# דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


תאריך: 16 ביוני, 2023

מספר מינוי: 903-2022

**לכבוד**

**תמרה ואיציק דביר**

**ע"י גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין**

(להלן: "המבקשים")

**ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון**

**ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין**

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

## <u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

## גוש 6874, חלקה 177

## רחוב חיים חפר 9, חולון

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 13/04/2022 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | - | 6874 |
| חלקה | - | 177 |
| שטח רשום | - | 276 מ"ר |
| מהות הנכס | - | קרקע ריקה ופנויה המיועדת לבנייה צמודת קרקע |
| כתובת | - | רחוב חיים חפר 9, חולון |


**כתובת:** שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועדים קובעים</u>**

| אירוע | מועד קובע |
|---|---|
| תכנית ח/1 תיקון 23 | 11/07/2008 |
| תכנית ח/4/370 | 25/06/2012 |
| הקלות | 16/03/2021 |

5. **<u>דיון</u>**

ביום 25/07/2022 התקיים דיון באמצעות תוכנת ה"זום" בנוכחות: גב' רחל פרנקו – שמאית המשיבה, גב' שולי קרגולה - שמאית המבקשים, גב' תמר דביר – נציגת המבקשים, וגב' מאיה שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו מיום 10/03/2022 על נספחיה, במסמך תגובה לשומת המבקשים מיום 21/06/2022 על נספחיו, ובתכתובות מייל מיום 12/07/2022, 22/06/2022, 25/11/2022 ו-07/05/2023.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתה של גב' שולי קרגולה מיום 15/05/2022 (מס' 1813/22), על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 10/05/2022, 12/07/2022, 24/07/2022, 23/11/2023, 26/11/2022, 23/01/2032, 24/01/2023, 26/01/2023 ו-07/05/2023.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 09/06/2022.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מתייחס לחלקה 177 בגוש 6874, מגרש 330, ברחוב חיים חפר 9, בדרום העיר חולון (להלן: "הנכס").

מתחם הקרקע הכלול בתכנית ח/4/370 מהווה קרקע בחלקה ריקה וחלקה בשלבי בנייה שונים, של בנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע. גבולות המתחם הם: מצפון –רח' מנחם בגין ומתחם ח' 300; מדרום –רח' משה דיין ומעברו קריית בן גוריון; ממערב – שכונת קריית רבין; ממזרח – שטח פתוח.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 276 מ"ר, בעלת צורת מלבן. החלקה פונה בחזית דרומית מזרחית לרח' חיים חפר כחלק ממתחם קוטג'ים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 03/11/2019:

- גוש: 6874
- חלקה: 177
- המספרים הישנים של החלקה: 6874/81
- שטח רשום: 276 מ"ר
- החלקה רשומה על שם הבעלים איציק דביר ותמרה דביר בחלקים שווים.
- רשומה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב מיום 24/10/2018, בתנאי שטח מקורי 34954/1992/1.
- על המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת ח/370 ועל פיהן לא יוצא היתר בנייה אלא בכפוף לתנאי הנספח האקוסטי שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית עפ"י פסק דין בתיק 4706/91 מיום 19/02/92.

9.2 הוצג בפניי הסכם מיום 02/06/2008 בין מירלי אהרון (להלן: "המוכר") לבין איציק דביר ותמרה דביר (להלן: "הקונה") למכירת 140447/290188 חלקים ממגרש הידוע כגוש 6874 חלקה 75 הנמצא בתחום תכנית ח/370 בחולון, תמורת 130,000 ₪.

9.3 הוצג בפניי הסכם מיום 16/07/2009 בין עזרא גרע (גרא) (להלן: "המוכר") לבין דביר תמרה ודביר איציק (להלן: "הקונה") למכירת 4857/72778 חלקים במגרש הידוע כחלקה 43 בגוש 6874 בחולון, תמורת 550,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית ח/1 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23/04/1958</u>

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד אזור לרה-פרצלציה ללא ייעוד מוגדר.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בנייה באזור זה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה ייקבעו ע"י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.

בסמכותה של הוועדה המקומית, באישורה של הוועדה המחוזית, לסמן לפי סעיף 14(2) י"א של הפקודה, להתחים שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת, שטחים הדרושים לפרצלציה מחדש, ולהגביל את הבנייה בתחומי אותו השטח, אלא אם כן יהיה אותו בניין ומגרשו מתאימים לתכנית מאושרת של הפרצלציה מחדש של אותו

השטח. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הפרצלציה.

10.1.2 **<u>תכנית ח/1 תיקון 3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2434 מיום 07/05/1978</u>

התכנית חלה על שטח של כ-7,264 דונם המיועד לרה-פרצלציה, ומחלקת אותו למתחמי תכנון ולשני שלבי ביצוע. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים שבו הותרה צפיפות לפי 6 יח״ד לדונם ברוטו ועוד יח״ד אחת לזוגות צעירים.

שטח הדירות ייקבע לפי ממוצע של 95 מ״ר שטח רצפות כללי. שטח לזוגות צעירים יהיה בהתאם להגדרת משרד השיכון התקפה. גובה הבנייה לפי תכנית בינוי.

לא יינתן ע״י הוועדה המקומית היתר בנייה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון אלא בתנאים הבאים:

- הוכנה ואושרה ע״י הוועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג׳ סימן ז׳ של חוק התכנון והבנייה תשכ״ה-1965, וכן הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי הקובעת, בין היתר, את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות ציבור.
- בוצעה עבודת התשתית ההנדסית היסודית של המתחם.
- בוצעה בשטח המיועד לאכלוס של 175 יח״ד לפחות עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאכלוס כולל: סלילת כבישים וחניונים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, חשמל, מבני ציבור המיועדים לשמש את אותה האוכלוסייה וכיוצ״ב.
- תכנית בינוי למתחם תכנון תקבע אזורי בנייה בצפיפות שונה וגבהי בניינים מ-1 עד 16 קומות, על מנת להבטיח עיצוב ארכיטקטוני מגוון.

10.1.3 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24/06/1978</u>

התוכנית התירה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין למעט דירת קוטג׳ שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג׳. שטח הבנייה 12 מ״ר ובגובה חיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה של 2.40 מ׳.

בקוטג׳ים הבנויים על מפלס הקרקע תותר התקנת היציאה לגג ע״י המשך גרם המדרגות שבבניין עד מפלס הגג וללא הפרשת שטח משותף של 30% לשירותים משותפים לכל דיירי הבית. מספר היציאות לגג יהיה כמספר דירות הקוטג׳.

10.1.4 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4 ד׳</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15/07/1986</u>

הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה (כולל שטח

ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר). גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

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 לכשייבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

10.1.5 **<u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30/07/1989</u>

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

באזורי מגורים א׳ בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג׳ים מותר יהיה לבנות מרתפים בגבולות קווי הבניין בשטח 50 מ״ר ברוטו ובגובה 2.20 מ׳.

באזורי מגורים ב׳, ב/1, ג׳, ג/1, ג/2, ד׳ ומיוחד – מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חניה תת-קרקעית מחסנים נפרדים בשטח 6 מ״ר לכל אחד מהדיירים או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ״ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לדיירי הבית בלבד.

10.1.6 **<u>תכנית ח/370</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3983 מיום 12/03/1992</u>

מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ״י פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק.

התוכנית הקצתה לנכס נשוא השומה 6644/145556 חלקים במושע במגרש 77 (חלקה 43), המיועד להקמת 39 יח״ד בקומפלקס של מס׳ בניינים כמפורט להלן:

- מבנה בן 5 ק׳ הכולל 10 יח״ד + דירת גג, סה״כ 11 יח״ד.
- מבנה בן 6 ק׳ הכולל 12 יח״ד + דירת גג, סה״כ 13 יח״ד.
- מבנה בן 7 ק׳ הכולל 14 יח״ד + דירת גג, סה״כ 15 יח״ד.

כמו כן הוקצו לבעלים זכויות של 280894/5803776 חלקים במושע ממגרש 81, חלקה 75 בגוש 6874 ששטחו 1,611 מ״ר, באזור מגורים ב׳, עליו הותרה בניית 6 קוטג׳ים טוריים בשטח של 125 מ״ר לכל יחידה. בהתאם לנספח תכנון אקוסטי קירות החוץ יהיו 20 ס״מ לפחות.

10.1.7 **<u>תכנית ח/1 תיקון 10/א'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994</u>

מטרת התכנית לאפשר בניית פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג', גם בקומה ב' או בצמוד לחדרי יציאה לגג על גגות מבני מגורים. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

10.1.8 **<u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17/05/1998</u>

מטרת התכנית הגדרת הוראה בנייה, שטחי בנייה, מס' קומות ושימושים מותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים.

בבתים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בשטח קונטור קומת הקרקע בגובה עד 2.4 מ'. ככל שיינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט סככת חניה.

שימושים: שטחי שירות כולל אחסנה ובנוסף שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיו"ב. השימושים יותרו בתנאי שלא יכללו שימושים הטעונים רישוי עסקים ושאינם מהווים מטרד לסביבה.

10.1. **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008</u>

התכנית התירה להגדיל את שטח חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר ליח"ד בגובה 2.70 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. בבנייה בעליות גג שטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע, רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות: בדירות עד 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן; בדירות מעל 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, הקטן מביניהם; בדירות מדורגות – עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, הקטן מביניהם.

10.2.2 **<u>תכנית ח/4/370</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6429 מיום 10/06/2012</u>

שם התוכנית קריית רבין מתחם מזרחי ומטרתה שינוי ושיפור הבינוי בתחום התכנית ללא הגדלת מספר יח"ד המותר, שיפור מערך השטחים הציבוריים ושטחי המסחר המאושרים. בין עיקרי הוראותיה הגדלת והגדרת הוראות בנייה למגרשי המגורים; הקטנת התכסית והגבהת בנייה רוויה מ-3-7 קומות ל-6-12 קומות מעל קומת הכניסה, ואיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

החלקה סווגה בייעוד מגורים ב', מגרש 330, בשטח של 280 מ"ר. להלן ההוראות הרלוונטיות למגרש:

- שימושים: קוטג'ים ושימושים עפ"י תכנית ח/1/15 על שינוייה.

- תכסית: 43% משטח המגרש.
- צפיפות: יח"ד אחת.
- שטח עיקרי: 160 מ"ר.
- שטח שירות: 27 מ"ר – חניה עילית בשטח 15 מ"ר + ממ"ד בשטח 12 מ"ר.
- גובה: גובה המבנה (כולל החדר על הגג) לא יעלה על 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ויהיה זהה לכל שתי יח"ד צמודות. כמו כן, במבנה דו-משפחתי מפלס 0.0 יהיה זהה, בהתאם ליחידה הראשונה שמגישה את הבקשה.
- חדרים על הגג: בהתאם לתכנית ח/1 תיקון 23 על שינוייה. לא יותרו גגות רעפים או גגות משופעים.
- קווי בניין: קדמי ואחורי – 4 מ', צידי – 4 מ'.

11. **<u>רישוי</u>**

ביום 16/03/2021 אושרה בקשה להיתר מס' 20200001 להקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות בקיר משותף, הכולל שטח עיקרי למגורים 160.03 מ"ר, ממ"ד 12.51 מ"ר, מרתף 100.87 מ"ר, חדר יציאה לגג 39.88 מ"ר, בריכת שחייה 22.93 מ"ר, חניה מקורה וחניה לא מקורה 13.26 מ"ר.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

| מפלס | שטחים עיקריים | שטחי שירות | | | | | סה"כ | משטחים לא מקורים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ד | מרתף | חניה | בריכה | ח. מכונות | | |
| מרתף | | | 100.87 | | 4.87 | | 104.87 | |
| קרקע | 96.48 | | | 13.26 | -22.93 | -5.91 | 109.74 | |
| ראשונה | 63.55 | 12.51 | | | | | 76.06 | 9.60 |
| חדר על הגג | 39.88 | | | | | | 39.88 | 60.01 |
| | | | | | | | | |
| **סה"כ** | **199.91** | **12.50** | **100.87** | **13.26** | **4.87** | | **330.78** | **69.61** |

במסגרת הבקשה להיתר בנייה אושרו הקלות כדלקמן:

קו בניין צידי 1 מ' במקום 4.0 מ' עבור בריכת שחייה.

קו בניין אחורי 4.8 מ' במקום 6.0 מ' למרפסות פתוחות בלבד.

קו בניין אחורי 1 מ' במקום 6.0 מ' עבור בריכת שחייה.

חצר אנגלית מונמכת לגובה מרתף - 3.0 מ'.

גובה מרתף 2.6 מ' במקום 2.4 מ'.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועדים הקובעים המפורטים בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו מלא בדרך של בקשה להיתר בנייה, הכוללת הקלות.

**<u>תכנית ח/1 תיקון 23 – מועד קובע 26/06/2008</u>**

12.3 להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין ההפרש בין שטח חדר הגג במימוש המבוקש, 39.88 מ"ר, ל-23 מ"ר במצב קודם, בניכוי הפסד מרפסת גג.
- החיוב חושב עבור 29% מהמגרש בגין זכויות שנרכשו ב-02/06/2008 טרם אישור התכנית מחלקה קודמת מס' 75 בגוש 6874.
- ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה לזכויות בבעלות משותפת, בהתבסס על שומות מכריעות למועד הקובע. כמו כן הציגה בשומתה עסקאות השוואה שעליהן התבססה הכרעת שושי שרביט שפירא ברח' שושנה דמארי 23, גו"ח 6871/48 (להלן: "הכרעת שרביט שפירא").

שומות מכריעות:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| שושי שרביט שפירא | 6871/48 | שושנה דמארי 23 | 3,040 ₪ |
| אמנון נזרי | 6871/50 | שושנה דמארי 19 | 3,500 ₪ |
| נאוה סירקיס | 6870/96 | תמר 13 | 3,500 ₪ |
| אבישי זיו | 6873/42 | יצחק רבין | 3,325 ₪ [1] |

עסקאות השוואה שצוינו בהכרעת שרביט שפירא:

| תאריך | כתובת | גו"ח | שטח במ"ר | שווי החלקה בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| 27/01/2008 | אהרון גלעדי 12 | 6871/31 | 236 | 1,000,000 |
| 30/03/2008 | שושנה דמארי 8 | 6868/27 | 250 | 629,000 |
| 08/06/2008 | שושנה דמארי 23 | 6871/48 | 236 | 766,000 |
| 16/06/2008 | יפה ירקוני 31 | 6871/69 | 236 | 970,443 |
| 16/06/2008 | אהרון גלעדי 10 | 6871/136 | 251 | 1,125,755 |
| 18/07/2008 | אהרון גלעדי 7 | 6871/24 | 237 | 680,000 |

[1] תכנית ח/370, מבטא הפחתה של 5% משווי מ"ר קרקע מבונה במתחם ח/300.

| תאריך | כתובת | גו"ח | שטח במ"ר | שווי החלקה בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| 21/07/2008 | שושנה דמארי 28 | 6871/39 | 236 | 762,500 |
| 17/09/2008 | יפה ירקוני 16 | 6871/22 | 250 | 680,000 |
| 23/09/2008 | אהרון גלעדי 13 | 6871/27 | 235 | 1,050,000 |

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

| מהות | שטח במ"ר |
|---|---|
| חדר גג לפי בקשה להיתר | 39.88 |
| חדר גג במצב קודם | 23.00 |
| תוספת השטח המבוקשת | 16.88 |
| מקדם הפסד מרפסת גג | 0.80 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | 13.50 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,800 |
| שיעור מימוש | 29% |
| השבחה | ₪ 10,962 |

12.4 להלן תמצית טיעוני שמאית המבקשים:

- מצב קודם: במצב הקודם ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כולל גרם מדרגות של 4 מ"ר, לא כולל את פיר המעלית.

- מצב חדש: שטח חדר היציאה לגג בקיזוז פיר המעלית הינו 35.38 מ"ר. השטח המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר כולל גם את פיר המעלית וכל חלל עובר אחר. שמאית המבקשים הפנתה להוראות התכנית ולהחלטת הוועדה שדרשה לשנות את שטח חדר היציאה לגג ולהכליל את חלל המעלית בשטח הגג.

שמאית המשיבה השיבה שאין לקזז במצב החדש את שטח פיר המעלית משטח חדר הגג. מדובר בשטח עיקרי והגעת פיר המעלית עד לקומת הגג אף משביחה את השטחים. אף שלא כתוב בתכנית הקודמת תיקון 4 לתכנית ח/1, שפיר מעלית כלול בשטח הבנייה בגג, שטח הבנייה 23 מ"ר הוא ברוטו. הסיבה שלא מצוין בתכנית פיר מעלית היא שבמועד הקובע שלה, שנת 1986, לא הובאה בחשבון אפשרות שמעלית תעלה עד לקומת הגג בבית פרטי וגם בימים אלה מדובר בתכנון חריג. יש לבחון את הניצול המיטבי נכון למועד הקובע של התכנית המשביחה, בשנת 2008, ולא למועד הבקשה להיתר. בבקשה להיתר המימוש הוא מלא, שטח עיקרי של 40 מ"ר. ככל שהבעלים סבור שתרומת השווי לנכס בגין התקנת מעלית עם גישה ישירה לקומת הגג גבוה מעלויות הבנייה, הרי שאין מקום לכל הפחתה, שכן אלמנט זה תורם לשווי. לחלופין השטח מאושר כעיקרי וניתן לבטל את פיר המעלית ולהשתמש בשטח כחדר. ככל

שייקבע שהמימוש חלקי, ולא מימוש מלא של 40 מ״ר, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות.

נציגת המבקשים השיבה שהשטח ברוטו מתייחס בכל אחד מהמצבים לשטח אחר. בתיקון 23 לתכנית ח/1 המילה ברוטו התייחסה גם לפיר מעלית דירתי, היטל המדרגות הפנימיות ושטח חלל כפול. בתיקון 4/ד׳ לתכנית ח/1 מדובר בשטח ברוטו שכולל רק את ההיטל הפנימי של המדרגות, כל השאר מקוזז. ניתן לראות זאת בהיתרים, פעם לא עשו מעלית ומדרגות שעולות למעלה.

- לפי חוק התו״ב אין לחשב שטח של פיר מעלית, שטח נמוך מ-1.8 מ׳ או חלל עובר. בתכנית הראשונה שהוגשה לוועדה היה גובה של 90 ס״מ בפודסט. המשיבה לא אישרה להחריג את חדר המדרגות בחלל הגג, למרות שגובהו 90 ס״מ. השמאית הפנתה לסעיף ז׳ בהחלטת הוועדה[2] ולתיקונים שנעשו ביחס לתכנית המקורית.
- הובא בחשבון מקדם גג המגלם אובדן מרפסת גג של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.9.
- החיוב חושב עבור 29% מהמגרש בגין זכויות שנרכשו ב-02/06/2008 מחלקה קודמת מס׳ 75 בגוש 6874.
- ערכי שווי – הובא בחשבון כי ערכי השווי במתחם ח/300, המהווה מתחם מפותח וזמין עולים על ערכי השווי בנכס הנדון.
- שמאית המבקשים טענה לשווי של 1,650 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שווי מגרש ליח״ד צמודת קרקע של 450,000 ₪ וחלוקתו ב-273 מ״ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.
- שמאית המבקשים אמדה את שווי המגרש על בסיס שני נתונים, כדלקמן:
  - שווי בסיסי למגרש לבית צמוד קרקע בתכנית ח/300 על בסיס עסקאות השוואה מהכרעת שרביט שפירא, בדחייה ל-5 שנים למימוש בשל תכנון עתידי, שיהוי והיעדר פיתוח, במקדם דחייה 0.75 (שיעור היוון 6%). בחילוץ השווי הובא בחשבון מקדם 0.95 למושע (בעלות משותפת על כל 6 יח״ד) ומתקבל שווי מתואם בסך 463,125 ₪.
  - עסקה מיום 02/06/2008 לרכישת 29% מחלקת המקור 75 בגוש 6874 (מגרש 330, הנכס נשוא השומה), תמורת 130,000 שקל. מחיר המכירה מבטא שווי קרקע ליח״ד של 448,000 ₪.

[2] ״הסדרת הבנייה על הגג בנסיגה של 1.40 מ׳ מחזית הבניין הצדדית-מערבית, ללא הגבהה מעל קומת הגג (ועד לגובה המעקה), היות וזו אינה תואמת את תכנית ח/23/1 וכן לא חושבה במניין שטחי הבנייה על הגג המותרים (40 מ״ר ברוטו)״.

שמאית המשיבה השיבה כי השווי נקבע על הצד הנמוך והציגה דוגמאות לכך שבמועד הקובע ערכי השווי בעיר היו בגבולות 6,000-5,000 ₪, וגם במקדם 0.75 מתקבל שווי גבוה מהשווי שנקטה. להלן העסקאות למגרשים לבתים צמודי קרקע וניתוחן:

| יום מכירה | גו"ח | כתובת | שטח במ"ר | מחיר בש"ח | אזור |
|---|---|---|---|---|---|
| 28/07/2008 | 6021/364/357 | הקונגרס 13 פינת שכטר 11 | 515 | 2,500,000 | ב/1 |
| 02/08/2009 | 7172/158 | ארלוזורוב 39 | 484 | 3,120,000 | ג' |
| 20/11/2008 | 7172/44 | בילינסון 13 | 499 | 3,420,000 | ג' |

| ניתוח עסקה 1 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח אקו' |
| שטח עיקרי (65%) | 334.75 | 1.0 | 334.75 |
| חדרי גג | 80 | 1.4 | 112 |
| מרתף | 40 | 0.3 | 12 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 458.75 מ"ר |
| מחיר מכירה | | | 2,500,000 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה | | | 5,450 ₪ |

| ניתוח עסקה 2 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח אקו' |
| שטח עיקרי (78%) | 377.52 | 1.0 | 377.52 |
| חדרי גג | 80 | 1.4 | 112 |
| מרתף | 40 | 0.3 | 12 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 502 מ"ר |
| מחיר מכירה | | | 3,120,000 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה | | | 6,215 ₪ |

| ניתוח עסקה 3 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
| שטח עיקרי (78%) | 389.22 | 1.0 | 389.22 |
| חדרי גג | 80 | 1.4 | 112 |
| מרתף | 40 | 0.3 | 12 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 513 מ"ר |
| מחיר מכירה | | | 3,420,000 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה | | | 6,215 ₪ |

שמאית המבקשים טענה כי העסקאות שהציגה שמאית המשיבה מרח' הקונגרס וארלוזורוב אינן רלוונטיות, שכן השווי של הנכס במועד הקובע היה מחצית מהשווי של נכסים במתחם ח/300.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המבקשים:

| מצב קודם | |
|---|---|
| מהות | שטח במ"ר |
| חדר גג | 23 |
| **מצב חדש** | |
| מהות | שטח במ"ר |
| חדר גג | 39.88 |
| פיר מעלית | (4.50) |
| סה"כ מצב חדש | 35.38 |
| חדר גג במצב קודם | 23.00 |
| תוספת שטח בגג | 12.38 |
| מקדם חדר גג בקיזוז מרפסת | 0.75 |
| מקדם הפחתה לגודל | 0.90 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 1,650 |
| שיעור מימוש | 0.29 |
| השבחה | ₪ 3,998 |

**<u>הכרעה</u>**

12.5 תכנית ח/1 תיקון 23 התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר. בבקשה להיתר הבנייה התבקש שטח של 39.88 מ"ר. הצדדים חלוקים על השטח לחיוב, שוליות, מקדם מרפסת גג וערכי השווי.

12.6 **השטח לחיוב** – הצדדים חלוקים בנוגע לתוספת השטח בחדר הגג. שמאית המבקשים טענה שיש לקזז מהמצב החדש את שטח פיר המעלית ואילו שמאית המשיבה הפנתה להוראות התכנית שלפיהן שטח פיר המעלית כלול בשטח הבנייה המותר מכוח התכנית. איני מקבלת את טענת שמאית המבקשים כי יש לקזז את מלוא שטח פיר המעלית במצב החדש, ואבאר.

בתקנון תכנית ח/1 תיקון 23 בס' 1.9 – הגדרות בתכנית, מצוין בין היתר כי השטח המותר לבנייה לעניין תכנית זו "כולל: פיר מעלית דירתי, היטל המדרגות הפנימיות, שטח חלל כפול, אם קיים, וכל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 40 מ"ר ליח"ד".

בתכנית ח/1 תיקון 4 ד' המהווה את המצב הקודם ומקנה זכות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל מדרגות עד 4 מ"ר, אין אזכור לכך ששטחי הבנייה כוללים פיר מעלית. באין קביעה מפורשת ששטח חדר היציאה לגג כולל שטח פיר מעלית, הרי ששטח זה אינו מתייחס לחדר יציאה לגג כולל מדרגות, וככל שיתבקש פיר מעלית הוא יובא בחשבון במסגרת שטחי שירות. מן האמור לעיל עולה כי תכנית המצב החדש הוסיפה זכויות בנייה על

הגג, הכוללת, בין היתר, פיר מעלית, לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לבנות חדר יציאה לגג בשטח ברוטו של 23 מ״ר (כולל מדרגות) ולא כולל פיר מעלית. לפיכך במצב החדש בהתחשב במימוש המבוקש יובא בחשבון שטח פיר המעלית כשטח שירות.

12.7 **שטח פיר המעלית** – עפ״י מדידה גרפית מתוכנית ההגשה להיתר בקומת הגג, שטח פיר המעלית הינו 4.935 מ״ר[3].

12.8 **מצב קודם** – הובא בחשבון שטח בנייה של 23 מ״ר בקומת הגג במקדם 1, המגלם את שווי החדר בקומה השלישית ואת מרפסת הגג הצמודה.

12.9 **מצב חדש** – הובא בחשבון השטח המבוקש לחדר הגג בתכנית ההיתר בקיזוז שטח פיר המעלית במקדם שווי 1, פיר מעלית במקדם שווי 0.4, ומרפסת גג במקדם שווי 0.25 בהתחשב בשטח המרפסת והמפלס.

12.10 **שוליות** – איני מקבלת את מקדם השוליות בו נקטה שמאית המבקשים בהתחשב בהיקף הבנייה המצומצם של הנכס.

12.11 **ערכי שווי** – הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למועד הקובע של 2,600 ₪, בהתבסס על שווי ממוצע של 3,300 ₪ שנקבע בשומות מכריעות לצמודי קרקע במתחם ח/300 ובשכונת קריית יצחק רבין, שהוצגו לעיל ע״י שמאית המשיבה, בהפחתה של 20% למיקום, לגודל (מגרשים קטנים יותר) ולמושע.

12.12 מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי שיעור המימוש עבור התוכנית הוא 29% מהמגרש בגין זכויות שנרכשו ב-02/06/2008 מחלקה קודמת מס׳ 75 בגוש 6874.

12.13 **תחשיב ההשבחה:**

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ״ר** | **מקדם שווי** | **שטח אקו׳ במ״ר** |
| חדר גג | 23 | 1.0 | 23 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם | | | 23 |

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ״ר** | **מקדם שווי** | **שטח אקו׳ במ״ר** |
| חדר גג נטו | 34.945 | 1.00 | 34.945 |
| פיר מעלית | 4.935 | 0.40 | 1.974 |
| הפסד מרפסת גג | 16.88 | 0.25 | - 4.22 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש | | | 32.70 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם | | | 23.00 |
| תוספת שטח אקו׳ | | | 9.70 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | | 2,600 ₪ |
| חלק יחסי | | | 0.29 |
| **השבחה** | | | **7,314** ₪ |

[3] 4.935 מ״ר = 2.35 מ׳ x 2.1 מ׳ כולל מלוא היטל קירות החוץ ומחצית מהיטל קירות הפנים והקיר המשותף.

**<u>תכנית ח/4/370 – מועד קובע 10/06/2012</u>**

12.14 להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה עבור תוספת שטחי בנייה, ייחוד זכויות הבעלים למגרשים, ושינוי בינוי ממבנה טורי לדו-משפחתי.
- התוכנית הוסיפה 15 מ״ר לשטחי הבנייה[4] והגדילה את שטחי המרתף בעקבות הגדלת התכסית.
- הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת שטח המרתף.
- הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם השבחה בשיעור 15% בגין שינוי בינוי ממבנה טורי למבנים דו-משפחתיים וביטול המושע וייחוד הזכויות למגרש עצמאי[5].
- ערכי שווי: שמאית המשיבה טענה לשווי של 3,500 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על תוצאות מכרזים של עיריית חולון, עסקאות מכר למגרשים צמודי קרקע בסביבת הנכס, שומות מכריעות לנכסים בבנייה רוויה ועסקאות בבנייה רוויה ליח״ד בשטח 120 מ״ר, כדלקמן:

מכרזי עיריית חולון:

| מס׳ מכרז | תאריך שיווק | גו״ח | מס׳ מגרש | תב״ע | שווי מגרש |
|---|---|---|---|---|---|
| 2/13 | | | 327 (חלק) | ח/4/370 | 1,384,615 ₪ |
| | 14/03/2010 | 6871/132 | | | 1,407,333 ₪ |

עסקאות מכר:

| תאריך | כתובת | גו״ח | שטח במ״ר | מחיר מכירה | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|
| 12/06/2013 | | 6874/64 | 105 | 845,514 ₪ | |
| 03/05/2012 | נורית 16 | 6870/206 | 235 | 1,700,000 ₪ | 6,028 ₪ |
| 28/11/2012 | תמר 7 | 6870/114 | 236 | 1,510,399 ₪ | 5,356 ₪ |
| 19/07/2012 | יפה ירקוני 23 | 6870/65 | 236 | 1,680,000 ₪ | 6,000 ₪ |

שומות מכריעות:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו״ח | שווי מ״ר מבונה | שווי ליח״ד 120 מ״ר |
|---|---|---|---|
| אריה אריאל | 6874/35 | 3,500 ₪ | |
| שושי שרביט שפירא | 6874/34 | | 470,000 |

[4] 15 מ״ר = 145 מ״ר – 160 מ״ר.

[5] לעמדת שמאית המשיבה, מקדם השבחה ראוי בגין שינוי בינוי ממבנה טורי למבנים דו-משפחתיים הינו בשיעור של 10%, ומקדם ראוי לביטול המושע וייחוד הזכויות למגרש עצמאי סביר הינו בשיעור של 10%.

עסקאות מכר לדירות בשטח של 120 מ״ר במתחם תכנית ח/4/370:

| תאריך | גו״ח | חלק נמכר | מס׳ יח״ד | מחיר מכירה בש״ח | שווי ליח״ד בש״ח |
|---|---|---|---|---|---|
| 03/03/2013 | 6874/19 | 962/6559 | 3.96 | 1,980,00 | 500,000 |
| 20/06/2012 | 6874/31 | | | 1,776,600 | 470,000 |
| 01/11/2012 | 6874/31 | 169/900 | 5.07 | 2,425,458 | 478,394 |
| 19/09/2012 | 6874/35 | 13242/100000 | 3.57 | 1,740,000 | 487,395 |
| 03/12/2012 | 6874/9 | 6043/136014 | 1.066 | 561,249 | 526,500 |
| 28/03/2012 | 6874/28 | | 5.008 | 2,248,560 | 449,000 |
| 19/09/2011 | 6874/21 | 14685/116604 | 2.517 | 1,150,000 | 456,893 |
| 26/09/2011 | 6874/30 | 1337/19434 | 1.38 | 579,600 | 420,000 |

- לשם השוואה הוצג מכרז של עיריית חולון לחלקה 6871/83[6] הכלולה במתחם ח/300, שבה התקבל שווי קרקע ליח״ד בשטח 110 מ״ר בסך 661,765 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

| השבחה לתוספת שטחי בנייה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ״ר | מקדם שווי | מקדם שוליות | שטח אקו׳ |
| תוספת שטח עיקרי ליח״ד | 15 | 1.00 | 1.0 | 15.00 |
| תוספת שטח למרתף | 15 | 0.50 | 0.8 | 6.00 |
| הפסד חצר | -15 | 0.25 | 1.0 | - 3.75 |
| סה״כ | | | | 17.25 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | | | 3,500 ₪ |
| השבחה | | | | 60,375 ₪ |

| השבחה לשיפור בינוי וביטול המושע | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ״ר | מקדם שווי | שטח אקו׳ |
| שטח עיקרי | 160 | 1.00 | 160.0 |
| מרתף | 80 | 0.40 | 32.0 |
| חדר גג | 40 | 1.00 | 40.0 |
| חצר | 190 | 0.25 | 47.5 |
| סה״כ שטח אקו׳ | | | 280.0 מ״ר |
| מקדם השבחה (10% עבור שיפור בינוי + 5% עבור ביטול המושע) | | | 0.15 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 3,500 ₪ |
| השבחה לשיפור בינוי וביטול מושע | | | 147,000 ₪ |
| השבחה לתוספת שטחי בנייה | | | 60,375 ₪ |
| סה״כ השבחה | | | 207,375 ₪ |

[6] מחיר המכירה 22,500,000 ₪, ל-34 יח״ד.

12.15 להלן תמצית טיעוני שמאית המבקשים:

- התכנית אינה משביחה את הנכס ואף מפחיתה משטח החלקה 4 מ״ר. בשני מצבי התכנון מדובר במגרש ליח״ד אחת. השינוי היחיד שהיא מחוללת הוא מעבר מיחידה אחת מתוך שש לחלקה עם יח״ד נפרדת.
- ההשבחה לכאורה נובעת מתוספת 15 מ״ר בבנייה דו-קומתית בחלוקה שווה לשתי קומות, קרי 7.5 מ״ר בכל קומה, ולפיכך להפסד חצר והגדלת תכסית מרתף ב-7.5 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם מרתף של 0.4.
- הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לתוספת לשטח המרתף.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.95 בהיעדר חלוקה למגרשים.
- ערכי השווי – יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לעסקאות באזור ח/300 או ח/370, שכן גם לפני התכנית הזכויות היו זמינות לבנייה והתכנית למעשה יצרה הקפאה וניוון של המתחם למשך כשלוש שנים אחרי אישורה, בגלל היעדר פיתוח. הדבר ניכר בהבדל בין הצד המזרחי (בו נמצא הנכס) לצד המערבי, לפי תכנית ח/370, שבה רמת הביקוש זהה לרמת הביקוש בח/300. ביחס למתחם ח/300 המגרשים במתחם הנדון גדולים בכמעט 40 מ״ר.

  שמאית המשיבה השיבה שנושא הפיתוח אינו קשור לאישור התוכנית. לא ניתן היה לאשר את הבנייה מיידית. במועד הקובע הזכויות מוקנות לכל בעלים בנפרד עם בינוי דו-משפחתי. כל המחירים שצוינו בשומת המשיבה הם מהאזור של הנכס ומגלמים את רמת הפיתוח / היעדר הפיתוח באותו מועד. הטענה שבמתחם ח/300 המגרשים קטנים יותר לא משמעותית כי זכויות הבנייה הן אותן הזכויות.
- השווי במצב קודם מורכב מהשווי של חלקות המקור שמהן נגזר מגרש 330 - חלקת המקור 43 שהייתה מיועדת לבנייה רוויה וחלקת המקור 75 שהייתה מיועדת לבנייה צמודת קרקע.
- בהכרעת יפה לגו״ח 6874/43 נקבע שווי במצב קודם 15,633,450 ₪, ובשומות מכריעות בסביבה נקבע אף שווי גבוה יותר. מגרש 330 מהווה 3322/72778 מחלקה 43, ולכן השווי במצב קודם הוא 713,600 ₪[7].
- שווי הבנייה צמודת הקרקע חושב בהתבסס על השטח האקו׳ שנקבע בשומת המשיבה, של 280 מ״ר בניכוי תוספת שטח אקו׳ שהוקנתה בתכנית, ובהתחשב במקדם מושע של 0.95.

[7] 713,600 ₪ = 3322/72778 X 15,633,450 ₪.

שמאית המשיבה השיבה שבמצב הקודם היו לבעלי הזכויות 6644/145556 חלקים במושע במגרש 77 (חלקה 43) המיועד להקמת 39 יח״ד, המהווים 1.79 יח״ד במושע עם ריבוי בעלים, ו-280894/5803776 חלקים במושע ממגרש 82, חלקה 75 בגוש 6874 ששטחו 1,611 מ״ר, עליו הותרה בניית 6 קוטג׳ים טוריים, המהווים 0.29 יח״ד. זכויות אלו היו בשווי נחות מאחר שחולקו לשני מגרשים שונים. במצב החדש הומרו הזכויות במגרש בבנייה רוויה במקדם המרה של 2.5 לבנייה צמודת קרקע ואוחדו עם הזכויות הקיימות במגרש 82 במגרש עצמאי. לפיכך קיימת השבחה גבוהה מעבר למחויב בשומה בעצם ריכוז הזכויות לבעלות מלאה במגרש אחד בבנייה צמודת קרקע.

- השווי במצב החדש הוא 900,000 ₪ לקרקע ליח״ד צמודת קרקע, ולא כפי שנקבע בשומת המשיבה, שבה הובא בחשבון שווי קרקע ליח״ד בבנייה טורית ובמושע של 980,000 ₪ ובתוספת מקדם 1.15 לביטול המושע ושינוי הבינוי, התקבל שווי של 1,127,000 ₪.

- שמאית המבקשים התבססה בקביעת השווי על הנתונים כדלקמן: תוצאות מכרז רמ״י 123/2014 לקרקע לקוטג׳ים מתאריך 14/07/2014, השווי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה של התכנית, והכרעת שלומי יפה בגו״ח 6874/43 (להלן: ״הכרעת יפה״) לשווי לבנייה רוויה, כדלקמן:

  - מכרז רמ״י נערך בשנה שבה השטח היה כבר מפותח וניתן היה להוציא היתרי בנייה (שלא כמו במועד הקובע, שבו היה השטח נחות ביחס למתחמים מפותחים כמו ח/300). מחירי הזכייה במכרז היו בטווח של 1,400,000-1,175,000 ₪ כולל מע״מ, הערכות השמאות היו כ-1,000,000 ₪ ליח״ד צמודת קרקע, וממוצע ההצעות 1,050,00-936,000 ₪ כולל מע״מ. לפיכך מחיר השוק של מגרש מפותח ליח״ד צמודת קרקע לשנת 2014 הינו כ-1,000,000 ₪.

  - בטבלת האיזון וההקצאה של התכנית, שווי קרקע ליח״ד נקבע לפי 755,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולעובדה שטבלאות האיזון בוצעו כשנה לפני יום אישור התכנית, מתקבל שווי קרקע ליח״ד צמודת קרקע של כ-800,000 ₪

  - בהכרעת יפה נקבע שווי קרקע ליח״ד בבנייה רוויה 450,000 ₪. כמו כן נקבע שבתחום תכניות ח/300 וח/370 היחס המקובל בין שווי יח״ד צמודת קרקע לשווי יח״ד בבנייה רוויה הינו 2:1, מתקבל שווי קרקע ליח״ד צמודת קרקע של 900,000 ₪.

שמאית המשיבה השיבה כי מקדם ההמרה בין בנייה רוויה לצמודת קרקע הינו בין 2.5 ל-3, וכתמיכה הפנתה למסמך הנלווה לטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית ח/370/4 שערך השמאי שי סקיף בנובמבר 2011, בסמוך למתן תוקף לתכנית. גם כיום המקדם הינו בגבולות 3, שכן שווי קרקע למגרש ליח״ד צמודת קרקע הינו 3,000,000-2,800,000 ₪ ולבנייה רוויה 1,000,000 ₪.

- בהתאם לשטח האקו' במצב חדש בשומת המשיבה, של 280 מ"ר, ולשווי קרקע ליח"ד צמודת קרקע של 900,000 ₪, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 3,214 ₪[8].

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המבקשים ממנו עולה שלא חלה השבחה בנכס:

| מצב קודם | |
|---|---|
| מהות | שווי |
| שווי יחסי לבנייה רוויה לפי הכרעת יפה בחלקה 43 | 713,600 ₪ |
| שווי יחסי לבנייה צמודת קרקע בחלקה 75 ( ראה חישוב להלן) | 240,192 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 953,792 ₪ |

| שווי יחסי לבנייה צמודת קרקע בחלקה 75 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם שוליות | שטח אקו' |
| תוספת שטח עיקרי | 15.00 | 1.00 | 1.0 | 15.0 |
| תוספת שטח מרתף | 7.5 | 0.40 | 0.8 | 2.4 |
| הפסד חצר | -7.5 | 0.25 | 1.0 | -1.875 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | | 10.72 |
| מקדם הפחתה למושע | | | | 0.95 |
| שטח אקו' במצב קודם | | | | 257.7 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 3,214 ₪ |
| חלק יחסי | | | | 0.29 |
| סה"כ שווי מצב קודם בחלקה 75 | | | | 240,192 ₪ |

| מצב חדש | |
|---|---|
| מהות | שווי |
| שווי מצב חדש בהתבסס על המפורט לעיל | 900,000 ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש | 900,000 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 953,792 ₪ |
| השבחה | לא חלה השבחה |

[8] 3,214 ₪ =280 מ"ר / 900,000 ₪.

**<u>הכרעה</u>**

12.16 תכנית ח/4370 כוללת הוראות לשיפור הבינוי, הגדלת זכויות הבנייה, והליך איחוד וחלוקה במסגרתו יוחד מגרש 330 למבקשים. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית.

12.17 אפתח ואומר שאיני מקבלת את עמדת שמאית המבקשים לפיה לא חלה השבחה בגין התכנית שכן התכנית הקנתה תוספת בנייה של 15 מ״ר שטח עיקרי ובעקבותיה תוספת שטח במרתף, שינוי בינוי מבנייה טורית לקוטג׳ים דו-משפחתיים וביטול המושע. יובהר שחוסר הזמינות של הזכויות בשל היעדר הפיתוח, לו טענה שמאית המבקשים, מגולם בערכי השווי.

12.18 **מצב קודם** –

12.19 **שטחים** - הובא בחשבון כי הבינוי המיטבי הינו 87.5 מ״ר בקומת הקרקע[9] ו-57.5 מ״ר בקומה א׳, בהתחשב בתכנית ההיתר נשוא המימוש הנדון, ובהתאם לכך הובא בחשבון מרתף בקונטור קומת הקרקע, בשטח של 87.5 מ״ר. בנוסף הובאה בחשבון חניה בשטח של 13.26 מ״ר בהתאם לתכנית ההיתר.

12.20 **מקדם מושע ובינוי טורי** - הובא בחשבון מקדם של 0.85 בהתחשב בבינוי דו-משפחתי במצב החדש לעומת בינוי טורי במצב קודם, המאפשר פרטיות וכיווני אוויר ואור, וכן ביטול מרכיב המושע.

12.21 **מצב חדש** –

12.22 **שטחים** - הובא בחשבון כי לאחר תוספת בנייה של 15 מ״ר ובהתאם לחלוקת שטח הבנייה בהיתר הבנייה נשוא המימוש הנדון, השטח בקומת הקרקע הינו 96.48 מ״ר ובקומה א׳ 63.52 מ״ר, ובהתאם לכך הובא בחשבון מרתף בקונטור קומת הקרקע, בשטח של 96.48 מ״ר. בנוסף הובאה בחשבון חניה בשטח של 13.26 מ״ר בהתאם לתכנית ההיתר.

12.23 **ממ״ד** - הובא בחשבון בשני מצבי התכנון פטור לממ״ד בשטח של 12.51 מ״ר, בהתאם לתכנית ההיתר.

12.24 **מקדמים בשני מצבי התכנון** - הובאו בחשבון מקדם שטח עיקרי של 1, מקדם מרתף של 0.45 בהתחשב בגובהו ובשימושים המותרים, מקדם חדר גג של 1 המגלם את מרפסת הגג, מקדם חניה של 0.35 ומקדם חצר של 0.25.

12.25 **שוליות** – לאור היקף הבינוי במגרש והיקף התוספת במרתף של כ-9 מ״ר בלבד, לא הובא בחשבון מקדם שוליות.

[9] שטח הקומה לפני תוספת שטח שהוקנתה במצב החדש.

12.26 **ערכי השווי** : שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 3,400 ₪, בהתבסס על מחירי זכייה במכרזי רמ"י לבנייה צמודת קרקע בשטח זהה לנכס, במתחם ח/4/370 מיום 28/09/2014, מהם מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ-4,000 ₪[10], ובהתאמה של 15% למועד הקובע.

להלן מחירי זכייה במכרז 123/2014 מיום 28/09/2014 לח/4/370 :

| גו"ח | מס' מגרש | שטח במ"ר | יח"ד | סכום זכייה בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| 6874/53 | 336 | 276 | 1 | 1,211,323 |
| 6874/53/58 | 342 | 276 | 1 | 1,005,137 |
| 6874/53 | 343 | 276 | 1 | 1,200,000 |
| 6874/53 | 344 | 276 | 1 | 1,205,000 |
| ממוצע | | | | 1,155,365 |

12.27 **תחשיב ההשבחה:**

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **שטח אקו' במ"ר** |
| קומת קרקע | 87.50 | 1.00 | 87.50 |
| קומה א' | 57.50 | 1.00 | 57.50 |
| ממ"ד | 12.51 | 0.00 | 0.00 |
| מרתף | 87.50 | 0.45 | 39.375 |
| חדר יציאה לגג | 39.88 | 1.00 | 39.88 |
| חניה | 13.26 | 0.35 | 4.64 |
| חצר | 175.24 | 0.25 | 43.81 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 272.71 מ"ר |
| מקדם מושע ובינוי | | | 0.85 |
| שטח אקו' במצב קודם | | | 231.80 מ"ר |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **שטח אקו' במ"ר** |
| קומת קרקע | 96.48 | 1.00 | 96.48 |
| קומה א' | 63.52 | 1.00 | 63.52 |
| ממ"ד | 12.51 | 0.00 | 0.00 |
| מרתף | 96.48 | 0.45 | 43.42 |
| חדר יציאה לגג | 39.88 | 1.00 | 39.88 |
| חניה | 13.26 | 0.35 | 4.64 |
| חצר | 166.26 | 0.25 | 41.57 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 289.50 |

[10] בשטחים ובמקדמים לעיל.

| מצב חדש | |
|---|---|
| מקדם מושע ובינוי | 1.0 |
| שטח אקו' במצב חדש | 289.50 |
| שטח אקו' במצב קודם | 231.80 |
| תוספת שטח אקו' במ"ר | 57.70 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 3,400 |
| **השבחה** | **₪ 196,180** |

**<u>הקלות – מועד קובע 16/03/2021</u>**

12.28 להלן תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- הקלה בקו בניין אחורי למרפסת פתוחה – הובא בחשבון שטח מרפסת בחריגה מקו בניין של 9 מ"ר במקדם שווי של 0.2.
- הקלה בקווי בניין לבריכה על חשבון חצר – ההשבחה חושבה עבור שטח בריכה של 22.93 מ"ר, לפי מקדם השבחה של 0.1, מעבר למקדם חצר.
- הגבהת מרתף לגובה 2.6 מ' במקום 2.4 מ' והנמכת חצר אנגלית – הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05 למרות שמקדם ההשבחה הראוי לגישת שמאית המשיבה הוא 0.1 (מקדם 0.6 לעומת מקדם 0.5 במצב קודם) שכן מתקבל מרתף גבוה עם חצרות אנגליות בהיקפו. שמאית המשיבה הפנתה להכרעת אלי כהן ברח' סמטת דביר 18, גו"ח 6720/227/1 בגני תקווה, ולהכרעת דורית פריאל ברח' מעלה נחמה 2, גו"ח 6519/56 הרצליה, שבה חויבה השבחה של בריכת שחייה בשטח בשיעור של 10% משטח חלקה של 1,004 מ"ר.
- ערכי שווי: שמאית המשיבה נקטה שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪, בהתבסס על מכרזי עיריית חולון ומכרזי רמ"י למכירת זכויות במגרשים לבנייה צמודת קרקע, וכן על עסקאות מאתר רשות המסים בתחום תכנית ח/4/370, כדלקמן:

<u>מכרזי עיריית חולון ומכרזי רמ"י</u>

| מס' מכרז | תאריך שיווק | גו"ח | שטח במ"ר | מחיר בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| | נוב-21 | 6874/152 | 280 | 2,780,000 |
| | אוק'-21 | 6874/149 | 280 | 2,820,000 |
| 6/20 | ספט-20 | 6874/152 | 280 | 2,480,000 |
| 46/19 | דצמ-19 | 6874/152 | 280 | 2,366,666 |
| 13/19 | אוק-19 | | 275 | 2,304,444 |
| 87/18 | מרץ-19 | | 275 | 2,304,444 |

| מס' מכרז | תאריך שיווק | גו"ח | שטח במ"ר | מחיר בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| 87/18 | מרץ-19 | | 275 | 2,304,444 |
| 45/18 | 25/07/2018 | | 270 | 2,055,000 |

<u>עסקאות מאתר רשות המסים</u>

| תאריך | גו"ח | שטח | מס' מגרש | מחיר בש"ח |
|---|---|---|---|---|
| 07/04/2019 | 6874/157 | 275 | 310 | 2,304,444 |
| 07/04/2019 | 6874/158 | 275 | 311 | 2,304,444 |
| 15/06/2019 | 6874/160 | 275 | 313 | 2,304,444 |
| 12/04/2018 | | 270 | 341 | 2,490,000 |

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי/ השבחה | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|
| הקלה בקו בניין אחורי למרפסת | 9.00 | 0.20 | 1.8 |
| הקלה בקווי בניין לבריכה ע"ח חצר | 22.93 | 0.10 | 2.2 |
| הקלה לגובה מרתף והנמכת חצר אנגלית | 100.87 | 0.05 | 5.0 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 9.0 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 7,500 |
| השבחה | | | ₪ 67,500 |

12.29 להלן תמצית טיעוני שמאית המבקשים:

- <u>הקלה בקו בניין למרפסות פתוחות</u> – שמאית המבקשים טענה שלא היה צורך בפרסום הקלה שכן לשיטתה הזכויות היו מוקנות במצב הקודם מכוח תכנית ח/1 תיקון 4 במסגרתה הוקטן קו בניין אחורי למרפסות מ-1.6 מ' ל-1.2 מ', וגם כיום הוועדה המקומית נוהגת לאשר גזוזטראות עד 1.2 מ' ללא הקלה. לטענת שמאית המבקשים הוועדה המקומית אילצה את המבקשים לפרסם הקלה מאחר שתכנית ח/4/370 אינה מתייחסת למרפסות, וקווי הבניין בתכנית הם שקובעים.

שמאית המשיבה השיבה שבתכנית ח/1 המתחם סווג באזור לרה-פרצלציה ולא הותרו בו מרפסות. בהתאם להחלטות ועדת ערר ככל שאין הוראה מפורשת המתירה להקים מרפסות אין להביא בחשבון תוספת שטחים. תכניות ח/2/1 או ח/2 מתירות מרפסות אולם לא בחלקה הנדונה. תכנית ח/4 מתייחסת למרפסות בקומת הקרקע. בהתאם לתקנות מותרת הבלטת מרפסת של 1.2 מ' רק בחזית ובוודאי שלא בעורף. המרפסות המבוקשות הן מרפסות מכוח חוק התכנון והבנייה וקווי הבניין הרלוונטיים לגביהן הם קווי הבניין שנקבעו בתקנות. לא ניתן לבנות מרפסת בקו אחורי בהקלה מקו בניין.

- לחלופין שמאית המבקשים טענה לשיפור תכנוני שכן עפ"י תקנות התכנון והבניה הייתה מותרת הבלטת מרפסות שמש/זיז עד 1.2 מ' לחזית, ובהתאם לכך יש לתת שווי למרפסות במצב תכנוני קודם למרות שמבחינה תכנונית ניתן לממשן בחזית.

- כתמיכה הפנתה שמאית המבקשים לעמ"נ 55083-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל נ' לב ואח'** מיום 11/04/2021 (להלן: "פס"ד לב") ולעמ"נ (ת"א) 19341-04-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ** מיום 27/10/2019 (להלן: "פס"ד דייניש").

שמאית המשיבה השיבה שהבינוי בקומה א' הוא במלוא תחום קווי הבניין וכי ללא אישור ההקלה לא ניתן היה לבנות את המרפסת ולכן אין מדובר בשיפור תכנוני אלא יש לייחס את מלוא השטחים למצב החדש, לעניין זה הפנתה לפסק דין לב, לערר 8023-06-20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** מיום 25/03/2021, ולערר 82011-01-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נגד מקוב דן דוד ואח'** מיום 23/01/2022.

- הובא בחשבון שטח מרפסת חורג מקווי הבניין, של 8.4 מ"ר[11].

- הובאו בחשבון מקדם שווי למרפסת 0.3 ומקדם שיפור תכנוני 0.2.

- <u>הקלה בקו בניין לבריכת שחייה</u> – שמאית המבקשים טענה שלא חלה השבחה שכן אין צורך בפרסום הקלה לצורך בניית בריכת שחייה בחריגה מקווי בניין מאחר שאפשרות בנייה זו מוקנית מתוקף תקנות חוק התכנון והבנייה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, הקמת בניין עזר או חלק מבניין בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כבריכת שחייה לא מקורה, לא תהווה סטייה ניכרת. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2008, ניתנה הזכות לבנות בריכת שחייה בנכס.

שמאית המשיבה השיבה שבמצב קודם לא הותרה בריכת שחייה בהתאם לתכנית וכי היא אושרה לראשונה מתוקף ההקלה בקווי בניין, שאלמלא אושרה לא ניתן היה להקים את הבריכה.

- אין בתכנית בתחום העיר חולון התייחסות למיקום בריכת שחייה. ככל שהוועדה המקומית בוחרת לפרסם בניית בריכת שחייה בתחום קווי בניין כהקלה, אין הדבר מייצר חיוב בהיטל השבחה אלא יותר לצורך יידוע שכנים על בנייה בקרבה לגדר משותפת.

- בנוסף, בריכת שחייה היא ביטוי לטעמם האישי של הבעלים ובנייתה כרוכה בטרחה ועלויות רבות המעמידות בספק את כדאיות הקמתה. טענה זו מקבלת משנה תוקף

[11] 8.4 מ"ר = 7 מ' x 1.2 מ'.

לאור התקופה של מגפת הקורונה, אשר הדגישה את הצורך של יצירת חבילה כוללת בבית המגורים ללא צורך לצאת מהבית. שמאית המבקשים ציינה שקיימת פסיקה בת"א שקבעה לאחרונה באופן חד-משמעתי שבריכת שחייה מהווה שימוש אינהרנטי של בית פרטי.

שמאית המשיבה השיבה כי לבריכת השחייה תרומה גבוהה לשווי מבנה צמוד קרקע כנכס יוקרתי.

- שמאית המבקשים טענה כי לרוב הוועדה המקומית מאפשרת לבנות בריכה עד 70 ס"מ מגבול החלקה ובמקרה של המבקשים היא הגדילה לעשות ודרשה להתרחק 1 מ' מגבול החלקה בשני הצדדים ולקרב אותה לכיוון בית המגורים.
- לחלופין הציגה שמאית המבקשים תחשיב השבחה בגין שיפור תכנוני בלבד.
- הובא בחשבון שטח בריכת שחייה של 22.90 מ"ר
- הובאו בחשבון מקדם השבחה מעבר לחצר של 0.1[12] ומקדם שיפור תכנון של 0.2 בהתאם להכרעת בועז קוט מיום 07/07/2020, ברחוב יוסי בנאי 7, גו"ח 6874/151, חולון.
- **הקלה לגובה מרתף** – שמאית המבקשים אימצה את השטח האקו' שקבעה שמאית המשיבה, של 5 מ"ר, המתקבל ממקדם השבחה של 0.05.
- **ערכי שווי** – שמאית המבקשים נקטה שווי מ"ר מבונה של 6,800 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לעסקאות בסביבת הנכס וניתוחן, כדלקמן:

| תאריך | גו"ח | מחיר | שווי למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|
| 15/01/2020 | 6874/153 | 2,366,666 | 8,452 ₪ |
| 15/09/2019 | 6874/160 | 2,255,000 | 8,200 ₪ |
| 20/20/2019 | 6874/148 | 2,055,557 | 7,613 ₪ |
| 12/02/2019 | 6874/195 | 2,527,779 | 7,161 ₪ |
| 27/03/2018 | 6874/182 | 1,968,336 | 2,290 ₪ |
| 27/03/2018 | 6874/185 | 2,071,061 | 7,397 ₪ |
| שווי למ"ר קרקע בממוצע | | | 7,686 ₪ |
| שטח מגרש נשוא השומה | | | 275 מ"ר |
| שווי מגרש | | | 2,113,521 ₪ |
| שטח אקו' | | | 313.6 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | 6,739 ₪ |

[12] 0.1 = 0.25 מקדם חצר - 0.35 מקדם בריכת שחייה.

- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאית המבקשים:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי/ השבחה | מקדם שיפור תכנון | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| הקלה בקו בניין למרפסת | 8.40 | 0.30 | 0.20 | 0.50 |
| הקלה בקו בניין לבריכה | 22.90 | 0.10 | 0.20 | 0.46 |
| הקלה לגובה מרתף | 100.87 | 0.05 | | 5.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 5.96 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 6,800 |
| השבחה | | | | ₪ 40,528 |

**<u>הכרעה</u>**

12.30 במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20200001 התבקשו 5 הקלות אשר אושרו ע"י ועדת המשנה ביום 16/03/2021, כדלקמן:

1. קו בניין צידי 1 מ' במקום 4.0 מ' עבור בריכת שחייה.
2. קו בניין אחורי 4.8 מ' במקום 6.0 מ' למרפסות פתוחות בלבד.
3. קו בניין אחורי 1 מ' במקום 6.0 מ' עבור בריכת שחייה.
4. חצר אנגלית מונמכת לגובה מרתף, של 3.0 מ'.
5. גובה מרתף 2.6 מ' במקום 2.4 מ'.

12.31 **אופן בחינת ההשבחה** – שמאי הצדדים נקטו בשיטת "הדלתא" בחישוב ההשבחה, לפיה בחנו ההקלות באופן נפרד.

12.32 אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון, ניתן לבחון את ההשבחה בשיטת "הדלתא" המתמקדת במרכיבי ההקלות בלבד, ובלבד שאין שינוי בשווי העיקרי, וכן שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים, ואבאר.

12.33 בפסק דין עמ"נ 2396-08-16 **יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה,** מיום 22/02/2018, נדחה ערעור על החלטת ועדת ערר, אשר דחתה ערר על שומה מכרעת שבמסגרתה נבחנה ההשבחה בגין אישור הקלה עפ"י השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד. בית המשפט קיבל את הדעה לפיה שיטה זו ראויה ובלבד "**שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם**".

**<u>הקלה בקו בניין למרפסות פתוחות</u>**

12.34 **שטח** - שמאית המשיבה קבעה שטח חורג מקווי הבניין של 9 מ"ר ושמאית המבקשים טענה לשטח של 8.4 מ"ר בלבד. בהתאם למדידה גרפית ע"ג תכנית היתר הבנייה, שטח המרפסת בקומה א' החורג מקווי הבניין המותרים בתכנית הינו 7.2 מ"ר[13].

[13] 7.2 מ"ר = 1.2 מ' x 6 מ'.

12.35 **מקדם ההשבחה** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין המרפסת בשווי מלא, שכן לשיטתה לא ניתן היה לבנות מרפסות בחריגה מקו בניין במצב הקודם שבנייתן התאפשרה בזכות ההקלה. לעומתה, שמאית המבקשים טענה שניתן היה לבנות מרפסות במצב הקודם מכח התקנות והתכניות, ולחלופין קבעה מקדם השבחה בשיעור של 20% משווי שטח המרפסת החורג מקו בניין, בגין שיפור תכנוני.

12.36 מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי קיימת מגבלה לניצול מלוא שטח המרפסת בתחום קווי הבניין, שכן לא קיים שטח פנוי לניצול מעבר למבנה המתוכנן, מלבד שטח התחום בין המרפסת המתוכננת לגבול עם השכן, שמידותיו הן 1.5 מ' x 0.4 מ' ושטחו 0.6 מ"ר, המהווה שטח צר.

12.37 כמו כן בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה, הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר בליטה של מרפסות בחזית הקדמית עד 1.2 מ' מקו בניין.

12.38 סוגיה דומה נדונה ע"י ועדת ערר בתיק ערר (מרכז) 7081/17/48 **א. מאיר נדל"ן העיר בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה**, מיום 14/06/2018, פורסם בנבו (להלן: "החלטה בעניין מאיר נדל"ן"), ושם נקבע כדלקמן:

**"בנוסף יש להעיר, כי בעניין כהן מדובר היה באומדן שווי זכויות במצב <u>החדש</u> לאחר אישור התכנית שהקנתה זכויות מסוימות שלא היו ניתנות לניצול בפועל בלא אישור הקלה (שבית המשפט הנכבד מדגיש שכלל לא התבקשה במצב הקודם). אולם בענייננו מדובר באומדן שווי אותן זכויות למצב <u>הקודם לאישור ההקלה</u> בה מומשו בפועל אותן זכויות, שיש לקזז מהשווי במצב החדש על מנת להתחקות אחר עליית השווי בפועל בשל אישור ההקלות".**

ובהמשך:

**"עולה, כי אם לא נכיר בשווי המצב הקודם (כלומר עובר לאישור ההקלה בענייננו) ברכיב השווי שהעריך השוק החופשי בפועל לאותן זכויות שהוקנו אך לא ניתנות היו לניצול בלא הקלה (בקווי בניין או בתוספת קומות – ושתי הקלות אלה אושרו בענייננו) - שכאמור אומדת אותו השמאית המכריעה בסכום של כ-250,000 ש"ח – התוצאה תהא בהכרח שהעוררים ימוסו על רכיב שווי המקרקעין שלא מיוחס לעליית שווי המקרקעין ("ההשבחה") בשל אישור ההקלות".**

ובהמשך:

**"לפיכך, אנו סבורים שיש להבין את פסק הדין בעניין כהן כחל בנסיבות בהן יש להניח שלא היתה בפועל בעיני השוק החופשי תרומה כלשהי לשווי לאישור התכנית שהקנתה את אותן זכויות, וזאת בשל סיכון ממשי שהשוק ראה לכך שלא תאושר הקלה עתידית שתאפשר את ניצולן".** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.39 בנוסף בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק דין לב ובפס"ד דייניש מקום שבו לא הייתה קיימת חובת תשלום של היטל השבחה, בדומה למקרה דנן בו מדובר בזכויות מכוח תקנות, שווי השוק במצב הקודם הוא שווי שוק אובייקטיבי, ויש להתחשב בשווי הזכויות במצב הקודם.

12.40 ככלל אישורן של זכויות בהליך של הקלה אינו ודאי בשל היותו כפוף להתנגדויות. יחד עם זאת, במקרה הנדון, ולאור אופייה וטיבה של ההקלה המאושרת בקו בניין, לא מתקיים, לטעמי, התנאי הנדרש בהחלטה בעניין מאיר נדל"ן, לקיומו של סיכון של ממש לאי אישורה של ההקלה, למשל עקב התנגדות שכנים, בהתחשב שקו הבניין לאחר החריגה מרוחק מחצר השכנים ב-4.8 מ' במקום 6 מ'.

12.41 לאור האמור לעיל, אני סבורה כי במקרה הנדון, ההשבחה בגין אישורה של ההקלה לקו בניין בנכס, מהווה השבחה בגין שיפור תכנון, המוערכת על ידי בשיעור של 50%.

12.42 בהתחשב במאפייני הנכס הנדון מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשים בדבר מקדם שווי למרפסת של 0.3.

**<u>הקלה בקו בניין לבריכה</u>** -

12.43 הצדדים חלוקים בנוגע לעצם קיומה של השבחה הנובעת מאישורה של ההקלה בקו בניין לבריכה. שמאית המבקשים טענה כי אין צורך בפרסום הקלה לצורך הקמת הבריכה בחריגה מקווי בניין ולחלופין טענה שעלות הקמת הבריכה גבוהה מתוספת השווי.

12.44 אפתח ואומר שאיני מקבלת את טיעון שמאית המשיבה לפיו יש לחייב עבור ההקלות הנדונות בגין האפשרות לבניית בריכת שחייה, שכן במסגרת הליך הרישוי לא פורסמה ולא אושרה הקלה להקניית זכויות בנייה להקמת בריכת שחייה. ככל שמקור הזכות הינו בהקלה בהתאם לגישת שמאית המשיבה, הרי שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה שלא פורסמה כדין, ואבאר.

12.45 בסעיף 1 א' לתוספת השלישית נקבעה: """**השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג**".

12.46 מעיון בהחלטות הוועדה המקומית במסגרת הליך אישור בקשה להיתר מס' 20200001 הנדונה, עולה כי אושרו ההקלות שלהלן:

- <u>קו בניין צידי</u> 1 מ' במקום 4.0 מ' עבור בריכת שחייה.
- <u>קו בניין אחורי</u> 1 מ' במקום 6.0 מ' עבור בריכת שחייה.

12.47 המסקנה המתבקשת בנסיבות המקרה דנן, הינה כי לא פורסמה ולא אושרה הקלה להקניית זכויות בנייה לבריכת שחייה, ולפיכך לא ניתן לחייב בגין הקלה שכזו. לעומת זאת, ההקלות שהובאו לפתחי להכרעה נוגעות לחריגה בקווי בניין להקמת בריכת שחייה ועל כן תעסוק הכרעתי בסוגיה זו.

12.48 **שטח ההשבחה** – הובא בחשבון שטח הבריכה בהתאם לבקשה להיתר הבנייה – 22.93 מ"ר.

12.49 **מקדם השבחה** - הצדדים חלוקים לעניין גובה מקדם ההשבחה. שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין מלוא הזכות לשטח הבריכה בקיזוז שטח חצר, שכן לשיטתה לא ניתן היה לבנות כלל בריכה במצב הקודם ורק ההקלה אפשרה את בנייתה. לעומתה, שמאית המבקשים קבעה מקדם השבחה בשיעור של 20% משווי הבריכה, בגין שיפור תכנוני.

12.50 מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי קיימת מגבלה לניצול מלוא שטח הבריכה בתחום קווי הבניין, לפיכך בהתאם להכרעתי לעיל לעניין המרפסות ובהתבסס על הפסיקה שפורטה לעיל, אני סבורה כי במקרה הנדון, ההשבחה בגין אישורה של ההקלה לקו בניין בנכס, מהווה שיפור תכנון, המוערכת על ידי בשיעור של 50%.

12.51 **מקדם תוספת שווי** - בהתחשב במידות המצומצמות של החצר מקדם תוספת השווי לבריכת השחייה מעבר לחצר הינו 0.1.

**<u>הקלה לגובה מרתף והנמכת חצר אנגלית</u>**

12.52 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לתוספת שטח אקו' של 5 מ"ר הנובעת משטח של 100.87 מ"ר ומקדם השבחה של 0.05.

**<u>ערכי שווי</u>**

12.53 שמאית המשיבה נקטה שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה לעומת שמאית המבקשים שטענה לשווי של 6,800 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות[14] בסביבה הקרובה של הנכס נכון למועד קובע 10/09/2019 ולמועד קובע 22/12/2020.

12.54 הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪ למ"ר בו נקטה שמאית המשיבה בהתבסס על נתוני עסקאות ממאגר מידע נדל"ן ושומות מכריעות במתחם הנדון, כדלקמן:

- להלן עסקאות בחלקות סמוכות ממאגר מידע נדל"ן:

| תאריך | גו"ח | שטח במ"ר | מחיר | מ"ר אקו' | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|
| 15/01/2020 | 6874/153 | 280 | 2,366,666 ₪ | 291.25 | 8,126 ₪ |
| 04/11/2020 | 6874/152 | 280 | 2,480,000 ₪ | 291.25 | 8,515 ₪ |
| 15/10/2021 | 6874/152 | 280 | 2,780,000 ₪ | 291.25 | 9,545 ₪ |

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בחלקות סמוכות לנכס:

| שמאי מכריע | כתובת | גו"ח | שטח חלקה | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|
| בועז קוט | יוסי בנאי 7 | 6874/151 | 280 | 10/09/2019 | 6,800 ₪ |
| עומר סרחאן | יוסי בנאי 10 | 6874/158 | 275 | 22/12/2020 | 6,800 ₪ |

[14] הכרעת בועז קוט, יוסי בנאי 7, גו"ח 6874/151 והכרעת עומר סרחאן, יוסי בנאי 10, גו"ח 6874/158.

12.55 **תחשיב ההשבחה:**

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם השבחה | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| הקלה בקו בניין אחורי למרפסת | 7.20 | 0.30 | 0.50 | 1.08 |
| הקלה בקווי בניין לבריכה מעבר לחצר | 22.93 | 0.10 | 0.50 | 1.15 |
| הקלה לגובה מרתף | 100.87 | 0.05 | | 5.04 |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 7.27 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 7,500 ₪ |
| **השבחה** | | | | **54,525** ₪ |

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

| אירוע | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תכנית ח/1 תיקון 23 | 11/07/2008 | 7,314 ₪ | 3,657 ₪ |
| תכנית ח/4/370 | 25/06/2012 | 196,180 ₪ | 98,090 ₪ |
| הקלות | 16/03/2021 | 54,525 ₪ | 27,262.5 ₪ |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה