'. מסומנת חזית ארכיטקטונית אחידה בקו בצבע אדום. מסומנת תוספת בניה בחזית הצפונית הפונה לרח' מקווה ישראל.
- הוראות הבניה בחלקה 53 (שטח מירבי לבניה):
  קומה טיפוסית - 503.05 מ"ר.
  קומה קרקע - 435.26 מ"ר.
  סעיף 15 להוראות התכנית מתייחסת לתכנית הבינוי לרבות הגדלת הבניינים בביצוע אחיד של כל בניין וכדי שהגדלת הדירות בבניין תעשה באותו זמן.

8.2 **מצב חדש:**

תכנית 138א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2411 בתאריך 09.02.1978:

- התכנית מהווה שינוי לתכנית 138
- מטרת התכנית- שינוי סעיף 15(ג) לתכנית 138 ע"י מתן אפשרות בניה באגפים במקום בניה בכל הבניין בבת אחת.
- כל שאר סעיפי תכנית 138 יחייבו את המגישים ובוני התוספות.

תכנית ח/1 תיקון 4, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 בתאריך 24.06.1982:

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 לתכנית מתאר ח/1.
- התכנית קובעת הוראות בעניין שטח הגג וחדרי יציאה לגג כדלקמן:

1. בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.
2. שטח קומת הגג יחולק כדלקמן: שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבית.
   יתרת שטח הגג יחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומות העליונות של הבית.
3. תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה 2.40 מ'.
4. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3.0 מ' מחזית הבניין, 3.0 מ' מאחור ו - 1.40 מ' מצידי הבניין.

תכנית ח/1 תיקון 4ד', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3358 בתאריך 15.07.1986:

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תיקוניה (בנייה על גגות ובתים).
- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.
- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגראלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

תכנית ח/392 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3795 בתאריך 03.09.1990:

- מטרת התוכנית:
  - הרחבת כל הדירות הקיימות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לכל אחת מהדירות שבתחום התוכנית, כאשר כסוי קרקע מירבי לא יעלה על 40% קווי בנין בהתאם לתוכנית מתאר חולון ח – 1 תיקוניה.
  - קביעת צורת הבניינים בהתאם לתוכנית אחידה.
  - הבניה באגפים שלמים בלבד. לא ינתן היתר אלא אם כן תובטח בניית החזית החיצונית האחידה של כל האגף בעת ובעונה אחת.
- שטח החלקה הנדונה מסווג ביעוד "אזור מגורים ד'", מסומנת "תוספת בניה-חזית ארכיטקטונית אחידה" לכיוון דרום (עורף החלקה).
- פרטי הבינוי: טיפוס B.

"תוספת מוצעת" לכיוון דרום כוללת הגדלת חדר שינה, מרפסת, ותוספת פינת אוכל . בנוסף, מסומנת "תוספת מאושרת" לכיוון צפון.

תכנית ח/1 תיקון מס' 10/א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4252 בתאריך 13.10.1994:

- התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות:
  א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
  ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.
- עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:

א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.

ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

תכנית ח/1 תיקון 15, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17.05.1998:

- תכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1 , תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210.
- עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים במרתף הינם:
  1. שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה).
  2. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין כחניונים ציבוריים.
- שטחי הבניה המותרים בקומת המרתף:
  1. סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.
  2. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים: למגורים: בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- מספר קומות המרתף בכל הייעודים- 2 קומות מרתף.
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- קווי בניין לקומות מרתף: תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0") בהתאם לתנאי התכנית.
- גובה קומות מרתף:
  1. גובה קומת המרתף העליונה (חלק מהבניין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו/או מתחת למפלס החצר) לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
  2. גובה קומת מרתף תחתונה (קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה) לא יעלה על 3 מ'.
  3. הועדה המקומית רשאית על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגובה מהאמור בסעיף 1 במקרה וקומת מרתף זו משמשת לטעינה ופריקת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

תכנית ח/מק/392ד' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4675 בתאריך 01.09.1998:

- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ח/392 ו-ח/392 א'.
- נקבע כי "במקרים מיוחדים, בשיקול מהנדס העיר ובכפוף לתנאי אדריכל העיר לעניין הבינוי והעיצוב, תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירות שלא באגף שלם".

תכנית ח/1 תיקון 23, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5824 בתאריך 26.06.2008:

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
- התכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות (גג שטוח או עליית גג) במבנים שיועדו למגורים בתכניות מאושרות קודמות. טיפוס הבנייה יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולוגיית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
- תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- חלופה א' בנייה על גגות שטוחים: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו-1.4 מ' ביתר החזיתות.
- חלופה ב' בניה בעליות גג: שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן.
- ניתן להקים פרגולות כדלקמן:
  - בדירות עד 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מעל 120 מ"ר עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
  - בדירות מדורגות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבינהם.
- גובה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, לא תותר בניית קירות לפרגולה.

9. רישוי:

9.1 שמאי הצדדים טוענים כי בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין.

9.2 שמאית המבקש טוענת כי אותרו בתיק הבניין היתרי בנייה להרחבת יחידות דיור קיימות, ברובם הגדול מתייחסים להרחבה לכיוון דרום (עורף החלקה), ושלא באגף שלם ובהתאם לתכנית אחידה שאושרה באזור, ולאור החלטה של הועדה המחוזית[2]. להלן פירוט כפי שהציגה בחוות דעתה:

היתר בניה 382 מיום 14.12.1971: בהתאם להיתר הבניה המילולי, ההיתר מתייחס ל"תוספת 4 מרפסות וסגירת 4 מרפסות באגף ב' וזה בקומות א-ד בבניין קיים". בהתאם לחישוב האגרות המוצג בהיתר המילולי: שטח תוספת הבניה -68 מ"ר, שטח סגירת המרפסות -13 מ"ר .בהתאם לתכנית ההיתר מדובר בתוספת בניה לכיוון צפון (חזית רח' מקווה ישראל).

היתר בניה 222 מיום 03.10.1973: תכנית ההיתר מתייחסת לתוספת מרפסת מקורה ליח"ד בקומת קרקע בכניסה א לכיוון דרום (עורף), ושמידותיה: 17.6 מ"ר (2.2 מ' X 0.8 מ') מסומנת תוספת דומה "בעתיד" בדירות האחרות.

