דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10/12/2024
מספר מינוי: 1810-2024
מספרנו: 179-1810-2024

לכבוד
המבקשים, מר אורן טוקולי
באמצעות השמאי מר ערן לס
Eranless@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאי מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ
Shaul-lev@barak.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 79 בגוש 7278, מגרש 116

רחוב דן שומרון 5, קריית קריניצי, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר 202000571 הכוללת הקלות ומימוש זכויות בגין תוכנית לפי המפורט מטה.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
רג/2/1004	24/01/2018
הקלות	12/10/2021

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 10/09/2024.

2.3 ביום 24/11/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	קרקע פנויה המיועדת לבנייה רוויה
גוש	7278
חלקה	79
שטח החלקה	1,050 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דן שומרון 5, קריית קריניצי, רמת גן

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב דן שומרון, בשכונת קריית קריניצי, רמת גן.

שכונת ״קריית קריניצי״, הינה שכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה חדשה למגורים בבנייה רוויה.

רחוב דן שומרון הינו רחוב דו סיטרי המתחיל מרחוב קציר ממזרח ומסתיים במבוי סתום וכיכר. באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 79 בגוש 7278 בשטח רשום של 1,005 מ״ר, בעלת צורה מרובעת רגולרית, עם חזית דרום מזרחית ודרום מערבית לרחוב דן שומרון, יתר החזיתות פונות למבני מגורים. המקרקעין ריק ופנוי. רוחב החלקה כ-31.5 מ׳ ואורכה כ-33 מ׳.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו קרקע ריקה ופנויה, הקרקע ללא פיתוח והייתה מגודרת ביום הסיור. המקרקעין ביעוד למגורים.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 **<u>תוכנית רג/1/1004</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5580 מיום 21/09/2006.

התוכנית מסווגת את הנכס, בייעוד מגורים ב' מיוחד, מגרש 116 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- שטח בניה עיקרי: 960 מ"ר.
- שטח שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת: 224 מ"ר.
- שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 480 מ"ר.
- מספר יחידות דיור: 8 יחידות.
- מספר קומות: 4+ ח. גג, מתחת לכניסה הקובעת: 1.

להלן הוראות נוספות:

- מרתפים:
  - תותר בנייה של עד 2 קומות מרתף שלא למגורים בגבולות המגרש.
  - תכסית קרקע מרבית למרתפים 80%.
  - תכליות מותרות במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, אולם משחקים לילדים ולספורט, מעליות, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים בלבד בשטח 6 מ"ר נטו ליח"ד, בתנאי ששטח כל הנ"ל, יהווה לפחות 50% משטח המרתפים.
  - אולם המשחקים לילדים ולספורט, יהווה חלק מהשטח העיקרי של הבניין, בו הוא שוכן ומידתו לא תעלה על 150 מ"ר- אולם זה יירשם כרכוש משותף.
  - גובה המרתפים לא יעלה על 2.2 מ' נטו, במידה והמרתף ייכלל בשטח העיקרי, גובה התקרה לא יעלה על 2.4 מ' נטו.
- גגות: תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחידת דיור, הכניסה מתוך היחידות להן שייכות חדרי היציאה לגג. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40% משטח הגג.
- שטחה של יחידת מגורים באזור זה לא יקטן מ-80 מ"ר (שטח עיקרי), וכמו כן לפחות 80% מיחידות המגורים באזור זה שטחן (שטח עיקרי) לא יקטן מ-92 מ"ר.

5.1.2 **<u>תוכנית רג/מק/1004/א'1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6161 מיום 17/11/2010.

מטרת התוכנית:

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים, לפי רק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה- 1965 עפ"י ס' 62 א' (א)(1) לחוק.
- הוראות בדבר פינוי מבנים להריסה בתחום תוכנית רג/1004/1.

התוכנית מסווגת את הנכס, בייעוד מגורים ב'2, מגרש 116, ולא משנה זכויות.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 **<u>תוכנית רג/1004/2 (506-0474239)</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 7668 מיום 09/01/2018.

מטרת התוכנית:

החלת תוכניות רג/340/ג/15, רג/340/ג/21 על תחום תוכנית רג/1004/1- "המשולש הגדול" וקביעת הנחיות תכנוניות.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- הוראות תוכנית רג/340/ג/15 "מחסנים דירתיים"- יחולו על תחום "צמודי הקרקע ודירות הגן" (ביעוד מגורים א'1 ומגורים ב' מיוחד שבתוכנית רג/1004/1).
- הוראות תוכנית רג/340/ג/21 "חדרי יציאה לגג"- יחולו על כל תחום תוכנית רג/1004/1.
- באזור מגורים ב'2 מתוכנית רג/מק/1004/1/א' (בניה מרקמית) הגדלת שטחי השירות בתת הקרקע בטיפוס "מגורים גן גג" לכדי עד 80% משטח המגרש.

<u>תוכנית רג/340/ג/15</u>

- בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א/1, למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתוכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות כדלקמן,
- ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ומס' קומות.
- ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו. ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף, של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ומס' קומות.

- לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת. שטח המחסן יהיה עד 10 מ״ר נטו לכל דירה, ייחשב כשטח שירות וזאת במידה ולא נבנו מחסנים דירתיים.
- בקומה המפולשת שטחי השירות לפי תוכנית רג/340 על כל תיקוניה, לא יותרו מחסנים דירתיים בקומה המפולשת.
- באזורי מגורים מיוחד בהם הוגדרו מחסנים עפ״י תוכנית מפורטת, אשר אושרו טרם תחילתה של תוכנית זו, כשטחי שרות בתת קרקע או בקומת הכניסה, ניתן יהיה להעביר 6 מ״ר מהמחסנים המהווים שטחי שירות ולהוסיפם לשטח הדירה הכולל, בצמוד לשטח שירות וסימונו בבקשות שתוגשנה להיתר בניה.

<u>תוכנית רג/340/ג/21</u>

הועדה המקומית, תהיה רשאית לאשר בנית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בנין מגורים, לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים, בהם ניתן יהיה לבנות עפ״י הוראות התוכנית הראשית, בגג שטוח וחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן.

השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג, לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ״ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ״ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר (כקבוע בתוכנית הראשית) לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי, של הדירה האמורה.

5.2.2 **<u>רישוי</u>**

להלן מסמכי רישוי בניה אשר נמצאו בתיק הבניין 6235116 הדיגיטלי של הוועדה המקומית:

- בקשה 202000571 לבניית מבנה נמוך בן 4 קומות על קרקעיות וקומת מרתף המכילה 16 חניות. המבנה כולל 8 יח״ד דו קומתיות.

<u>להלן הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו״ב:</u>

- הקמת מרפסת החורגת מקו בניין קדמי ב-2 מ׳ או 40% ,הקטן מבניהם.
- ניוד 75 מ״ר מתוך שטחי השירות, בקומת המרתף לשטחי שירות בקומת הקרקע, עבור בליטות ותכנון מיטבי של הקומה.
- הגבהת גובה מרתף נטו ל-2.8 מ׳ לצורך מעבר תשתיות.

6. <u>המצב הקנייני</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10/09/2024, רשומות הזכויות בחלקה 79, בגוש 7278, כדלקמן:

גוש: 7278.

חלקה: 79.

שטח במ"ר: 1,050 מ"ר.

