חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נוֹתְנִי בְּמַעְגְּלֵי צֶדֶק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	י"ט באב תשפ"ה
תאריך לועזי	:	13/08/2025
מס' מינוי	:	795-2025
מספרנו	:	20250043
תאריך שליחה	:	
לצדדים		15/04/2026

לכבוד,
מר אהרון בראון
המיוצג ע"י מר זוהר ברניר, שמאי מקרקעין
במייל: zohar@barnir.net
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "רמלה"
המיוצגת ע"י מר רון חבר, שמאי מקרקעין
במייל: ronhever1@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 4346, חלקה 369,

רחוב אחד במאי 6,

רמלה

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ובנייה רמלה (להלן: "המשיבה"), לבין מר אהרון בראון (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא מבדרך של מכר, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 02/02/2025, שנערכה ע"י מר רון חבר - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 28/04/2025 לשומת המבקש מיום 03/04/2025.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 23/02/2025, שנערכה ע"י מר דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
תכנית לה/1000/1[1]	16/09/1977
תכנית לה/1000/3[2]	20/07/1981
תכנית לה/1004[3]	03/04/1998
החלטת וועדה 2004[4]	10/11/2004
החלטת וועדה 2012[5]	26/12/2012
תכנית לה/1000/43[6]	03/09/2016

[1] יום אישור התכנית + 15 יום.
[2] יום אישור התכנית + 15 יום.
[3] יום אישור התכנית + 15 יום.
[4] יום החלטת הוועדה.
[5] יום החלטת הוועדה.
[6] יום אישור התכנית + 15 יום.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	יחידה מערבית בצמוד קרקע דו משפחתי.
גוש	:	4346.
חלקה	:	369.
שטח רשום של החלקה[7]	:	594 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונת.
כתובת הנכס	:	רחוב אחד במאי 6, רמלה.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 04/05/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 25/06/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אחד במאי 6, שכונת שפירנצק, רמלה.

שכונת שפרינצק ממוקמת החלקה הצפון מזרחי של העיר רמלה, כאשר ממזרח לשכונת שפרינצק עובר כביש 44, מדרום שכונת השופטים, מצפון שכונת נאות פרס ממערב שכונת משכונות ונווה דוד.

רחוב אחד במאי מסתעף מרחוב חיים אשר לכיוון מערב ומהווה רחוב פנימי ללא מוצא.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים, גני ילדים, בית ספר ושטח ציבורי פתוח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



[7] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 369 בגוש 4346 הוא 594 מ״ר.
- הנכס הנדון מהווה את היחידה המערבית בשטח של 297 מ״ר, לפי חוזה חכירה.
- החלקה הינה חלקה פינתית, צורתה רגולרית דמוית מלבן.

<u>להלן תמונות מיום הביקור בנכס</u>:





תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) שהופק באמצעות האינטרנט מיום 01/07/2025 עולה בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 369 (מס' ישן - 336) בגוש 4346, הינו 594 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם רשות הפיתוח, בשלמות.
- זכויות החכירה רשומות על שם אהרון בראון, ת.ז. 053480745, בשלמות.

נרשמה חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2052, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, על חלק במקרקעין.

סימון בתשריט א' בצבע אדום.

- רשומה הערה מיום 26/10/1993 בדבר אתר עתיקות.
- רשומות הערות בדבר אי התאמה תקנה 29 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה.
- על החכירה של אהרון בראון נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בלומנפלד רועי, ת.ז. 313533358.
- על החכירה של אהרון בראון נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, חברה מס' 520000522, שם הלווה: בלומנפלד רועי, ת.ז. 313533358.

8.2. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה לתקופת חכירה נוספת שנערך ונחתם בתל אביב ביום 15/08/2004 בין מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין בראון אברהם ת.ז. 045126315 ובראון מטילדה ת.ז. 001642453 (להלן ביחד ולחוד: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה שפורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999, ואשר רק ביחס הם מהווים את חוזה החכירה.
- פרטי המגרש הם:

המקום: רמלה.

גוש: 4346.

חלקה: 369.

שטח במ"ר בערך: 297.

חלקים: חלק במקרקעין המסומן בתשריט א' והצבוע בצבע אדום.

- חוזה החכירה המקורי: חוזה חכירה מתאריך, לתקופת חכירה החל מתאריך 01/04/1954 וכלה בתאריך 31/03/2003.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/2003 וכלה בתאריך 31/03/2052.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>הסכם מכר (המימוש הנדון)</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 28/08/2024 בין אהרון בראון ת.ז. 053480745 (להלן: "המוכר") לבין בלומנפלד רועי ת.ז. 313533358 (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- הואיל והמוכר רשום כבעל זכויות חכירה מהוונות של בית מגורים צמוד קרקע ברחוב האחד במאי 6 רמלה בשטח מגרש של 297 מ"ר (לפי חוזה חכירה) במקרקעין הידועים והרשומים כחלק מחלקה 369 בגוש 4346, (חכירה לפי תשריט המסומנת בצבע אדום ובאות א') וזאת בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות המצורף נספח "א" (להלן: "הממכר").
- תמורת הממכר וכל זכויותיו של המוכר עליו ותמורת התחייבויותיו של המוכר עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 1,700,00 ₪ (להלן: "התמורה").
- המוכר מצהיר ומתחייב לשלם את היטל ההשבחה החל בגין כל תכנית אשר קיבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, אם יחול.
- הקונה ישלם את היטל ההשבחה אשר יוטל בגין כל תכנית שתאושר למן יום חתימת הסם זה (כולל) וכן ישלם כל אגרות הפיתוח אשר הפיתוח אשר מועד החיוב בגינן הינו למן יום חתימת הסכם זה (כולל).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[8]:

מצב קודם

9.1. תכנית לה/1000

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1943 מיום 13/09/1973.

הנכס הנדון אותר באזור מגורים ב'.

מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא תיקון עדכון והשלמה של תכנית מתאר רמלה לה/9 שאושרה להפקדה בשנת 1961 כמפורט להלן:

א. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכניות מעודכנות של מ.ע.צ. ומשרדי ממשלה אחרים.
ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
ג. התווית דרכים מקומיות.
ד. קביעת שטחים נוספים למטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מלאכה, תעשיה ומסחר.
ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים והגדלתה.
ו. קביעת שבילים ראשיים להולכי רגל.
ז. השלמת התכנית ביחס לתקנות בנייה.

מרפסות בבנייני מגורים:

בבנייני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבנייה המותר.

קומה מפולשת:

קומת קרקע פתוחה בגובה של 2.2 מ' שיש בה חדר מדרגות, מעלית, חדר הסקה, מקום לאשפה וגז, נספח עד 7 מ"ר.

זכויות הבנייה באזור מגורים ב' - טבלת אזורים ותקנות:

סימון וצבע האזור בתשריט: כחול.
שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
רוחב מינימלי של מגרש: 18.
אחוזי בנייה מקסימליים בקומה: 30%.
אחוז מקסימלי כולל: 60%.
מספר קומות: 3 או 3 על קומה מפולשת.
מספר דירות מקסימלי לדונם: 8.
קווי בניין צדדיים מינימום: 3 או קיר משותף.
מרווח אחורי: 5.

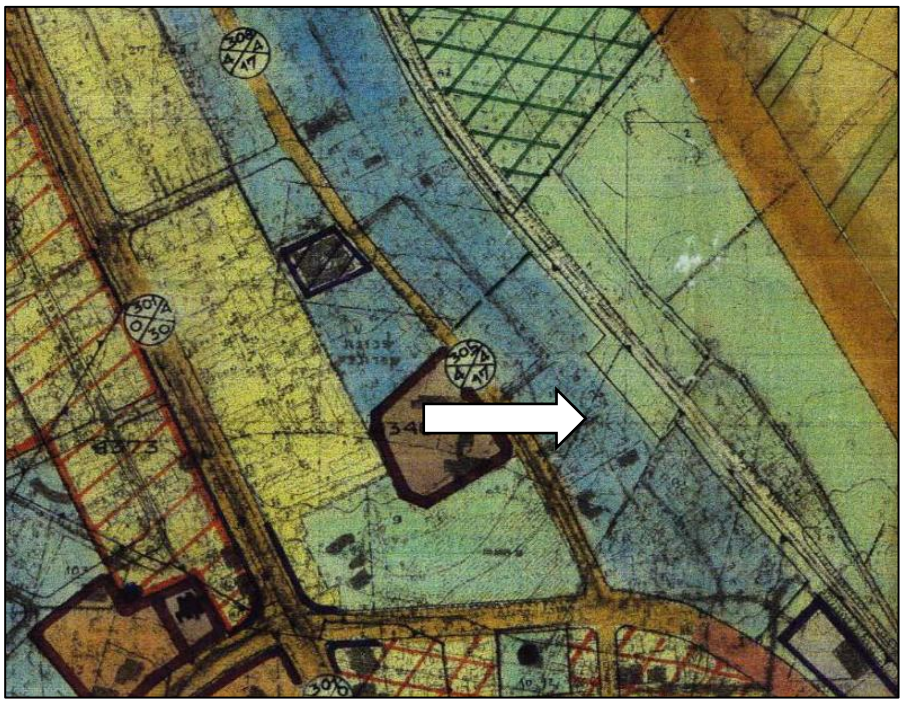
8. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הערות</u>: בעניין קיר משותף תחליט הוועדה המקומית.
במקרה קומה מפולשת אחוז בנייה מקסימלי כל קומה 35% סה"כ 70%.
הבנייה בקומה המפולשת בהתאם להוראות המצורפות.

<u>הערות לטבלה</u>:
בסמכותה של הוועדה המקומית להרשות בנייה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי במידה והתכנית המפורטת החלה על אותו מגרש אינה מחייבת שינוי צורתה של חלקה זו או אחורה עם חלקה אחרת במידה שלא קיימת אפשרות לאחדה עם חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת בנייה).
האפשרויות הן: 1. חלקה ששטחה עלה על 500 מ"ר - בהתאם להגדרות האזור.
2. 2 קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 300-500 מ"ר.
3. שיפור תנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ"ר.

<u>להלן איתור הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.2. תכנית לה/1/100:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2264 מיום 01/09/1977.

הנכס הנדון אותר באזור מגורים א'.

מטרת התכנית:

א. צירוף ותיאום בין תכניות בניין העיר המפורטות שחלו על שטח התכנית בשלמותן או בחלקן.

ב. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקווי בנייה וכ"כ ביטול דרכים קיימות כמסומן בתשריט.

ג. קביעת שטחים חדשים לצרכי ציבור.

ד. קביעת אזורי בנייה אחוזי בנייה, גובה הבניינים ושימושי הקרקע.

ה. קביעת חלוקה מחדש בחלק מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.

לוח השטחים והאזורים:

מגורים א':

מספר הקומות: קומה אחת או קוטג'.

אחוזי בנייה בכל קומה: 30% בקומת הקרקע, 15% בקומה עליונה.

אחוזי בנייה כוללים: 45%.

קו בניין צדדי: 3 מ'.

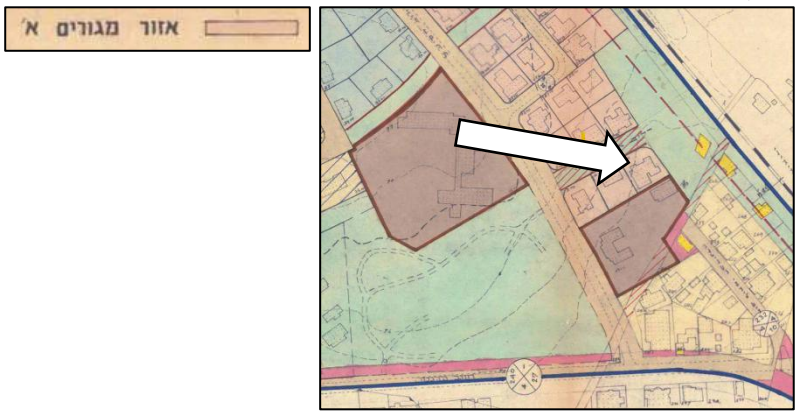
קו בניין אחורי: 5 מ'.

הערות: כמסומן בתשריט מותר שטח כולל של 40 מ"ר לנספחים - מחסן וסככה למכונית מזה מחסן עד 15 מ"ר. בנייה חדשה לפי תקנות המתאר לה/1000.

הערות לטבלה:

במקרים של תוספת לבניין קים באזור מגורים א' תותר הקלה בקו בניין צדדי 2 מ' במקום 3 מ' וזאת רק למרפסות כניסה.

להלן איתור הנכס בתשריט התכנית:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.3. <u>תכנית לה/3/1000</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2725 מיום 05/07/1981.

לתכנית לא אותר תשריט.

<u>מטרת התכנית</u>:

ביטול סעיף 15 בחלק "ה" של תכנית המתאר לה/1000 המתיר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבנייה המותר בבניני מגורים, ובמקומו לקבוע אחוזי בנייה כוללים (ללא הפרדה בין שטחי מגורים לבן שטחי מרפסות).

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

אזור: מגורים א'.

סימון וצבע האזור בתשריט: כתום.

שטח מינימלי של מגרש: 500 מ"ר.

אחוז בנייה מקסימלי בקומה כולל מרפסות וח' מדרגות: 35%.

אחוז בנייה מקסימלי כולל: 70%.

גובה או מספר קומות: 2.

מספר דירות מקסימלי לדונם: 2 דירות למגרש ב- 2 קומות.

הערות: בנוסף יותר שטח לנספחים- מחסן בשטח 10 מ"ר וסככה למכונית עד 15 מ"ר לכל יח"ד.

9.4. <u>תכנית לה/1004</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4629 מיום 19/03/1998.

לתכנית לא אותר תשריט.

<u>מטרת התכנית</u>:

לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

כל זאת ע"י:

1. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל: גובהם, ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג, הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
2. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניני מגורים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:

תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידת דיור נפרדת בשטח שיוסף לגג. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח:
   א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן.
   המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
4. גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).

עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1. הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הגג יהיה לא יותר מ- 2.5 מטר ולא פחות מ- 2 מטר.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבנייה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבנייה.
   ב. לא תותר בניית "קוקיות" חלונות בולטים בשיפוע הגג.
   ג. כל פתחי החלונות ימוקמו בקירות אנכיים בדפנות הבניין (בגמלונים).
   ד. סיומת גג הרעפים תהיה מוקפת בסינור בנוי ובמרזב מוסתר בתוכו לפי פרט מצורף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.5. <u>החלטת וועדה ראשונה - מס' 2004002 מיום 10/11/2004</u>:

ההחלטה מקנה שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח העיקרי המותר לבנייה.

9.6. <u>החלטת וועדה שנייה - מס' 2012003 מיום 26/12/2012</u>:

ההחלטה מקנה שטחי שירות כדלקמן:

מעל הכניסה הקובעת - 15%.

מתחת לכניסה הקובעת - בשטח קונטור קומת הקרקע.

9.7. <u>תכנית לה/43/1000</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7318 מיום 09/08/2016[9].

<u>מטרת התכנית</u>:

הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר.

הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

שימושי קרקע: מגורים א'.

זכויות בנייה לשטחי שירות ולמרתפים:

מעל כניסה קובעת: 15% משטח המגרש.

מתחת לכניסה הקובעת: בשטח קונטור קומת קרקע.

במגרשים צמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכסית זו. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מעל הקרקע.

<u>הערות נוספות</u>:

התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו <u>בתכניות</u> בניין עיר מאושרות.

בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת <u>לפי הגדול</u> - לא במצטבר.

<u>הערות וביאורים לשימושי מגורים</u>:

א. בניית מחסן עפ"י הוראות הבנייה של התכנית המפורטת שחלה במקום. שטחי המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.

ב. באזורי מגורים א' ו-ב' צמודי קרקע, שטח חניה מקורה יקבע ל-15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בניין קדמי וצדדי אפס.

ג. בבנייני מגורים צמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים במרתפים בהתאם לשימוש, במסגרת התכסית המותרת בטבלה בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע.

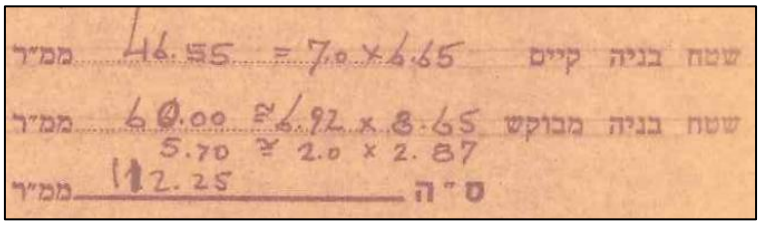
[9] פרסום למתן תוקף בעיתונים פורסם ביום 18/08/2016.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה מקומית לתו"ב רמלה ומעיון במסמכי הצדדים, אותרו המסמכים כדלקמן:

- גרמושקה להיתר בנייה מספר 610068 מיום 26/03/1961 לתוספת חדר מטבח ומרפסת ממנו עולה כי סה"כ שטח קיים הינו 46.55 מ"ר, מבוקש 65.70 מ"ר - סה"כ שטח בנייה מאושר הינו 112.25 מ"ר:



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשים
תכנית לה/3/1000	26.25 ₪	אין השבחה
תכנית לה/1004	23,200 ₪	אין השבחה
החלטת וועדה מס' 2004002	16,100 ₪	אין השבחה
החלטת וועדה מס' 2012003	136,500 ₪	22,556 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר רון חבר:

כללי:

- נמסר כי הנכס נמסר במתנה למבקש על ידי הוריו שרכשו את הנכס בשנות ה-50. בהתאם לכך, ההשבחה חושבה בגין תכניות שאושרו החל מיום 01/07/1975.
- הובא בחשבון כי שטח המגרש הינו 297 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 בגין בינוי חדש על ישן עבור כלל התכניות למעט החלטת הוועדה משנת 2012 מאחר ובמועד זה השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבנייה.
- הובא בחשבון חלוקת שטחי שירות בחלוקה שווה בין הקומות.
- הובאו בחשבון מקדמים אקווי' כדלקמן:

שטח עיקרי בעליית גג - 0.7.
מרתף שירות עד 50 מ"ר ליח"ד - 0.4.
מרתף שירות מעל 50 מ"ר ליח"ד - 0.3.
שטחי שירות עיליים - 0.5.
מרפסת/סככה מקורה - 0.3.
חצר- 0.25.

תכנית לה/1/100:

- המועד הקובע לתכנית לה/1/100 הינו 16/09/1977 - 15 יום ממועד כניסתה לתוקף של התכנית.
- התכנית מפחיתה זכויות בנייה ביחס למצב הקודם ולכן **אינה משביחה.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית להי/3/1000</u> :

- התכנית מקנה תוספת זכויות בשיעור 25% שטח עיקרי ע"ח מרפסות ובנוסף מחסן בשטח 30 מ"ר מרבי (15 מ"ר ליח"ד).
- להלן נתוני שווי לתכנית להי/3/1000 :
  - מקרקעין וערכם, גיליון פ"ז מאוקטובר 1981 ממנו עולה כדלקמן :

1. בבניה רוויה

העיר / מגורים	טוב (שקל לחדר)	בינוני (שקל לחדר)	שכונות נחשלות (שקל לחדר)
תל-אביב	140.000-160.000 (צפון העיר)	100.000-120.000 (שיכון בבלי, רמת-אביב תכנית ל')	40.000-50.000
רמת-גן	120.000-140.000	90.000	35.000-50.000
גבעתיים	120.000-150.000	90.000	35.000-50.000
בני-ברק	140.000-160.000	110.000	35.000-50.000 (פרדס כץ)
חולון	80.000	60.000	30.000-40.000
בת-ים	75.000	55.000-60.000	30.000-40.000
ראשון לציון	60.000-70.000	40.000-45.000	30.000
רחובות	70.000-80.000	50.000	30.000
נתניה	120.000	70.000-80.000	35.000-40.000
רעננה	60.000-75.000	45.000	35.000
כפר-סבא	60.000-75.000	45.000	35.000
פתח-תקוה	65.000-80.000	50.000	35.000
אשדוד	30.000-35.000	20.000-25.000	10.000-15.000
אשקלון	35.000-40.000	20.000-25.000	10.000

הובא בחשבון שכונות "נחשלות" באזור אשדוד ואשקלון, לפי 25 מ"ר לחדר מתקבל שווי למ"ר קרקע כ- 0.5 ₪ בממוצע.