היתר בניה 321 מיום 11.10.1974: ההיתר המילולי מתייחס ל"תוספת 8 מרפסות ושינויים פנימיים בבניין קיים". בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הנושאת את החלטת הועדה מיום 09.09.1974, תוספת הבניה המוצעת הינה לכיוון דרום (עורף החלקה).

היתר בניה 136 מיום 13.05.1976: תכנית ההיתר מתייחסת להוספת מרפסת ליח"ד קיימת , לכיוון דרום (עורף).

היתר בניה 178 מיום 20.05.1979: בהתאם לתכנית הבקשה, ההיתר מתייחס לאישור להוספת מרפסת בשטח 17.60 מ"ר (2.2 מ' X 0.8 מ') לכיוון דרום (עורף החלקה) ליח"ד בקומת הקרקע.

היתר בניה 349 מיום 07.08.1985: תכנית ההיתר מתייחסת ל"הוספת מרפסת" בשטח 17.47 מ"ר לדירה המערבית בקומה ג' בכניסה א'. בהתאם לטבלת שטחי הבניה השטח הקיים של הדירה נשוא ההיתר- 64.87 מ"ר. טוענת כי בהתאם למצוי בגיליון הבדיקה: תיאור הבקשה- תוספת בניה בק"ב בלבד- בהתאם לתכנית האחידה שאושרה באזור הנ"ל -ראה היתר 136 מיום 13/05/1976 ע"ש אלברט איתמר בבניין הנ"ל " . "ועדת המשנה לתכנון ובניה-חולון דנה בישיבתה מס' 16/84 ביום 07/09/1984 והחליטה לאשר התכנית ושההיתר יוצא לאחר שימולאו הדרישות המפורטות מטה: **לאור החלטת הועדה המחוזית לאשר בניה שלא באגפים באותו בניין**".

[2] בחוות דעתה צרפה כנספח היתרים ומסמכים של הועדה המקומית/מהנדס העיר – מצוינים בפרק 3 לעיל.

בהתאם למצוין בהחלטת ועדת המשנה מיום 07/09/1984: "לאור החלטת הועדה המחוזית לאשר בניה שלא באגפים באותו בניין הוחלט לאשר".

<u>בקשה להיתר בניה שהוחלט לאשרה ביום 26.05.1987</u>: בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הנושאת את החלטת הועדה לאשר את הבקשה, מדובר בתוספת מרפסות לשתי דירות בקומה ג ו- ד מעל מרפסת מאושרת בקומת קרקע וק"א. שטח כל אחת מהמרפסות המוצעות 17.47 מ"ר. טוענת כי בהתאם למצוין בגיליון הבדיקה "בבניין זה אושרה בניה שלא באגף שלם ראה היתר בניה מס' 319 מיום 07/08/1985 ע"ש בלקמן-ראה ההיתר הנ"ל. אושר ע"י הועדה המחוזית".

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם נכון למועדים הקובעים.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, החלטות ועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטת שמאי מכריע בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל השבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>**:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקש	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ח/392	18.09.1990	13,826	6,913	1,474	737
תכנית ח/1 תיקון 10א	28.10.1994	2,656	1,328	1,022	511
תכנית ח/1 תיקון 23	11.07.2008	32,854	16,427	לא חלה השבחה	

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/392</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

- שמאית המבקש טוענת כי במצב קודם הותרו היתרי בניה שניתנו בין השנים 1973-1985 (כמפורט לעיל בפרק הרישוי) במסגרתם אושרה הרחבת יח"ד קיימות לכיוון דרום (עורף החלקה) שלא באגף שלם. היתרי הבניה כאמור התייחסו לתוספת מרפסות מקורות בשטח של כ-17.50 מ"ר בהתאם לתכנית אחידה ולאור החלטה של הועדה המחוזית. בתכניות היתרי הבניה האמורים- סומנה הרחבה זהה "בעתיד" לכל יחידות הדיור. במצב חדש, תכנית ח/392 התירה תוספת בניה בחזית ארכיטקטונית אחידה לכיוון דרום (עורף החלקה), בהתאם לפרטי הבינוי המוצגים בתשריט התכנית לטיפוס B, מידות תוספת הבניה המוצעת זהות לאלה שהותרו בהיתרי הבניה במצב קודם, כשחלק ממנה משמש למרפסת (כ- 5.5 מ"ר) והיתרה, להרחבת חדר השינה ולתוספת פינת אוכל (בשטח של כ- 12 מ"ר). לטענתה, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון סגירת חלק מהמרפסות המקורות שהותרו במצב קודם, בשטח של 12 מ"ר במקדם 0.2, לצורך פינת אוכל והרחבת חדר השינה.
- ערכי שווי: שמאית המבקש מאמצת את ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי המשיבה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

12 מ"ר מרפסת X מקדם 0.2 X 300$ X 2.047 ₪ שע"ח = 1,474 ₪.

היטל השבחה: 737 ₪.

– להלן התייחסות שמאית המבקש לחוות דעת שמאי המשיבה:

- במצב קודם: טוענת כי חוות דעתו מתעלמת מהוראות תכנית ח/138, שהתירו הרחבה לכיוון צפון, עד לשטח של כ- 82.50 מ"ר, ואשר סומנה בפרטי הבינוי שבתשריט תכנית ח/392 כ"תוספת מאושרת". בנוסף, חוות דעתו מתעלמת מהיתרי בניה רבים שניתנו ערב אישורה של תכנית ח/392, לתוספת מרפסות מקורות לכיוון דרום, שלא באגף שלם, בהתאם לתכנית אחידה ולאישור הועדה המחוזית. בנוסף, שער הדולר במועד הקובע, המצוין בחוות דעתו שגוי. טוענת כי שטח הבניה של יח"ד ב"מצב קודם" נלמד ממכלול מסמכי תכניות ח/138, ח/392 ומסמכים שנמצאו בארכיב הועדה המחוזית:

א. בתשריט תכנית ח/138 סומנה תוספת בניה לחזית הארוכה של הבניין הקיים (הנדון) והפונה לכיוון צפון- טיפוס B.

ב. בתשריט תכנית ח/392 מוצגת תכנית קומה טיפוסית - טיפוס B הכוללת תוספת מאושרת לכיוון צפון. בהתאם לטבלת שטחי הבניה המוצגת בתשריט– שטח יח"ד קיימת בטיפוס B הוא 82.43 מ"ר.