בעלויות: להלן הרכב הבעלויות:

שם מלא	החלק בנכס	
סיאנס גבריאל	8,662	105,000
סיאנס מוסא	6,375	105,000
סיאנס שמואל	8,662	105,000
סיאנס בנימין	8,662	105,000
ארז יעקב	2,163	105,000
ארז סימה	2,163	105,000
הראל ציון	1,922	105,000
דעדוש משה	2,079	105,000
דעדוש תמר	2,079	105,000
חיון מיכאל	2,079	105,000
חיון בתיה	2,079	105,000
שניר דן	8,337	105,000
נמדר אהרן	2,625	105,000
גאוטה ליאור	1,281	105,000
לוי אביבה	1,281	105,000
סיאנס אריאל	105	1,050
סייר דליה	656	10,500
בכר חיים	5,513	105,000
הראל בנימין	1,922	105,000
הראל הרצל	1,922	105,000
הראל אפריים	1,922	105,000
ליאופולד אליהו	2,562	105,000
אופנהיים בנימין	1,365	10,500

הערות:

בתאריך 6/5/2020, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת: מוסן שרון, שמעוני ענת, חי עמרי, עוז סימה, עוז שימי, קדמי רוני יעקב, קדמי ענת, דיין רויטל אהובה, דיין יעקוב, בן משה שרון, בן משה משה גיל, וסטרייך גל, טוקטלי טליה, וטוקטולי אורן.

6.2 הסכם מכר[1]:

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 18.10.2017, בין מוכרים שונים, לבין, ה"ה, שון מוסן, ענת שמעוני, עומרי חי, סימה עוז, שימי עוז, רוני קדמי, ענת קדמי, רויטל דיין, יעקב דיין, שרון בן משה, גיל בן משה, וסטרייך גל, טליה טוקטלי ואורן טוקטלי (להלן: "הקונים"), נרכש הנכס הנדון, תמורת סך של 15,650,000 ₪ + מע"מ כדין.

7. השבחה בשומות הצדדים

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
רג/2/1004	אין השבחה		891,650 ₪	445,825 ₪
הקלות	אין השבחה		113,400 ₪	56,700 ₪

הערה: בתחשיב חלופי, שמאי המבקשים קבע השבחה של 69,105 ₪ לתוכנית רג/2/1004.

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

תוכנית רג/2/1004:

הצדדים חולקים לעצם ההשבחה בתוכנית הנדונה, וזאת בשל טענת המבקשים ליכולת מימוש זכויות, מכוח תוכנית רג/ג/340/15 ו-רג/ג/340/21 לפני אישורה של תוכנית ג/2/1004.

ובתחשיב חלופי, ישנה מחלוקת לעניין מקדם התועלת בגין מחסנים וחדרי גג במצב החדש (כשטח עיקרי) ובשל שוליות.

בנוסף, קיימת מחלוקת לעניין גובה מקדם זמינות וודאות למתן הזכויות.

הקלות:

הקלה בקו בנין קדמי למרפסות: שמאי המבקשים סבר, כי ניתן למקם את המרפסות במיקום אחר, כך שלא נוצרה כלל השבחה.

בתחשיב חלופי הוצג כי קיימת מחלוקת לעניין גובה מקדם שיפור התכנון. (שמאי המשיבה קבע מקדם 0.15, שמאי המבקשים קבע מקדם בשיעור 0.1).

הקלה לניוד שטחי שירות: קיימת מחלוקת לעניין מקדמי השווי, (שמאי המבקשים סבר, כי מדובר בקירוי ולכן קבע מקדם 0.2, שמאי המשיבה קבע מקדם 1).

[1] הסכם המכר לא הוצג בפני. הנתונים נלקחו משומות הצדדים.

8. תוכנית רג/2/1004

8.1 עמדת המשיבה

8.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון שטחי המחסנים המבוקשים בבקשה להיתר ואת תוספת הזכויות, עקב הגדלת חדרי היציאה לגג, בתוכנית רג/2/1004.
- הובא בחשבון, כי תוספת הזכויות לחדרי היציאה לגג, לא נוצלו לבניית חדרי יציאה לגג, אלא כתוספת שטח עיקרי למגורים, במגרש, בחלוקה בין כל הדירות.
- בדיון הסביר השמאי, כי הועדה הפסיקה לתת היתרי בניה למחסנים, ועליות גג. לטענתו, דין בעלים שמחזיק זכויות במקרקעין, משנת 2005 צריך להיות זהה לדין בעלים, שמחזיק זכויות במקרקעין משנת 2017.

8.1.2 ערכי שווי:

בהתאם לחוזה המכר מיום 2/8/2015, נמכר מגרש 105 בתוכנית רג/מק/1/1004/א' תמורת סך 12,976,660 ₪. זכויות הבניה במגרש 105 זהות לזכויות הבניה במגרש הנדון, להלן הניתוח שערך:

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
מרתף	480	0.20	96.00
עיקרי	960	1.00	960.00
חדר יציאה לגג	92	1.00	92.00
שירות	224	0.50	112.00
חצר	853	0.25	213.00
סה"כ			1,377.00
שווי מ"ר מבונה			9,423.00

לאחר התאמה למועד קובע, והפחתה בגין שוליות מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪.

8.1.3 תגובה לשומת המבקשים מיום 15/10/2024:

שמאי המשיבה, מתייחס לטענת שמאי המבקשים לחוסר השבחה.

- שמאי המשיבה התייחס להיתר בניה מספר 2013156 משנת 2013, ולטענתו זה, אינו מצביע על פרשנות הועדה, במועד הקובע 2018 או במועד רכישת הנכס הנדון.
- שמאי המשיבה התייחס לערר יצחקי יורם, שצורף ע"י שמאי המבקשים. שמאי המשיבה סבר, כי ועדת הערר דחתה את הטענה בדבר המועד הקובע לחישוב, כתוצאה מאישורה של תוכנית רג/2/1004, וכפועל יוצא מכך, סבר כי יש לגבות בגין תוכנית רג/2/1004.
- טענה נוספת היא, כי תוכניות רג/340/ג/21 ו-רג/340/ג/15 במועד תחילתן, לא נכללו בתוכנית רג/340 ועל כן המקרקעין היה בייעוד חקלאי, לפיכך תוכניות אלו לא היו רלוונטיות, למקרקעין, במועד תחילתן.

בתוכנית רג/1/1004 נקבע, כי התוכנית תחול בהתאם להוראות תוכנית רג/340 על תיקוניה, כל עוד לא שונו, ע"י הוראות התוכנית.

- שמאי המשיבה, צירף החלטת ועדה מקומית משנת 2017 **שדחתה** בקשה לבניית מחסנים וחדרי יציאה לגג לפני אישורה של תוכנית רג/2/1004, כדוגמא צירף את החלטת ועדת רישוי בכתובת חיים בר לב 32.
- שמאי המשיבה ציין את ערר חיים וחוה שנפלד[2], בו נקבע כי בהערכת שווי במצב הקודם, לא יובא בחשבון נוהג שהינו פסול וסותר את הדין והפרשנות שניתנה לו.
- שמאי המשיבה מציין, כי בכל השומות המכריעות, בחרו לגבות בגין תוכנית זו, לדוגמא, מר משה נדם בגו"ח 7278/74 אשר הכריע, כי קיימת השבחה בתוכנית רג/2/1004 ודחה את טענת שמאי הבעלים, כי תוכניות רג/340/ג/21 ו-רג/340/ג/15 מהוות, חלק, מהתוכניות החלות על המקרקעין, במצב הקודם.

8.1.4 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה:</u>

תחשיב השבחה רג/2/1004			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי מבוקש למחסנים			48 מ"ר
תוספת שטח חדרי יציאה לגג			68 מ"ר
הפסד חצר עקב תוספת מחסן בקומת קרקע	6 מ"ר	0.25	1.5 - מ"ר
שטח מחסנים במצב קודם בקומת מרתף	48 מ"ר	0.2	9.6 - מ"ר
סה"כ תוספת שטח			104.9 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
השבחה			₪ 891,650
היטל השבחה			₪ 445,825

[2] ערר תא 85036/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד, מיום 4/9/2011.