  - עפ"י שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה מיום 12/02/2017 (גו"ח 5821/124) לנכס צמוד קרקע ברח' הרצל 40, נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 0.5 ₪ בהסתמך על מקרקעין וערכם :

> בחוברת מקרקעין וערכם משנת 1981 מצוין שערכי השווי בשכונות נחשלות באשדוד ואשקלון, נעים בין 10,000 לבין 15,000 שקל ישן, ובממוצע 12,500 שקל ישן לחדר, שהם 0.5 ₪ למ"ר מבונה.

  - בהתאם לשומה המכרעת והנתונים במקרקעין וערכם הובא בחשבון שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים של 0.5 ₪/למ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	45%	267.3	1	267.30
מרפסות	25% מעיקרי	66.825	0.3	20.05
מחסן		15	0.5	7.50
סככה מקורה		25	0.3	7.50
חצר		375.8	0.25	93.95
סה"כ שטח אקוי				396.30

מצב חדש		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	70%	415.8	1	415.80
מחסן		30	0.5	15.00
חצר		356.1	0.25	89.03
סה"כ שטח אקוי				519.83

סה"כ תוספת שטח אקווי	123.53
שטח אקווי לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (50%)	61.76
שווי מ"ר מבונה	0.5 ₪
בינוי חדש על ישן	0.85
ההשבחה הכולאה	26.25 ₪
היטל השבחה	**13.12 ₪**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית לה/1004</u> :

- התכנית מאפשרת תוספת של 30 מ״ר בעליית הגג לדירות הממוקמות בקומה העליונה.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1,500 ₪ בהתאמה לנכס הנדון ולפי נתוני שווי כדלקמן :

- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי אליהו כהן מיום 26/11/2023 לבית מגורים צמ״ק ברחוב נחום סוקולוב 22 ברמלה, הידוע גם כגוש 4346 חלקה 439. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,500 ₪/ מ״ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית רינת וויס ארביב מיום 02/05/2023 לבית מגורים צמ״ק ברחוב ברזילי 7 ברמלה, הידוע גם כגוש 5806 חלק מחלקה 57. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,615 ₪/ מ״ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי ערן ירקוני מיום 03/11/2023 לבית מגורים צמ״ק ברחוב האילנות 10 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקת משנה 381/1. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,800 ₪/ מ״ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית דנה שיחור מיום 03/07/2022 לבית מגורים צמ״ק ברחוב שפרינצק 8 ברמלה, הידוע גם כגוש 4346 חלקת משנה 438/1. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,500 ₪/ מ״ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי ועוה״ד שלומי יפה מיום 02/02/2022 לבית מגורים צמ״ק ברחוב בורוכוב 23 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקה 97. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,500 ₪/ מ״ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי ועוה״ד שלומי יפה מיום 14/07/2020 לבית מגורים צמ״ק ברחוב קפלן 28 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקה 121. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,500 ₪/ מ״ר.
- עפ״י שומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג, מיום 07.04.2020, לנכס בחלקה 171 גוש 4349, רח׳ גורדון 11, רמלה, למועד קובע 03.04.1998, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים הינו 1,500 ₪.
- שומה מייעצת להיטל השבחה מיום 02.04.2020 שנערכה ע״י משה נדם, לתת חלקה 2 בחלקה 360 בגוש 4349 רחוב האורן 5 ברמלה למועדים קובעים 03.04.1998 ו- 30.01.1999 עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה אקוי׳ הינו 1,800 ₪
- עפ״י שומה מכרעת של השמאי ארז כהן, מיום 22.06.2017, לנכס בחלקה 293 גוש 4349, רח׳ סביון 8, רמלה, למועד קובע 16.09.1998, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים הינו 2,100 ₪.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי משה נדם מיום 30/03/2020 לבית מגורים צמ״ק ברחוב הדר 11 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקת משנה 112/2. נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 1,800 ₪/ מ״ר.
- עפ״י שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור, מיום 20.11.2017, לנכס בחלקות 295, 293 גוש 4349, רח׳ סביון 4, רמלה, למועד קובע 16.09.1998, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים הינו 2,100 ₪.
- עפ״י שומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי, מיום 23.02.2011, לנכס בחלקה 17 גוש 4347, רח׳ נורית 6, רמלה, למועד קובע 16.09.1998, נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים הינו 450$. בהינתן שער חליפין של 3.58 (שער המרה ממוצע לחודש מרץ 1998) מתקבל כ-1,611 ₪.

- <u>תחשיב השבחה</u>

השבחה - לה/1004			
סוג שטח	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי בעליית גג בניכוי גרם מדרגות	26	0.7	18
שווי מבונה			₪ 1,500
בינוי חדש על ישן			0.85
סה״כ השבחה במעוגל			₪ 23,200
היטל השבחה 50%			₪ 11,600

<u>החלטת וועדה ראשונה - מס׳ 2004002</u> :

- החלטת הוועדה מקנה 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי, המהווים 83.16 מ״ר.
- בניכוי שטחי שירות במצב הקודם (30 מ״ר), מתקבל שטחי שירות להרחבה בשטח של 53.16 מ״ר עבור 2 יח״ד.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בהתאם לנתוני מכר למגרשים בגוש 4346 ממערכת רשות המיסים לשנים 2003-2006 ובהתאמה למועד הקובע תוך נטרול עסקאות קיצון, ובהתאמה לנכס הנדון הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בגבולות 5,500 ₪.

בהפחתת יזמות 20% ועלויות בנייה של כ- 3,000 ₪ מתקבל כי שווי מ"ר מבונה למגורים כ- 1,600 ₪:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	שווי מ"ר בנוי
004346-0324-006-00	11/12/2005	₪ 548,773	92	₪ 5,965
004346-0281-007-00	05/12/2005	₪ 516,483	95	₪ 5,437
004346-0281-003-00	20/11/2005	₪ 562,989	117	₪ 4,812
004346-0310-006-00	08/11/2005	₪ 117,275	25	₪ 4,691
004346-0308-005-00	06/11/2005	₪ 358,820	64	₪ 5,607
004346-0493-015-00	26/07/2005	₪ 431,680	67	₪ 6,443
004346-0334-006-00	22/07/2005	₪ 362,000	70	₪ 5,171
004346-0467-091-00	29/06/2005	₪ 346,712	60	₪ 5,779
004346-0017-017-00	09/05/2005	₪ 370,685	68	₪ 5,451
004346-0492-004-00	05/05/2005	₪ 479,939	97	₪ 4,948
004346-0467-025-00	03/05/2005	₪ 341,016	63	₪ 5,413
004346-0360-000-00	17/04/2005	₪ 747,150	200	₪ 3,736
004346-0422-003-00	15/04/2005	₪ 360,390	80	₪ 4,505
004346-0467-040-00	29/03/2005	₪ 280,410	62	₪ 4,523
004346-0287-002-00	27/02/2005	₪ 371,025	60	₪ 6,184
004346-0287-002-00	27/02/2005	₪ 371,025	60	₪ 6,184
004346-0334-005-02	03/02/2005	₪ 350,080	70	₪ 5,001
004346-0467-076-00	11/01/2005	₪ 370,600	70	₪ 5,294
004346-0493-028-00	19/12/2004	₪ 386,260	67	₪ 5,765
004346-0517-003-00	30/11/2004	₪ 460,000	110	₪ 4,182
004346-0493-024-00	10/11/2004	₪ 405,812	67	₪ 6,057
004346-0466-003-00	30/10/2004	₪ 495,948	70	₪ 7,085
004346-0467-109-00	12/10/2004	₪ 325,580	60	₪ 5,426
004346-0531-005-00	13/09/2004	₪ 393,313	83	₪ 4,739
004346-0507-009-00	10/09/2004	₪ 630,700	86	₪ 7,334
004346-0437-004-00	31/08/2004	₪ 402,814	75	₪ 5,371
004346-0388-002-00	19/08/2004	₪ 435,648	80	₪ 5,446
004346-0520-009-00	28/07/2004	₪ 325,800	55	₪ 5,924
004346-0390-004-00	14/06/2004	₪ 394,284	64	₪ 6,161
004346-0422-004-00	14/04/2004	₪ 339,375	75	₪ 4,525
004346-0517-003-00	04/04/2004	₪ 311,534	44	₪ 7,080
004346-0150-008-00	10/03/2004	₪ 427,025	100	₪ 4,270
004346-0334-004-00	03/03/2004	₪ 451,000	95	₪ 4,747

- <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	70%	415.8	1	415.80
עליית גג		52	0.7	36.40
מחסן		30	0.5	15.00
חצר		356.1	0.25	89.03
סה"כ שטח אקוי				556.23

מצב חדש		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	70%	415.8	1	415.80
שירות		83.16	0.5	41.58
עליית גג		52	0.7	36.40
חצר		344.52	0.25	86.13
סה"כ שטח אקוי				579.91

סה"כ תוספת שטח אקווי	23.69
שטח אקווי לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (50%)	11.84
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600
בינוי חדש על ישן	0.85
ההשבחה המלאה במעוגל	₪ 16,100
היטל השבחה במימוש מלא (50%)	**₪ 8,050**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטת וועדה שניה - מס' 2012003:

- החלטת הוועדה מקנה 15% שטחי שירות עיליים משטח המגרש, דהיינו 88.95 מ"ר.

בניכוי שטחי שירות עיליים מצב הקודם, סה"כ 35.93 מ"ר שטחי שירות עיליים (53.02 מ"ר מצב קודם - 88.95 מ"ר מצב חדש).

- התכנית מקנה גם שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של קונטור קומת קרקע.
- נתוני שווי:

להלן נתונים מתוך שומות מכריעות להיטל השבחה:

- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי ארז כהן מיום 28/01/2024 לבית מגורים צמ"ק ברחוב חיים נחמן ביאליק 38 ברמלה, הידוע גם כגוש 5628 חלק מחלקה 6. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 2,500 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי בועז קוט מיום 12/06/2023 לבית מגורים צמ"ק ברחוב גרץ 4 ברמלה, הידוע גם כגוש 5821 חלקה 137. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,000 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית רינת וויס ארביב מיום 02/05/2023 לבית מגורים צמ"ק ברחוב ברזילי 7 ברמלה, הידוע גם כגוש 5806 חלק מחלקה 57. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,000 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית דנה שיחור מיום 03/07/2022 לבית מגורים צמ"ק ברחוב שפרינצק 8 ברמלה, הידוע גם כגוש 4346 חלקת משנה 438/1. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,000 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי ועוה"ד שלומי יפה מיום 14/07/2020 לבית מגורים צמ"ק ברחוב קפלן 28 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקה 121. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,000 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי משה נדם מיום 30/03/2020 לבית מגורים צמ"ק ברחוב הדר 11 ברמלה, הידוע גם כגוש 4349 חלקת משנה 112/2. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 2,800 ₪/ מ"ר.
- שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי תמיר שדה מיום 12.02.2017, לבית מגורים צמ"ק ברחוב הרצל 40 ברמלה, הידוע גם כבגוש 5821 חלק מחלקה 124. נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 3,000 ₪/ מ"ר.

שומות מכריעות נוספות לבתים צמודי קרקע

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד הקובע	שווי מבונה	תיאור נכס
09/12/2018	יעל הרון	השומר 22	4346/304	08/03/2018	3,950 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
04/09/2018	נורית ג'רבי	מבצע יהונתן 27	5808/48	03/09/2016	4,275 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
20/02/2018	יעקב פז	חיים בן עטר 22	5149/112	03/09/2016	3,800 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
22/06/2017	ארז כהן	סבינון 8	4349/293	03/09/2016	4,700 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
23/01/2018	דנה שיחור	סבינון 4	4349/293	03/09/2016	4,300 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
24/10/2018	שלומי יפה	לוי אשכול 8	5806/34	20/05/2014	3,900 ₪	צמ"ק דו-משפחתי
12/09/2018	אלי כהן	התבור 2	4358/124	20/05/2014	3,400 ₪	צמ"ק דו-משפחתי

להלן נתוני עסקאות מכר לנכסים דו משפחתיים בסביבה הקרובה ממערכת רשות המיסים לשנים 2012-2013 ובהתאמה למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
004346-0512-001-00	27/08/2012	1,225,000	1,225,000	רמלה	1960	118	4	10,381 ₪
004346-0350-001-00	02/12/2012	1,200,000	1,200,000	רמלה	1960	103	4	11,650 ₪
004346-0347-000-00	16/12/2013	1,850,000	1,850,000	רמלה	1955	150	7	12,333 ₪
004349-0162-002-00	15/04/2012	1,350,000	1,350,000	רמלה	1951	112	4	12,054 ₪
004349-0097-002-00	18/12/2013	1,530,000	1,530,000	רמלה	1960	122	5	12,541 ₪
004349-0126-002-00	27/05/2013	1,150,000	1,150,000	רמלה	1950	100	3	11,500 ₪
004349-0139-001-00	02/09/2012	1,525,000	1,525,000	רמלה	1960	130	4	11,731 ₪

בהתאם לנתונים ובנטרול עסקאות קיצון ובהתאמה לנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי אקווי' של 11,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהפחתת יזמות 10% עלויות בנייה 6,500 ₪ מתקבל כי שווי מ"ר מבונה כ- 3,500 ₪.

בהתאם לנתונים שהובאו לעיל ובהתאמה לנכס הנדון סביר כי שווי מ"ר מבונה הינו 3,000 ₪.

➢ <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	70%	415.8	1	415.80
שירות		83.16	0.5	41.58
עליית גג		52	0.7	36.40
חצר		344.52	0.25	86.13
סה"כ שטח אקוי				579.91
מצב חדש		שטח מגרש		594
סוג שטח	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוי
עיקרי	70%	415.8	1	415.80
שירות	15%	89.1	0.5	44.55
עליית גג		52	0.7	36.40
מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד		100	0.4	40.00
יתרת שטח מרתף		152.45	0.32	48.78
חצר		341.55	0.25	85.39
סה"כ שטח אקוי				670.92
סה"כ תוספת שטח אקווי				91.01
שטח אקווי לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (50%)				45.51
שווי מ"ר מבונה				3,000 ₪
ההשבחה המלאה במעוגל				136,500 ₪
היטל השבחה במימוש מלא (50%)				**68,250 ₪**

<u>תכנית לה/43/1000</u>:

➢ התכנית מקנה את אותן זכויות בנייה כמו החלטת הוועדה מס' 2012003 ולפיכך **אינה משביחה.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר זוהר ברניר</u>:

<u>אורך חיי המבנה</u>

- אורך החיים הממוצע של בית ברמלה הינו לא פחות מ-65 שנה וסביר לקבוע אותו ל-75 שנה וזאת בשונה מהערך הסטנדרטי של 50-55 שנה כפי שנהוג, זאת בהתאם לנתונים כדלקמן:

- ברחוב בורכוב 10 גו"ח 4349/86/2 נערכה שומה (על ידי שמאי המבקש) בתאריך 20/03/2012, גיל הבניין במועד הביקור (ליתר דיוק, החלק הראשון שנבנה) היה 60 שנה והשטח הבנוי הינו 90 מ"ר ושטח המגרש 299 מ"ר. 5 שנים לפני מועד הביקור (גיל הבניין היה 55 שנה) הבעלים ערך שיפוץ מקיף המעיד על כוונתו להמשיך להתגורר בבית.
- ברנר 1, בשנת 2014 (גיל הבניין 61 שנה) הרחיבו בית קיים בשטח 93.8 מ"ר כאשר כל ההרחבה בקומת הקרקע - ללא עליית גג ומרתף.
- ברנר 1, בשנת 2010 הרחיבו בית קיים (גיל הבניין 57 שנה) ששטחו 34.5 מ"ר ב- 68.44 מ"ר בתוספת 10.52 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 114.2 מ"ר.
- בשומה המכרעת של שלומי יפה בגו"ח 4349/121 מדובר במבנה הורחב בשנת 1954 מר יפה מקבל את הסכמת הצדדים לאורך חיי מבנה של 76 שנים.
- בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57 העוסקת במגרש ששטחו 271 מ"ר, שם עילת המימוש הינה מכר, היא כותבת כי שמאי הוועדה מוטי כהן קבע כי שטח המרתף התורם לשווי הינו 80 מ"ר ושמאי המבקשת הסכים עימו.

בנוסף הוצגה תכנית להריסה ובנייה הכוללת הקלה של 6%, בה השטח העיקרי הינו 81 מ"ר בקומת הקרקע, 70 מ"ר בקומה א' וזאת ללא מרתף וללא חדר בגג.

גיל הבניין בשומת וויס רביב למועד הקובע של תכנית לה/1004 (1987) הינו 27 שנים כאשר בשנת 2023 מועד השומה המכרעת הוגשה בקשה להריסת ובנייה חדשה וגיל הבניין במועד זה הינו 63 שנה.

- בנכס הנדון, הרוכש לא הגיש בקשה להריסה ובנייה ולדבריו מתכוון להשתמש בבית למגוריו.

כמו כן, התכנית המקורית להקמת המבנה לא אותרה. תכנית ההיתר להרחבה הינה משנת 1961 וההנחה הינה כי הבנייה הסתיימה בשנת 1962.

מפירוט השטחים בתכנית עולה כי שטח התוספת עולה על השטח המקורי. בנוסף, תכנית ההיתר מסמנת להריסה חלק של קירות הפנים הקיימים.

לאור האמור, מההיבט ההנדסי הבניין נבנה בשנת 1958.

<u>פטור מהיטל השבחה בגין שכונות שיקום</u>:

- ברמלה היו מספר הכרזות על **שכונת שיקום**, להלן הרשימה:

רמלה

שכונה/יישוב במועצה אזורית	שנת כניסה	שנות השהיה (פיזי)	שנת סיום
העיר הישנה	1978		
כל היישוב (חברתי)*	1987		1998 (חברתי, אזורי הבנייה החדשה בלבד)
גיורא (פיזי)*	1987		
כל היישוב (פיזי)	1991		1998 (פיזי, אזורי הבנייה החדשה בלבד)

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- השאלה אם מגיע למבקש פטור מהיטל השבחה הינה שאלה משפטית. שכן, אין חולק כי הפטור לשכונת שיקום שריר וקיים בעת מימוש בהיתר בנייה, כאשר לגבי מימוש במכר הדעות חלוקות.
- בשומת המשיבה נטען כי הפטור אינו חל במכר תוך הסתמכות על עמ"נ (מרכז) 33956-03-17 הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'. מאז פרסום עמ"נ מעודה ניתנו מספר פסיקות הקובעות כי **הפטור חל גם במכר.**
- השאלה הועלתה בפני מספר שמאים מכריעים שפסקו כי הפטור חל גם במימוש במכר.
- השמאי המכריע יהודה פלד בהחלטתו בגו"ח 5807/26 קבע כי הפטור חל גם במכר ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה.