ג. בתיק תכנית ח/138 שבארכיב הועדה המחוזית ת"א נמצאו המסמכים הבאים המתעדים את הליכי אישור התכנית והמדיניות התכנונית בנושא תוספת בניה ליח"ד קיימות בשכונת שיכון עממי:

* פניית מהנדס העיר לוועדה המחוזית מיום 24.01.1964, בה מוסבר הרקע להכנת תכנית ח/138 - תביעת תושבי השכונה לתוספת חדרים ומרפסות לבניינים הקיימים, כדי לשפר את תנאי מגוריהם. כמענה לכך, הנהלת העירייה הרכיבה ועדה ארכיטקטונית שתביא את חוות דעתה לפתרון סביר, וזו המליצה שורה של המלצות, בין היתר תוספת בניה אחידה בחזית הארוכה בצד אחד של הבית. המלצות הועדה הארכיטקטונית הובאו בפני הועדה המקומית, וכללו תוספות משני טיפוסים, כשתוספת מטיפוס B התייחסה לתוספת חדר עם מרפסת.
* פרוטוקול הדיון בתכנית בוועדה המקומית מיום 17.11.1963.

ד. בתיק תכנית ח/392 שבארכיב הועדה המחוזית ת"א אותר פרוטוקול החלטת הועדה המחוזית מיום 02.09.1985. במסגרת הצגת התכנית מצוין כי, מדובר בהגדלת דירות בשיכון עממי. בהתאם למוצג בתשריט התכנית אושרה הגדלה בכיוון אחד והדירות הקיימות הורחבו עד כ- 80 מ"ר. כעת מבקשים הרחבה נוספת לכיוון השני. ראש העיר פנחס אילון תמך באישור תוספת הבניה המוצעת מ- 80 מ"ר ל- 100 מ"ר, ללא תוספת

יח"ד וחושש מעזיבת התושבים מהמקום אם לא יתנו להם להרחיב את דירותיהם כאמור.

בנוסף לאמור לעיל, לטענת שמאית המבקש, בהיתרי בניה שניתנו החל משנת 1973, לפני המועד הקובע לתכנית ח/392 – אושרה הרחבת יח"ד קיימות בבניין הנדון, הכוללת תוספת מרפסות לכיוון דרום, בהתאם לתכנית אחידה ולאור החלטת הועדה המחוזית. בתכנית היתרי הבניה מסומנת תוספת דומה בדירות האחרות, לרבות הדירה הנדונה. שטח התוספת לכל יח"ד- כ -17.5 מ"ר. בהיתר בניה משנת 1987 - אושרה תוספת כנ"ל לדירות בקומות ג' וד', לרבות לדירה הצמודה לדירה שבנדון. בתכנית הבקשה להיתר סומנה תוספת בניה דומה "בעתיד" גם בדירה הנדונה.

<u>לסיכום</u>: המכלול שהוצג לעיל עולה לטענת שמאית המבקש בבירור כי, שטח יח"ד ב"מצב קודם" הינו 82.50 מ"ר (כולל הרחבה לכיוון צפון), ובנוסף- מרפסות לכיוון דרום בשטח של 17.50 מ"ר. ההשבחה ב"מצב חדש", מתייחסת לסגירת מרפסות בהיקף של כ- 12 מ"ר, לצורך פינת אוכל והרחבת שינה, כמפורט בתחשיב שבשומה האחרת.

- בעת הדיון בהשתתפות הצדדים, הבהירה כי לצורך השלמת המידע התכנוני ודיוקו כיתתה רגליה למשרדי הוועדה המחוזית וצילמה מסמכים רלוונטיים. לטענתה, מבדיקה מקיפה שערכה שטח יח"ד במצב הקודם הוא 82.5 מ"ר. בחוות דעתה הציגה פרוטוקולים אותם מצאה בארכיב הועדה המחוזית משנת 1963-1964 מחזקים את טיעונה ומסבירים את הרקע לקידום תכנית ח/138.

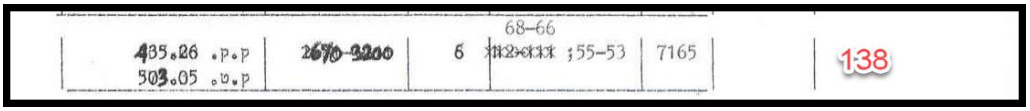
שמאית המבקש טוענת כי בסופו של דבר ההמלצה היא לאשר תוספת לחזית ארכיטקטונית בצדו הצפוני של הנכס (טיפוס B). אחד ההיתרים שהציגה משנת 1987 גובל בנכס שבנדון וממכלול הנתונים והיתרי הבניה, ניתן להבין כי שטח הדירה במצב הקודם הוא 82.5 מ"ר. לכן, ההשבחה מתכנית ח/392 היא בגין סגירת מרפסות מקורות 12 מתוך 17.5 מ"ר.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה היא הגדלת זכויות הבניה עד לשטח דירה בגודל של כ- 100 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

		מצב חדש	מצב קודם	**פרטים**
		100.00 מ"ר	62.88 מ"ר	**שטח**
סה"כ אקו'	**אקו' שטח**	**אקו' שטח**	**שטח הנכס**	**מצב קודם**
62.88 מ"ר	100%	100%	62.88 מ"ר	שטח דירה
23.00 מ"ר	100%	100%	23.00 מ"ר	שטח בגג
7.98 מ"ר	20%	100%	39.88 מ"ר	מרפסת גג
93.86 מ"ר				סה"כ
סה"כ אקו'	**אקו' שטח**	**אקו' שטח**	**שטח הנכס**	**מצב חדש**
100.00 מ"ר	100%	100%	100.00 מ"ר	שטח דירה
23.00 מ"ר	100%	100%	23.00 מ"ר	חדר בגג
15.40 מ"ר	20%	100%	77.00 מ"ר	מרפסת גג
138.40 מ"ר				סה"כ
			44.54 מ"ר	הפרש אקו'
			80%	**הוצאות התאמה**
N	I		56%	דחיה עד מימוש ומושעא
10.00	6%			
			$300.00	שווי מ"ר מבונה
			2.316	שער הדולר
			13,826 ש"ח	השבחה
			6,913 ש"ח	היטל השבחה

- במסמך תגובתו מיום 04.07.2022 טוען כי היתרי הבניה שנתנו אינם כוללים את היחידה שבנדון ולכן, יש להתיחס לשטח הדירה הקיים בהיתר. לטענתו, המצב הקודם לפי ת.ב.ע ח/138 הוא כדלקמן:
  - שטח קומה טיפוסית – 503.05 מ"ר.
  - מספר יח"ד – 8.
  - שטח יח"ד 62.88 מ"ר = 503.05 / 8 מ"ר.