8.2 <u>עמדת המבקשים</u>

8.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

שמאי המבקשים סבר, כי **גם לפני אישורה** של תוכנית רג/2/1004, ניתנו זכויות בניה, מכוח תוכנית רג/ג/340/15 ותוכנית רג/ג/340/21.

לשם חיזוק טענותיו, השמאי צירף, היתר בניה מס׳ 2013156 מיום 10/6/2013, ברחוב בר לב 21 בגו״ח 7277/41.

הטענה לאי תחולת הזכויות אשר מוקנות בתוכניות אלה, בתחום ״המשולש הגדול״, מהווה הלכה למעשה, תקלה טכנית של הועדה המקומית, כפי שהוסבר בערר 8159/0419.

ברמה המהותית, תכנית רג/2/1004 משנת 2018 , היא רק באה בעצם, לתקן תקלה, ולאשר את מה שהיה ברור לכולם, בכל מערכות התכנון של רמת גן, שאותם הסדרים של רג/21 ורג/15 צריכים שיחולו גם במתחם הזה.

השמאי הציג טבלה עם תאריכים, המציגים את השתלשלות האירועים, באישור תוכניות רג/1/1004, רג/ג/340/15 ותוכנית רג/ג/340/21.

מהטבלה הסיק, כי מרגע קבלת תכנית רג/1/1004 בשנת 2002 ועד לאישורה חלפו 4 שנים שבמהלכן התקבלו ואושרו תוכניות ג/15 וג/21 אשר כאמור תחולתן חלה על כל המרחב התכנוני של רמת גן.

בעלי הזכויות רכשו את הזכויות בחלקה, בתאריך 18.10.2017 לפני אישור תכנית, רג/2/1004. בבואם לרכוש את הקרקע הנדונה, לקחו בחשבון, כי לקרקע מוקנות זכויות הבניה, מכוח תוכניות ג/15 וג/21, זאת מאחר והוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, אישרה היתרי בנייה בתחום ״המשולש הגדול״, עם זכויות אלו כפי שהוצג לעיל. לכן, מחיר רכישת הקרקע, גילם את שווי הזכויות ואת השבחתן ככל והייתה.

השמאי הפנה לפס״ד בעניין ברקול[3].

בהתאם לאמור, ובתחשיב חלופי, נלקח בחשבון מקדם וודאות וזמינות לזכויות מכוח תכניות רג/ג/340/15 ורג/ג/340/21 של 0.15 (זאת מהסיבה, שהקרקע נרכשה בתחום הזמן שבין אישור תכנית, רג/1/1004 לבין אישור תכנית רג/2/1004 שרק תיקנה טעות טכנית, משפטית, אך לא יצרה שינוי בהיתרי הבנייה שמתקבלים).

בדיון חידד השמאי, כי מבחינתו, שווי שוק לצורך תחשיב היטל השבחה, נמדד לפי השוק ועל כן ציין את פס״ד ברקול.

[3] בר״מ 20-168 אליה ברקול נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

8.2.2 שטחים ומקדמים:

מצב חדש:

שמאי המשיבה סבר, כי התחשיב הינו תיאורטי, על כן במצב החדש, יש להביא בחשבון, הפסד חצר של 12 מ״ר בגין 2 דירות.

מצב קודם:

שטח דירות הגן והגג הינו גדול, דירות גן בשטח של 148 מ״ר ודירת גג בשטח של 188 מ״ר, על כן, המחסן הצמוד לדירה הינו שולי.

כמו כן, למחסן שצמוד לדירה, יש חסרונות לעומת מחסן בתת הקרקע, הצמוד לרכבים ומאפשר גישה ישירה. ההגבלה הינה במרחק לשטח האחסון ואופן השימוש בשטחי האחסנה.

נלקח בחשבון בתחשיב החלופי, המקדמים הבאים:

מקדם לזיכוי מחסנים במצב הקודם במרתף: 0.6

מקדם לשטחים שוליים/אחסנה: 0.7

מקדם וודאות וזמינות: 0.15

8.2.3 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי.

8.2.4 תחשיב השבחה חליפי של שמאי המבקשים ככל ועמדתו העקרונית לא תתקבל:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות	סה״כ שטח אקוי׳
עיקרי מבוקש למחסנים	48	1	0.7	33.6
זיכוי מחסנים מצב קודם	48	0.5	1	-24
הפסד חצר בקומת הקרקע	12	0.25	1	-3
תוספת שטח אקוי׳ בגין מחסנים				6.6
חדרי גג	68	1	0.7	47.6
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ בגין חדרי גג/מחסנים				54.2
זמינות וודאות			0.15	8.13
שווי מ״ר מבונה				₪ 8,500
סה״כ השבחה				₪ 69,105
היטל השבחה				₪ 34,553

8.3 <u>הכרעה לתוכנית רג/2/1004 למועד קובע 24/1/2018</u>

8.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

מהות ההשבחה של תוכנית רג/2/1004 (506-0474239) הינה הכללתן של זכויות הבניה של תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21 בייעוד מגורים ב' מיוחד.

רוצה לומר, כי שני ראשי ההשבחה, לבחינת החיוב, הינם, לתוכנית רג/340/ג/15 תוספת מחסנים קומתיים בשטח 6 מ"ר ליחידת דיור, ולתוכנית רג/340/ג/21 המתירה הגדלת חדרי הגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

שמאי המבקשים סבר, כי אין השבחה בגין אישור תוכנית רג/2/1004 בשל היכולת לבנות מחסנים בצמוד לדירות וחדרי גג בשטח 40 מ"ר <u>עוד בטרם אישורה של תוכנית רג/2/1004</u>. להבנתו, היה קיים נוהג בוועדה המקומית, לתת הזכויות הנדונות, עוד בטרם אישורה של התוכנית וזאת בהסתמך על הצגת היתר בניה אחד. כלומר להבנתו, תוכנית רג/2/1004 לא השביחה את המקרקעין ולא הוסיפה זכויות, שבלאו הכי, היו מאושרות כ"נוהג" של הועדה המקומית.

לשם כך, שמאי המבקשים צירף היתר בניה אחד, המוכיח נוהג זה.

ראשית, לשם בדיקת התקיימות נוהג של הועדה המקומית, אפנה לאמור בפס"ד בעניין אליה ברקול[4] אשר התקבל בבית המשפט העליון והתייחס לסוגיה של שטחי שירות בלבד:

> "לא ניתן לראות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 ככאלו שהקנו למשיבה סמכות עצמאית לשינוי תכנית בניין עיר שאושרה בשנת 1978 על-ידי הוספת שטחי שירות. יחד עם זאת, האפשרות לקביעת זכויות בנוגע לשטחי שירות הייתה קיימת עוד מכוח התוכניות הישנות שקדמו לתקנות, דהיינו מקור ההשבחה נבע מאישור אותן תכניות. לפיכך אין לומר כי החלטת המשיבה בנוגע לשטחי השירות מכוח התקנות חוללה שינוי של התוכנית, באופן שיוצר אירוע מס עצמאי נוסף; החלטת המשיבה לעניין שטחי השירות הובילה לגיבוש קונקרטי של זכויות מותנות שמקורן בתכנית; אף שמקור ההשבחה מצוי כבר בתכנית המקורית כך שיש לראות בה כמחוללת המס, השבחה זו מתגבשת סופית אך עם מתן החלטה קונקרטית של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות, כך שיש לראות במועד החלטה זו כתאריך הקובע ביחס לשומת ההשבחה העודפת."