להלן קטע מתוך החלטתו:

בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', נקבע, בין היתר, כי:

"מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה. במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה".

על החלטה זו הוגשה עתירה לבית המשפט העליון, **בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה מדמוני**, עד למועד עריכת שומה מכרעת זו טרם התקבלה החלטה.

בערר (מרכז) 8036-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' מזל כהן אשר הוגש לעניין תחולת הפטור הוחלט כי:

"בשלב זה, והואיל והעניין העקרוני תלוי בפני בית המשפט העליון להכרעה במסגרת בר"ם 2041/21 אשר נדרשה בו גם עמדת היועץ המשפטי למשלה, התיק יוקפא ויובא לתזכורת פנימית בתאריך 26/6/23".

בהתאם לאמור לעיל ומאחר שהנכס הנדון מצוי בתחום שכונת שיכון, יובא בחשבון כי חל פטור מהיטל השבחה.

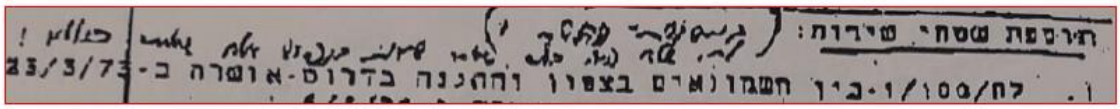
<u>פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ל-140 מ"ר</u>:

- ככל שלא תתקבל טענת הפטור לשיקום שכונות, וככל שייקבע כי תכנית להי/1100 או להי/1000 משביחות, המבקש זכאי לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) להרחבת הדירה ל-140 מ"ר + 15 מ"ר מחסן.
- זכויות הבנייה להרחבה ל-45% מביאות את שטח הבית ל-133.65 מ"ר = 297 מ"ר קרקע X 0.45 ובתוספת מחסן בשטח 15 מ"ר.
- אם יוחלט כי יש לחייב בגין הזכות לחניה מקורה, הרי שניתן לפטור על חשבון זכויות בנייה עיקריות שלא נוצלו לצרכי פטור. 140-133.65= 6.35 מ"ר.
- לא הוגש תצהיר לפטור לפי סעיף 19(ג) וזאת משום שהוועדה איננה מוכנה לבחון תצהירי פטור המוגשים לאחר שהונפקה שומה (על גישה עקרונית זו של הוועדה הוגש ערר רמ/8024/0325 לו טרם נקבע מועד לדיון).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית לה/1/100</u>:

- התכנית לה/1/100 פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1905 מיום 01/03/1973.
- במועד אישור תכנית לה/1/100 תכנית לה/1000 טרם אושרה.
- לאור מועד כניסתה לתוקף התכנית מהווה חלק **מהמצב הקודם**.
- חיזוק לעמדה לפיה המועד הקובע של התכנית הינו בשנת 1973, ניתן למצוא בהחלטת הוועדה המקומית לשטחי שירות משנת 2002 שם נכתב כדלקמן:



- יוער כי בהחלטת מליאה לגבי שטחי שירות בשנת 2012 שונה המועד הקובע לאישור התכנית לה/1/100 והוא תואם את התאריך הנטען על ידי שמאי המשיבה.
- **לאור האמור, יש להעדיף את פרשנות המשיבה - כפי המתבטא בהחלטותיה לגבי שטחי שירות, של זו הקרובה יותר למועד אישורה של תכנית לה/1/100.**

<u>תכנית לה/1000</u>:

- ייעוד הנכס בתכנית לה/1000 הינו לפי ייעוד הנכס בתכנית לה/1/100 דהיינו מגורים א'.

<u>תכנית לה/3/1000</u>:

- מעיון בתקנון התכנית עולה כי מהווה תכנית שינוי לתכנית לה/1000 והתקנון מכיל משפט אחד הקובע כי "התכנית מבטלת את סעיף 15 בתכנית לה/1000 המתיר מרפסת בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבנייה המותרת בבנייני מגורים".
באתר רמ"י קיימת טבלה בשם לוח אזורים ותקנות, הטבלה אינה חתומה וספק אם יש לה מעמד סטטוטורי כלשהו.
- בנכס הנדון חלות 2 תכניות שאושרו בשנת 1973:
תכנית לה/1/100 שהינה מפורטת לשכונה ותכנית המתאר של רמלה לה/1000.
בתקנון לה/1/100 נקבע כי במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית לה/1/100.
כמו כן, בתקנון נרשמה הערה כי בנייה חדשה הינה לפי תקנות תכנית המתאר לה/1000.
בתקנון לה/1000 נרשם כי תקפן של תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף לפני שאושרה תכנית זו יישארו בתקפן וכי באזורי מגורים תותר הרחבת הבנייה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים בתכנית מפורטת.
- לגישתו של שמאי המשיבה תכנית לה/1/100 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01/09/1977 על אף שעולה כי התכנית פורסמה למתן תוקף כפי שצוין לעיל בשנת 1973.
יוער כי תכנית לה/1/100 ותכנית לה/1000 הוכנו במקביל, כאשר לה/1000 הופקדה לפני לה/1/100 אך אושרה מעט אחריה וברור כי בהליך האישור שתי התכניות עמדו בפני הוועדה המחוזית.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן טבלה המרכזת את המועדים הרלוונטיים בהליך אישורן של התכניות:

שם התכנית	סוג התכנית	מועד פרסומה להפקדה	י.פ.	מועד אישורה ע"י הוועדה המחוזית	מועד פרסומה למתן תוקף	י.פ.
לה/1/100	מפורטת	14.9.1972	1855	3.1.1973	23.3.1973	1905
לה/1000	מתאר מקומית	30.12.1971	1791	21.3.1973	13.9.1973	1943

מהטבלה עולה כי הוחל בתכנון תכנית המתאר לפני התכנית המפורטת והיא הופקדה כתשעה חודשים לפני התכנית המפורטת. תכנית המתאר אושרה ע"י הוועדה המחוזית כחודשיים וחצי לאחר התכנית המפורטת ופורסמה למתן תוקף חצי שנה מאוחר יותר.

- פרשנות הוועדה לגבי זכויות בנייה בשיעור של 70% מוטלת בספק מהסיבות כדלקמן:

תכנית לה/1000 מאבחנת באזור מגורים א' שלושה טיפוסים:

א. בית מגורים בודד עם שטח מגרש מינימלי של 400 מ"ר.

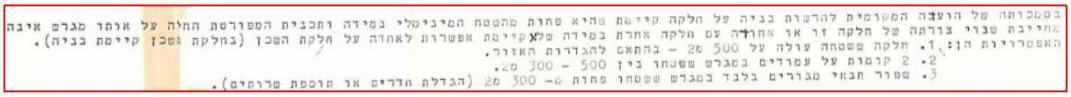
ב. בית מגורים דו משפחתי בשטח מגרש מינימלי של 700 מ"ר.

ג. בניין משותף בן 1 קומות הכולל 2 דירות בשתי קומות בו שטח מגרש מינימלי הינו 500 מ"ר וזכויות הבנייה הכוללות הן 60%.

לחלופה ג' בלוח האזורים ותקנות של תכנית לה/3/1000 נכתב "בקומה מפולשת מותר חדרון, גז, אשפה, ח. מדרגות, חניה, נספח עד 10 מ"ר". הניסוח מתאים לתיאור מס' דירות מקסימלי 2 דירות למגרש ב- 2 קומות. כלומר, סוג של בית משותף וזאת בשונה מהאמור למגרש בשטח 700 מ"ר שם מס' דירות מקסימלי מוגדר "2 יח"ד בקיר משותף" וההערות הדנות בנספחים תואמות לבית דו משפחתי:

"מחסן ביתי בשטח 30 מ"ר למגרש (חלוקת שטח המחסן שווי בין כל הדיירים)".

בסיפא של הטבלה האמורה ניתנה הערה כללית הבאה:


בטבלה של הוראה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי במידה ותכובית המפורשת החלה על אחר מגרש אינה
מחייבת שגרי צורתה של חלקה זו או אחרת עם חלקה אחרת במידה שלא קיימת אפשרות לאחדה על חלקת השכן (בחלקת קיימת בניה).
האפשרויות הן:
1. חלקה ששטחה עולה על 500 מ"ר - בהתאם להגדרות האזור.
2. 2 קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 500 - 300 מ"ר.
3. שטר חנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ"ר (הגדלת חדרים או תוספת שרותים).

מההערה ניתן ללמוד כי בסמכות הוועדה המקומית להרשות בנייה חדשה על חלקה קיימת שהיא פחות מהשטח המינימלי וכאשר שטח החלקה עולה על 500 מ"ר - בהתאם להגדרות האזור.

כוונת המשפט הינה כי במגרש ששטחו עולה על 500 מ"ר ניתן לבנות מבנה דו משפחתי לפי זכויות הבנייה שנקבעו למגרש בשטח 700 מ"ר לדו משפחתי שהינו 45%.

- סתירה נוספת עולה בנושא שינוי שטחי השירות בין לה/1000 לתכנית לה/3/1000, בתכנית לה/1000 באזור מגורים א' על שלושת ההגדרות לשטח מגרש מינימלי נקבעו נספחים בשטח 15 מ"ר וסה"כ, כולל חניה 40 מ"ר.

בתכנית לה/3/1000 בחלק התקנון החתום נאמר כי הוא משנה רק את האמור לעניין מרפסות ומכאן כי לא ייתכן כי קיים שינוי בשטחי הנספחים מבלי שהדבר נאמר מפורשות בתקנון החתום.

- מכל האמור לעיל עולה כי בהרחבת בנייה קיימת, הזכויות הינן כמפורט בתכנית לה/1/100 (45%) ואילו בבנייה חדשה, הזכויות הן לפי לה/1000 ולפי תכנית לה/3/1000 שעדכנה את תכנית לה/1000 ובה נקבעו זכויות בנייה כוללות (עיקרי + שירות ללא מחסן) בהיקף של 60%.

ברור כי השטח העיקרי הנ"ל כולל גם את הממ"ד (המחסן הינו שטח שירות שהוחרג מאחוזי הבנייה הכוללים).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- שמאי המשיבה טוען לשטחי בנייה מרביים בשיעור 70% מבלי לבאר את המקור לקביעתו. חיזוק לכך שזכויות הבנייה לפי התכנית הן 60% ולא 70%, ניתן למצוא בתקנון תכנית לה/25/100 המהווה תכנית שינוי לתכנית לה/1/100 וחלה על חלקה 337 בגוש 4346 ששטחה 590 מ״ר (מעל 500 מ״ר מתחת 700 מ״ר) במטרת התכנית נרשם:

6. מטרת התכנית: הקמת קו בניה אחורי בהתאם למסומן בתשריט המצורף, וכן הגדל אחוזי הבניה ב – 45% המותרים ע"פי תכנית מפורטת לה/1/100 ל – 60% בקומת ר/או ב – 2 קומות (מצב קיים).

- לאור האמור, בחינת ההשבחה אמורה להיות עפ״י השימוש הטוב והיעיל במצב החדש:

א. שווי הקרקע עם זכויות עיקריות של 45% בתוספת תרומת המחוברים.

ב. שווי קרקע ריקה עם זכויות עיקריות + שירות (לא כולל מחסן) בהיקף 60% ובהפחתת הוצאות הריסה.

- <u>לעניין שוליות</u>:

במועד הקובע של מדרגת השבחה זו (וגם בשנים לאחר מכן), הסתפקו ברמלה בבנייה של קומה אחת. לפיכך, במועד הקובע קיימת שוליות ניכרת לשווי הזכויות של קומה א׳.

מפנה להחלטתו של בועז קוט בגו״ח 5806/161 שם מותר בקומת הקרקע לבנות 109.8 מ״ר עיקרי, להם קוט קובע מקדם 1 לקומה א׳ בה מותר לבנות 108.5 מ״ר קובע קוט שוליות תוך חלוקה לפרוסות באופן הבא:

מצב קודם קוטג' - עם תוספת זכויות והריסה, סה"כ 85% - חלופה א					
שטח המגרש	274.5				
מרכיב	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה	מ"ר אקו'
סה"כ זכויות בניה	85%	233.3			
קומת קרקע (תכסית מגורים 40%+מחסן 15 מ"ר)		124.8			
קרקע למגורים		109.8	1	1	109.8
מחסן כלול בזכויות		15.0	0.4	1	6.0
קומה א		108.5			
קומה א מקדם שוליות 35 מ"ר		35	0.7	0.614	15.0
קומה א מקדם שוליות בין 35 מ"ר ל-70 מ"ר		35	0.4	0.614	8.6
קומה א מקדם שוליות יתרת השטח		38.5	0.2	0.614	4.7

בנכס הנדון, ניתן להרחיב את קומת הקרקע עד 30% משטח הקרקע שהם 297 מ״ר X 0.3 = 89.1 מ״ר, כאשר בקומת הקרקע בנוי בהיתר 112.25 מ״ר.

לשטח הבנוי בהיתר יינתן מקדם תמורה 1.

בחלופה של הרחבת הבנייה, יתרת הזכויות העיקריות האמורות להיבנות בקומה א׳, שהם 297 מ״ר X 0.45 – 112.25 מ״ר =21.4 מ״ר.

- <u>מקדם תמורה למרפסת סגורה</u>:

בהתאם לסקירת המצב התכנוני סעיף זה מתייתר.

עם זאת למקרה בו השמאי המכריע יחליט לקבוע במצב הקודם זכויות בתוספת מרפסות לפי תכנית לה/1000 **המקדם הראוי למרפסת זו הינו 0.85**.

מדובר במרפסות מקורות שהיו סגורות מכל הכיוונים למעט בחזיתן, אשר בד״כ נסגרה בחלונות ו/או תריסים. בתכנית לה/1000 לא נמצאה הגדרה לאופן הבינוי של המרפסות.

בנוסף יוער כי שטחי המרפסות הוגדרו באופן זהה לכלל אזורי המגורים.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בשנות השבעים היה מקובל ברוב הערים בישראל להוסיף זכויות למרפסת פתוחה, מעבר לזכויות לשטח העיקרי. הגדרת המהות/מבנה המרפסת הפתוחה הייתה שונה בכל עיר אך הפרשנות בכל הערים הייתה למרפסת מקורה, סגורה בצדדים, ופתוחה כלפי חוץ (ומכאן כינויה).

לימים, נהגו לסגור את חזית המרפסת בתריסים ובבנייה קלה אחרת והוועדות המקומית לא דרשו להסיר את הסגירה הקלה.

להלן דוגמאות ממספר ערים:

- בתכנית המתאר של נס ציונה נס/1/1 משנת 1972 הותרו מרפסות פתוחות בשיעור 30% משטח הקומה (בתכנית לה/1000 - 25%).

התקנון שם מגדיר "מרפסת פתוחה" כדלקמן:

"מרפסת פתוחה" – אותו חלק ממרפסת סגורה משלשת צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.80 מ', חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ-1.5 או 1.8 מ' הכל לפי הענין, נכללים בשטח הבנין, ובחנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.

- השמאי המכריע בועז קוט בשומה המכרעת בנס ציונה גו"ח 3637/381, קובע כי מקדם המרפסת הפתוחה הינו 0.85 כפי שגם קבע השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 3637/216.
- בראשון לציון בתקנון רצ/1/1 בהגדרת המרפסת הפתוחה, חסרות המילים "אותו חלק ממרפסת סגורה" המופיעות בהגדרת המרפסת בנס ציונה, אך הכלל הידוע הוא כי יש עדיפות לוועדה המקומית בפרשנות התקנון. פרשנות הוועדה המקומית בראשון לציון בשנות השבעים בהם חלה תכנית רצ/1/1 הייתה כי מדובר במרפסת מקורה.
- השמאי המכריע יהודה פלד בשומתו ברמלה בגו"ח 5807/26 לתכנית לה/3/1000 קובע מקדם 0.85 למרפסת סגורה.

➢ <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

בשומה המכרעת של יהודה פלד בגו"ח 5807/26 נקבע שווי מ"ר מבונה שהוסכם על ידי הצדדים בסך 0.5 ₪/למ"ר מבונה ועליו בוצעה הפחתה בגין קרבה לשטחי ציבור בשיעור 5% - **הקרבה למבני ציבור קיימת גם כאן.**

השווי כאמור הובא בחשבון גם בשומת המשיבה אך שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבני ציבור ולמסילת הברזל. לאור האמור יש להביא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך 0.45** ₪.

➢ <u>בינוי חדש על ישן</u>:

נדרש פירוק גג הרעפים, יציקת תקרה לקומת הקרקע ובניית קומה א'. המקדם הראוי בגין **בינוי חדש על ישן הינו 0.8.**

➢ <u>תרומת המחוברים</u>:

א. עלויות בנייה למ"ר - בהתאם למחירון חשב לבית בודד ברמת בנייה בינונית לשטח 85 מ"ר (מדובר בתוספת קטנה) לחודש אפריל 1981, העלות הינה 4,000 שקל/למ"ר.

התאמה למדד הבנייה למגורים לחודש יוני 1981 מתקבל 4,700 שקל/למ"ר שהם 4.7 ₪/למ"ר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. לבניין בגיל 23 שנה, הפחת מחושב באופן הבא:

5 שנים לפי 1% לשנה, 5 שנים נוספות לפי 1.5% לשנה והיתרה לפי 1.75% לשנה.

סה"כ הפחת הינו: $5 \times 1 + 5 \times 1.5 + 13 \times 1.75 = 35\%$

מכאן, תרומת המחוברים למ"ר עיקרי הינה 3.05 ₪/למ"ר = 4.7 ₪/למ"רX0.65.

➢ <u>תחשיב ההשבחה</u>

המצב הקודם לפי ה'/1/100					
המהות	שטח	מקדם	שוליות	התאמה	מר"מ
שטח מגרש	297				
עיקרי ק. קרקע	112.25	1.0	1.0	1.0	112.3
עיקרי ק.א.	21.4	1.0	0.8	0.8	13.7
מרפסת פתוחה ק.א.	90.9	0.2	0.8		14.5
מחסן	15.0	0.45	1.0	1.0	15.0
חניה	25.0	0.4	1.0	1.0	10.0
חצר	144.8	0.3		1.0	43.4
סה"כ מר"מ במצב קודם					208.9
שווי במצב הקודם					
שווי זכויות הבניה (₪)		0.45			94.0
תרומת המחוברים (₪)		3.05			342
סה"כ השווי (₪)					**436**
המצב החדש לפי ה'/3/1000					
המהות	שטח	מקדם	שוליות		מר"מ
שטח מגרש	297				
עיקרי ק.ק - 35%	103.95	1.0	1.0		104.0
עיקרי ק.א. - 35%	103.95				
ק.א. פרוסה ראשונה	40	1.0	0.8		32.0
ק.א. פרוסה שניה	35	1.0	0.5		17.5
ק.א. יתרה	28.95	1.0	0.3		8.7
מחסן	10	0.45			4.5
חניה	14	0.4			5.6
חצר	169.05	0.3			50.7
סה"כ מר"מ במצב החדש					223.0
שווי זכויות הבניה (₪)		0.45			**100**

המסקנה המתקבלת כי תכנית ה'/3/1000 אינה משביחה.

<u>תכנית ה'/1004</u>:

➢ התכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח 30 מ"ר, במגבלת קווי הבניין.

➢ בחלופה של הרחבה, יתרת הזכויות לשטח עיקרי בקומה א' הינה בהיקף של 21.4 מ"ר, בשטח כזה של קומה א' **לא ניתן לבנות חדר על הגג.**

➢ אי מימוש מלוא הזכויות בהיתרים בשכונה:

- במחצית השנייה שך החלקה הנדונה, ניתן בשנת 2012 היתר להרחבת קומת הקרקע ל-126.4 מ"ר בתוספת 12.5 מ"ר ממ"ד. לא התבקשה בנייה בקומה א' ובעליית גג.
- בחלקה 370 ברח' האחד במאי 4, ניתן בתאריך 06/08/2019 היתר להרחבת קומת הקרקע ל- 96.8 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד.
  לא התבקשה בנייה בקומה א' ובעליית הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בחלקה 374 ברח' חיים אשר 9, ניתן בתאריך 19/10/2022 היתר להחלפת גג הרעפים והגדלת קומת הקרקע ל- 107.7 מ"ר + 12.2 מ"ר ממ"ד + 15.7 מ"ר מחסן + 13.2 מ"ר סככה לא התבקשה בנייה בקומה א' ובעליית הגג. יוער כי השכן (שלא נכלל בהיתר האמור) ביצע הרחבה לפי היתר משנת 1985 : קיים בקומת קרקע 91.1 מ"ר, בקומה א' מוצע 46.8 מ"ר סה"כ 138 מ"ר ובתוספת 8.8 מ"ר מקלט.
- לסיכום, בחלקות המסווגות בייעוד מגורים א' חלקות 397-402 בהן בנויות 16 יח"ד, **לא אותרה אף יח"ד בה ניתן היתר לחדר על הגג וזאת על אף שחלפו 22 שנה ממועד אישור תכנית לה/1004.**

העובדה כי לא ביקשו היתר בנייה לקומה א' בזמן כה ארוך מלמדת כי במועד הקובע, לזכויות הנ"ל **אין ערך כלכלי** ואם הוא קיים הוא זניח.

כל האמור מטה לגבי קיומה של השבחה בגין תכנית לה/1004 מתייחס למקרה בו לא תתקבל הטענה כי **התכנית אינה משביחה.**

➢ <u>ערכי שווי</u> :

- להלן קביעות שמאים מכריעים :

בשומה מכרעת של רינת וייס רביב ג/ח 5806/57 היא קובעת שווי 1,534 ₪/מר"מ וזאת בהתחשב בקרבה למבני ציבור, וזאת לאור הסכמת הצדדים וקביעת השווי בשומות מכריעות אחרות : 5806/161 ו – 5808/48
מעיון בשומה המכרעת של בועז קוט ג/ח 5806/161 עולה כי הוא מאמץ הסכמת הצדדים לשווי של 1,615 ₪/מר"מ ואינו עורך תחשיב משלו לשווי מר"מ.
מעיון בשומה המכרעת של נורית ג'רבי ג/ח 5808/48 עולה כי התבססה על עסקאות מהשומה המכרעת של אמנון נזרי ג/ח 4347/17, כאשר חלקה 17 נשוא שומתו ממוקמת בשכונת נווה דוד שהיתה במועד הקובע השכונה היוקרתית ברמלה.
לתאריך הקובע 14/9/98 נזרי קובע שווי של 450 $/מר"מ
לתאריך הקובע של התכנית הנדונה, שער הדולר הינו 3.576 ₪
שווי מר"מ לפי קביעת נזרי : 1,609 ₪
בשומה מכרעת של אלי כהן ג/ח 5851/13 טוען שמאי המשיבה מוטי כהן כי שווי מר"מ הינו 1,500 ₪/מר"מ והשמאי המכריע מאמץ את השווי.

- שמאי המשיבה נוקב בשווי של 1,500 ₪/למ"ר מבונה ואינו קובע הפחתה בגין קרבה לבנייני ציבור ולמסילת ברזל.

לעניין זה, רינת וויס רביב קבעה בגין קרבה לשב"צ הפחתה של 5%. בנשוא השומה, המיקום הינו בקרבה לבנייני ציבור ולמסילה ו**ההפחתה הראויה הינה 10%.**

מכל האמור לעיל ובהתחשב במיקומו הנחות של הנכס הנדון לעומת נווה דוד (משם לקוחים מרבית הנתונים), השווי למ"ר מבונה לנכס הנדון הינו **1,375** ₪.

➢ <u>שוליות</u> :

בהחלטתו של מר יהודה פלד בגו"ח 5807/26 לחדר על הגג ניתן מקדם 0.7 ועליו הופעל מקדם שוליות בשיעור 0.7.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>תחשיב השבחה</u>

חישוב ההשבחה לתכנית לה/1004	
המהות	הערך
שטח עליית הגג	30.0
בניכוי שטח מדרגות לגג	-5
שטח התורם לשווי	25.0
מקדם תועלת	0.7
מקדם בינוי חדש ע"ג ישן	0.8
מקדם שוליות (לפי הכרעת קוט)	0.4
הסתברות למימוש	0.3
שווי מר"מ - ₪	1,370
ההשבחה בש"ח	**2,302**

<u>החלטת וועדה ראשונה מס' 2004002 מיום 10/11/2004</u>:

➢ המועד הקובע:

- שמאי המשיבה טוען לתאריך 10/11/2004 - בהתאם לשומת דוד דדון ההחלטה התקבלה ביום **22/01/2003.**

להלן קטע מתוך החלטתו של מר דדון בהתייחס לעניין זה:

[2] תחילה, בעניין זה, יוער כי נפלה טעות סופר בחוות דעת הצדדים אשר בהן פורט כי מס' הישיבה הינו 2002001 (במקום 2003001) החלטה זו איננה מפורסמת באתר המשיבה, פורט מידע כללי בעניינה, למרות בקשות חוזרות ונשנות לא התקבלה או הוצגה בפני החלטה זו – **חיוב בגינה של החלטה זו (ככל שקיימת וברת תוקף משפטי-חוקי) הינה בהתאם לעמדתה של המשיבה.**

<u>מסמך שנתקבל בעניינה של החלטה זו מאת המשיבה</u> - התקבל העתק מסמך (צילום) שכותרתו המודפסת, כדלקמן: *"תוכניות מפורטות שאושרו להם תוספת שטחי שירות"*, וכותרת נוספת (בכתב יד), כדלקמן: *"המשך 20% תוספת שטחי שירות"*. בנוסף כמפורט בהמשכו של המסמך (בכתב יד), כדלקמן: *"22/1/03 תוכנית לה/1000/15/1"*.

בטבלת סיכום ההשבחה צוין מועד 13.03.2002.

➢ <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

- בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57 מוצג ניתוח שווי של 4 עסקאות בגושים 5806,5807 והיא קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ עליו מבצעת הפחתה של 5%.
- בהכרעתו של יהודה פלד בגו"ח 5807/26 ניתנות 6 עסקאות, כולן משכונת נווה דוד היוקרתית ומהן הוא מגיע לשווי של 1,750 ₪/ למ"ר מבונה בשכונת אשכול (גוש 5807).

שכונת אשכול דומה יותר למיקום נשוא השומה בשכונת שפרינצק ולפיכך, יובא בחשבון החלטת פלד ממנה תבוצע הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה למבני ציבור ולמסילת רכבת - דהיינו יובא בחשבון **1,575** ₪/**מ"ר מבונה.**

➢ <u>שוליות</u>:

השווי למ"ר מבונה שקובע שמאי המשיבה מקובל, אך יש להביא בחשבון שוליות בגין היקף השטחים בהתאם לקביעתו של בועז קוט.

יוער כי לשטח העיקרי מצטרף גם שטחו של הממ"ד.

למועד הקובע, מדובר בשטחים יוצאי דופן ברמלה ולפיכך יש להפעיל מקדמי שוליות.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>היקף שטחי השירות</u>:

בשומה המכרעת של יהודה פלד בגו"ח 5807/26 התקבלה עמדה לפיה **בשטחי השירות במצב הקודם יש לכלול גם את הממ"ד** ששטחו במועד הקובע הינו 7.5 מ"ר.

גם אם תתקבל עמדת שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסתו וכי זכויות הבנייה הן 70% ולא 60% אין הרחבה בשטחי השירות. להלן מאזן שטחי השירות בשני המצבים:

מצב קודם	לה/1/100 בחלופת הריסה ובניה	
המהות	שטח	
מחסן	15	
חניה	25	
ממ"ד	7.5	
סה"כ	**47.5**	
מצב חדש - החלטת וועדה 2003		
המהות	שטח	שטח שרות 20%
עיקרי - 60%	178.2	
עליית גג	25	
סה"כ	203.2	**40.6**

מכאן עולה כי לא הורחבו שטחי השירות ולפיכך החלטת הוועדה כאן אינה משביחה.

יוער כי תחשיב אחר ככל שיתקבל לפיו ישנה הרחבה בזכויות שטחי השירות, יש לבצע דחיה של 20 שנה לתוספת הזכויות (לפי 6%, מקדם הדחיה הינו 0.31) עד להריסת המבנה.

<u>החלטת וועדה שנייה מס' 2012003 מיום 26/12/2012</u>:

➢ ההחלטה קובעת כי באזורי מגורים א' ו- ב' אחוז שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת יהא בשיעור 15% משטח המגרש ומתחת לכניסה הקובעת יהא בקונטור קומת קרקע.

➢ לפי פרוטוקול החלטת הוועדה התקבלה כשלב ביניים עד אישורה של תכנית לה/43/1000.

➢ <u>שטח המרתף</u>:

בתחשיב שמאי המשיבה לא מפורט מהו שטח המגרש ומהי התכסית המותרת.

לפי שטח המרתף בו נקב (252.45 מ"ר לשתי יח"ד), מדובר בבנייה בקומת קרקע לפי 35% המהווה 142 מ"ר. מכאן שמאי המשיבה מסיק כי ראוי לבנות 142 מ"ר מרתף.

בעוד עולה כי **זכויות הבנייה לכל היותר הן בשיעור 30% לקומה ומכאן שטח המרתף הינו 89.1 מ"ר.**

➢ <u>שוליות במקדם המרתף</u>:

- מפנה לשומת הרצברג בגו"ח 4349/171 העוסקת במגרש בשטח 421.5 מ"ר עם זכויות בנייה עיקריות בהיקף 45% (190 מ"ר) מתוכן עד 30% בקומת הקרקע שהן כ-126 מ"ר.

הרצברג קובע כי **מרתף מעל 100 מ"ר אינו משביח** ושומתו עוסקת בשכונת נווה דוד שהייתה אז השכונה היוקרתית ברמלה.

הרצברג קובע למרתף גרעיני בשטח 50 מ"ר מקדם 0.4 ומקדם שולי עד למקסימום של 100 מ"ר במקדם 0.3.

- בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57 היא קובעת מקדם מרתף 0.4 לשטח של עד 50 מ"ר ומקדם 0.2 ליתרת שטח המרתף ששטחו 30 מ"ר.

יוער כי מדובר במגרש בשטח קטן יחסית של 271 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כמו כן, בהחלטתה היא מפנה לשומות מכריעות נוספות שנהגו כמוה:

[14] כך לדוגמה בשומות מכרעות בגו"ח 4349/121, 4346/275, 4372/26, 4349/171.

- להלן טבלת סיכום מתוך הכרעות שמאים מכריעים באשר לשטח ומקדמי שווי למרתף:

מס"ד	שמאי מכריע	גוש/ חלקה		שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח מרתף	שטח המרתף המשביח			
							גרעיני	מקדם	שולי	מקדם
1	רינת וייס רביב	5806/57		271	136	80	50	0.4	30	0.2
2	נורית ג'רבי	5808/48		254	155	77.35	50	0.4		0.15
3	גיל הרצברג	4349/171		422	190	126	50	0.4	50	0.3
4	בועז קוט	5806/161		318	190	110	50	0.4	30	0.2
5	שלומי יפה	5806/34		371	185	166	50	0.4		0.15
6	יהודה פלד	5807/26		406	182	119	50	0.4	69	0.15

- מעבר לאמור לעיל, לאור המקדם הנמוך של המרתף השולי, אשר נמוך ממקדם חצר, והעובדה כי לרוב לא בונים ברמלה מרתפים וכאשר בונים שטחם נמוך.

להלן דוגמאות לבניית/אי בניית מרתפים בצמודי קרקע ברמלה:

- רח' א.ס. לוי בגו"ח 4358/86/1 מגרש בשטח 416 מ"ר - בתאריך 28/12/2014 ניתן היתר לתוספות בנייה כולל הרחבת המרתף ל-69 מ"ר כאשר השטח העילי הינו 275 מ"ר (מדובר בבית ברמה גבוהה). יוער כי בשומה לביטחונות שנערכה לנכס הגיעו לכלל דעה כי השוק לא ישלם את מלוא תרומת המחוברים.
- רח' שייקה אופיר 16 בגו"ח 5932/23/2 מגרש בשטח 250 מ"ר - לבית ניתן טופס 4 בשנת 2009 והוא נבנה ללא מרתף. מדובר באזור יקר מאשר הנכס הנדון.
- רח' התשעה 12 בגו"ח 5801/75 מגרש בשטח 254.5 מ"ר - בתאריך 23/1/2022 (10 שנים לאחר המועד הקובע) אושר היתר לבנייה הבאה:

48.27 מ"ר מרתף, 86.44 מ"ר קומת קרקע כולל ממ"ד ומחסן, 92.05 מ"ר קומה א', 30 מ"ר קומת גג.

- רח' צה"ל 25 בגו"ח 5806/129 מגרש בשטח 255.5 מ"ר - בישיבת וועדה מתאריך 13/11/2017 אושרה בנייה חדשה ללא מרתף, הכוללת 147.4 מ"ר עיקרי בתוספת 29.6 מ"ר עליית גג, 21 מ"ר ממ"ד, 10.6 מ"ר אחסנה.

- מכל האמור לעיל עולה כי במקום בו זכויות הבנייה העיקריות נרחבות, לא בונים מרתף וככל שבונים שטחו אינו עובר 100 מ"ר.

➢ <u>תוספת שטחי שירות עיליים:</u>

התחשיב נערך בהנחה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה (גיל המבנה 54 שנה):

במצב הקודם	
שטח הבנוי העילי	208.2 מ"ר = 30 מ"ר + 0.6 x 297
היקף שטחי שרות	**54.1 מ"ר** = ^{7}12.5 + 0.2 x 208.2
במצב החדש	**44.55** מ"ר = 0.15 x 297 מר"ק

מהאמור עולה כי היקף שטחי השירות העיליים פחת.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

- להלן ערכי השווי בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57:

> <u>ערכי שווי</u>
> בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המשיבה וכן בשומות מכרעות נוספות לרבות שומות מכרעות בגו"ח 5806/161 ובגו"ח 4349/121.

מהחלטתה עולה כי הגב' וויס רביב לא חישבה שווי אלא הסתמכה על הסכמות הצדדים ועל השווי שנקבע בשומות מכריעות.

- השומה המכרעת של שלומי יפה בגו"ח 4349/121 עוסקת במחצית חלקה בשכונה נווה דוד היוקרתית ששטחה 401.5 מ"ר.

מר יפה אינו מפרט כיצד קבע שווי מ"ר מבונה במקום בו בנוי בית בנוי שהורחב בשנת 1954.

לגבי הדחיה לבניית מרתף, מאמץ יפה את הסכמות הצדדים לדחיה של 10 שנים כלומר עד שנת 2022 שם גיל הבניין הוא 76.

התב"ע בשומתו מאפשרת 30% שטח עיקרי בקומת הקרקע שהם 120.45 מ"ר לגבי המרתף הוא קובע מקדם 0.4 לשטח עד 50 מ"ר ומקדם 0.32 ליתרת המרתף ולגבי שווי מ"ר מבונה הוא מקבל את הסכמת הצדדים לשווי של 3,000 ₪/למ"ר מבונה.

- בשומת הרצברג בגו"ח 4349/171 מדובר במגרש בשטח 421.5 מ"ר עם זכויות בנייה עיקריות 45% מתוכן עד 30% בקומת הקרקע המסתכמים ב-126 מ"ר.
- <u>להלן נתוני עסקאות וניתוחן:</u>

להלן נתוני עסקאות בשכונה דומה ברמלה:

מס"ד	כתובת	גוש/ חלקה	שטח בנוי	שנת בניה	שטח מגרש	פרטי החוזה		רמת המבנה
						תאריך	מחיר	
11	גטו ורשה 13	5807/29	91	1980	303	3/3/13	1,100,000	משופרת
12	גטו ורשה 21	5807/33	100	1970	259	25/10/12	1,050,000	?
13	לוי אשכול 6/1	5806/35/2	79	1970	329	1/12/12	750,000	ירודה
14	גטו ורשה 10/1	5807/23	75	1970	257	24/1/12	800,000	ירודה
15	גטו ורשה 7	5807/26/1	76	1970	406	3/5/13	1,300,000	פשוטה

להלן חילוץ שווי הקרקע מהעסקאות הנ"ל:

מס"ד	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שווי ₪/מר"ק
11	409,500	690,500	2,279
12	450,000	600,000	2,317
13	0	750,000	2,280
14	225,000	575,000	2,237
15	288,800	1,011,200	2,491
	שווי ממוצע ש"ח למר"ק		**2,321**
	שטח מגרש ממוצע		310.8

הערה: מס"ד 11,15 נערכו לאחר המועד הקובע וכוללים את הזכויות למרתף.

ממוצע השווי במס"ד 11,15 הינו 2,384 ₪/למ"ר ולא ניתן לאבחן מובהקות לעליית שווי הנובעת מתוספת הזכויות בגין המרתף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן חישוב שווי מ״ר מבונה לפי שטח מגרש ממוצע:

חישוב שווי מר"מ גושים 5806, 5807			
המהות	שטח	מקדם	מר"מ
מגרש	310.8		
שטח עיקרי	155.4		
עיקרי ק.ק	75	1	75
ממ"ד	12	0.9	10.8
קומה א'	80.4	1	80.4
עליית גג	30	0.7	21
חניה	14	0.4	5.6
מחסן (יתרת שטחי שרות)	10	0.6	6
חצר	199.8	0.3	59.9
סה"כ מר"מ			258.7
שווי המגרש		2,321	721,249
שווי מר"מ במעוגל			**2,790**

- <u>תחשיב השבחה</u>

תחשיב ההשבחה בגין ש.ש. בהחלטת מליאה משנת 2012			
<u>תוספת זכויות בגין המרתף</u>			
המהות	שטח	מקדם	מר"מ
מרתף גרעיני	50	0.3	15
מרתף שולי	39.1	0.15	5.9
סיכום ביניים			20.9
<u>הפחתת הזכויות בגין שטחי שרות</u>			
שטח שרות חדש	44.55		
שטח שרות קודם	54.1		
ההפחתה בשטח השרות	-9.55	0.4	-3.82
תוספת כוללת של מר"מ			17.0
מר"מ לאחר דחיה	n=11 i=6%	0.527	9.0
חישוב ההשבחה			
שווי מר"מ בסביבה (₪)			2,790
הפחתה לקירבה לבניני ציבור ומסילת הרכבת		0.9	2511
השבחה (₪)			**22,556**

- <u>תכנית לה/43/1000</u>:

- התכנית לא מוסיפה שטחי שירות מעבר להחלטת הוועדה משנת 2012 ולפיכך **אינה משביחה.**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>:

<u>מועד אישור תכנית לה/1100</u>:

- מיון באתר מנהל התכנון, אתר רמ"י ועפ"י דף מידע תכנוני שהופק מאתר GIS של עיריית רמלה, מועד פרסום התכנית לאישור ברשומות בי.פ. 2326 מיום 01/09/1977 והתואם את חוות דעת המשיבה.

ניתן לראות שגם בשומות מכריעות קבעו שמאים מכריעים כי המועד הקובע הינו 01/09/1977, כדלקמן:

- אליהו כהן בהחלטתו מיום 26/11/2023 בגו"ח 4346/439.
- דנה שיחור בהחלטתה מיום 03/07/2022 בגו"ח 4346/449.
- גבע בלטר בהחלטתה מיום 13/08/2019 בגו"ח 4346/275.
- דורית פריאל בהחלטתה מיום 17/11/2016 בגו"ח 4346/525.

<u>ייעוד הקרקע במועד אישור תכנית לה/1000</u>:

- עפ"י התשריט, הנכס הנדון צבוע בצבע כחול, בייעוד מגורים עם צפיפות רובעים ממוצעת עד 4.1-5 יח"ד לדונם.

<u>זכויות עפ"י תכנית לה/3/1000</u>:

- טבלת זכויות הבנייה מכוח תכנית לה/3/1000 מצורפת בכל האתרים התכנוניים הרשמיים, לרבות באתר רמ"י, מנהל התכנון - תכנון זמין ובפט באתר הוועדה המקומית לתו"ב רמלה.
- התכנית וזכויות הבנייה מכוחה הינה חלק אינהרנטי במצב התכנוני בעשרות שומות מכריעות בעיר הן במצב הקודם והן במצב החדש בעת חיוב היטל השבחה.

<u>שוליות</u>:

- ערכי השווי בשומת המשיבה משקפים מחירים מקובלים ממוצעים, לפיכך אין מקום להפחתה בגין שוליות שכן השוליות מגולמת בערכים והפחתה נוספת מהווה כפל הפחתות.

<u>גיל הבניין</u>:

- היתר הבנייה המקורי לא אותר בתיק הבניין באתר הוועדה, אך הנכס הנדון הורחב בשנת 1961. דהיינו, הנכס המקורי נבנה קודם לכן.
- על אף שמדובר במבנה מאוד ותיק, בשומת המשיבה הובא בחשבון אורך חיים כלכליים מקובלים של 50 שנים **ממועד ההרחבה** זאת על אף שמקובל להביא בחשבון דחיה הנמוכה מ-50 שנה שכן הרחבה אינה דומה לבנייה חדשה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית לה/3/1000</u>:

- ישנו קושי מסוים בטענה זו, שכן מחד שמאי המבקש טוען כי אורך חייו הכלכליים של הנכס הינו כ-65 שנים ומנגד, כבר במועד הקובע של תכנית לה/3/1000 (1981) קבע כי השימוש היעיל והטוב הינו בהריסת המבנה וכי העריך את מרכיב הקרקע בלבד בניכוי עלויות הריסה.
- בנוסף, ככל וכבר בשנת 1981 השימוש היעיל והטוב הינו בהריסת המבנה, הרי שבגין יתר תכניות בניין עיר הבאות, אין מקום להפחתה בגין בינוי חדש על ישן, כך שלא ברור מדוע שמאי המבקש ממשיך להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 20% בכל התכניות.

<u>תכנית לה/1004</u>:

- תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הינו בהתאם לתחשיב מקובל התואם לשומות מכריעות רבות בסביבה ואף בניכוי חדר המדרגות.

<u>פטור שיקום שכונות</u>:

- בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה, פטור שיקום שכונות **לא רלוונטי במימוש במכר.**

<u>פטור 140 מ"ר</u>:

- במקרה הנדון, זכויות הבנייה במצב הקודם כבר מעל 140 מ"ר ולפיכך אין מקום לפטור.
- כמו כן, הזכאות לפטור 140 מ"ר כפופה לבחינת הזכאות ועמידה בתנאי הפטור מול הוועדה.

<u>החלטת הוועדה הראשונה</u>:

- שמאי המבקש הביא בחשבון במצב הקודם זכויות בנייה לפי תכנית לה/1/100 ולא לפי התכנית החלה ערב אישורה של תכנית לה/3/1000, לפי זכויות הבנייה לשטחי שירות הינן 30 מ"ר בלבד עבור מחסן.
- כמו כן, בתחשיב השווי הובא בחשבון מקדם מחסן במקדם 0.5 המתייחס לרוב למחסנים סטנדרטיים בגודל של כ- 6-8 מ"ר ומעבר לכך, ראוי לתת מקדם שוליות שלא הובא בחשבון בחוות הדעת.

<u>החלטת הוועדה השנייה משנת 2012</u>:

- שטח המרתף - התכסית המותרת בהתאם לתכנית לה/3/1000 הינה **35%.**
- שטח הממ"ד הינו חלק משטחי השירות ערב אישור החלטת הוועדה.

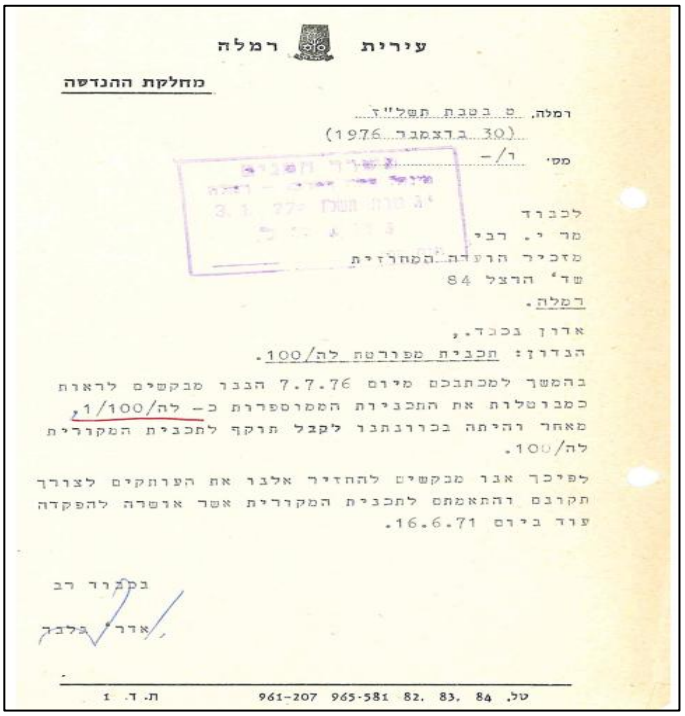
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש</u>

<u>אישור תכנית לה/1/100</u>

- יש לבחון את עמדת המשיבה בתקופת הרלוונטית.
- פרשנות המשיבה כיום נובעת מרצונה להגביר את הכנסותיה, יש להעדיף את עמדתה הכתובה של הוועדה המקומית משנת 2002 הקרובה יותר למועד הקובע.
  שנכתבה כחלק מהחלטת הוועדה לעניין שטחי שירות במסגרת החלטה רשמית שוות ערך לחיקוק, על פני פרשנות עדכנית שמטרתה עשויה להיות הגדלת גביית היטל השבחה.
- לא חל כל שינוי בזכויות הבנייה בין גרסת התכנית מ-1973 לבין זו שפורסמה ב-1977 החלקות שפורטו בהודעת ההפקדה מ-1972 זהות לאלו שבפרסום משנת 1977.
- נבדקה מפת מדידה של רמ"י משנת 1970, ונמצא כי החלקה נשוא השומה הייתה כבר אז במספרה הנוכחי (369), וכל החלקות הכלולות במפה נמצאות בגבולות התכנית.
  יצוין כי התקנון אינו כולל רשימת חלקות, אך כולן מזוהות לפי מפת המדידה.
- הוזמן תיק התכנית בוועדה המחוזית, אך המידע שבו חלקי ואינו מסודר. בין המסמכים אותר "הודעה בדבר אישור שינוי תכנית", הדומה לנוסח הפרסום בילקוט הפרסומים משנת 1977, למעט תוספת בכתב יד: "י.פ. 3632" ותאריך 1.9.77 בראש הדף, ותאריך 15.5.77 עם חתימה בתחתית המסמך.
  נטען כי מהמסמך עולה שהוועדה המחוזית עשתה שימוש באותה טיוטת הודעה כבר משנת 1972.
- הוצג מסמך ממחלקת ההנדסה של עיריית רמלה ממנו עולה כי רק בשנת 1976 פנתה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בבקשה לבטל את התכנית. מכאן, שבתאריך 1.7.75 - המועד הקובע לצורך חיוב בהיטל השבחה- התכנית הייתה תקפה.
- להלן המסמך כולל סימון מתחת לשם התכנית:



עירית רמלה

מחלקת ההנדסה

רמלה, ט בטבת תשל"ז
(30 בדצמבר 1976)

מס: ר/-

לכבוד
מר י. רבי
מזכיר הועדה המחוזית
שד' הרצל 84
רמלה.

אדון נכבד,
הנדון: תכנית מפורטת לה/100.

בהמשך למכתבכם מיום 7.7.76 הנכם מבקשים לראות כמבוטלת את התכנית המפורטת כ- לה/1/100, מאחר והיתה בכוונתנו לקבל תוקף לתכנית המקורית לה/100.

לפיכך אנו מבקשים להחזיר אלנו את הערתקים לצורך תקונם והתאמתם לתכנית המקורית אשר אושרה להפקדה ערב ביום 16.6.71.

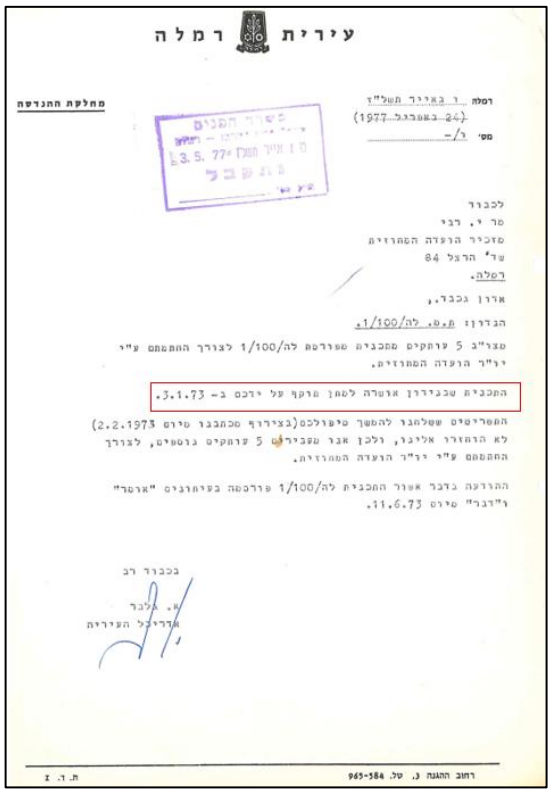
בכבוד רב

אדר' בלבן

ת.ד. 1 טל. 961-207 965-581 82, 83, 84

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הוצג מסמך נוסף ממחלקת ההנדסה עיריית רמלה לפיו נמצא כי בשנת 1977 שלח אדריכל העירייה חמישה עותקים של התכנית שאושרה למתן תוקף ביום 03/01/1973, לצורך החתמת יו"ר הוועדה המחוזית. צוין כי התשריטים שנשלחו לוועדה המחוזית ביום 02/02/1973 לא הוחזרו.
לפיכך, ייתכן שפרסום נוסף בשנת 1977 נעשה מטעמים טכניים בלבד, עקב סברה בוועדה המקומית שהתשריטים לא נחתמו במועד.
- להלן המסמך:



עירית רמלה

מחלקת ההנדסה

רמלה ו באייר תשל"ז
(24 באפריל 1977)
מס' ר/-

לכבוד
מר י. רבי
מזכיר הועדה המחוזית
שד' הרצל 84
רמלה.

אדון נכבד,,

הנדון: ת.ש. לה/1/100.

מצ"ב 5 עותקים מתכנית שפורסם לה/1/100 לצורך ההחתמה ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

התכנית שבנידון אושרה למתן תוקף על ידכם ב- 3.1.73.

התשריטים ששלחנו להשך טיפולכם(בצירוף מכתבנו מיום 2.2.1973) לא הוחזרו אלינו, ולכן אנו מצרפים 5 עותקים נוספים, לצורך ההחתמה ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

ההודעה בדבר אשור התכנית לה/1/100 פורסמה בעיתונים "ארטר" ו"דבר" מיום 11.6.73.

בכבוד רב
א. אלבר
אדריכל העיריה

רחוב ההגנה 3, טל. 965-584 ת.ד. 2

<u>ייעוד הקרקע במועד אישור תכנית לה/1000</u>

- הנכס מסווג באזור מגורים א' בהתאם לתכנית מפורטת לה/1/100, זאת מאחר ובתקנון תכנית לה/1000 (סעיף 2 (ה)) נקבע כי סיווג אזורי המגורים ייקבע בתכניות מפורטות.
יש להסיק כי מדובר בתכנית מנחה המפנה לתכנית מפורטת של כל רובע ובנכס הנדון מדובר בתכנית לה/1/100.

<u>זכויות הבנייה עפ"י תכנית לה/3/1000</u>

- תכנית לה/3/1000 מהווה שינוי לתכנית המתאר לה/1000 כאשר השינוי היחיד שנקבע בה <u>בתקנון</u> הוא ביטול הזכויות למרפסות בשיעור 25% לקומה.
- הפרשנות הנכונה לזכויות בהתחשב בכך כי רמ"י מחכירה את הנכס לשני חוכרים ולכל חוכר יש את חלקו הינה לפי 45% לצמודי קרקע ולא לפי 70% לפי בינוי של 70% לשתי יחידות קומה מעל קומה.
- מפנה לשומות מכריעות בגוש 4349 לפיהן נקבעו זכויות בנייה לפי אזור מגורים א' בשיעור 45% ולא 70%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית לה/3/1000</u>

- הקביעה על ידי שמאי המשיבה כי בשומת המבקש ההנחה הייתה כי יש להרוס את המבנה במועד הקובע הינה שגויה.

<u>שוליות</u>

- מפנה להחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בגוש 4349 חלקה 121 שם קבע כי לכלל הזכויות בקומה א' יש ליתן שוליות במקדם 0.75.

<u>גיל הבניין ואורך החיים הכלכליים</u>

- הונח כי שנת גמר הבנייה הינה 1958.
- יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 76 שנים זאת בין היתר בהתאם לדוגמאות שהובאו בשומה.
- בתקופה הרלוונטית אין מקרים של הריסת מבנה קיים.

<u>תכנית לה/1004</u>

- מעיון בתיקי בניין ובסיור בשטח עולה כי מימוש זכויות בנייה בגג נדיר בשכונה.
- חישובו של שמאי המשיבה אינו תואם בהכרח את קביעות השמאים המכריעים, שכן בשומה הוצגו שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמים נמוכים יותר. שמאי המשיבה לא פעל על פי קונצנזוס מקצועי אלא לכל היותר לפי חלק מהעמדות וזאת מבלי לציין אותן מפורשות.

<u>פטור שכונת שיקום</u>

- יש לדחות את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה זאת מאחר ולא הוצגה חוות דעת פורמלית.
- קיימת פסיקה של ביהמ"ש המחוזי הפוטרת את חיוב ההשבחה גם במימוש במכר עליה הוגש ערעור לעליון וטרם התקבלה החלטה.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

- טענת המשיבה בדבר זכויות בנייה העולות על 140 מ"ר במצב הקודם אינה נתמכת בעובדות ולפיכך אין להתייחס אליה.

<u>החלטת הוועדה הראשונה (לשיטת המבקש בשנת 2003)</u>

- המחלוקת שעולה כאן נוגעת לשאלה מהי התכנית החלה במצב הקודם לה/1/100 או לה/3/1000 ומכאן נובעת המחלוקת באשר למקור הקובע את שטחי השירות המותרים.
- לעניין טענת שמאי המשיבה בדבר מקדם מחסן לשטח של 6-8 מ"ר סבור כי לא הוצג ביסוס לכך.
- למחסנים גדולים יותר קיימים שימושים מגוונים (כגון חדר כביסה, תחביבים, אחסון מקצועי) ולכן אין לקבוע לגביהם מקדם שוליות.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטת הוועדה השנייה משנת 2012</u>

- התכסית המרבית ממנה נגזרים שטחי המרתף הינה 30%.
- תכנון מיטבי הוא בנייה בשתי קומות זהות הממקסמת את שטח החצר.
- שטח החצר הובא במקדם 0.3 לפי מבונה.
- ככל שיש ערך למרתף הרי שבשכונה מספר המרתפים זעיר דבר המעיד על חוסר כדאיות בבנייתם. לפיכך, מקדם המרתף לאחר מתן מקדם שוליות נמוך ממקדם החצר ואין הצדקה בבניית קומת קרקע רחבה המגדילה את המרתף.

<u>שטחי הממ"ד</u>

- בהחלטת הוועדה הראשונה (שנת 2003 לשיטת המבקש) יש להביא בחשבון ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר זאת בהתאם לתקנות במועד הקובע.
- בהחלטת הוועדה השנייה משנת 2012 יש להביא בחשבון במצב הקודם ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר אל מול המצב החדש בו הממ"ד הינו 12.5 מ"ר.
- כל האמור בהתאם לכך כי בשנת 2007 שונו התקנות ושטח הממ"ד הוגדל ל-9 מ"ר נטו דהיינו 12.5 מ"ר ברוטו.

<u>שמאי המשיבה</u>

<u>ייעוד הקרקע בתכנית לה/1000, לה/1/100 ולה/3/1000</u>

- ייעוד הקרקע בתכנית לה/1000 הינו מגורים ב' זאת בהתאם לסיווג הקרקע בצבע כחול בתשריט התכנית ובהתאם לכך נגזרות זכויות הבנייה.
- בתכנית לה/1/100 משנת 1977 שונה ייעוד הקרקע למגורים א' ומשכך בהמשך הרצף התכנוני בתכנית לה/3/1000 הובא בחשבון כי זכויות הבנייה עליהן יש להתבסס הינן בהתאם למגורים א'.

<u>המועד הקובע לתכנית לה/1/100</u>

- יש להביא בחשבון את המועד המאוחר בילקוט הפרסומים, דהיינו 1977.
- לאורך מסמכי התכנית קיימים מספר פרסומים רשמיים ברשומות וחלקם נרשמו בכתב יד לרבות הפנייה למועד הפרסום בשנת 1977.
- המועד הקובע נגזר בהתאם לפרסומים באתר מנהל התכנון וכן בהתאם לפלט תכנוני מהוועדה המקומית שפורסם באתר העירוני בו מצוין כי התוקף לתכנית ניתן בשנת 1977.

<u>שוליות</u>

- שמאי המשיבה מניח כי מדובר בבנייה של קוטגיים בעוד יש להניח כי מדובר בבנייה רוויה וממילא ערכי השווי הממוצעים בסביבת הנכס מגלמים את השוליות במידה וקיימת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>אורך חיים הכלכליים</u>

- ישנן שלל שומות מכריעות המביאות בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנה.
- אורך חיים כלכליים מעבר לכך אינו רלוונטי ועלול לגרום להתאיינות חיובי השבחה.

<u>תכנית לה/1004</u>

- בוצע תחשיב אשר תואם שומות מכריעות.
- בטעות הובא מקדם 0.7 לשטח חדר הגג - יש ליתן מקדם גבוה יותר.

<u>פטור שיקום שכונות</u>

- הפטור הנ"ל מתפתח בהתאם לפסיקות בית משפט עליון לאורך השנים הנושא הולך ומתבטל מסיבות רבות.
- בהתאם לפסיקות אין פטור בעת מימוש במכר ובפרט אם ישנן עוד יח"ד.
- רציונל הפטור הינו בהוצאת היתר בנייה להל על הציבור להרחיב דירותיהם ולא לחייב בהיטל השבחה.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

- במצב הקודם זכויות הבנייה עולות על 140 מ"ר.
  כל שכן, הפטור מחייב עמידה בתנאים שאותם יש להציג לוועדה המקומית.
- לא הוגשו הוכחות לעמידה בתנאים ולא הוגשה בקשה פורמלית לקבלת הפטור.

<u>שטחי שירות במרתף</u>

- בוצעה הפחתה לשוליות לשטח עד 50 מ"ר במקדם 0.4 ומעל שטח 50 מ"ר במקדם 0.3 זאת בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים.

<u>שטחי הממ"ד</u>

- ההשבחה נבחנית לפי המצב ערב אישור התכנית - דהיינו מה היה ניתן לבנות לפני אישורה ומה השתנה בעקבותיה. לכן יש לבחון את התקנות שחלו באותה העת.
- העובדה שתכנית אושרה שנים לאחר מכן אינה משנה את המסגרת הרגולטורית שחלה במועד הקובע הרלוונטי ואין לבחון את המצב הקודם לפי תקנות מאוחרות יותר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימות מחלוקות באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת		עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקש
אורך חיים כלכליים		על אף שמדובר כיום במבנה וותיק, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים מקובלים של 50 שנים ממועד ההרחבה.	אורך חיים כלכליים ממוצע בעיר רמלה הינו 65 שנים ואף 75 שנים. תכנית ההיתר להרחבה הינה משנת 1961 ומתוכנה ניתן להסיק מבחינה הנדסית כי המבנה המקורי נבנה בשנת 1958.
פטור שיקום שכונות		בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה, פטור שיקום שכונות אינו חל במימוש במכר.	בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, פטור בגין שיקום שכונות חל גם במימוש במכר.
פטור 140 מ"ר		זכויות הבנייה במצב הקודם עולות על 140 מ"ר ולפיכך אין מקום לפטור. כמו כן, הזכאות לפטור 140 מ"ר כפופה לבחינת תנאי הפטור מול הוועדה המקומית.	ככל שייקבע כי חלה השבחה בגין תכנית להּ/1000 ולהּ/1,100 ולא תתקבל טענת פטור שיקום שכונות. הרי שיש להביא בחשבון פטור 140 מ"ר.
הפחתה בגין מבני ציבור ומסילת ברזל		לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הפחתה למבני ציבור ו/או למסילת ברזל.	יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% המגלמת את שניהם.
מקדמים אקווי'		מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.85 מרתף עד 50 מ"ר - 0.4 מרתף שולי - 0.32 מרפסות פתוחות - 0.3 חניה מקורה- 0.3 חצר- 0.25 מחסן- 0.5	מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.8 מרתף עד 50 מ"ר - 0.3 מרתף שולי - 0.15 מרפסות פתוחות - 0.2 חניה מקורה- 0.4 חצר- 0.3 מחסן- 0.45
תכנית להּ/3/1000	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	במצב בקודם הובאו 45% בתוספת נספחים בשטח כולל של 40 מ"ר מתוכם מחסן בשטח 15 מ"ר בתוספת מרפסות בשיעור 25% מתוך השטח העיקרי לפי תקנון תכנית להּ/1000. במצב החדש הובאו 70% סה"כ ו-35% לקומה.	במצב הקודם הובאו זכויות הבנייה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה תוך התייחסות לבנוי בפועל ובמצב החדש בהתאם לעמדת שמאי המשיבה. בדיון נטען כי יש להביא בחשבון זכויות בנייה לפי סה"כ 45%.
	שוליות שטח עיקרי בקומה א'	לא הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח עיקרי בקומה א'.	הובא בחשבון שטח עיקרי בקומה א' לפי מקדם שוליות של 0.8 עד 40 מ"ר, 0.5 לשטח של 35 מ"ר ומקדם 0.3 לשטח עיקרי מעבר לכך.
תכנית להּ/1004	ערכי שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪/למ"ר.	1,375 ₪/למ"ר.
	מקדם הסתברות מימוש		הובא בחשבון מקדם של 0.3 זאת לאור היתרי בנייה בקרבת הנכס שלא ניצלו את הזכויות מכוח התכנית ומשכך אין ערך כלכלי לזכויות הנ"ל.
	שטח עליית גג/חדר גג במצב החדש	שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 4 מ"ר במקדם 0.7 אך במסגרת הדיון הובהר שהתכוון לחדר גג שלו יש ליתן מקדם גבוה יותר.	שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 5 מ"ר במקדם 0.7 וכן הפחתת שוליות לפי מקדם 0.4.
תוספת שטחי שירות החלטת וועדה ראשונה	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	הובאו זכויות בנייה עיקריות מכוח תכנית להּ/3/1000 בשיעור 70% מהם נגזרו במצב החדש שטחי השירות ולא הובא שטח ממ"ד בשני מצבי התכנון.	במצב הקודם הובא בחשבון שטחי שירות לפי תכנית להּ/1,100 בתוספת ממ"ד 7.5 מ"ר במצב החדש נגזרו שטחי השירות לפי 60% זכויות בנייה ללא תוספת שטח ממ"ד.
	המועד הקובע	10/11/2004.	13/03/2002.
	ערכי שווי מ"ר מבונה	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,600 ₪/למ"ר בהתאם לעסקאות מכר בנויות וחילוץ ערכי הקרקע בגישת השווי השיורי.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי של 1,750 ₪/למ"ר וממנו בוצעה הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה למבני ציבור ולמסילת רכבת.
	דחייה לניצול הזכויות		ככל ויש הרחבה של זכויות הבנייה, יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנה בשיעור היוון של 6% לצורך ניצול הזכויות.
תוספת שטחי שירות החלטת וועדה שנייה	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי שירות לפי בנייה בשיעור 70% מכוח תכנית להּ/3/1000 בתוספת שטחי שירות שהוקנו בהחלטת הוועדה הקודמת ללא התייחסות לשטח ממ"ד אל מול המצב החדש שם הובאו שטחי שירות לפי החלטת הוועדה השנייה בתוספת שטח המרתף ללא התייחסות לממ"ד.	במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי שירות הנגזרים מזכויות עיקריות 60% בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר אל מול המצב החדש בו הובא בחשבון שטחי שירות בהיקף 15% משטח המגרש ללא ממ"ד
	ערכי שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪/למ"ר.	2,790 ₪/למ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:

14.1 מיקום הנכס ברחוב אחד במאי 6, בגוש 4346 חלקה 369, ברמלה.

14.2 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3 אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4 פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.6 עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

15. <u>דיון והכרעה</u>:

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים מצאתי לנכון לדון בנקודות הבאות:

- לעניין התכניות המשביחות יצוין כי בהתאם להסכמת הצדדים נבחנו כל התכניות לאחר 01/07/1975, זאת בהנחה כי המבקש ירש את הנכס מהוריו שהיו החוכרים הראשונים של הנכס.
- <u>תכנית לה/1/100</u>:

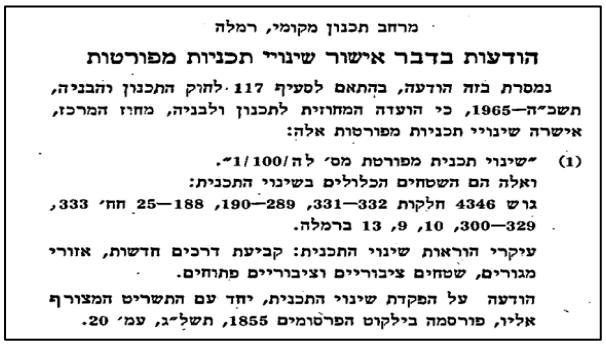
בבחינת המצב התכנוני בנכס הנדון עולה כי על הנכס חלה במצב הקודם תכנית לה/1000, כאשר קיימת מחלוקת לעניין ייעוד הנכס בתכנית זו, זאת לאור אי הסכמה על מועד אישורה של תכנית לה/1/100.
שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון את תכנית לה/1/100 במצב הקודם לתכנית לה/1000 זאת מאחר ולשיטתו היא קיבלה תוקף ביום 01/03/1973.
לעומת זאת לשיטת שמאי המשיבה התכנית מהווה חלק מהמצב התכנוני החדש מאחר ולשיטתו קיבלה תוקף ביום 01/09/1977, זאת בהתאם לפרסומים באתרים השונים.
בבחינת ההשבחה בגין תכנית לה/1/100, נבחנו <u>שני הייעודים בתכנית לה/1000 כמצב קודם</u>- מגורים א' (בצבע כתום) ומגורים ב' (בצבע כחול) ומשניהם עולה כי סל הזכויות במצב החדש אינו עולה על הקיים במצב הקודם.
משכך, בהתאם להסכמת הצדדים מצאתי כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור תכנית לה/1/100.

בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבנייה יום תחילת התכנית המהווה את המועד הקובע לבחינת ההשבחה, יהא יום אישור התכנית + 15 יום מיום הפרסום אודות אישורה ברשומות או בעיתונים - לפי המאוחר מבניהם.

בבחינת המצב התכנוני החל על הנכס עולה כי פורסם באתרים השונים <u>ובפרט באתר הוועדה המקומית</u> כי אישור התכנית פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2326 מיום 01/09/<u>1977</u>, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינת הפרסום כאמור עולה כי אכן הובאה לידיעת הציבור אישור התכנית כדלהלן:



מרחב תכנון מקומי, רמלה

הודעות בדבר אישור שינויי תכניות מפורטות

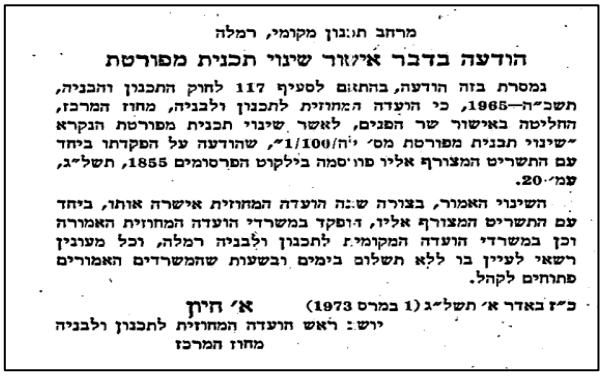
נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965, כי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, אישרה שינויי תכניות מפורטות אלה:

(1) "שינוי תכנית מפורטת מס' ה/1/100".
ואלה הם השטחים הכלולים בשינוי התכנית:
גוש 4346 חלקות 332—331, 289—190, 188—25 חח' 333, 329—300, 10, 9, 13 ברמלה.

עיקרי הוראות שינוי התכנית: קביעת דרכים חדשות, אזורי מגורים, שטחים ציבוריים וציבוריים פתוחים.

הודעה על הפקדת שינוי התכנית, יחד עם התשריט המצורף אליו, פורסמה בילקוט הפרסומים 1855, תשל"ג, עמ' 20.

כמו כן, נבחן גם הפרסום בילקוט הפרסומים 1905 מיום 01/03/1973 אליו הפנה שמאי המשיבה ממנו עלה כי גם ביום 01/07/1973 הובאה לידיעת הציבור ההודעה בדבר אישור תכנית ה/1/100, כדלהלן:



מרחב תכנון מקומי, רמלה

הודעה בדבר אישור שינוי תכנית מפורטת

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965, כי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, החליטה באישור שר הפנים, לאשר שינוי תכנית מפורטת הנקרא "שינוי תכנית מפורטת מס' ה/1/100", שהודעה על הפקדתו ביחד עם התשריט המצורף אליו פורסמה בילקוט הפרסומים 1855, תשל"ג, עמ' 20.

השינוי האמור, בצורה שבה הועדה המחוזית אישרה אותו, ביחד עם התשריט המצורף אליו, הופקד במשרדי הועדה המחוזית האמורה וכן במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה, וכל מעוניין רשאי לעיין בו בלא תשלום בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

כ"ז באדר א' תשל"ג (1 במרס 1973) א' חיון
יו"ר ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז

יש לציין כי שני הפרסומים דלעיל מפנים לאותה הודעה על הפקדה, **קרי ניתן להסיק כי שני הפרסומים עוסקים באותה התכנית.**

תכנית ה/1000 קרויה גם בשם "תכנית המתאר של העיר רמלה", זאת בהתאם לתקנון התכנית.
סעיף 14 לתכנית ה/1/100 מתייחס לעניין היחס בין התכניות באופן הבא:

" 14. יחס התכנית לתכנית מתאר רמלה: על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר רמלה ושתקרא להלן "התכנית הראשית". במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו, בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בנייה על מגרש קיים שהוא פחות משטח מינימלי בתנאים המפורטים בתכנית המתאר".

הוראות תכנית ה/1/100 לעיל מלמדות את הקורא הסביר כי בעת הכנת תכנית ה/1/100 היה ידוע על קיומה של תכנית מתאר רמלה (ה/1000) וכי במידה ויהיה ניגוד בין ההוראות, תכנית ה/1/100 תגברנה על הוראות תכנית ה/1000.
יש לציין כי בתקנון תכנית ה/1000 אין אזכור לתכנית ה/1/100.
לאור האמור, הרי שככל ותכנית ה/1/100 קובעת זכויות בנייה שונות מתכנית ה/1000, הרי שהוראות תכנית ה/1/100 גוברות. לפיכך, יובאו בחשבון זכויות הבנייה לפי תכנית ה/1/100 וזכויות הבנייה לפי תכנית ה/1000, ככל ואלה אינן סותרות את הוראות תכנית ה/1000 (כפי שיפורט מטה), זאת לצורך בבחינת ההשבחה בגין תכנית ה/3/1000.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תכנית לה/43/1000:

החלטת הוועדה השנייה אשר התקבלה ביום 26/12/2012 ומהווה את המצב הקודם לתכנית לה/43/1000, הקנתה שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים (מרתף) בנכס הנדון.
בבחינת המצב התכנוני בהתאם להחלטת הוועדה כאמור אל מול הוראות תכנית לה/43/1000 עולה כי מצב הזכויות אינו השתנה וכי התכנית מקנה את אותן הזכויות שהקנתה הוועדה בהחלטתה.
משכך, ובהתאם להסכמת הצדדים מצאתי כי לא חלה השבחה במקרקעין מכוח אישור התכנית.

15.1. אורך החיים הכלכליים של הנכס

שמאי המשיבה טוען כי על אף שמדובר כיום במבנה וותיק, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים מקובלים של 50 שנים ממועד ההרחבה (1961).
על אף כי מקובל להביא בחשבון דחיה הנמוכה מ-50 שנה שכן הרחבה אינה דומה לבנייה חדשה.
לעומת זאת, שמאי המבקש טוען כי אורך חיים כלכליים ממוצע בעיר רמלה הינו 65 שנים ואף 75 שנים.
וכן לשיטתו, תכנית ההיתר להרחבה הינה משנת 1961 ומתוכנה ניתן להסיק מבחינה הנדסית כי המבנה המקורי נבנה בשנת 1958 זאת בין היתר בהתאם לאופי הבקשה שכוללת תוספת שטחים העולה על המצב הקיים תוך הריסת חלק מקירות פנים הבית.

החלטה

כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, הובא בפניי חוזה חכירה בו צוין כי תקופת החכירה המקורית החלה ביום 01/04/1954.
לא נמצא היתר מקורי לבניית הנכס הנדון אלא רק תכנית בקשה להרחבת המבנה הקיים אשר נחתמה ביום 26/03/1961 ע"י הוועדה המקומית.
במהלך אורך חיים כלכליים של נכס מקרקעין נצברים פחתים מסוגים שונים, כגון: פיזי, פונקציונאלי, כלכלי וכו'.
עצם קיומו של מבנה בנוי על החלקה לאו דווקא מעיד על המשך חיים כלכליים של הנכס כבנוי שכן הריסת המבנה הקיים ייתכן ולעיתים תלויה בסיבות סובייקטיביות.

מקובלת עליי הנחת שמאי המבקש כי הנכס הנדון נבנה בשנת 1958 זאת לאור תוכן הבקשה להיתר בשנת 1961 וכן בהתחשב במועד תחילת החכירה בשנת 1954.
כפי שציין שמאי המשיבה, מקובל להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של נכס למשך 50 שנה מיום בנייתו.

במקרה הנדון, לא מצאתי לנכון לשנות מהמקובל כי אורך חיים כלכליים של נכס מקרקעין הינו 50 שנים זאת תחת הנחה שהנכס הנדון נבנה בשנת 1958.
בהתאם לכך, יובא בחשבון בבחינת ההשבחה כי בתכניות לאחר שנת 2008[10] הנכס הבנוי אינו תורם לשווי ועל כן מהווה קרקע ריקה ופנויה.

[10] 1958+50=2008.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.2. <u>פטור בגין הכרזה על שכונת שיקום</u>

לדעת שמאי המבקש יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין הכרזות על שכונת שיקום.
לתימוכין טען כי הפטור כאמור התקבל גם במקרים בו המימוש הינו בדרך של מכר זאת על ידי החלטות שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה מנגד גורס כי אין להביא בחשבון פטור עקב הכרזה על שכונת שיקום כאשר המימוש הנדון הינו בדרך של מכר, זאת בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה המקומית[11].
שמאי המבקש טען בתגובה, כחלק מההשלמות לדיון, כי חוות הדעת הינה משנת 2018 ואיננה רלוונטית להיום.

<u>החלטה</u>

השאלה האם יש להחיל פטור "שיקום שכונות" במימוש זכויות היא סוגיה שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה.
מאחר ומדובר בסוגיה משפטית מורכבת שאינה בסמכותו של שמאי מכריע הרי שראוי היה אילו תתברר תחילה בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית.
הואיל ואין בחוק מנגנון המאפשר לשמאי המכריע להעביר את התיק לוועדת הערר, הרי משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו.
אין בהכרעתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות, עם זאת ולשם יעילות הדיון בקביעת אגב בלבד, אתייחס לטענה בדבר פטור מהיטל השבחה בשכונה המוגדרת כשכונת שיקום.

סעיף 19 (ב)(1) בתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.
בהחלטת ביהמ"ש העליון ברע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובנייה שומרון נקבע לעניין סעיף הפטור ביחס למימוש בהיתר בנייה חדשה, כדלקמן:

> *"סעיף הפטור מאפשר לתושב שכונת שיקום, לשפר את תנאי מחייתו מבלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות בשל תשלום היטל ההשבחה הכרוך בכך. במובן זה הפטור תורם לשיקום אזורי מצוקה ומקל על מצוקת הדיור באזורים אלה. עם זאת, יש ליתן את הדעת לכך שכל פטור שניתן מביא להקטנת התקציב שעומד לרשות המקומית לטובת כיסוי ההוצאות שהוצאו לשם הכנת התכניות ולמען ביצוען. באופן כללי, המתח בין הגשמת מטרת פטור מהיטל השבחה לבין גביית ההיטל והעשרת הקופה הציבורית, הוביל את בית משפט זה לקבוע מספר פעמים כי "האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות" ... אכן, פרשנות מצמצמת זו "לא נועדה לשלול מהזכאים לכך את ההטבות שנקבעו להם במפורש" ... עם זאת, כפי שציינתי, לשון הסעיף אינה מעניקה פטור באופן מפורש לבנייה חדשה ואין זה מתבקש גם מהתכלית*

[11] הוצגה כחלק מההשלמות לדיון.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הסובייקטיבית של סעיף הפטור. ברי שיש לפרשנות המרחיבה של דעת המיעוט בפסק דינו של בית המשפט המחוזי השלכות רחבות היקף על כלל הרשויות והוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה המשתתפות בפרויקט שיקום השכונות. לפיכך, שיקול כבד משקל זה מוביל אותי למסקנה כי נכון יהיה לאמץ את עמדת הרוב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, לפיה יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד. אני סבורה שהגבלת סעיף הפטור להרחבת דירות מגורים קיימות תגשים את תכליותיו של פרויקט שיקום שכונות מחד גיסא, ותמנע מכרסום יתר בקופה הציבורית מאידך גיסא."

בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ (מרכז) 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח' דן ביהמ"ש כיצד יש להחיל את פס"ד עמאש במקרה בו המימוש הינו במכר ולעניין זה נקבע כי הפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בנייה ומימושו בפועל ואינו חל לעת מכר וכי יש לבחון את הזכאות לפטור במועד אישור התכנית המשביחה.

עם זאת בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח' נדחה ערעור על החלטת וועדת ערר שהחליטה לאותו עניין כי יש להחיל את הפטור לשכונת שיקום גם במימוש בדרך של מכר, זאת בניגוד להחלטה בעניין מעודה.
יש לציין כי ביהמ"ש בהחלטתו בעניין שרעבי ציין כי לא פס"ד מעודה לא הובא בפניי וועדת הערר בקבלת ההחלטה.

לסיכום, היות והמחלוקת הינה משפטית וכי ישנן פסיקות <u>סותרות</u>, בהתאם לסמכות הח"מ במקרה הנדון תתקבל החלטה לעניין <u>גובה החיוב</u> ולא עצם החיוב, שכן כאמור אין בהחלטתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

15.3. <u>פטור 140 מ"ר</u>

שמאי המבקש טוען כי ככל וייקבע כי תכנית להּ/100/1 ו/או להּ/1000 משביחות את המקרקעין הרי שיש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19 לתוספת השלישית ל-140 מ"ר + 15 מ"ר מחסן.

שמאי המשיבה מנגד טוען כי זכויות הבנייה במסגרת המצב הקודם עולות על 140 מ"ר ולפיכך אין מקום לפטור, כל שכן הזכאות לפטור כפופה לבחינת הזכאות ועמידה בתנאים על ידי הוועדה המקומית.

<u>החלטה</u>

בתוספת השלישית לחוק התכנון הבנייה התשכ"ה - 1965 בסעיף ג (1) נקבע כי:

"בנייה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בנייה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בנייה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבנייה או ההרחבה הנוספת".

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין סעיף זה, נקבע בנוסף: "מקרקעין למגורים" ו - "דירת מגורים" - לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר".
הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19 (ג) הניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק.

כמו כן, כפי שצוין לעיל טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים - לא חלה השבחה מכוח תכנית לה/1/100 וכן בבחינת הזכויות החלות על הנכס הנדון עולה כי סל הזכויות במצב הקודם (במדרגת תכנית לה/3/1000) הינו מעל 140 מ"ר ולכן אין מקום להביא בחשבון פטור ל-140 מ"ר.

15.4. <u>מקדמים אקווי'</u>

משומות הצדדים עולה כי ישנה מחלוקת לעניין המקדמים האקווי' שיש להביא בחשבון.
שמאי המשיבה נקט במקדמים: מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.85, מרפסות - 0.3, חניה מקורה- 0.3, חצר- 0.25, מחסן- 0.5, מרתף "גרעיניים"-0.4, מרתף שולי (מעבר ל- 50 מ"ר) - 0.32.

שמאי המבקש נקט במקדמים: מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.8, מרפסות - 0.2, חניה מקורה- 0.4, חצר- 0.3, מחסן- 0.45, מרתף "גרעיניים" - 0.3, מרתף שולי (מעבר ל- 50 מ"ר) - 0.15.

<u>החלטה</u>

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם בינוי חדש על ישן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
אליהו כהן	4346/439	נחום סוקולוב 22, רמלה	0.8
אורית גלן	6043/1474	ויתקין 22, חולון	0.8

בהתחשב בנתונים לעיל, ובהתאם למאפייני הנכס סבורני כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.8, זאת בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

<u>מקדם מרפסות</u>

מעיון במחקר דלפי - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מפברואר 2017 - בו נבדק "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר מרפסת שמש עד 12 מ"ר?", מסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הנו 40%, חציון 40%, שכיח 50%.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי מרפסות:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.85
דורית פריאל	4346/525	הרצל 39, רמלה	0.5
אליהו כהן	4346/439	נחום סוקולוב 22, רמלה	0.5
גיל הרצברג	4349/171	גורדון 11, רמלה	0.8
משה נדם	4349/112	ההדר 11, רמלה	0.85

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בחלק ה' סעיף 15 (מרפסות בבניני מגורים) שבתוכנית לה/1000 נקבע כי "בבניני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבנייה המותר".

בתוכנית לה/1000 לא נמצאה הגדרה לאופן הבינוי של המרפסות (מקורות/פתוחות).

כמו כן, לא אותרה התייחסות לאזור מגורים אלא למרפסות בבנייני מגורים באופן כללי.

בהתחשב במאפייני הסביבה, לאור התקופה בה אושרה תוכנית לה/1000 ומאחר שמדובר בבית צמוד קרקע ובהתחשב באופי המרפסות הנני בדעה כי מקדם השווי הראוי במצב הקודם לשטחי המרפסות הינו 0.8.

<u>מקדם חניה מקורה</u>

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי חניה מקורה:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
דנה שיחור	4349/293,295	סביון 4, רמלה	0.35
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	0.35
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.3

בהתחשב בנתונים לעיל, סבורני כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.35.

<u>מקדם מחסן</u>

בהתאם למחקר דלפי 2017 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר":

- בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ"ר **מחסן שאינו צמוד פיזית לדירה** (במפלס תת קרקעי של הבניין) הינו בממוצע 39%, חציון 40%.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי מחסן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
ארנון גולדנברג	4354/189	מבצע יונתן 6, רמלה	0.5
יהודה פלד	4012/206	זיגלבוים 3, לוד	0.6
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	0.6
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.4
דורית פריאל	4346/525	הרצל 39, רמלה	0.6

בהתחשב בנתונים לעיל, ובהתאם למאפייני הנכס סבורני כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.5, זאת בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>מקדם חצר</u>

בהתאם למחקר דלפי 2017 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר":

- בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ"ר **חצר גרעינית** (שטח אפקטיבי/מעגל ראשון) הינו בממוצע 30%, חציון 30%, שכיח 25%.
- בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ"ר **חצר עודפת** (מעבר לחצר גרעינית/מעגל שני) הינו בממוצע 19%, חציון 20%, שכיח 15%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי חצר:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
גיל הרצברג	4349/171	גורדון 11, רמלה	0.25
יהודה פלד	4012/206	זיגלבוים 3, לוד	0.25
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	0.25
אוולין דודזון שמאמה	4354/184	הגפן 1, רמלה	0.25
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.25

בהתחשב בנתונים לעיל, ובהתאם למאפייני הנכס סבורני כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי' של 0.25, זאת בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>מקדמי מרתף</u>

בהתאם למחקר דלפי 2017 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מ"ר מרתף בגובה 2.2 מ' ללא כניסה נפרדת הינו בממוצע 46%, חציון 50%, שכיח 40%.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי מרתף (לשטח מרתף עד 50 מ"ר):

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
דנה שיחור	4349/293,295	סביון 4, רמלה	0.4
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.4
גיל הרצברג	4349/171	גורדון 11, רמלה	0.4
ארנון גולדנברג	4354/189	מבצע יונתן 6, רמלה	0.6
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	0.4

בהתאם למובא לעיל, ובהתחשב <u>בהוראות התכנית במקרה דנן</u>, סבורני כי נכון להביא בחשבון לשטח מרתף מקדם אקווי' של 0.4.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדמי שוליות:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
דנה שיחור	4349/293,295	סביון 4, רמלה	0.32
יהודה פלד	5807/26	גטו ורשה 7, רמלה	0.15
גיל הרצברג	4349/171	גורדון 11, רמלה	0.3
ארנון גולדנברג	4354/189	מבצע יונתן 6, רמלה	0.40
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	0.32

בהתאם להחלטות לעיל ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9.
משכך, בתחשיב מטה יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 בגין לשטח המרתף <u>העולה על 50 מ"ר</u>.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.5. <u>הפחתה בגין קירבה למבני ציבור ומסילת ברזל</u>

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין קירבה למבני ציבור ולמסילת ברזל, הפחתה בשיעור של 10% אשר מגלמת את שניהם.

שמאי המשיבה לא נתן התייחסותו לעניין זה.

<u>החלטה</u>

בהתאם לעמדת שמאי המבקש עולה כי הנכס הנדון ממוקם בקרבת גני ילדים ובית ספר ומסילת רכבת.

כמו כן, נראה כי מסילת הרכבת מגודרת בקיר אקוסטי אשר מטרתו למסך רעשים אך עם זאת, סבורני כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבת הנכס לשב"צ ומסילת רכבת אך בשים לב לנתוני ההשוואה אשר יובאו בחשבון.

דהיינו, כאשר נתוני ההשוואה הינם מסביבתו הקרובה של הנכס ומצויים באותן ההשפעות אין להביא בחשבון הפחתה מאחר ושווין מגלם את ההשפעות כאמור.

<u>להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין הפחתה בגין קרבה לשב"צ</u>:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מקדם
אורית גלן	30185/163	0.95
בועז ברזילי	4050/39	0.95
עומר סרחאן	6183/101	0.9
יעקב הלוי	3700/421	0.9
דוד טיגרמן	3929/478	0.95
גיל הרצברג	7212/51	0.9
שלומי יפה	7211/72	0.85

מעיון במחקר דלפי 2017 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" עולה כי בהנחה ששווי <u>מגרש לבנייה צמודת קרקע</u> שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100% המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא גובל <u>בשב"צ</u> הינו בממוצע <u>89%</u>.

מעיון במחקר דלפי 2020- "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" עולים המקדמים כדלקמן:

- בהנחה ששווי <u>דירה בבניין רווי</u> שאינה פונה למבני ציבור הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי של אותה דירה כאשר היא <u>פונה למבני ציבור</u> (ביחס לכלל מבני הציבור האפשריים) הינו בממוצע <u>92%</u>.
- בהנחה ששווי בית <u>צמוד קרקע</u> שאינו פונה לבית ספר/גן ילדים הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא <u>פונה לבית ספר/גן ילדים</u> הינו בממוצע <u>92%</u>.
- בהנחה ששווי <u>דירה בבניין רווי</u> שאינה סמוכה למסילת ברזל פעילה הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי של אותה דירה כאשר היא נמצאת במרחק של עד 30 מ' <u>ממסילת ברזל</u> פעילה הינו בממוצע <u>84%</u>.

לאור כל הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לנתוני ההשוואה אשר אינם בסמיכות לנכס ולהשפעות כאמור.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.6. <u>תכנית לה/3/1000</u>

א. <u>זכויות הבנייה במצב החדש ובמצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את זכויות הבנייה באזור מגורים א' לפי תכנית לה/1/100 - סה"כ 45% כאשר 30% בקומת הקרקע ו-15% בקומה עליונה בתוספת נספחים בשטח כולל של 40 מ"ר מתוכם מחסן בשטח 15 מ"ר בתוספת מרפסות בשיעור 25% מתוך השטח העיקרי לפי תקנון תכנית לה/1000.

במצב החדש שמאי המשיבה מביא בחשבון זכויות בנייה לפי סה"כ 70% עיקרי בתוספת מחסן 30 מ"ר.

שמאי המבקש מביא בחשבון במסגרת המצב הקודם את זכויות הבנייה הקיימות בפועל בהתאם להיתר הבנייה משנת 1961 בתוספת זכויות הבנייה שטרם נוצלו לפי ייעוד מגורים א' בתכנית לה/1/100.

במצב החדש שמאי המבקש מביא בחשבון זכויות בנייה לפי 35% לקומה (סה"כ 70% בשתי קומות) בתוספת מחסן 10 מ"ר וחניה 14 מ"ר, זאת כאשר לקומה א' הביא בחשבון מקדמי שוליות.

עם זאת, במסגרת הדיון נטען על ידי שמאי המבקש ביחס למצב החדש כי ספק אם לטבלת הזכויות של התכנית מעמד סטטוטורי וכי הפרשנות הנכונה הינה לפי זכויות בנייה מקסימליות בשיעור **45%** על אף כי בפועל ביצע לפי 70%.

<u>החלטה</u>

ראשית, לעניין **המצב הקודם,** בהתאם לרצף התכנוני יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה מכוח תכנית <u>לה/1/100 באזור מגורים א'</u> (בהמשך להתייחסותי בסעיף 15.7 לעיל) זאת בתוספת זכויות הבנייה למרפסות כפי שהוקנו בתכנית לה/1000.

כאמור בפרק הרישוי, קיים היתר לתוספת בנייה בנכס משנת <u>1961</u> אשר יש להביאו בחשבון במסגרת המצב הקודם באופן בו יתרת הזכויות שטרם נוצלו יובאו בחשבון במקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן, זאת מאחר וסבורני כי הנכס הבנוי במועד הקובע תורם לשווי המקרקעין, אם כי מאחר והשווי הבנוי <u>מתקזז בשני מצבי התכנון</u> יובאו שווי זכויות הבנייה בהתעלם מהשווי <u>הבנוי</u>.

שנית, ביחס **למצב החדש,** תקנון תכנית לה/3/1000 בסעיף 4 לעניין מטרת התכנית קובע כדלקמן:

"ביטול סעיף 15 בחלק ה' של תכנית המתאר לה/1000 המתיר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבנייה המותר בבנייני מגורים ***ובמקומו לקבוע אחוזי בנייה כוללים (ללא הפרדה בין שטחי מגורים לבין שטחי מרפסות) בהתאם לטבלה"*** (הדגשות לא במקור).

לעניין הטבלה, באתר רמ"י מצורפת כנספח לתכנית טבלה כאשר שם הקובץ הינו "טבלת אחוזי בנייה כוללים לפי ייעוד - לא חתומה" אשר ממנה עולה כי הזכויות לשטחי שירות מתייחסות לקומה מפולשת, כדלקמן:

"בקומה המפולשת מותר חדרון, גז, אשפה, מחסן בשטח 10 מ"ר וחדר מדרגות אשר לא יכללו בחישוב אחוזי הבנייה".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעוד <u>באתר הוועדה המקומית</u> מצורפת לתכנית טבלה **<u>שונה</u>** בה התייחסות לשטחי שירות ללא תלות בקומה מפולשת כדלקמן:

"בנוסף יותר שטח לנספחים: מחסן בשטח 10 מ"ר וסככה למכונית עד 15 מ"ר לכל יח' דיור".

יצוין כי מלבד השינוי בהערות לעניין שטח שירות, שתי הטבלאות מגדירות זכויות בנייה בייעוד מגורים א' לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר לפי שטח עיקרי לקומה של 35% בשתי קומות ובסה"כ 70% כאשר בהתייחס למספר יחידות הדיור למגרש נקבע כי תהיינה 2 דירות למגרש בשתי קומות.
לאור האמור, סבורני כי הטבלה לה מעמד סטטורי היא הטבלה אשר פורסמה באתר הוועדה המקומית.

כמו כן לעניין פרשנות הזכויות בטבלה כאמור, הטבלה קובעת באזור מגורים א' שלוש אפשרויות לעניין זכויות הבנייה זאת בהתאם לשטח מגרש מינימלי.
המגרש הנדון הינו בשטח 594 מ"ר ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים.
משכך, ובהתאם לעיקרון השימוש הטוב והיעיל נכון להביא בחשבון כי יש להתייחס לזכויות הבנייה המתייחסות לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר כדלקמן:
אחוז בנייה מקסימלי לקומה של 35% בשתי קומות ובסה"כ 70% כאשר מס' הדירות המקסימלי הינו 2 דירות למגרש בשתי קומות ובהתייחס להערות ניתן לבנות בנוסף נספחים המהווים מחסן בשטח 10 מ"ר וסככה למכונית עד 15 מ"ר <u>לכל יח"ד</u>.
לעניין אופן הבנייה של יחידות הדיור על המגרש ניתן להסיק כי בניית יחידות הדיור תתאפשר לא רק בבינוי של "דירה מעל דירה" אלא <u>2 יח"ד זו לצד זו כאשר בכל אחת מהן יותרו עד 2 קומות</u>.

לסיכום, במסגרת המצב התכנוני <u>הקודם</u> יובאו בחשבון הזכויות בהיתר הבנייה בתוספת הזכויות שטרם מומשו מכוח תכנית לה/1/100 (עד 30% בקומת קרקע, 15% בקומה עליונה ושטח הנספחים) בתוספת שטח המרפסות שהותר בתכנית לה/1000 בשיעור 25% לקומה.
זאת אל מול המצב התכנוני <u>החדש</u> בו יובאו בחשבון הזכויות הקיימות בהיתר בתוספת זכויות בנייה מכוח לה/1000/3 לפי 35% לקומה וסה"כ 70% בשתי קומות בתוספת שטח הנספחים.

לעניין ערכי השווי במועד הקובע, עולה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה <u>בסיסי</u> ייקבע לפי 0.5 ₪/למ"ר.
בחנתי את השווי כאמור וכן החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	5807/26	0.5 ₪
תמיר שדה	5821/124	0.5 ₪
שלומי יפה	4349/121	0.5 ₪
מרדכי דדון	5846/21	0.5 ₪

לאור הנתונים סבורני כי השווי הבסיסי הינו 0.5 ₪/מ"ר מבונה בסיסי עליו תובא בחשבון הפחתה בהתאם להחלטתי בסעיף 15.5.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. שוליות שטח עיקרי בקומה א'

שמאי המבקש הביא בחשבון שטח עיקרי בקומה א' לפי מקדם שוליות של 0.8 עד 40 מ"ר, 0.5 לשטח של 35 מ"ר ומקדם 0.3 לשטח עיקרי מעבר לכך.

שמאי המשיבה לא הביא מקדם שוליות לשטח עיקרי בקומה א'.

החלטה

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם אקווי' שטח עיקרי בקומה א':

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם
יהודה פלד	4012/206	זיגלבוים 3, לוד	1
שלומי יפה	4349/121	קפלן 28, רמלה	1
אוולין דודזון שמאמה	4354/184	הגפן 1, רמלה	1
מרדכי דדון	5846/21	אמיל זולא 20, רמלה	1
משה נדם	4349/112	הדר 11, רמלה	1

לאור הנתונים לעיל ובהתחשב כי עסקינן בשטח עיקרי סבורני כי אין להביא בחשבון שוליות לשטחים בקומה א', זאת בין היתר בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

15.7. תכנית לה/1004

א. ערכי שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,500 ₪.

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,375 ₪.

החלטה

בבחינתי את השומות המכריעות כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה תוך התייחסות לעמדת שמאי המבקש בגין התאמה למיקום, מצאתי כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 1,450 ₪.

ב. מקדם הסתברות המימוש

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם הסתברות מימוש של 0.3 זאת לאור היתרי בנייה בקרבת הנכס שלא ניצלו את הזכויות מכוח התכנית ומשכך אין ערך כלכלי לזכויות.

החלטה

לדעתי, הטענה שלא נבנו עליות גג אינה מספיקה בכדי לאיין את ההשבחה.

בנוסף, העובדה כי לא נתבקשו בקשות לעליית גג אינה מאיינת את היכולת לנצל זכויות בנייה אלה.

שטחי עליית הגג הינם בתוספת לשטחים עיליים ומשכך התכנית כאן אשר מקנה תוספת שטחים **בנוסף** לשטח עילי ומשביחה את שווי המקרקעין.

הוצגו ע"י שמאי המבקש היתרי בנייה שהתקבלו בשנים האחרונות, אשר אינן כוללות עליית גג.

לעניי זה אדגיש כי אותרו גם היתרי בנייה בהן נכללו עליות גג.