- בעת הדיון בהשתתפות הצדדים, התייחס שמאי המשיבה למסמכים שהוצגו על ידי שמאית המבקש וטען כי המסמכים אותם הגישה משנת 1963-1964 אינם רלוונטיים, היות והם לפני אישור התכנית. התכנית היא משנת 1967 ומגדירה שטחים כפי שהציג בחוות דעתו. בפועל, בדירה שבנדון לא אושרה תוספת שטחים ואם הביאו היתרים לא מהתב"ע זה לא בסדר.

החלטה:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית משביחה את הנכס שבנדון, אך ערכו את תחשיב ההשבחה בגין אישור התכנית על בסיס נתונים שונים. שמאי המשיבה טוען כי התכנית הגדילה את שטח הדירה מ- 62.88 מ"ר במצב קודם (עפ"י שטח הקומה הטיפוסית המצוין בתכנית ח/138) ל- 100 מ"ר לרבות הנגזרות של תוספת שטח זה על שטח מרפסת הגג (ע"ב חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר המשויך לדירה העליונה מכח תכנית ח/1 תיקון 4ד, הקודמת לתכנית ח/392). שמאית המבקש טוענת כי במצב קודם יש להביא בחשבון הן תוספת השטח בחזית הצפונית מכח תכנית ח/138 בה הוגדרה תוספת בניה בחזית הצפונית כ"חזית ארכיטקטונית אחידה", דהיינו שטח הדירה עפ"י הגדרה זו הוא 82.5 מ"ר והן את תוספת השטח בחזית הדרומית אשר אושר ע"י הועדה המחוזית (הגדלה של 17.5 מ"ר נוספים לטובת הרחבת סלון פינת אוכל ומרפסת), ואף מומש הלכה למעשה במספר היתרי בניה שניתנו לפני המועד הקובע של התכנית, בדירה הסמוכה– תת"ח 28. לכן, לטענתה, ההשבחה שניתן לייחס לתכנית הנדונה היא סגירת המרפסת בשטח 12 מ"ר (סגירה לה ייחסה מקדם השבחה בשיעור 0.2). לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת המסמכים שצורפו להם, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה כי יש להתייחס לשווי הדירה כולה (לרבות הבניה של חדר היציאה לגג ומרפסת הגג). אך לעניין המהותי של המחלוקת בין הצדדים אני מקבל טיעונה של שמאית המבקש באשר להרחבת הבניה בחזית הצפונית. הרחבה זו מפורשת כבר בתכנית ח/138, באה לידי ביטוי במימושים הלכה למעשה בהיתרי בניה, נדונה במסמכים של הועדה המקומית/המחוזית כעובדה מוגמרת ואף מצוינת בתכנית ח/392 הנדונה כשטח דירה קיימת (ראה תשריט התכנית). יחד עם זאת, איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש לפיו יש להביא בחשבון במצב קודם את ההרחבה שבחזית הדרומית. הרחבה זו בשטח 17.60 מ"ר מוצעת בתכנית ח/392. אמנם לפני המועד הקובע אושרו מספר היתרי בניה להרחבה זו (לרבות בתת"ח 28 הסמוכה לנכס שבנדון), בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, אלא שהחלטת הועדה המחוזית להכנת תכנית תאפשר הרחבה זו, והיתרי הבניה שניתנו לאורה, מהווים מיקשה תכנונית אחת. התייחסות להמלצת הועדה המקומית כמו גם להחלטת הועדה המחוזית כמצב קודם, תאיין את ההשבחה מהתכנית עצמה, שמן הסתם הוכנה לאור ההמלצות הללו. לכן, יובא בחשבון כי התכנית משביחה, בדיוק כפי שמפורט בהוראותיה ובתשריט/נספח הבינוי שלה.

במצב קודם: שטח דירה מטיפוס B – 82.43 מ"ר. שטח חדר על הגג 23 מ"ר. מרפסת גג 59.43 מ"ר.

במצב חדש: שטח דירה 100.03 מ"ר. שטח חדר על הגג 23 מ"ר. מרפסת גג 77.03 מ"ר.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי 30% משטח הגג כולו, משמש לטובת שטחים רכוש משותף/מתקנים טכניים.

- מקדמים אקו':
  - שטח הרחבה - מקדם 1 (לא נעלמה מעיני העובדה שחלק משטח ההרחבה הוא מרפסת וכי חזית פינת האוכל היא תריס ולא קיר, אולם בדומה להחלטות אחרות שקיבלתי לתכניות המאפשרות סגירת מרפסות מקורות בעלות 3 פאות סגורות, בהן אני קובע כי שווי מצב קודם הוא 1 וכי לא חלה השבחה מתכניות אלו, כך גם במקרה זה אייחס להרחבה מקדם 1).
  - חדר יציאה לגג מקדם 1, מרפסת גג מקדם 0.2.
- עלויות התאמה 0.8. דחיה 0.56.
- ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה ב- $ במועד הקובע. שמאית המבקש טוענת כי שער החליפין (דולר/₪) במועד הקובע, שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, שגוי. לאחר שבדקתי את ערכי השער, אני מקבל את טיעונה וקובע כי שער חליפין דולר/₪ במועד הקובע: 1 $ = 2.047 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח דירה	82.43	1	82.43
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג בקיזוז 30% שטח הגג לרכוש משותף/מתקנים טכניים וחדר היציאה לגג	34.70	0.2	6.94
סה"כ			**112.37**
מצב חדש	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח דירה	100.03	1	100.03
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג בקיזוז 30% שטח הגג לרכוש משותף/מתקנים טכניים וחדר היציאה לגג	47.02	0.2	9.40
סה"כ			**132.43**