עוד על פרשנות לקיום נוהג, הורחב, בעניין צארום, בעמ"נ (ת"א) 14028-10-22, יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 18/09/2023, מפי כבוד השופט גלעד הס, שקיבל את עמדת המערערת. שם נקבע כי, **יש מקום להכיר בנוהג הוועדה**

[4] בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, מיום 15/2/2023.

המקומית הרצליה, לתת 50% זכויות בניה במצב הקודם, לצורך קביעת היטל השבחה, וקבע קריטריונים לבחינת הנוהג, להלן ציטוט רלוונטי,

> "ראשית, מדובר בנוהג המבוסס על היתרי בניה ולא פעילות בלתי חוקית;
> שנית, מדובר על נוהג, שאף אם הוא פסול, הרי מדובר על פסלות בעצימות נמוכה, היות וקיימת פרשנות הגיונית התומכת בו והמתבססת על לשון התכנון;
> שלישית, מדובר בנוהג אשר מצא ביטוי אובייקטיבי וחיצוני בהחלטות הוועדה המקומית והיתרי בניה רבים;
> רביעית, מדובר בנוהג בהיקף נרחב, על פני שנים רבות;
> וחמישית, הוועדה המקומית החליטה לשנות מנוהג זה ממש לאחרונה, לאחר המועד הקובע.
> **לאור האמור לעיל, אני מקבל את הערעור בנושא זה, וקובע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם כי שיעור זכויות הבניה הינו בסך של 50%."**(ההדגשה שלי ד.ב.)

ולסיכום,

> "לאור האמור והמפורט לעיל, **אני מקבל את הערעור במלואו וקובע כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל – 50% זכויות בניה ולמוסך מעל 25 מ"ר." (ההדגשה שלי ד.ב.)**

על כן, ובהתאם לפסיקה האמורה, אבחן מה מעמדו של הנוהג, האם מדובר בנוהג המבוסס על היתרי בניה רבים שניתנו בשכונה, האם אלו הוקנו כפעילות חוקית, והאם מדובר בנוהג רחב היקף ועל פני שנים רבות.

בחנתי את היתרי הבניה שניתנו בשכונה,

להלן פירוט היתרי בניה, שניתנו בסביבה, למבני מגורים, (מגרשים 21,2 ו-44 בייעוד מגורים א'1 בתוכנית רג/1/1004, שאר ההיתרים בייעוד מגורים ב' מיוחד לפי תוכנית רג/1/1004):

גוש	חלקה	מגרש	מספר היתר	מועד היתר	זכויות
7277	41	106	2013156	12/06/2013	כולל זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21
7277	42	107	2016161	27/07/2016	כולל זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21
7278	16	44	2016273	12/12/2016	לא התקבלו זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21[5]
7278	77	115	2016303	24/01/2017	כולל זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21
7278	76	114	2016311	24/01/2017	כולל זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21
7277	4	2	2017083	23/03/2017	לא התקבלו זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21[6]
7277	22	21	2017082(2)	03/04/2017	לא התקבלו זכויות מכוח רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21[7]

מן הטבלה דלעיל, לא ניתן לקבוע חד משמעית, בדבר קיום נוהג, בוועדה המקומית להעניק זכויות, מכוח תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21, **ונראה כי הנוהג לא מצא ביטוי בהיתרי בניה רבים ואינו רחב היקף בשכונה זו.**

- במקרקעין בייעוד מגורים ב' מיוחד לפי תוכנית רג/1/1004, נמצאו 4 מקרים בהם התקבלו זכויות מכוח תוכנית רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21, וזאת לפני אישורה של תוכנית רג/2/1004.
- במקרקעין בייעוד מגורים א'1 לפי תוכנית רג/1/1004, נמצאו 3 מקרים, בהם <u>לא</u> התקבלו זכויות, מכוח תוכנית רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21, וזאת לפני אישורה של תוכנית רג/2/1004.

מכאן אני מסיק, שלפני אישורה של תוכנית רג/2/1004 קבלת זכויות בניה, מכוח תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21 לא הייתה, חד משמעית, ודאית וקונקרטית. כמו כן ניתן לזהות, חוסר עקביות בדבר קבלת הזכויות. לפיכך, לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, שטען כי אין השבחה, בשל קיום נוהג, לתת הזכויות לפני המועד הקובע. כמו כן לא קיבלתי, את עמדתו, בתחשיב חלופי, כי יש לחשב את ההשבחה במקדם 0.15 בשל התחשבות בזמינות ואי וודאות.

עוד אציין, כי להבנתי, ככל והיה נוהג, מדובר בנוהג פסול ובעצימות שלא כללה היתרי בניה רבים באזור. כמו כן הוברר בדיון ע"י שמאי המשיבה כי המשיבה הפסיקה עם נוהג זה. להבנתי, אין פרשנות הגיונית, למתן זכויות לבניה של חדרי גג בשטח של 40 מ"ר ומחסנים כשטחים עיקריים, בטרם אישור התוכנית, במצב הקודם.

מובהר כי בתוכנית רג/1/1004, בייעוד מגורים ב' מיוחד, הותרו מחסנים בקומת המרתף, ובמפלס הגג הותרו חדרי יציאה לגג, בשטח 23 מ"ר לכל יחידת דיור, המתוכננת בקומה העליונה של הבניין.

[5] תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21 מופיעות בהיתר המילולי אך לא התקבלו בגרמושקה.
[6] תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21 מופיעות בהיתר המילולי אך לא התקבלו בגרמושקה.
[7] תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21 מופיעות בהיתר המילולי אך לא התקבלו בגרמושקה.

בייעוד מגורים א׳1, הותרו שימושי אחסנה בקומת המרתף ומימוש עליות גג בשטח 12 מ״ר לכל יחידת דיור.

בערר בעניין חיים וחווה שנפלד[8], ועדת הערר הנכבדת קבעה, כי בשלבים הראשון והשני, יש לבדוק את קיומו של הנוהג, **והאם הנוהג הופסק**, וכי קיומם של מקרים בודדים, אינם מהווים ראיה, לקיומו של נוהג.

לעניות דעתי, ככל והיה נוהג, לאשר זכויות מכוח תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21, **הרי שהנוהג הופסק בסמוך למועד הפקדת תוכנית רג/1004/2.**

לאחר הדיון, קבלתי את שומתו של מר רן וירניק, משמאי המשיבה, בגושים 6235 ו-6236, קריית קריניצי, רמת גן. בהתאם לשומתו, ניתן לזהות, כי בוצע חיוב, בגין תוכנית רג/1004/1 ליעוד מגורים א׳1, בהיקף זכויות של 160 מ״ר עיקרי, בתוספת מרתף וחצר.

על כן, אני מקבל את קביעתו, כי במצב הקודם, לא הובאו בחשבון, חדרי גג ומחסנים מכוח תוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21[9].

משומתו של מר אריה אריאל, בגושים 6235 ו-6236, אשר צורפה לאחר הדיון, לא ניתן לדעת, על בסיס איזה זכויות, בוצע החישוב.

קבלתי את הפנייתו של שמאי המשיבה, לבקשה להיתר 2016167, ברחוב חיים בר לב 60, ואשר ביום 30/4/2017 המשיבה, דחתה את מתן זכויות להגדלת חדר יציאה לגג ולמחסן בקומת קרקע ובקומה א׳, כאמור הזכויות לא תאמו לתוכנית רג/1004/1. כנ״ל בהתאם לבקשה להיתר 2016128 בכתובת דן שומרון 16, ובקשה להיתר 2016130, בכתובת חיים בר לב 32.

שמאי המבקשים, הפנה להחלטה בערר יצחקי יורם[10], שם נטען ע״י עורך דין המבקשים, מר שחר ריקי, כי קיימת תקלה טכנית, בדבר החלת זכויות בתוכניות רג/340/ג/15 ו-רג/340/ג/21. כאמור ועדת הערר לא התייחסה בהחלטתה בדבר ״תקלה״ זו. יתרה מזו, החלטת הועדה, הייתה לדחות את טענת העוררים, לעניין המועד הקובע לחישוב ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית רג/1004/2.

בחינה נוספת בוצעה עם שומות מכריעות נוספות, אשר קבעו השבחה, לתוכנית רג/1004/2 :

- השמאית גב׳ נורית ג׳רבי, בגו״ח 7277/39, בכתובת חיים בר לב 25.
- השמאית גב׳ אורית גלן, בגו״ח 7277/40, בכתובת חיים בר לב 23- בגין חדרי גג בלבד.
- השמאי מר משה נדם בגו״ח 7278/74, בכתובת דן שומרון 11.

[8] ערר (ת״א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ חיים וחוה שנפלד, מיום 4/9/2011.

[9] ניתוח הזכויות בייעוד מגורים ב׳ מיוחד בוצע בגישת החילוץ.

[10] ערר רג/8159/0419 יצחקי יורם נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (המשולש הגדול), מיום 3/4/2023.

8.3.2 <u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה 8,500 ₪.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה, לרבות, שומתו המכרעת של מר משה נדם, בגו״ח 7278/74 אשר קבע שווי מ״ר מבונה 8,500 ₪ למועד קובע.

לאור האמור, קבלתי את עמדות הצדדים, אני קובע שווי מ״ר מבונה, למועד קובע 8,500 ₪.

8.3.3 <u>שטחים ומקדמים:</u>

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון, מקדם אקוי׳ בשיעור של 0.15 בגין אי וודאות וזאת בשל הכרעתי, בסעיף 8.3.1.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי נדרש להביא בחשבון, מקדם שוליות לחדרי גג ולמחסנים, אולם לא בשיעור שנקבע בשומת המבקשים, (בשומת המבקשים נקבע מקדם בשיעור 0.7).

במצב הקודם, השטח העיקרי ליח״ד, הינו 131.5 מ״ר[11], ובמצב החדש התבקש שטח עיקרי ליח״ד כ-146 מ״ר[12].

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.8, בדומה לקביעתה בשומתה המכרעת, של גב׳ אורית גלן, בגו״ח 7277/40. כאמור מקדם השוליות, יובא בחשבון לתוספת השטח העיקרי בלבד.

חדרי גג:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי ההשבחה הינה לשטח של 68 מ״ר, כלומר 40 מ״ר בחיסור 23 מ״ר חדר גג במצב הקודם, וזאת ל-4 חדרים על הגג.

בבקשה להיתר מספר 202000571 התבקשו 48 מ״ר למחסנים, כמו כן התבקשו שטחים עיקריים, (ללא מחסן וממ״ד) בהיקף של 1,095.92 מ״ר, וממ״ד כשטח עיקרי 23.94 מ״ר. כלומר סה״כ השטחים העיקריים המבוקשים, הינם 1,167.86 מ״ר, על כן, להבנתי, קיימת יתרה של 0.14 מ״ר אשר משויכים לחדרי הגג וטרם מומשו, להלן התחשיב:

ניתוח זכויות במצב החדש	
זכויות עיקריות	960 מ״ר
חדרי גג (40 מ״ר ליח״ד)	160 מ״ר
מחסנים כעיקרי (6 מ״ר *8 יח״ד)	48 מ״ר
סה״כ זכויות עיקריות	1,168 מ״ר
סה״כ זכויות עיקריות שהתבקשו	1,167.86 מ״ר
סה״כ זכויות לזיכוי	0.14 מ״ר

לאור האמור, במצב החדש, אביא בחשבון תוספת שטחים, לחדרי גג, בהיקף של 67.86 מ״ר. (0.14 מ״ר- 68 מ״ר).

[11] לפי 960 מ״ר עיקרי בתוספת 92 מ״ר לחדרי גג (23 מ״ר *4 חדרי גג).

[12] בהתאם לבקשה להיתר התבקשו 1,167.86 מ״ר עיקרי.

מחסנים:

קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לשיעור ההשבחה למחסנים. שמאי המבקשים מחשב השבחה, בשיעור של 0.5 (0.5 במצב הקודם ו- 1 במצב החדש), בעוד ששמאי המשיבה מחשב השבחה בשיעור של 0.8.

- בשומתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 7277/39 הובא בחשבון שיעור השבחה של 0.8.
- בשומתו של מר משה נדם בגו"ח 7278/74, הובא בחשבון שיעור השבחה של 0.8.
- בשומתי בגו"ח 6186/277, ברחוב מולכו 3, רמת גן, הובא בחשבון מחסנים, במצב הקודם, במקדם בשיעור של 0.4[13] ובמצב החדש מקדם בשיעור של 0.98 בשל העובדה כי מדובר במחסן אשר צמוד לדירה וכלול בה.

מעיון בבקשה להיתר, במצב החדש, אני מוצא ששטחי המחסנים, הינם פנימיים בתוך הדירות, על כן, במצב החדש, אביא בחשבון שטחים אלו, במקדם 0.98 ובמקדם שוליות בשיעור 0.8, סה"כ מקדם משוקלל 0.784.

במצב הקודם, הותרו שטחי אחסנה בקומת המרתף, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ', על כן, אני סבור כי המקדם למחסן במרתף, הינו בשיעור של 0.2.

[13] הזכויות למחסנים הינם מכוח תוכניות ביחס למקרה דנן (תוכניות רג/340 ו-רג/340ג/3) בקומת הקרקע ומרתף.

8.3.4 **<u>תחשיב הכרעה לתוכנית רג/2/1004:</u>**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	960 מ"ר	1	960 מ"ר
חדרי גג (23 מ"ר *4 יח"ד)	92 מ"ר	1	92 מ"ר
מחסנים בקומת מרתף (6 מ"ר *8 יח"ד)	48 מ"ר	0.2	9.60 מ"ר
סה"כ מצב קודם			1,061.60 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	960 מ"ר	1	960 מ"ר
חדרי גג (23 מ"ר *4 יח"ד)	92 מ"ר	1	92 מ"ר
תוספת חדרי גג (השלמה ל-160 מ"ר) ובקיזוז 0.14 מ"ר	67.86 מ"ר	0.8	54.29 מ"ר
תוספת מחסנים כשטח עיקרי (6 מ"ר *8 יח"ד)	48 מ"ר	0.784	37.63 מ"ר
הפסד חצר בגין מחסן בקומת הקרקע	6 מ"ר	0.25	-1.50 מ"ר
סה"כ מצב חדש			1,142.42 מ"ר
סיכום השבחה			
השבחה אקוויוולנטית			80.82 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			8,500 ₪
סה"כ השבחה			**686,970** ₪
היטל השבחה			**343,485** ₪

9. <u>הקלות</u>

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

- הובא בחשבון שטח המרפסות, בחריגה מקווי בניין קדמיים. הובא בחשבון, כי חריגה עד 1.2 מ׳ מקו הבניין, עבור מרפסות, אפשרית מכוח תקנות התכנון והבניה, ולכן, אינה חייבת בהיטל השבחה. השמאי הביא בחשבון, את שטחי המרפסות הנמצאים בחריגה, מקווי הבניין, בשטחים, מעבר ל-1.2 מ׳.