לאור האמור, מוצא אני לא להביא בתחשיב ההשבחה מקדם הסתברות המימוש.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>שטח עליית גג/חדר גג במצב החדש</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 4 מ"ר במקדם 0.7 אך במסגרת הדיון הובהר שהתכוון לחדר גג לו יש לייחס מקדם גבוה יותר.

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 5 מ"ר במקדם 0.7 וכן הפחתת שוליות לפי מקדם 0.4.

<u>החלטה</u>

מעיון בסעיף 9 (3) "<u>חדרי יציאה לגג</u> בגגות שטוחים" להוראות תכנית לה/1004 עולה כי השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).

לעניין עליית הגג, התכנית קובעת הוראות לבנייה בגג משופע המאפשרות ניצול חלל גג רעפים בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מטר ולא פחות מ- 2 מטר, שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

ראשית, <u>עליית גג</u> מוגדרת בתכנית כבנייה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה וזאת בשונה <u>מחדר יציאה גג</u>, בפרשנות המילולית שלו (לו לא אותרה הגדרה בהוראות התכנית).

שנית, סעיף 9 ב' קובע, כי:

> *"לא תותר בניית חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 9 א' לעיל, במקרים הבאים...בבניינים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' להלן".*

סעיף 10 ב' קובע, הוראות לבניית עליות גג בגגות משופעים, בבניינים חד קומתיים ובקוטגים.
לאור האמור בתכנית ניתן לבנות בגג רק עלית גג, בתנאים המפורטים לעיל ללא ציון המגביל את שטחה.

לפיכך, אני מסכים עם עמדת הצדדים (הראשונה) כי בהתאם לשימוש הטוב והיעיל (בהתאם להחלטתי בסעיף 15.1) ובהתאם למבנה הבנוי בפועל, הרי שתוספת הזכויות כאן <u>לעליית גג</u> בשטח של 30 מ"ר הינה סבירה.

לאור האמור לעיל, מצאתי כי מקדם אקווי' 0.7 הינו סביר במקרה כאן.
לא מצאתי מקום לייחס מקדם שוליות.
מאחר ומדובר כאן בעליית גג, הרי שאין מקום לנכות את שטח היטל חדר המדרגות, כאן.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.8. <u>תוספת שטחי שירות החלטת וועדה ראשונה</u>

א. <u>זכויות בנייה בשני מצבי התכנון</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשני מצבי התכנון זכויות בנייה עיקריות מכוח תכנית לה/3/1000 בשיעור 70% מהם נגזרו במצב החדש שטחי השירות. לא הובא שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון.

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם שטחי שירות לפי תכנית לה/1/100 בתוספת ממ"ד 7.5 מ"ר במצב החדש, שטחי השירות נגזרו לפי 60% זכויות בנייה ללא תוספת שטח ממ"ד.

לפיכך מתקבל כי אין השבחה.

<u>החלטה</u>

במצב הקודם נקבעו שטחי שירות למחסן עד 15 מ"ר וסככה למכונית עד 25 מ"ר ליח"ד.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לכך שבמצב קודם יש לכלול בשטחי השירות את שטח הממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר/ליח"ד, זאת בהתאם לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב 1992.

עם זאת, אני מסכים עם עמדת המשיבה כי שטחי הממ"ד מהווים חלק משטחי השירות בשני מצבי התכנון.

במצב החדש, בהתאם לרצף התכנוני, הלכת פמיני ועמדת שמאי המשיבה, החישוב יבוצע על בסיס השטח העיקרי מכח תכנית לה/3/1000 (70% משטח המגרש) ללא זכויות הבנייה לעליית הגג לפי תכנית לה/1004 ובקיזוז הפסד חצר.

לאור האמור, מתקבל כי קיימת השבחה במקרה כאן.

ב. <u>המועד הקובע</u>

לשיטת שמאי המשיבה ההחלטה התקבלה ביום 10/11/2004.

לשיטת שמאי המבקש ההחלטה התקבלה ביום 13/03/2002.

<u>החלטה</u>

בחוק התו"ב ישנה התייחסות לעניין תחילת תוקפה של החלטת מוסד תכנון ופרסומה.

להלן לשון החוק בסעיף 48 ה':

"(א) החלטה שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.

(ב) החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.

(ג) נקבעו בהחלטה מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהוראות סעיף 119 (א) לחוק, המועד לתחילת תוקף של תכנית הנו 15 יום לאחר אישורה:

"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

מאחר ובמקרה הנדון אין מדובר על תכנית אלא על החלטה של מוסד תכנון לא חלות הוראות ס' 119 א' ולא נדרש פרסום בילקוט הפרסומים אלא רק פרסום באתר האינטרנט.
ולפיכך עפ"י ס' 48 ה' תוקף ההחלטה הנו יום קבלת ההחלטה בהתאם למצוין בגוף ההחלטה, היינו במקרה הנדון 10.11.2004.

ג. <u>ערכי שווי מ"ר מבונה</u>
שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה על סך 1,600 ₪.
שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה <u>בסיסי</u> על סך 1,750 ₪.

<u>החלטה</u>
בבחינתי את השומות המכריעות כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש תוך התייחסות לעסקאות ההשוואה כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, תוך התייחסות למיקום והמועד הקובע, מצאתי כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 1,600 ₪ הנו סביר ובחרתי לאמצו.

ד. <u>דחיה לניצול הזכויות</u>
שמאי המבקש טוען כי ככל ויש הרחבה של זכויות הבנייה, יש להביא בחשבון דחיה של 20 שנה בשיעור היוון של 6% לצורך ניצול הזכויות.
שמאי המשיבה לא נתן התייחסותו לעניין זה.

<u>החלטה</u>
במקרה הנדון מדובר בהשבחה הנדרשת עקב החלטת ועדה לתוספת שטחי שרות עפ"י סעיף 13 לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב- 1992.
על פי התקנה, כאשר מדובר בתכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות[12], בסמכות הוועדה המקומית להוסיף זכויות בנייה לשטחי שירות לתכניות קיימות באמצעות החלטת ועדה.

[12] 23.02.1992.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יחד עם זאת, בסעיף 13 (א) לתקנות נאמר כדלקמן:

"(א) תקנות אלה לא יחולו על בנייה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב - 1992 (להלן התקנות המתקנות), כל עוד לא פג- תוקפם של ההיתר או של ההחלטה"...
(ג) הוקם בניין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבנייה לפי תקנות אלה.

בענייננו אכן קיים מבנה אשר הוקם על פי היתר שניתן לפני תחילתן של התקנות ולפיכך לא ניתן לממש את תוספת הזכויות שניתנה בהחלטת הוועדה בדרך של הרחבת המבנה הקיים אלא רק בעת הריסה וקבלת היתר לבנייה חדשה.
לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המבקש ותובא בחשבון דחיה לתקופה הצפויה עד לסיום חייו הכלכליים של המבנה, זאת בהתאם להחלטתי בסעיף 15.1.

15.9. <u>תוספת שטחי שירות החלטת וועדה שנייה</u>

א. <u>זכויות בנייה בשני מצבי התכנון</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם שטחי שירות לפי בנייה בשיעור 70% מכוח תכנית לה/3/1000 בתוספת שטחי שירות שהוקנו בהחלטת הוועדה הקודמת ללא התייחסות לשטח ממ"ד.
במצב החדש הובאו שטחי שירות לפי החלטת הוועדה השנייה בתוספת שטח המרתף ללא התייחסות לממ"ד.

שמאי המבקש מביא במצב הקודם שטחי שירות הנגזרים מזכויות עיקריות 60% בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר אל מול המצב החדש שם הובאו שטחי שירות בהיקף 15% משטח המגרש ללא ממ"ד.

<u>החלטה</u>

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אציין כי במועד הקובע על הנכס בנוי כאמור מבנה מגורים, אשר תרומתו לשווי נכונה לשני מצבי התכנון זאת בהתאם להחלטתי בסעיף 15.1 ולפיכך עלויות ההריסה מתקזזות בשני מצבי התכנון ואין מקום לייחס מקדם דחיה ו/או עלויות התאמה בנוסף.

בהתאם להוראות תכנית לה/3/1000, אחוז בנייה מקסימלי לקומה של 35%.
ניתן לבנות בנוסף נספחים המהווים מחסן בשטח 10 מ"ר וסככה למכונית עד 15 מ"ר <u>לכל יח"ד</u>.
אני מסכים עם עמדת המשיבה כי שטחי הממ"ד מהווים חלק משטחי השירות בשני מצבי התכנון.
לפיכך, בבחינת מצבי התכנון, יובאו בחשבון שטח ממ"ד הינו 12 מ"ר, מחסן בשטח של 10 מ"ר וכן חניה בשטח של 15 מ"ר.
במסגרת המצב הקודם יובאו יתרת שטחי שירות עד לשיעור של 20% משטח עיקרי של 70%.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במצב החדש, ההחלטה מאפשרת בניית קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע וכן שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 15%, משטח המגרש.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקש להגבלת שטח המרתף.

במקרה כאן מדובר בבנייה צמודת קרקע ולא בבנייה רוויה.

אני סבור כי גם אם מימוש שטחי הבנייה במרתף בסביבה הינו בשיעור נמוך הוא עדיין שווה ערך, ערך אשר מקבל ביטוי במקדם האקווי׳.

לפיכך במסגרת המצב החדש יובאו יתרת שטחי שירות עד לשיעור של 15% משטח המגרש ושטח קומת המרתף בתכסית קומת הקרקע בתוספת מחצית משטחי השירות ושטחי הממ״ד.

המקדמים האקווי׳ בהתאם בהחלטתי בסעיף 15.4.

ב. <u>ערכי שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה על סך 3,000 ₪.

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי על סך 2,790 ₪.

<u>החלטה</u>

בהתחשב בנתוני ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים לרבות השומות המכריעות ובהתאמה למיקום הנכס ויתר מאפייניו, מצאתי כי שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות 2,850 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת		עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקש	החלטת הח"מ
אורך חיים כלכליים		על אף שמדובר כיום במבנה וותיק, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים מקובלים של 50 שנים ממועד ההרחבה.	אורך חיים כלכליים ממוצע בעיר רמלה הינו 65 שנים ואף 75 שנים. תכנית ההיתר להרחבה הינה משנת 1961 ומתוכנה ניתן להסיק מבחינה הנדסית כי המבנה המקורי נבנה בשנת 1958.	יובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנים כמקובל החל משנת 1958.
פטור שיקום שכונות		בהתאם לעמדת יועמ"ש הוועדה, פטור שיקום שכונות אינו חל במימוש במכר.	בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, פטור בגין שיקום שכונות חל גם במימוש במכר.	היות והמחלוקת הינה משפטית וכי ישנן פסיקות סותרות, בהתאם לסמכות הח"מ במקרה הנדון תתקבל החלטה לעניין גובה החיוב ולא עצם החיוב.
פטור 140 מ"ר		זכויות הבנייה במצב הקודם עולות על 140 מ"ר ולפיכך אין מקום לפטור. כמו כן, הזכאות לפטור 140 מ"ר כפופה לבחינת תנאי הפטור מול הוועדה המקומית.	ככל שייקבע כי חלה השבחה בגין תכנית לה/1000 ולה/1/100 ולא תתקבל טענת פטור שיקום שכונות. הרי שיש להביא בחשבון פטור 140 מ"ר.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
הפחתה בגין מבני ציבור ומסילת ברזל		לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הפחתה למבני ציבור ו/או למסילת ברזל.	יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% המגלמת את שניהם.	תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לנתוני השוואה שאינם בסמיכות לנכס ולהשפעות מסילת הברזל ומבני הציבור.
מקדמים אקווי'		מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.85 מרתף עד 50 מ"ר - 0.4 מרתף שולי - 0.32 מרפסות פתוחות - 0.3 חניה מקורה- 0.3 חצר- 0.25 מחסן- 0.5	מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.8 מרתף עד 50 מ"ר - 0.3 מרתף שולי - 0.15 מרפסות פתוחות - 0.2 חניה מקורה- 0.4 חצר- 0.3 מחסן- 0.45	מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן- 0.8 מרתף עד 50 מ"ר - 0.4 מרתף שולי - 0.36 מרפסות - 0.8 חניה מקורה- 0.35 חצר- 0.25 מחסן- 0.5
תכנית לה/3/1000	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	במצב בקודם הובאו 45% בתוספת נספחים בשטח כולל של 40 מ"ר מתוכם מחסן בשטח 15 מ"ר בתוספת מרפסות בשיעור 25% מתוך השטח העיקרי לפי תקנון תכנית לה/1000. במצב החדש הובאו 70% סה"כ ו-35% לקומה.	במצב הקודם הובאו זכויות הבנייה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה תוך התייחסות לבנוי בפועל ובמצב החדש בהתאם לעמדת שמאי המשיבה. בדיון נטען כי יש להביא בחשבון זכויות בנייה לפי סה"כ 45%.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש.
	שולויות שטח עיקרי בקומה א'	לא הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח עיקרי בקומה א'.	הובא בחשבון שטח עיקרי בקומה א' לפי מקדם שוליות של 0.8 עד 40 מ"ר, 0.5 לשטח של 35 מ"ר ומקדם 0.3 לשטח עיקרי מעבר לכך.	אין להביא שוליות לשטח עיקרי בקומה א' - כלל השטח העיקרי יובא בחשבון במקדם אקווי' 1.
תכנית לה/1004	ערכי שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪/למ"ר.	1,375 ₪/למ"ר.	1,450 ₪/למ"ר.
	מקדם הסתברות מימוש		הובא בחשבון מקדם של 0.3 זאת לאור היתרי בנייה בקרבת הנכס שלא ניצלו את הזכויות מכוח התכנית ומשכך אין ערך כלכלי לזכויות הנ"ל.	אין מקום לייחס מקדם סבירות.
	שטח עליית גג/חדר גג במצב החדש	שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 4 מ"ר במקדם 0.7 אך במסגרת הדיון הובהר שהתכוון לחדר גג שלו יש ליתן מקדם גבוה יותר.	שטח עליית גג 30 מ"ר תוך הפחתת ח. מדרגות 5 מ"ר במקדם 0.7 וכן הפחתת שוליות לפי מקדם 0.4.	שטח עליית גג 30 מ"ר במקדם אקווי' 0.7.
תוספת שטחי שירות החלטת וועדה ראשונה	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	הובאו זכויות בנייה עיקריות מכוח תכנית לה/3/1000 בשיעור 70% מהם נגזרו במצב החדש שטחי השירות ולא הובא שטח ממ"ד בשני מצבי התכנון.	במצב הקודם הובא בחשבון שטחי שירות לפי תכנית לה/1/100 בתוספת ממ"ד 7.5 מ"ר במצב החדש נגזרו שטחי השירות לפי 60% זכויות בנייה ללא תוספת שטח ממ"ד.	הובאו בחשבון שטחי השירות בתוספת שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון.
	המועד הקובע	10/11/2004.	13/03/2002.	10/11/2004.
	ערכי שווי מ"ר מבונה	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,600 ₪/למ"ר בהתאם לעסקאות מכר בנויות וחילוץ ערכי הקרקע בגישת השווי השיורי.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי של 1,750 ₪/למ"ר וממנו בוצעה הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה למבני ציבור ולמסילת רכבת.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
	דחייה לניצול הזכויות		ככל ויש הרחבה של זכויות הבנייה, יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנה בשיעור היוון של 6% לצורך ניצול הזכויות.	יש להביא בחשבון דחייה בשיעור של 4 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.
תוספת שטחי שירות החלטת וועדה שנייה	זכויות בנייה בשני מצבי התכנון	במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי שירות לפי בנייה בשיעור 70% מכוח תכנית לה/3/1000 בתוספת שטחי שירות שהוקנו בהחלטת הוועדה הקודמת ללא התייחסות לשטח ממ"ד אל מול המצב החדש שם הובאו שטחי שירות לפי החלטת הוועדה השנייה בתוספת שטח המרתף ללא התייחסות לממ"ד.	במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי שירות הנגזרים מזכויות עיקריות 60% בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר אל מול המצב החדש בו הובא בחשבון שטחי שירות בהיקף 15% משטח המגרש ללא ממ"ד	הובאו בחשבון שטחי השירות (20% משטח עיקרי במצב הקודם לעומת 15% משטח המגרש במצב הקודם) תוך התייחסות לשטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון.
	ערכי שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪/למ"ר.	2,790 ₪/למ"ר.	2,850 ₪/למ"ר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

תכנית לה/3/1000

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי קומת קרקע לפי היתר	112.25	1	1	112.25
יתרת זכויות בנייה קומה א'	21.4	1	0.8	17.12
מרפסות (25% משטח עיקרי)	33.4125	0.8	0.8	21.38
מחסן	15	0.5	1	7.50
חניה	25	0.35	1	8.75
חצר	144.75	0.25	1	36.19
שטח אקווי במצב קודם				**203.19**
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי קומת קרקע לפי היתר	112.25	1	1	112.25
עיקרי קומה א' (יתרה לפי 70% עיקרי)	95.65	1	0.8	76.52
מחסן	10	0.5	1	5.00
חניה	15	0.35	1	5.25
חצר	159.75	0.25	1	39.94
שטח אקווי' במצב החדש				**238.96**
שטח אקווי' לחיוב, במ"ר				35.77
שווי מ"ר מבונה				₪ 0.50
השבחה				**₪ 17.88**

תכנית לה/1004

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי בעליית הגג	30	0.7	21
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע			₪ 1,450
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
השבחה			**₪ 24,360**

החלטת וועדה מס' 2004002

מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
מחסן	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטח אקווי' במצב הקודם			**17.75**
מהות	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
מחסן	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	7.5	1	7.5
שטחי שירות (20% משטח עיקרי 70%)	9.08	0.5	4.54
הפסד חצר (חלוקה שווה)	-4.54	0.25	-1.135
שטח אקווי' במצב החדש			**21.155**
שטח אקווי' לחיוב, במ"ר			3.41
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע			₪ 1,600
מקדם דחיה			0.79
השבחה			**₪ 4,315**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטת וועדה מס׳ 2012003

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי קומת קרקע לפי 35%	103.95	1	103.95
עיקרי קומה א' (יתרה לפי 70% עיקרי)	103.95	1	103.95
שטח עיקרי בעליית הגג	30	0.7	21.00
מחסן	10	0.5	5.00
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	1	12.00
יתרת שטחי שירות	4.58	0.5	2.29
סה"כ מ"ר אקווי' במצב קודם	153.76	0.25	38.44
שטח אקווי' במצב הקודם			**291.88**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי קומת קרקע לפי היתר	103.95	1	103.95
עיקרי קומה א' (יתרה לפי 70% עיקרי)	103.95	1	103.95
שטח עיקרי בעליית הגג	30	0.7	21.00
מחסן	10	0.5	5.00
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	1	12.00
יתרת שטחי שירות	7.55	0.5	3.78
מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד	50	0.4	20.00
יתרת שטח מרתף	69.73	0.36	25.10
חצר	152.28	0.25	38.07
שטח אקווי' במצב החדש			**338.09**
שטח אקווי' לחיוב, במ"ר			46.21
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,850
השבחה			**₪ 131,712**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 4346, חלקה 369, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית לה/1000/3	20/07/1981	₪ 17.88	₪ 8.94
תכנית לה/1004	03/04/1998	₪ 24,360	₪ 12,180
החלטת וועדה מס' 2004002	10/11/2004	₪ 4,315	₪ 2,157.5
החלטת וועדה מס' 2012003	26/12/2012	₪ 131,712	₪ 65,856
תכנית לה/1000/43	03/09/2016	₪ 0	₪ 0

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,
חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד
"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורישוי רשיון מס' 845

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com