השבחה במ"ר אקו'	20.06
הוצאות התאמה	0.8
דחיה למימוש ומושעא	0.56
שווי מ"ר מבונה ב-$	300
שע"ח	2.047
השבחה ב-₪	**5,520**
היטל השבחה ב-₪	**2,760**

11.3 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ח/1 תיקון 10א:</u>**

<u>טיעוני שמאית המבקש:</u>

- שמאית המבקש טוענת כי שטח הגג הפנוי המיוחס לדירה שבנדון הוא כדלקמן: שטח חדר הגג 23 מ"ר ושטח הגג הפנוי 34.75 מ"ר. לטענתה, שטח הבניה המותר בהתאם לתכנית ח/138, שהתירה הרחבה לכיוון צפון- 82.5 מ"ר. שטח הגג, בניכוי שטחים משותפים בשיעור של 30% כנדרש בהוראות התכנית. לכן, מתקבלת השבחה זניחה בהתחשב באמור לעיל ובהתחשב במקדם הפחתה בגין דחייה ומושעא.

  שמאית המבקש טוענת כי ככל ויובא בחשבון שטח דירה של 100 מ"ר, הרי שיש להביא בחשבון ניכוי של 30% משטח הגג בגין שטחים משותפים לפי הוראות סעיף 7.4 לתכנית ח/1/4/ד, שטח הגג הפנוי = 47 מ"ר = 23 מ"ר - 70 מ"ר, שטח הפרגולה 15.6 מ"ר. תוספת שטח אקו' בהתחשב בדחייה, כפי שחישב שמאי המשיבה = 1 מר"א. לטענתה, בהחלטות רבות של הוח"מ נקבע שמדובר בתוספת זניחה שהשוק אינו יכול לתמחרה.

- ערכי שווי: שמאית המבקש טוענת כי היא מאמצת את ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי המשיבה.

  להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציגה בחוות דעתה:

  תוספת פרגולה – 11.58 מ"ר במקדם אקו' 0.1 = 1.16 מ"ר אקו'.

  מקדם דחיה עד למימוש: 0.7 = תוספת שטח אקו' של 0.811 מ"ר.

  0.811 מ"ר אקו' X 420$ X 3 ₪ שע"ח = 1,022 ₪. היטל השבחה: 511 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה היא אפשרות בנית פרגולה בגג. לטענתו, בהתאם לת.ב.ע 392, שטח הדירה 100 מ"ר ויתרת שטח בהפחתת שטח חדר בגג (23 מ"ר) היא 77 מ"ר.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה בגבולות הסך של 420 $, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בטווח שבין 500$ ל-600$.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

	אקו' פרגולה			
	13%	33%	77.00 מ"ר	שטח מרפסת גג
			25.67 מ"ר	שטח פרגולה
			23.00 מ"ר	שטח פרגולה מקסימום
			2.99 מ"ר	מ"ר השבחה
N	I			
6.00	6%		**0.7050**	דחיה עד מימוש ומושעא
			$420.00	שווי מ"ר מבונה
			3	שער הדולר
			2,656 ש"ח	**השבחה**
			1,328 ש"ח	**היטל השבחה**

<u>החלטה</u>:

- התכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. עפ"י סעיף 8 להוראות התכנית "כל הוראות התכניות הראשיות יחולו על תכנית זו, אלא אם כן נרשם אחרת בתכנית זו". עפ"י הוראות תכנית ח/1 תיקון 4ד' ניתן לבנות חדר על הגג בשטח 23 מ"ר, "השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-30% משטח הגג כולו, כולל גגות, חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג". שטח הגג 100.03 מ"ר ושטח חדר היציאה לגג 23 מ"ר כאמור בהחלטתי לתכנית ח/392. מכאן כי שטח הגג הפנוי 47.02 מ"ר (100.03 מ"ר X 0.7 בהפחתת 23 מ"ר שטח חדר היציאה לגג), כפי שחושב על ידי בתחשיב ההשבחה לתכנית ח/392. מכאן כי שטח הפרגולה 15.67 מ"ר. בהפעלת מקדם השבחה של 0.1 ומקדם דחיה כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (0.705) מתקבלת השבחה של כ- 1.1 מ"ר אקו'. לאור היקף ההשבחה והעובדה שהיא נובעת ממרכיב הרחבת פרגולה, איני מוצא במקרה זה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין "התעשרות" לכאורה שנאמדת בכ- 1 מ"ר אקו' במקרקעין בו ניתן לבנות דירת מגורים ששטחה במ"ר אקו' כ- 138[3]. גם בהתייחס לשטח מרפסת פנויה של 77 מ"ר, ושטח פרגולה של 23 מ"ר, דהיינו מבלי לגרוע שטחים לטובת רכוש משותף, מתקבל עפ"י המקדמים דלעיל השבחה בסך של כ- 1.6 מ"ר אקו' אשר אין בה בכדי לשנות את החלטתי כאמור לעיל.

[3] 100.03 מ"ר + 23 מ"ר + 77.03 מ"ר מרפסת X 0.2 מקדם מרפסת.

11.4 **<u>השבחה בגין תכנית ח/1 תיקון 23</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקש</u>:

– שמאית המבקש טוענת כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים ופסיקה בנוגע להיטל השבחה בגין בניה על הגג בנסיבות דומות:

- מעמדו הקנייני של הגג והזכויות בו: טוענת כי הבניין בו מצויה דירת המגורים שבנדון, רשום כבית משותף, הכולל 31 דירות. בהתאם למסמכי הבית המשותף הגג וזכויות הבניה עליו אינם מוצמדים לדירות והם בבעלות משותפת. בהתאם להוראות חוק המקרקעין והפסיקה, לצורך הבניה על הגג, נדרשת הצמדת הגג וזכויות הבניה על הגג לדירה העליונה, ולשם כך, נדרשת הסכמת הדיירים האחרים. בעל הדירה בקומה העליונה לא רשאי לבנות על הגג, כל עוד לא הוסדר השימוש בגג ובזכויות הבניה בגג, בהסכמת הדיירים האחרים. לחיזוק טיעונה, מפנה להחלטות ועדות ערר הבאות:

* בערר ת"א 85022/15 **דינה פלדות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**, נקבע אופן עריכת שומות לדירות עליונות לרבות מצב זכויות משפטיות, עלויות התאמה, צורך בתשלום דמי איזון/כל תשלום אחר.
* בערר ת"א 85151/16 **דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, נקבעה הדרך לחיוב דירה עליונה בגין אפשרות לבנות חדר על הגג מכח תכנית ג/2, ללא בחינה של משמעויות קיומה של תמ"א 38 במצב קודם.
* בהחלטתו של השמאי המכריע מר משה נדם ברחוב טרומפלדור 9 חולון בגו"ח 7167/22, בחן השמאי המכריע שתי אפשרויות בניה במועד הקובע לתכנית ח/23/1. אפשרות אחת יישום זכויות תמ"א 38 ואפשרות שניה של בניית חדר יציאה לגג בדירות העליונות. בהחלטתו קבע כי האפשרות השניה אינה ישימה ואינה כלכלית וכי הסיכוי לבניה על פיה קלוש. לטענתה, ערר שהוגש על החלטה זו נדחה (ערר/8216/0819) לאחר שהשמאי המכריע ענה על שאלות ההבהרה, באופן הבא:

א. על הנכס חלה תמ"א/38, שנכון למועד הקובע, מתירה סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת קומה אחת נוספת והרחבת הדירות הקיימות עד 25 מ"ר. בנוסף, נקבע בהוראות תמ"א/38 כי יחולו תכניות הגגות על גג הקומה הנוספת.

ב. במקרה דנן, במישור התכנוני ובמישור הקנייני אין חולק, כי הן הגג והן זכויות הבניה שעל הגג הם נכס משותף לכל דיירי הבניין. המשיב לא רשאי לבנות על הגג כל עוד לא הוסדר השימוש בגג

ובזכויות הבניה שעל הגג, במסגרת הסכם בין הדיירים, או בהחלטות שיפוטיות כאלה ואחרות.

ג. זכויות הבניה הנוספות שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין ומכוחן ניתן יהיה לבצע עסקת תמ"א, למכור את הזכויות ליזם, לבניית קומה נוספת על הקיים, ומעליה את חדרי היציאה לגג, לצד הרחבת הדירות הקיימות. במקרה שכזה לא הקומה האחרונה הקיימת תהנה מהזכויות לבניית החדר על הגג, אלא כלל דיירי הבניין, אשר כאמור, מכרו ליזם את הזכויות ומכאן שהקומה החדשה הנוספת תהנה מחדרי היציאה לגג.

ד. לאחר שהשמאי המכריע בדק ובחן, השתכנע שוב, באופן חד משמעי, כי חלופה א' עדיפה על פני חלופה ב' מהסיבות הבאות:

- חלופה ב' מאפשרת לבעלי הדירות העליונות לבנות חדר יציאה לגג, בשטח 40 מ"ר. בניה זו תחשב כזמנית עד להתארגנות לבניה עפ"י תמ"א/38, כמפורט בחלופה א'.
- השימוש המיטבי הוא בבנייה עפ"י תמ"א/38, המאפשרת בניה בהיקף זכויות נרחב יותר מאשר בניית חדרי יציאה לגג, מאחר וחדרי הגג מכוח תיקון 23 יחולו על גג הקומה הנוספת וכן אפשרות להרחיב כל דירה בבניין ב- 25 מ"ר.
- בניה בהתאם לתיקון 23, תכנית הגגות, תפגע ותיצור א-סימטריה משוועת לעומת אפשרות בניה במסגרת תמ"א/38, המאפשרת לכל הדיירים לקבל ערך רב בהשבחת דירתם- הוספת מרפסת, ממ"ד, החלפת תשתיות, שיפוץ חיצוני ופנימי של הרכוש המשותף וכו', וזאת מבלי להיכנס לעניין האינטרס הציבורי ועדיפות חיזוק המבנה ובטחון ושלום הציבור, המהווה ערך עליון.
- בניה על גג המבנה כאמור בתיקון 23, תפגע ברווחיות של תמ"א מאחר והתרומה ליזם תהא בהכרח נמוכה יותר ומצמצמת את התרומות שיישארו בידי היזם בעובדה שיידרש שלא לפגוע בשווי הדירה כדירת גג ולראיה התנהגות השוק מלמדת, כי אין בניה כזו.
- לאור כל האמור לעיל, הגיע השמאי המכריע לכלל מסקנה כי, קיימת עדיפות לניצול הזכויות מכוח הוראות תמ"א/38, וזאת בנוסף להבנה השמאית, כי כאשר הגג בלתי מבונה ואינו

מוצמד ליח"ד העליונות, השימוש המיטבי באופן חד משמעי הוא בבניה לפי תמ"א/38 ולא בבניה זמנית של חדר יציאה לגג.

שמאית המבקש טוענת כי נסיבות המקרה שבנדון דומות לנסיבות שבהחלטתו של השמאי המכריע מר משה נדם ולהחלטת ועדת הערר בעניינו. לכן, הנסיבות המשותפות מצדיקות אימוץ המסקנה החד משמעית כי, תכנית ח/ 1/23 לא השביחה את הנכס שבנדון. לטענתה, גג הבניין הקיים בחלקה הוא בלתי מבונה ואינו מוצמד ליחידות העליונות. השימוש המיטבי באופן חד משמעי הוא בבניה לפי תמ"א/38 ולא בניה זמנית של חדר יציאה לגג. הרחבת הזכויות בגג לא הביאה לתרומה כלשהי בשווי ואין בה משום השבחה.