- השמאי הביא בחשבון, כי ניוד שטח השירות לקומת הקרקע, אפשרה, יצירת בליטות בקומת הקרקע, המהוות את חצר דירות הגן. הובא בחשבון סך שטחי השירות שנוידו, בתוכנית הבקשה להיתר.
- הובא בחשבון, כי לא קיימת השבחה, עקב הקלה בגובה קומת מרתף 2.8 מ׳ לצורך מעבר תשתיות.

9.1.2 <u>תגובה לשומת המבקשים לעניין הקלות מיום 15/10/2024:</u>

<u>הקלה בקו בניין קדמי למרפסות:</u>

שמאי המשיבה מתייחס לטענת שמאי המבקשים, כי ניתן למקם את המרפסת במקום אחר, על כן אין השבחה בגין הקלה זו. לטענת שמאי המשיבה, במידה והמרפסת תמוקם במקום אחר, אזי המרפסת, תהיה ממול למבנה שכן.

באשר למקדמים, שמאי המבקשים מבקש להביא בחשבון, מקדם מרפסת בשיעור 0.3 ומקדם שיפור תכנון, במקדם 0.1. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם מרפסת בשיעור 0.4 ובשומת החי״מ ברחוב מולכו 3, גו״ח 6186/277, נקבע על ידי מקדם מרפסת בשיעור של 0.5.

<u>הקלה לניוד שטחי שירות מהמרתף לקומת קרקע:</u>

שמאי המשיבה סבר, כי שטחי השירות בקומת המרתף, אינם תורמים לשווי לאור השימושים המותרים בהם. על כן, על הצד הזהיר הביא בחשבון, השבחה בשיעור של 15% (כלומר 5%-20%).

9.1.3 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה, התבסס על שומה מכרעת מיום 19/4/2020 למגרש 104, בגו״ח 7277/39 ברחוב חיים בר לב 25 בר״ג, שם קבעה השמאית המכרעת, גב׳ נורית ג׳רבי, שווי מ״ר מבונה בגובה של 10,000 ₪ לתאריך 30/7/2019.

9.1.4 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

הקלה בקו בנין קדמי למרפסות				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי' למרפסת**	**מקדם שיפור תכנוני לשטח החורג**	**שטח אקוי'**
השבחה בגין הקלה בקו בניין למרפסת	1.38 מ"ר	0.4	0.25	0.14 מ"ר

הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע לשטח שירות מעל הקרקע		
שטח שירות מבוקש מעל הקרקע		330.79 מ"ר
שטח שירות מותר ע"פ רג/1/1004		224.00 מ"ר
תוספת שטח שירות מעל הקרקע לממ"ד ע"פ התקנות		32.00 מ"ר
סה"כ שטח שירות שנויד		74.79 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.15	11.2185

סה"כ תוספת שטח אקוי'	11.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 114,000
היטל השבחה	₪ 57,000

9.2 עמדת המבקשים

9.2.1 מהות ההשבחה:

הקלה בגין הבלטת מרפסות:

ההקלה שניתנה הינה טכנית בלבד, ולמעשה לא מוסיפה לשווי, בין מצבי התכנון. ניתן למקם את המרפסת, גם בתחום קווי הבניין, ללא פגיעה או גריעה מפונקציונליות של התוכנית ולכן אין הבדל כספי בין מצבי התכנון.

בנוסף, המרפסת החורגת מעבר ל-1.2 מ׳ המותרים בתקנות, ממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע של דירת גן, בחזית לכיכר. דירה זו בעלת גינה פרטית, מה שממחיש את השוליות בתפקוד, של מרפסת זו, לדירה ולבטח של החריגה מעבר ל-1.2 מ׳ המותרים בתקנות. על כך חזר בדיון, כי מרפסת שפונה לכיכר, אינה אפקטיבית.

בהתאם לאמור לעיל, השמאי בדעה, כי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, בגין אישור ההקלה לחריגה, מקווי בניין מעבר ל-1.2 מ׳ המותרים בתקנות.

במידה ולא תתקבל דעתו, הציג תחשיב חלופי.

הקלה בגין ניוד שטחים מתת הקרקע לקומת הקרקע:

התבקשה הקלה לניוד שטחי שרות מהמרתף לקומת הקרקע.

הניצול במרתף יכול היה לשמש להגדלת שטחי החניה ו/או הקמת אולם דיירים וכדומה.

הבליטות נוצרו עקב כך, שהקומה הראשונה גדולה מהקומה השנייה. הבליטות משמשות גם להצללה מסוימת, שיכלה הייתה להתקבל מבניה של פרגולה באותו האפקט ואף יותר.

השמאי בדעה, כי במצב הקודם, שווים הכלכלי של השטחים במרתף, גבוה מבליטות וגגונים במצב החדש בקומת הקרקע.

במידה ולא תתקבל דעתו, הציג תחשיב חלופי.

בדיון ציין, כי זכויות שירות במרתף, לא שוות 0 ₪, קיימים שימושים לשטחים אלו, כגון, בשל אחסנת אופניים, שימוש לחניית אורחים וכדומה.

9.2.2 שטחים ומקדמים:

השמאי סבר, כי מדובר בשיפור תכנון ולכן נלקח בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.1.

הבלטת מרפסות:

הביא בחשבון מקדם מרפסת בשיעור של 0.3.

הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע לשטח שירות מעל הקרקע:

השטחים שנוידו הינו שטחי שירות שוליים.

נלקחו בחשבון מקדם אקוי׳ לשטחי שירות בק״ק לגגונים ובליטות: 0.2.

מקדם שטח שירות במרתף[14]: 0.4.

9.2.3 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי.

[14] השמאי המכריע מר ערן ירקוני בשומתו ברחוב מנדס 23 וברחוב מנדס 25 קבע מקדם מרתף 0.5, והשמאי המכריע מר יעקב פז בשומתו ברחוב בר לב 10 קבע מקדם מרתף 0.5.

9.2.4 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

תחשיב השבחה הקלה בקו בנין קדמי למרפסות:

הקלות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם שיפור תכנון	סה"כ שטח אקוי'
שטח מרפסות חורגות	1.38	0.3	0.1	0.0414
שווי מ"ר מבונה				₪ 10,000
סה"כ השבחה				₪ 414
סה"כ היטל השבחה				₪ 207

היטל השבחה זניח ולפיכך לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, בגין אישור ההקלה להבלטת מרפסות.

תחשיב השבחה להקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע לשטח שירות מעל הקרקע:

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח קירוי	73.84	0.2	14.768
חצר	73.84	0.25	18.46
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש			33.228
מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח שירות במרתף	73.84	0.4	29.536
חצר	73.84	0.25	18.46
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם			48.00
סה"כ שטח אקוי' לחיוב			-14.77

בהתאם לאמור לעיל, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון בגין אישור ההקלות.

9.3 <u>הכרעה להקלה למועד קובע 12/10/2021</u>

9.3.1 <u>המסגרת הנורמטיבית</u>

9.3.1.1 בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[15] .

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

9.3.1.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[16], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

9.3.1.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[17] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

[15] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[16] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו (5) 49 (27.06.2002).

[17] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

9.3.1.4 בעניין אברמוביץ[18] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

9.3.1.5 בעניין אברמסון[19], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "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
>
> **בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב.**

9.3.2 <u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע, הינו 10,000 ₪.

9.3.2.1 בחנתי עסקאות השוואה לייעוד מגורים ב'1 (צמודי קרקע דו משפחתיים)- ראה נספח:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח נמכר	מגרש	מחיר מכירה	התאמה למועד קובע	התאמה למגורים ב'2	שווי מכירה מתואם	שטח אקוי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
7278/18	04/11/2021	242.5	46	₪ 3,450,000	0.9911	0.9	₪ 3,077,482	275.62	₪ 11,166
7278/8	31/08/2022	266.5	37	₪ 3,800,000	0.8654	0.9	₪ 2,959,651	300.04	₪ 9,864
7278/55	13/10/2022	239.5	79	₪ 4,500,000	0.8518	0.9	₪ 3,449,601	272.57	₪ 12,656
שווי מ"ר מבונה									₪ 11,228

הערות:

- הובא, בחשבון זכויות עיקריות 65% וממ"ד במקדם 1, מוסך במקדם 0.35, מחסנים כעיקרי במקדם 0.98, חדרי גג במקדם 1 וחצר במקדם 0.25.
- הובא בחשבון התאמה למגורים ב'2 בשיעור של 0.9

9.3.2.2 בוצעה הצלבה ע"י ניתוח עסקאות השוואה, בגישת החילוץ, לדירות גן, בסביבת הנכס- ראה נספח:

יום מכירה	כתובת	גו"ח	קומה	שטח	חצר	שטח אקוי'	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקוי'
22/06/2021	דן שומרון 11	7278/74	קרקע ו-א'	153 מ"ר	190 מ"ר	200.5 מ"ר	₪ 4,850,000	₪ 24,190
רווח יזמי 20%								₪ 20,158
מע"מ								₪ 17,229
עלויות בניה								₪ 7,595
שווי מ"ר מבונה								₪ 9,634

[18] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
[19] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).

הערות:

- הובא בחשבון חצר במקדם 25%.
- הובא בחשבון עלויות בניה, בהתאם למחירון דקל 2/2020 בסכום של 5,250 ₪ בתוספת העמסת עלויות עקיפות 25%, ובנוסף העמסת עלויות לחניות.

יום מכירה	כתובת	גוש	קומה	שטח	חצר	שטח אקוי'	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקוי'
03/05/2021	דן שומרון 3	7278/80	קרקע ו-א'	157 מ"ר	120 מ"ר	187.0 מ"ר	4,750,000 ₪	25,401 ₪
רווח יזמי 20%								21,168 ₪
מע"מ								18,092 ₪
עלויות בניה								7,669 ₪
שווי מ"ר מבונה								10,422 ₪

הערות:

- הובא בחשבון חצר במקדם 25%.
- הובא בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל 2/2020 בסכום של 5,250 ₪ בתוספת העמסת עלויות עקיפות 25%, ובנוסף העמסת עלויות לחניות.

9.3.2.3 הצלבה משומה מכרעת:

- בשומה מכרעת של גב' נורית בגו"ח 7277/39 נקבע שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ למועד קובע 30/7/2019- ראה נספח.

לאור האמור, קבלתי את הסכמת הצדדים, אני סבור, כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 10,000 ₪.

9.3.3 <u>הקלה בקו בניין קדמי למרפסות:</u>

שמאי המשיבה מחשב השבחה להקלה בקו בניין קדמי למרפסות, בשיעור של 0.25 ובמקדם אקוי' למרפסת בשיעור של 0.4. השטחים שחושבו הינם בשל חריגה מקו בניין למרפסת בקומה הראשונה, מעבר ל- 1.2 מ' המותרים מכוח תקנות התכנון והבניה.
שמאי המבקשים, סבר כי שטחים אלו הינם שוליים, בשל היותם בקומה הראשונה מעל גינה פרטית ובחזית לכיכר. כתחשיב חלופי, מחשב שטח זה כהשבחה בשיעור של 10% במקדם אקוי' בשיעור 0.3.

אתחיל ואומר, שלא קבלתי את טיעון הסף, של שמאי המבקשים, אשר סבר כי אין השבחה. במסגרת ההקלה התבקשו ואושרו מרפסות בחריגה מקו בניין. הנני סבור כי יש לגבות בגין שטחים אלו, שכן אלה מהווים שיפור תכנון של המרפסות.
קבלתי את הסכמת הצדדים, כי השטח החורג מקו בניין, הינו 1.38 מ"ר וזאת לאחר התחשבות בתקנות התכנון והבניה.

התייחסות לחריגה מקו בניין למרפסות, ניתנה בערר תא/85078/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ו-3 אח'. בערר נקבע, כי בניית מרפסות, מתאפשרת מכוח תקנות התכנון והבניה כמקור עצמאי שאינו מצריך הליך של הקלה.

בעמ"נ 55083-05-19, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' יצחק לב ו-3 אח', שניתן בבית המשפט המחוזי, מיום 11/4/2021 , נקבע בפסקה 28 כדלקמן:

> " מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן, יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם, לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות".

מן האמור, אני מסיק, שאם ניתן היה לבנות, את המרפסות, ללא הקלה, אזי קיים להן שווי במצב הקודם, ובמידה ולא, יש לפעול לפי פס"ד גוזלן.

ערעור על פס"ד, נדון, בבר"ם 3271/21, יצחק לב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, שפורסם ביום 8/8/2021 . החלטת בית המשפט העליון, הייתה, שלא להתערב בהכרעת בימ"ש המחוזי.

> " בית המשפט לעניינים מנהליים הורה למשיבה לבצע בדיקה נוספת ולבחון האם ומה ניתן היה לבנות "במצב הקודם" (דהיינו, עובר להליך ההקלה) ללא צורך בהקלה – ובהתאם להיקף שטח הגזוזטראות המותר לבנייה לפי תקנות חישוב שטחים (ראו סעיפים 28 ו-30 שם), על פי פסק הדין, רק לאחר שתיעשה בדיקה כאמור, יוכרע גובה ההשבחה במקרה דנן. בקביעתו זו, הורה למעשה בית המשפט למשיבה להפריד בין זכויות שעל מנת לממשן אין צורך לנקוט בהליך הקלה לבין זכויות שמחייבות נקיטה בהליך כאמור (ויוזכר כי "השבחה" לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"; ההדגשה הוספה – ע' פ'). לא מצאתי להורות על מתן רשות לערער בסוגיה זו,

שלשיטתי אף אינה עומדת בסתירה לפסיקה שהביאו המבקשים בבקשת הרשות לערער"

בערר (ת"א) 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע, כי בכל הקשור להקלה בקו הבניין למרפסות, יש לחשב ההשבחה לפי החלטת ועדת ערר, בעניין יצחק לב ולהביא בחשבון מקדם שיפור תכנון.

מכאן נשאלת השאלה, האם ניתן היה לבנות את המרפסות, ללא צורך בהקלה.

הנני סבור, כי לולא אישור ההקלה, ניתן היה למקם את המרפסת בחזית אחרת, מכאן ההשבחה, הינה בגדר, שיפור תכנון בלבד.

באשר לשיעור ההשבחה בחנתי, מקדמי השבחה, בגין שיפור תכנון בהכרעות בסביבה:

- בשומה מכרעת של מר דוד דדון, בגו"ח 6204/408-411, ובגו"ח 6205/389 ברחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122, בשכונת נחלת גנים ברמת גן, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.15 בגין הקלה בקו בניין למרפסות בשיפור תכנון ומקדם מרפסת בשיעור 0.5.
- בשומה מכרעת של מר בועז ברזילי, בגו"ח 6203/123, ברחוב סמדר 41, ברמת גן, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.2 בגין הקלה 10% בקו בניין צפוני, בשיפור תכנון.
- בשומה מכרעת של מר דוד דדון, בגו"ח 6183/336, ברחוב הרב לוין 6, ברמת גן, הובא בחשבון מקדם השבחה, בשיעור של 0.15 בגין בקו בניין קדמי, למרפסות בקומות, בנוסף, מקדם מרפסת בשיעור 0.4 בקומות 1-5 ומקדם מרפסת בשיעור 0.2 בקומה השישית.
- בשומתי בגו"ח 6164/20, בכתובת דרך השלום 96/ברנפלד שמעון 20, תל אביב, ניתן מקדם השבחה בשיעור של 15% בגין שיפור תכנון, בגין מרפסות שהובלטו בשיעור של 10% מקו בניין צדדי, ובמקדם מרפסת בשיעור של 0.4

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.15 ובמקדם מרפסת בהתאם לשומת המשיבה.

להלן תחשיב השטחים:

מהות ההשבחה	שטח מרפסות	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח מרפסת חורגת מקו בניין מעבר ל-1.2 מ'	1.38 מ"ר	0.40	0.552 מ"ר

9.3.4 <u>הקלה בגין ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שירות בקומת הקרקע:</u>

שמאי המבקשים, סבר כי אין השבחה, מאחר והשטחים שנוידו הינם לגגונים ובליטות. לדעתו, ניתן להשיג אפקט דומה באמצעות פרגולות, כמו כן, שטחים במרתף הינם נחוצים יותר משטחי גגונים ובליטות.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, לאחר הניוד, מוצעות 16 מקומות חניה, בנוסף חניית נכים, חדר עגלות וחדר אופניים, כפי שצוין ע"י שמאי המבקשים בדיון. כלומר, מאושרות 2 חניות לכל יחידת דיור. מכאן אני מסיק, כי אין מחסור בשטחים בתת הקרקע, על כן, שטחי השירות, אשר נוידו, נחוצים, לשטחי הדירות, מעל הקרקע.

קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לשטח שנויד. שמאי המשיבה, הביא בחשבון שטח שירות, שנויד בהיקף של 74.79 מ"ר, בעוד ששמאי המבקשים, הביא בחשבון שטח שנויד בהיקף של 73.84 מ"ר.

שטח שירות מבוקש מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לבקשה להיתר 202000571 הינו בהיקף של 329.84 מ"ר.

קבלתי את הסכמת הצדדים, אשר הביאו בחשבון תוספת שטח שירות, מעל הקרקע לממ"ד, ע"פ התקנות בסך של 32 מ"ר.

להלן תחשיב שטחי השירות:

שטח שירות על קרקעי מבוקש	329.84 מ"ר
תוספת שטחי שירות לממ"דים	-32.00 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעים מותרים	-224.00 מ"ר
יתרת שטחי שירות לחיוב	73.84 מ"ר

לאור האמור, קבלתי את תחשיב השטחים שנוידו, בהתאם לשומת המבקשים.

קבלתי את מקדם ההשבחה הראוי, בשומת המשיבה שהינו בשיעור של 0.15.

בשומתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 7277/39, הובא בחשבון השבחה בשיעור של 15% בגין ניוד שטחי שירות מהמרתף לקומת הקרקע.

להלן סיכום ההקלות:

סיכום הקלות	שטח אקוי'	מקדם השבחה	סה"כ שטח לחיוב
הקלה למרפסות החורגות מקו בניין	0.552 מ"ר	0.15	0.0828 מ"ר
הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לקומת הקרקע	73.84 מ"ר	0.15	11.0760 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' לחיוב			11.1588 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
השבחה			**111,588** ₪
היטל השבחה			**55,794** ₪

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכנית, רג/2/1004 וההקלות, היא כדלקמן:

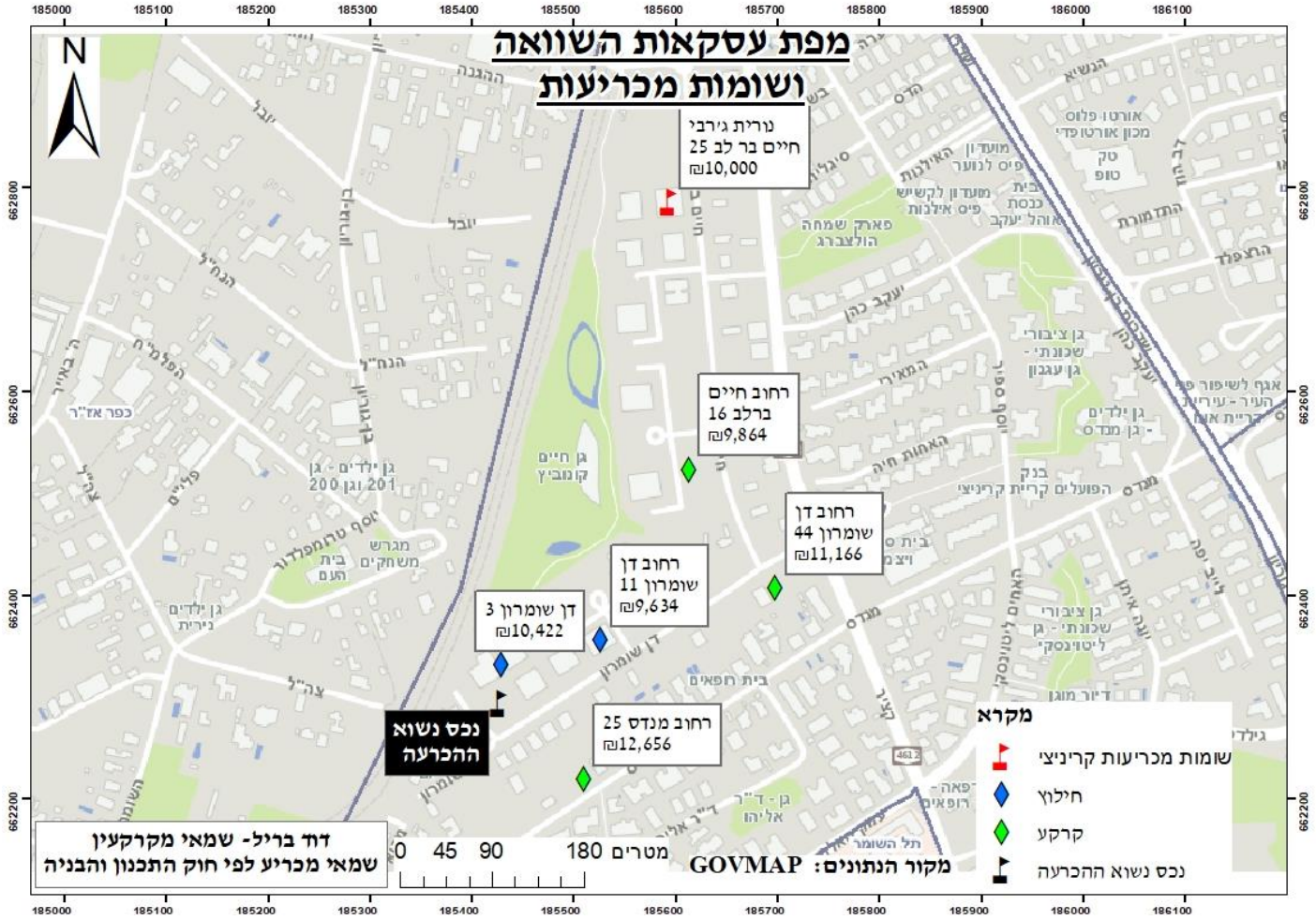
מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/2/1004	24/01/2018	686,970 ₪	343,485 ₪
הקלות	12/10/2021	111,588 ₪	55,794 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות השוואה ושומות מכריעות:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il