במסמך התייחסותה לפרוטוקול הדיון טוענת שמאית המבקש כי שמאי המשיבה מפנה להחלטות רבות של ועדות ערר. להלן התייחסותה לשלוש מהן במסגרתן הודגשה חשיבות בחינת הסוגיות השמאיות הרלבנטיות לעליית השווי:

- ערר 8185-07-18 **יוסף שמר נ' הועדה מקומית ת"א:** טוענת כי ועדת הערר בהחלטתה ציינה את סוגיית השימוש היעיל והטוב, המהווה סוגייה שמאית וקבעה כי, זו תיבחן ע"י השמאי המייעץ, ככל שהעורר יודיע כי הוא מעוניין שימונה כזה. בנוסף, קבעה כי "החלטה זו הינה בהתאמה לאשר נקבע בעניין דן הוד" .
- ערר 85023-17 **עזבון המנוחה ציפורה רז נ' הועדה המקומית חולון:** טוענת כי בהתאם להחלטת ועדת הערר, העוררת לא צירפה לערר חוות דעת שמאית, היא לא הציגה את העלויות הצפויות, לשיטתה לחול לשם הסכמת השכנים. העוררת טענה "אין זה מציאותי" לקבל את הסכמת השכנים לבניה על הגג ולשלם להם עבור חלקם- נותרה ככזו: טענה שלא פורטה, לא הוכחה ולא נתמכה בבדל ראיה.
- ערר 8007-01-18 **גילה חמדי נ' ועדה מקומית פ"ת**: בהחלטת ועדת הערר נקבע כי על השמאי העוסק במלאכה זו להביא בחשבון את כלל השיקולים הרלבנטיים, לרבות הצורך בהסכמה קניינית מצד בעלי הזכויות. ככל שהמסקנה השמאית היא שערך הדירה אכן עלה עקב אישור התכניות, אין כל מניעה לחייב את בעל דירת הגג בתשלום ההיטל. העוררת בחרה שלא לחלוק על ההנחות השמאיות של שמאית הועדה ושלא להציג שומה מטעמה להיקף שונה של התעשרות בשל המושעא.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה היא הגדלת זכויות הבניה בגג. בהתאם לתיקון 126 לחוק הדירות היחידות אשר יכולות להנות מהזכות לחדר היציאה לגג הן הדירות בקומה העליונה של המבנה, והן מחויבות בתשלום מלוא היטל ההשבחה בגין זכות זו. בהתאם, דירות אשר אינן נהנות מהזכויות לחדרי יציאה לגג, אינן מחויבות בתשלום היטל השבחה בגין זכויות אלה ואינן יכולות ליהנות מזיכוין של זכויות אלו בתחשיב ההשבחה שלהן, מאחר וזכויות אלו לא היו שייכות אליהן במצב תכנוני קודם. לטענתו, יפים לעניין זה דבריה של עו"ד גילת אייל, יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בהחלטתה מיום 09.08.2017 בעררים תא/85146/16 ו- תא/85186/16 **ברזילי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**: ***"לנוכח קביעתנו בעניין פלג כי החיוב בגין תכנית 1680 יכול להיעשות רק מבעלי הדירות בקומה העליונה אשר יכולים ליהנות מחדרי היציאה לגג, הרי שהזיכוי בגין ההשבחה מחדרים אלה, במדרגת ההשבחה של תכנית לב העיר יכול להינתן רק לדירות אלה".*** זאת מסיבה כפולה: ראשית, הדירות בקומה האחרונה הן היחידות שמחויבות בהיטל בגין תכנית ח-1 תיקון 4 וח-1 תיקון 4 ד' וח-1 תיקון 23. לכן, הן היחידות היכולות להיות מזוכות. שנית, מבחינה מהותית הדירות בקומה האחרונה מאבדות את האפשרות לבנות חדרי יציאה לגג מתוכן, אפשרות שהייתה נתונה להן בלבד. דירות אלה יכולות אמנם ליהנות כעת מהקומות שיתווספו בתכניות השונות, ואף מחדרי היציאה לגג שניתן לבנות על קומות אלה, אך זאת רק כדי חלקן ברכוש המשותף ובשונה מהאופן שבו נהנו מחדרי היציאה אל הגג בהתאם לתוכניות הגגות. לטענתו, המשלים הגיאומטרי לקביעה זו הוא המסקנה כי הדירות בקומות התחתונות שלא נהנו מתוכניות הגג ולא יכולות היו להיות מחויבות להיטל השבחה מכוחה, אף לא זכאיות לזיכוי בגין ההיטל על תכנית זו.

שמאי המשיבה טוען בנוסף כי אם נשקיף אף על דירות אלה מנקודת המבט של ההנאה התכנונית וההשבחה השמאית, הרי שבעת אישורה של תוכניות הגגות לא יכלו דירות אלה ליהנות מחדרי יציאה אל הגג אשר ניתן היה לבנות רק מתוכן של הדירות בקומה העליונה ובחיבור ישיר אליהן. לאחר תכנית לב העיר, לכל הדירות בבניין יש זכויות ואפשרות הנאה, כדי חלקן ברכוש המשותף, בקומות הנוספות של לב העיר, ובחדרי היציאה אל הגג שייבנו כעת מעליהן. לטענתו, תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שנכנס לתוקף בתאריך 18.07.2018, הוסיף לסעיף 11 (א) לתוספת השלישית לחוק את סעיף 11 (ב) באשר לאופן בו יש לחייב בעלי נכסים בהיטל השבחה בבית משותף. התיקון האמור למעשה עיגן בחוק

קביעות שנקבעו עוד קודם לכן בפסיקה בסוגיה האמורה, אשר במסגרתן נקבע כי במקרה של תכנית המאפשרת בניית חדרי יציאה לגג המחוברים לדירה בקומה האחרונה, כאשר למעשה רק בעלי דירות אלה יכולים להנות מהתכנית ולהשתמש בזכויות התכנוניות שהיא קובעת, יחול החיוב בהיטל השבחה בגין התכנית על בעלי דירות אלה ולא על יתר בעלי הדירות בבניין, גם אם זכויות הבניה לבניית החדר לא שייכות לבעלי דירת הגג. לחיזוק טיעונו למספר החלטות ועדות ערר:

- תא (הרצ') 4784-11-16 **גיטה רוז נ' עינת ארנן** (פורסם בנבו 25.12.2018).
- (ת"א) 85150/11 **תומר ורשה עו"ד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (פורסם בנבו,09.12.2015).
- (ת"א) 8185-07-18 **יוסף שמר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 03.10.2019).
- (ת"א) 85023/17 **מנהלת עיזבון המנוחה ציפורה רז ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו, 14.07.2020).
- (מרכז) 8007-01-18 **גילה חמדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה** (27.08.2018).

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪, בהתבסס על מס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בטווח שבין 3,000 ₪ ל- 5,800 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קודם	**שטח קומה במ"ר**	**אקו'**	**שטח במ"ר**	**סה"כ אקו'**
שטח דירה	100.00 מ"ר	100%	100%	100.00 מ"ר
חדר בגג	23.00 מ"ר	100%	100%	23.00 מ"ר
מרפסת גג	77.00 מ"ר	20%	100%	15.40 מ"ר
פרגולה	23.00 מ"ר	13%	100%	2.99 מ"ר
סה"כ				141.39 מ"ר
מצב חדש	**שטח קומה במ"ר**	**אקו'**	**שטח במ"ר**	
שטח דירה	100.00 מ"ר	100%	100%	100.00 מ"ר
חדר בגג	40.00 מ"ר	100%	100%	40.00 מ"ר
מרפסת גג	60.00 מ"ר	20%	100%	12.00 מ"ר
פרגולה	19.80 מ"ר	13%	100%	2.57 מ"ר
סה"כ				154.57 מ"ר
סה"כ אקו'	13.18 מ"ר			
		6%	2.00	
דחיה עד מימוש ומושעא	89%	I	N	
סה"כ אקו'	11.73 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	**2,800** ₪			
השבחה	**32,854** ₪			
היטל השבחה	**16,427** ₪			

<u>החלטה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית משביחה לאור הוראותיה המאפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר במצב קודם לכדי 40 מ"ר במצב החדש. התכנית מתייחסת גם לשטחי פרגולה. בתחשיבו הביא בחשבון את שטחי חדר היציאה לגג והפרגולות בשני מצבי התכנון וקיבל השבחה של כ- 13 מ"ר אקו' ובייחוס מקדם דחיה/מושעא בשיעור 0.89 קיבל כי סך ההשבחה 11.73 מ"ר אקו'. שמאית המבקש טוענת כי התכנית אינה משביחה שכן במועד הקובע חלה תמ"א 38 המאפשרת בניה בהיקף גדול יותר בקומת הגג. לטענתה, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מרכיבים כגון צורך בהסכמת השכנים ותשלומי איזון לדיירי הבניין בקומות התחתונות. בהחלטתי מיום 19.12.2019 אשר נערכה לנכס בגוש 6021 חלקה 1017 רחוב ראש פינה 17 בחולון, התייחסתי לטענה בדבר תמ"א 38 במצב הקודם והבהרתי כי אני מוצא בעובדה שתמ"א 38 אושרה כ- 3 שנים קודם למועד הקובע של תכנית ח/1 תיקון 23 כמעיבה על אפשרות המימוש המיידית. לכן, בהחלטתי הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.75). אמנם אין מחלוקת כי מי שיכול להנות מהרחבת חדרי היציאה לגג הם בעלי הדירות העליונות, כפי שנקבע גם בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, אולם איני מוצא בכך סתירה: חיוב של בעלי הדירה הנדונה מחד, והבאה בחשבון של מרכיב דחיה המביא בחשבון את פרסומה של תמ"א 38 כ- 3 שנים קודם לכן.

בהתייחס לתשלומי האיזון, איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש שכן בתחשיבים לתכניות הקודמות הובא בחשבון כי בנכס נבנה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. דהיינו, קביעה זו מגלמת בתוכה כי מרכיב תשלומי האיזון לבניית חדר יציאה על הגג מוצה בין הדיירים. יתרה מזאת, שמאי הצדדים הפנו להחלטות ועדות ערר בעניין זה, ברם, ביום 10.06.2020 ניתנה החלטת ועדת ערר (י-ם) 8113/19 **קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, אשר סקרה החלטות שונות בסוגיה זו וקבעה כי:

"תיקון 126 מהווה בעיניינו קו פרשת המים בסוגיה זו, שכן הוא קובע מפורשות כי בעניינו ינותק הקשר בין הזכויות הקנייניות והחוזיות ברכוש ובזכויות המשותפים, לבין הזכויות התכנוניות. היטל ההשבחה יוטל רק על מי שנהנה מהזכויות התכנוניות, במנותק מהאפשרות הקניינית שיש לו לממש את הזכויות"

ולפיכך, "בסיכומו של דבר, אנו מכריעים כי אין לחשב את תשלומי האיזון בהערכת ההשבחה. המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש תוכניות צריכה לבוא

לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאיים המקובלים ובהתאם לנסיבות כל מקרה ומקרה"

"נוכח הכרעתנו כי אין מקום להפחית את תשלומי האיזון מההשבחה וכי הביטוי שיש לתת למורכבות קניינית במימוש התכנית יהיה במקדם דחיה מתאים, יערוך השמאי המכריע בדיקה האם במועד הקובע היתה צפויה מורכבות קניינית אשר השפיעה על ההשבחה (האם יש להוסיף מקדם דחיה לערכי השווי בגין אותה מורכבות ואם כן מהו)"

" ויודגש, כפי שקבענו, אין לקבוע את מקדם הדחיה על פי השאלה האם שולמו בפועל תשלומי איזון, אלא יש לבחון האם הקונה הסביר במועד הקובע היה רואה לנגד עיניו מורכבות קניינית, בהתחשב במכלול נסיבות העניין, המצדיקה הפחתה מסוימת בערך המקרקעין".

- שווי מ"ר מבונה: לאחר שבחנתי את השווי שנטען בחוות דעת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪, ולאחר ששמאית המבקש לא חלקה עליו אני מוצא כי מדובר בשווי סביר.
- מקדם דחיה: לאחר שבחנתי את המקדם 0.75, שנטען בחוות דעת שמאי המשיבה 0.75 ולאחר ששמאית המבקש לא חלקה עליו אני מוצא כי מדובר במקדם סביר.
- מרפסת גג: יובא בחשבון כי גם עפ"י הוראות תכנית ח/1 תיקון 23 "שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית".
- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	מ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
שטח דירה	100.03	1	100.03
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג פנויה	47.02	0.2	9.40
פרגולה	15.67	0.1	1.57
סה"כ			**134.00**
חדש	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר אקו'**
שטח דירה	100.03	1	100.03
חדר יציאה לגג	40	1	40
מרפסת גג פנויה	30.02	0.2	6.00
פרגולה	10.01	0.1	1.00
סה"כ			**147.03**

השבחה במ"ר אקו'	13.03
דחיה למימוש ומושעא	0.75
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,800
השבחה ב-₪	**27,370**
היטל השבחה ב-₪	**13,685**

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ח/392	18.09.1990	5,520	2,760
תכנית ח/1 תיקון 10א	28.10.1994	לא חלה השבחה	
תכנית ח/1 תיקון 23	11.07.2008	27,370	13,685

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב