משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין
ויקטוריה פולק, שמאית מקרקעין
ויקטוריה אברמוב, שמאית מקרקעין

20 ספטמבר 2018

מספר מינוי: 749-2018

בעניין: **אברן גבריאל** **המבקש**
השמאי גלעד ניר

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה **המשיבה**
מר ירון יהודה
השמאי זיו גולדווסר

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

עזרא ונחמיה 21, פתח תקווה
חלקה 129 בגוש 6320
תת חלקה 2

1. **מטרת השומה**

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 01/05/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, אשר נדרש בשל מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. **המועד הקובע לשומה**

04/01/2018 – יום אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה.

3. **מועד הדיון**

הדיון נערך במשרדי בתאריך 05/07/2018 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. **מסמכים שהוגשו**

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. **מועד הביקור בנכס**

הביקור בנכס נערך ביום 05/09/2018, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	6320
חלקה	129
שטח חלקה	997 מ״ר.
תת חלקה	2
שטח תת החלקה	498.5 מ״ר.
כתובת	עזרא ונחמיה 21, פתח תקווה.
תאור	מגרש ועליו מבנה ותיק ומבוקשת בניית יחידת דיור נוספת בעורף.
זיהוי	בהתאם לתשריט בית משותף והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת עמישב, הממוקמת בדרום מזרח העיר פתח תקווה, ממזרח לשכונות הדר גנים ושעריה ומצפון לשכונת גני הדר. הסביבה מתאפיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה, הכוללת פיתוח עירוני מלא.

חלקה 129 בגוש 6320 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית מזרחית לרחוב עזרא ונחמיה באורך של 25 מ׳ ועומקה כ- 40 מ׳, וגובלת ממערב בשטחי ציבור. בקטע בו ממוקם הנכס דרך דו סטרית בה תנועת כלי הרכב דלילה.

הנכס מהווה את תת חלקה 2 (מחציתה הצפונית של החלקה), ועליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת אשר שטחו כ 41 מ״ר כחלק ממבנה דו משפחתי בעל גג רעפים. המבנה ישן ורמת הגימור בסיסית. מבוקשת יחידת דיור נוספת בעורף תת החלקה (ממערב למבנה) כפי שמפורט בסעיף הרישוי.

8. רישוי

לא נמצא היתר בניה לנכס, אך קיים היתר בניה למבנה <u>השכן</u> בחלקה, אשר מספרו 1841 מיום 15/07/1977 עבור תוספת של 2.5 חדרים בקומה א׳. קומת הכניסה הינה בשטח 62.88 מ״ר, קומה א׳ 51.25 מ״ר ומחסן בשטח של 14.85 מ״ר.

<u>בקשה להיתר בניה מספר 20170543</u>

ביום 04/01/2018 אישרה ועדת המשנה בישיבה מספר 20180001, בקשה להיתר בניה לבית צמוד קרקע חדש למגורים, יחידת דיור אחת בת 2 קומות, עליית גג ומרתף.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הבקשה כוללת בניית יחידת דיור בת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וגג טכני, הריסת שביל גישה חלקי ומדרגות פיתוח. שטחי הבניה כדלקמן:

הקומה בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	כביסה	מרתף	סה"כ		
מרתף				12			104.12	116.12	116.12	
קומת קרקע	62.88	107.75	107.75		8.37			8.37	116.12	
קומה א'	לא לחישוב	113.30	113.30			4.05		4.05	117.35	30.94
עליית גג		46.48	46.48					0.00	46.48	

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרו ההקלות הבאות:

- קו בניין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ' (10%).
- כניסה נפרדת למרתף.
- חצר אנגלית מעבר לקו בניין המותר ובעומק עד 3 מ'.

9. <u>מצב משפטי</u>

9.1. <u>פרטי רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) מיום 16/09/2018, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	6320	
חלקה	129	
שטח חלקה	997 מ"ר.	
תת חלקה	2	
שטח דירה	41.30 מ"ר.	
חלק ברכוש המשותף	1/2	
בעלויות	רשות הפיתוח (בשלמות).	
חכירות	אברן גבריאל	19/80 מהזכויות.
	אברן גבריאל	57/80 מהזכויות.
	אברן גבריאל	1/20 מהזכויות.
תקופת החכירה	עד ליום 31/03/2060.	

9.2. <u>תשריט בית משותף</u>

בהתאם לתשריט בית משותף מיום 26/01/1976, תת חלקה 2 (דירה צפונית) בשטח של 41.3 מ"ר, הכוללת 3 חדרים, מטבח ושירותים.

9.3. <u>הסכמי רכישה</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 19/08/2015, אשר נערך בין גבריאל אברן (הקונה) לבין המוכרים רחל אלעזר ואחרים עולה, כי נמכרו חלק מזכויות החכירה בדירה ובהתאם לחוזה מכר נוסף מיום 04/07/2016 רכש גבריאל אברן את יתרת הזכויות בנכס (5%).

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית פת/3/1002 ב'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971.

התכנית מסווגת את הנכס **כאזור מגורים א'** עם הוראות בניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	750 מ"ר.
זכויות בניה	20% ו-60% בקומת עמודים מפולשת (כולל חדר מדרגות) מהשטח לבניה.
קומות	1 או 2.
קו בניין	צדי 1/5 מרוחב המגרש (מיני' 3 מ', מקס' 4 מ'), אחורי 6 מ'.
הערות נוספות	תותר תוספת בניה של 3% עבור נספחים.

10.2. <u>תכנית פת/3/1002 ד'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה ל- 22% לקומה וכן מתירה הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בנין 0 או 1 לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע. כמו כן, התכנית קובעת כי סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחשבו בזכויות הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

10.3. <u>תכנית פת/2/1255</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2823 מיום 10/06/1982.

התכנית מהווה שינוי לתכנית פת/3/1002 ב' ומסווגת את הנכס **כאזור מגורים א' קיים** עם הוראות בניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	900 מ"ר.
זכויות בניה	40% בקומה וסה"כ 55%.
קומות	קוטג'.
יח"ד	4 בשני בניינים, כאשר המרחק ביניהם לפחות 8 מ'.
קו בניין	חזית 5 מ', צדי 3 מ' ואחורי 6 מ'.

10.4. <u>תכנית פת/1255</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3076 מיום 19/07/1984.

התכנית קובעת כי **באזור מגורים א'**, שטח מגרש מינימאלי 900 מ"ר (225 מ"ר מגרש לכל דירה מ-3 דירות ומעלה), כאשר זכויות הבניה הינן 40% לקומה ו-60% בסה"כ.

10.5. <u>תכנית פת/2/2000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987.

התכנית קובעת כי בבתי מגורים חד ודו משפחתיים, או טורי צמודי קרקע, תותר בניית **מרתף**, בשטח של 50 מ"ר ליח"ד, לשימושי מקלט, חדרי מכונות והסקה, חנייה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה.

10.6. <u>תכנית פת/2000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית קובעת הוראות לבנייה **באזור מגורים א'** באזור צפיפות מגורים נמוכה, כדלקמן:

זכויות בנייה	30% לקומה X 2 קומות ובסה"כ 60%.
עליית גג	10%
מרתף	50 מ"ר.
בנייני עזר	9 מ"ר, בגובה מקס' שלא יעלה על 2.20 מ'.
שטח מגרש מינימאלי	500 מ"ר (אורך חזית מינימאלי 18 מ').
צפיפות לדונם נטו	4 יח"ד.
קווי בניין	חזית 5 מ', צדי 3 מ', אחורי 6 מ'.

במגרשים, אשר שטחם קטן מ-500 מ"ר ו/או אורך חזיתם קטן מ-18 מ', תחויב בניה בקיר משותף עם החלקה הגובלת.

10.7. <u>תכנית פת/מק/2000 ד'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת הוראות נוספות **לאזור מגורים א'**, כדלקמן:

גובה בניין מקסימלי	בגג שטוח 6.5 מ' ובגג רעפים 9 מ'.
פרגולות וגגוני כניסה	פרגולה עד 2/3 מקו בניין האחורי ועד למחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולה וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבניין הקדמי.
ניוד זכויות מקומה לקומה	תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה.
תכסית	45%, הכוללים שטח עיקרי ושרות.
קו בניין למרתף	קונטור הבניין או ע"פ תכנית החלה על המגרש, הגדול מביניהם.

10.8. <u>תכנית פת/2000 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות כדלקמן:

מחסן	תותר בניית מחסן, כמבנה נפרד או כחלק מהמבנה הראשי, בשטח של 12 מ"ר. בבניית מרתף, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.
ממ"ד	תותר תוספת ממ"ד לבניין קיים או מאושר, רק לגבי תכניות שלפני מועד תקנות הג"א. בבניין קיים תוספת הממ"ד תהיה בצמוד לבניין. בבנייה חדשה, הממ"ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.
מרתף	יותר שטח מרתף בקונטור קומת הכניסה ויהווה שטח בניה עיקרי.

10.9. <u>תכנית פת/מק/2000/ד/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000.

מטרות התכנית כוללות שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף, שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות וקביעת קווי בניין לבריכות בבניה צמודת קרקע, ע"פ הוראות הבניה הבאות:

קיר משותף — תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית. בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף טרם אישור תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף.

פרגולות — בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

בריכה — יותר קו בניין 0, כאשר חדר מכונות ימוקם בתחום קווי בניין לבריכה.

10.10. <u>תכנית פת/מק/2000/ד/2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5019 מיום 17/09/2001.

התכנית מתירה קו בניין אפס לבניית **מוסך**, בתנאי ששער החניה לא יפתח לכיוון המדרכה.

10.11. <u>תכנית פת/מק/2000/ד/3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6253 מיום 23/06/2011.

התכנית קובעת, בין היתר, **גובה מבנים באזור מגורים א'**, כדלקמן:

א. <u>גג שטוח</u> - גובה רצפת קומת הגג עד 7.00 מ' ממפלס 0.00, גובה נטו לחדר עליית גג 2.5 מ'.

ב. <u>עליית גג</u>

1. <u>גג רעפים המשופע לצדדים</u> - גובה הקיר בחזית הצד יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג). שיפוע גג 30-35 מעלות. גובה גמלון בחזית קדמית/אחורית יהיה עד רום הגג. גובה נטו לעליית הגג 2.5 מ' מינימום.
2. <u>גג משופע לחזית ולעורף</u> - גובה הקיר בחזית הקדמית יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג). שיפוע גג 30-35 מעלות. גובה גמלון בחזית צדדית יהיה עד רום הגג. גובה נטו לעליית הגג 2.5 מ' מינימום.
3. <u>גג משופע לצדדים, לחזית ולעורף</u> - גובה הקיר בכל החזיתות יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג). שיפוע גג 30-35 מעלות. גובה נטו לעליית הגג 2.5 מ' מינימום.

במקרה בו יוצמד בניין חדש לבניין בקו אפס, אשר קיבל היתר טרם תכנית זו, תותנה תוספת הגובה באישור אדריכל העיר.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 2, חלקה 129, בגוש 6320 ברחוב עזרא ונחמיה 21, פתח תקווה.

11.2. סביבת הנכס מהווה את שכונת עמישב, המתאפיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה ומתחדשת לצד בנייה רוויה וכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. בתחום תת החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע ותיק בן קומה אחת בעל גג רעפים.

11.4. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.5. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

12. עיקרי טענות שמאי הצדדים

12.1. שמאי המשיבה

12.1.1. מהות ההשבחה

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרו הקלות, היוצרות השבחה, כדלקמן:

א. הקלה בקו בניין צידי 2.7 מ' במקום 3 מ' – שטח חורג מקווי בניין הינו כ- 3 מ"ר בכל קומה (מרתף וקרקע) וסה"כ 6 מ"ר. שטחים אלו הובאו במקדם (שיפור תכנוני) 0.15.

ב. כניסה נפרדת למרתף – הקלה המאפשרת פרטיות לשטח המרתף. בהתאם להכרעות בסביבה מקדם שיפור אקו' למרתף שרות (בנכס – מרתף עיקרי) בגין כניסה נפרדת הינו 0.1. בהתאם להנחיית הלשכה המשפטית, מדובר בהקלה, שכן אין הוראה בתכנית המאפשרת כניסה נפרדת.

ג. חצר אנגלית בעומק עד 3 מ' – העמקת חצר אנגלית תורמת לאוורור ומתן תאורה טבעית לכל שטח המרתף. בהתאם להכרעות, תרומת חצר אנגלית לשטח המרתף נקבעה כ- 0.1.

12.1.2. ערכי שווי

בהתאם לעסקאות השוואה בשכונת שעריה הסמוכה, שווי מ"ר אקו' מתואם הנו 3,700 ₪.

12.1.3. תחשיב ההשבחה

	שטח במ"ר	שווי למ"ר אקו'	מקדם	השבחה
חריגה מקו בניין (שיפור תכנוני)	6.00	₪ 3,700	0.15	₪ 3,330
כניסה נפרדת למרתף	104.12	₪ 3,700	0.10	₪ 38,524
העמקת חצר אנגלית - אוורור ותאורה במרתף	104.12	₪ 3,700	0.10	₪ 38,524
סה"כ השבחה				₪ 80,378

12.1.4. התייחסות המשיבה לטענות המבקש:

- טיעון המבקש כי בגין העמקת חצר אנגלית והסדרת הכניסה הנפרדת אין צורך בבקשת הקלות, יש להפנות לוועדת הרישוי או לחילופין לאחר אישור ההקלות יש לפנות ועדת ערר, אך אין זה בסמכותו של השמאי המכריע לדון בטיעון מסוג זה, כפי שנקבע בפסיקות רבות, כגון עש"א 57596-01-11. כמו כן, הועדה המקומית מחייבת בגין הקלות אלה, לדוגמא בגו"ח 6319/158 (בגין חצר אנגלית מחוץ לקו בניין ובעומק 3 מ'), 6362/178 מגרש 11 ובגו"ח 6326/150. יצוין, כי קיימת אפשרות לבניית חצר אנגלית במגרש מדרוני, בו ניתן לבנות את החצר האנגלית מתחת למפלס הכניסה עם אוורור אנכי או בהגבהת מפלס "0 והמרתף עד לגובה 1.2 מ' כמותר (ראה דוגמה בהיתר שניתן בגו"ח 6320/88).
- תקנות התכנון והבניה (1970), סעיף 4.09 – הכוונה גם על ירידה של עד 1.5 מ', לראיה צוין בתקנה "למעט כבש ירידה לרכב".
- אי מתן ההקלה לחצר אנגלית מחוץ לקו בניין ובעומק עד 3 מ', לא היתה מאפשרת ניצול חצר אנגלית בכלל.

- מבוקשות חצרות אנגליות המקיפות את המרתף מ- 3 כיוונים, על כן הן מאפשרות לכל שטח המרתף להנות מתאורה טבעית ובאוורורו, כפי שגם נקבע בהכרעות שונות, לרבות בהכרעת ג'רבי בגוש 6712.
- החלטת ועדת הערר בערר אפרתי נ הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים הינה למתקנים טכניים בלבד, דוגמת מדרגות למרתף ועל כן חצר אנגלית אינה מהווה מתקן טכני הכרחי לצורך ניצול מרתף, אלא אפשרות השבחת המרתף. כמו כן, המקרה שונה בערר שלעיל, בו הותרה ירידה נפרדת למרתף בשל גובה מרתף 2.2 מ', ולא סביר לייחס מגבלת עומק של 1.5 מ'.
- במקרים בהם קיימת פרשנות תכנונית לא ברורה, קיימת נטייה של ועדת ערר לאמץ את פרשנות הועדה המקומית, אשר מתפקידה לקבוע את מדיניות התכנון ופרשנותה למען מתן היתרי בניה.

12.2. <u>שמאי המבקש</u>

12.2.1. <u>טענה מרכזית</u>

<u>חצר אנגלית וכניסה נפרדת למרתף</u>

היות ואין התייחסות בתכניות מאושרות לחצר אנגלית וכניסה נפרדת למרתף, אין צורך בבקשת הקלה בגין העמקת חצר אנגלית והסדרת כניסה נפרדת למרתף (בתוך מגבלת קווי הבניין), בדומה להיתרי בניה בגו"ח 6320/88 (לא מדובר במגרש מדרוני כפי שטוענת המשיבה) ו- 6319/158. מדיניות הועדה המקומית לחייב בגין חצר אנגלית, רק כאשר מבוקשת חריגה מקו בניין, שגויה ולא אחידה. במילים אחרות, אילו הבניה המבוקשת היתה כוללת בקשה לחצר אנגלית ללא הקלות, הועדה היתה מאשרת בניה זו ללא חיוב בהיטל השבחה. מכאן שזהו המצב התכנוני הנכון למצב הקודם.

בהתאם להתייחסות ועדת ערר לערר מספר 247/11 אופיר אפרתי נ הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים, ניתן ללמוד על פירוש תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות – תש"ל 1970 (סעיף 4.09 – בניה מותרת במרווח), כי הגובה המותר לבניה במרווח 1.5 מ' בסעיף (9) אינו מתייחס לעומק אלא לגובה מעל פני הקרקע, קרי- עומק חצר אנגלית אינו מוגבל ע"י התקנות ולכן אין צורך לפרסם הקלה בגין העמקתה.

כמו כן, בהתאם להחלטת ביניים של ועדת ערר מיום 09/07/2015 בערר מספר 155/15, רחוב עזרא ונחמיה 3 (חלקה 88), נתבקשה הועדה המקומית לפרט, בין היתר, מכוח מה הותרה כניסה חיצונית למרתף, וזו הודיעה כי מדרגות הירידה למרתף הבית, אושרו בהתאם לתקנה 4.09 (9), תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), לפיה "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים...".

לפיכך, בשני מצבי התכנון, זכויות הבניה ישימות ושוות ואין השבחה בגין אישור הקלות אלו.

<u>הקלה לחריגה מקווי בניין</u>

ניתן לנצל את שטחי הבניה במסגרת קווי הבניה ועל כן מדובר בשיפור תכנוני בלבד, המוערך במקדם תרומה לשווי של 0.1.

12.2.2. <u>ערכי שווי</u>

אין מחלוקת לערכי השווי בשומת המשיבה.

12.2.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

	שטח במ"ר	שווי למ"ר אקו'	מקדם	השבחה
חריגה מקו בניין (שיפור תכנוני)	6.00	₪ 3,700	0.10	₪ 2,220

12.2.4. <u>טענה חלופית</u>

ככל והטענה הראשית לא תתקבל, הרי שמוצגת התייחסות כטענה חלופית:

<u>חצר אנגלית</u>

מבוקשות 3 חצרות אנגליות, כאשר החצר שבגינה מבוקשת ההקלה הינה זו החורגת מקווי הבניין כפי שבנוסח ההקלה "חצר אנגלית מעבר לקו בניין המותר ובעומק 3 מ' " (ניסוח - עד 3 מ'). לפיכך, הנמכת החצר האנגלית, אשר מחוץ לקו הבניין אינה משביחה את כל שטח המרתף, אלא רק רבע ממנו, כ- 23 מ"ר (3.8 מ' * 6.2). תרומת העמקת החצר האנגלית לשווי המרתף מעומק של 1.5 מ' ל- 3 מ' מוערכת כתוספת של 5% ובמקדם 0.525 (מצב קודם מרתף עם חצר אנגלית בעומק 1.5 מ' במקדם 0.5).

<u>הקלה לכניסה נפרדת למרתף</u>

הקלה זו משפרת את הנגישות למרתף, המוערכת ב- 5% ממקדם מרתף (ללא כניסה נפרדת), קרי במקדם 0.525, בדומה להכרעת נדם בקרית אונו בגו"ח 6492/175.

הקלה זו אינה מאפשרת יח"ד נפרדת במרתף, שכן זו לא מבוקשת בהיתר זה.

12.2.5. <u>תחשיב ההשבחה – לחילופין</u>

	שטח במ"ר	שווי למ"ר אקו'	מקדם	השבחה
חריגה מקו בניין (שיפור תכנוני)	6	₪ 3,700	0.10	₪ 2,220
כניסה נפרדת למרתף (0.5 - 0.525)	104	₪ 3,700	0.025	₪ 9,620
העמקת חצר אנגלית - אוורור ותאורה, <u>רבע משטח המרתף</u>	23	₪ 3,700	0.025	₪ 2,127
סה"כ השבחה				₪ 13,967

13. <u>הכרעה – כללי</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את תת חלקה 2 בחלקה 129 בגוש 6230 וזאת בגין אישור הקלות, במסגרת בקשה להיתר בניה.

אציין, כי ביום 26/02/2017 ערכתי שומה מכרעת לתת החלקה הנדונה, בעקבות מימוש בדרך של מכר חלקי.

13.1. <u>השימוש המיטבי</u>

ההשבחה נבחנת תוך השוואת שווי היחסי של הנכס ללא הקלות, אל מול שוויו הכולל את ההקלות אשר אושרו. כל זאת, בהתחשב רק בזכויות הבניה המנוצלות במסגרת הבקשה להיתר.

גישה זו תואמת מספר החלטות ועדת הערר, כגון החלטה מספר 85058/12 (שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב) והחלטה מספר בי/85303/16 במגרש 753:

"סבורים אנו כי הצדק עם העורר בכל הקשור לכך שאת ההקלות יש לבחון אכן במשותף ולא להפרידן ולבחון את תרומת כל אחת מהן לערך הנכס. דומה כי הפיצול שבו נבחנת כל הקלה בנפרד יש בו משום מלאכותיות".

לפיכך, לא נדרשת בחינת כל מרכיב הקלה לגופו והשפעתו על השווי, אלא יש לבחון את מכלול הזכויות בבינוי מיטבי במצב הקודם, אל מול המצב החדש, המהווה במקרה זה את הבקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

13.2. <u>מצב קודם</u>

לאור מימוש קודם במכר אשר בעקבותיו הכרעתי בנכס, הזכויות במצב הקודם כוללות את כל התכניות התקפות בנכס לבניית 2 יח"ד צמודות קרקע 60% ב- 2 קומות, חדר יציאה לגג בשטח של 49.85 מ"ר (10% משטח המגרש) וביתרת הגג – מרפסת גג, מחסן צמוד למבנה בשטח 12 מ"ר ליח"ד, כל אלה מעל מרתף עיקרי בקונטור קומת הקרקע.

היתר הבניה המבוקש, תואם לתכניות מאושרות וכן להקלות, אך אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה, ולכן בשימוש המיטבי במצב הקודם נכלל מלוא הזכויות, מכוח התכניות המאושרות ללא ההקלות.

13.3. <u>מצב חדש</u>

בהתאם לגישתי במצב הקודם, השימוש המיטבי במצב החדש הנו למכלול הזכויות מהתכניות התקפות, בתוספת זכויות בהתאם לאישורן של ההקלות הבאות:

- הקלה לקו בניין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ' (10%).
- הקלה לכניסה נפרדת למרתף.
- הקלה לחצר אנגלית מעבר לקו בניין מותר ובעומק עד 3 מ'.

<u>להלן בחינת מכלול ההקלות והשפעתן:</u>

א. <u>הקלה לקו בניין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ'</u>

במסגרת הבקשה להיתר בניה, אושרה חריגה מקו בניין צדדי ל- 2.7 מ' במקום קו בניין ע"פ תכנית פת/2000 של 3 מ'. היות ואין מניעה בניצול מלוא הזכויות גם ללא הקלות במיקום אחר, הרי שהקלה זו מאפשרת שיפור תכנוני ליחידת הדיור המבוקשת, כפי שסבורים גם שמאי הצדדים. מבחינת תכנית הבקשה להיתר, עולה כי השטחים החורגים מקו הבניין הינם כדלקמן:
קומת המרתף – 3.63 מ"ר, קומת הקרקע – 3.09 מ"ר וקומה א' – 3.6 מ"ר.

שיפור תכנוני זה בקומות המבנה, מוערך כתוספת 10% למקדם האקו' הרלוונטי (מרתף וקומות המגורים).

ב. <u>הקלה לכניסה נפרדת למרתף</u>

הבקשה להיתר כוללת הקלה לכניסה נפרדת מהמרתף, כאשר שטח המרתף (כולל ממ"ד) הינו 116.12 מ"ר. שמאי הצדדים חלוקים באפשרות לכניסה נפרדת במצב הקודם, בעוד ששמאי המשיבה סבור כי אין אפשרות לכניסה נפרדת במצב הקודם, שמאי המבקש בדעה כי היות ואין התייחסות בתכניות מאושרות לכניסה נפרדת מהמרתף ובהתאם להיתרי בניה שניתנו ללא הקלה זו, הזכות לכניסה נפרדת קיימת כבר במצב הקודם.

מבחינת הוראות תכנית פת/2000 וכן תקנה 4.09 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל- 1970, אין כל התייחסות לכניסה נפרדת למרתף ועל כן מתקבלת ההבנה, כי אין לייחס זכות כזו במצב הקודם. הקלה לכניסה נפרדת מהמרתף תורמת לשיפור אפשרויות השימוש בכל שטח המרתף (כולל ממ"ד) וזו מוערכת כתוספת 5% למקדם מרתף במצב הקודם (ללא כניסה נפרדת) ולא כפי שבשומת המשיבה כתוספת למקדם 1.0.

ג. <u>הקלה לחצר אנגלית מעבר לקו בניין מותר ובעומק עד 3 מ'</u>

במסגרת הקלה זו, אושרה חריגת חצר אנגלית מקו בניין צידי והעמקת החצרות האנגליות עד 3 מ' (מפלס קומת המרתף).

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת משיפור הפונקציונאליות לכל קומת המרתף וקובע תרומה לשווי 1 מ"ר אקו' במקדם 0.1 ואילו שמאי המבקש בדעה, כי לא נדרשת כלל הקלה, כיוון שמדיניות הועדה אינה אחידה וכן ע"פ התייחסות ועדת ערר מספר 247/11 (אפרתי נ ועדה מקומית שרונים) לתקנה 4.09 (9), ניתן ללמוד כי הגובה המותר לבניה 1.5 מ' אינו מתייחס לעומק, אלא לגובה מעל פני הקרקע, לכן להבנתו אין הגבלה לגובה החצר האנגלית.

התנהלות העירייה הינה ע"פ סעיף 4.09 (3) ולא ע"פ המצוין בהחלטת ועדת ערר שלעיל סעיף (9), כמו גם העובדה כי האמור בהחלטת ועדת הערר אינו מתקשר למקרה הנדון. אני סבור, כי במצב הקודם, חלות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), לפיהן חצר אנגלית מוגדרת כך:

"שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין".

לפי סעיף 4.09 (3) לתקנות אלו, ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

" פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה".

במצב החדש מבוקשת חריגת חצר אנגלית מעבר לקו בניין צידי ומבוקשת העמקת כלל החצרות האנגליות מ- 3 כיוונים שונים (צפון, מזרח ומערב) עד 3 מ' מתחת למפלס הקרקע, כאשר בהתאם לתקנות הותרו חצרות אנגליות בעומק של 1.5 מ'.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי החצרות האנגליות תורמות לשווי המרתף, בכך שמספקות אור ואוורור לכלל שטח המרתף ולכן במצב החדש שווי המרתף גבוה בשיעור 5%, כמפורט בתחשיב.

13.4. <u>התאמה למיקום</u>

היות והנכס גובל בגנן ילדים ובסמיכות לבית ספר וגינה ציבורית, בוצעה הפחתה משווי מ"ר אקו' כללי בשכונה (0.9).

13.5. <u>מקדמים</u>

עיקרי (לרבות חדר יציאה לגג) במקדם 1. מרפסת יתרת הגג בצמ"ק 0.10. מחסן צמוד למבנה במקדם 0.8. מרתף עיקרי במקדם 0.5. מרתף עם כניסה נפרדת תוספת 1.05 למקדם המרתף. מרתף עם חצרות אנגליות תוספת 1.05 למקדם המרתף. חצר וחניה במקדם 0.25.

13.6. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאי הצדדים קובעים שווי מ"ר אקו' בנכס בסך של 3,700 ₪.

ב. הסכמי הרכישה בנכס מיום 19/08/2015 (95% מהזכויות) ו-04/07/2016 (5% מהזכויות), נערכו בין קרובי משפחה ולהבנתי המחיר נמוך משמעותי משווי בסביבת הנכס, לכן אלה לא הובאו בחשבון.

ג. מניתוח 4 עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן, בסביבת הנכס של מגרשים, בהם המבנים אינם תורמים לשווי, עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	6320/75/1		
תאריך עסקה	21/04/2016		
יח"ד	2		
שטח מגרש במ"ר			
583.5	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי	175.05	0.50	87.53
קומת קרקע	175.05	1.00	175.05
קומה א'	175.05	1.00	175.05
חדר יציאה לגג	58.35	1.00	58.35
מרפסת גג	104.70	0.10	10.47
מחסן צמוד למבנה (2 יח"ד)	24.00	0.80	19.20
חצר וסככת חניה	396.45	0.25	99.11
סה"כ אקו'			624.76
מחיר עסקה			₪ 2,250,000
מחיר למ"ר אקו' ליום 21/04/2016			₪ 3,601
התאמה לזמן			1.10
התאמה למיקום			1.10
מחיר למ"ר אקו' במועד הקובע			₪ 4,358

גו״ח	6321/69/1
תאריך עסקה	28/07/2016
יח״ד	2

שטח מגרש במ״ר			
552.0	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
מרתף עיקרי	165.60	0.50	82.80
קומת קרקע	165.60	1.00	165.60
קומה א׳	165.60	1.00	165.60
חדר יציאה לגג	55.20	1.00	55.20
מרפסת גג	98.40	0.10	9.84
מחסן צמוד למבנה (2 יח״ד)	24.00	0.80	19.20
חצר וסככת חניה	374.40	0.25	93.60
סה״כ אקו׳			591.84
מחיר עסקה			₪ 2,950,000
מחיר למ״ר אקו׳ ליום 28/07/2016			₪ 4,984
התאמה לזמן			1.1
מחיר למ״ר אקו׳ במועד הקובע			₪ 5,483

גו״ח	6321/69/2
תאריך עסקה	20/12/2016
יח״ד	2

שטח מגרש במ״ר			
552.0	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
מרתף עיקרי	165.60	0.50	82.80
קומת קרקע	165.60	1.00	165.60
קומה א׳	165.60	1.00	165.60
חדר יציאה לגג	55.20	1.00	55.20
מרפסת גג	98.40	0.10	9.84
מחסן צמוד למבנה (2 יח״ד)	24.00	0.80	19.20
חצר וסככת חניה	374.40	0.25	93.60
סה״כ אקו׳			591.84
מחיר עסקה			₪ 2,750,000
מחיר למ״ר אקו׳ ליום 20/12/2016			₪ 4,647
התאמה לזמן			1.1
מחיר למ״ר אקו׳ במועד הקובע			₪ 5,111

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

גו״ח	6320/94/2			
תאריך עסקה	06/02/2017			
יח״ד	2			
שטח מגרש במ״ר				
605.0	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ	
מרתף עיקרי	181.50	0.50	90.75	
קומת קרקע	181.50	1.00	181.50	
קומה א׳	181.50	1.00	181.50	
חדר יציאה לגג	60.50	1.00	60.50	
מרפסת גג	109.00	0.10	10.90	
מחסן צמוד למבנה (2 יח״ד)	24.00	0.80	19.20	
חצר וסככת חניה	411.50	0.25	102.88	
סה״כ אקו׳			647.23	
מחיר עסקה			3,250,000	₪
מחיר למ״ר אקו׳ ליום 06/02/2017			5,021	₪
התאמה לזמן			1.05	
מחיר למ״ר אקו׳ במועד הקובע			5,273	₪

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ״ר אקו׳ <u>בסביבה</u> הינו 5,100 ₪.

13.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
שטח מגרש במ"ר	זכויות ע"פ תכניות מאושרות		
498.5	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי	149.55	0.50	74.78
קומת קרקע	149.55	1.00	149.55
קומה א'	149.55	1.00	149.55
חדר יציאה לגג	49.85	1.00	49.85
מרפסת גג	87.70	0.10	8.77
מחסן צמוד למבנה	24.00	0.80	19.20
חצר וסככת חניה	336.95	0.25	84.24
סה"כ אקו'			535.93
שווי מ"ר אקו'			5,100 ₪
התאמה למיקום			0.90
סה"כ שווי המצב הקודם			2,459,900 ₪

מצב חדש				
	שטח במ"ר	המקדמים החלים	מקדם אקו' משולב	סה"כ
שווי מצב קודם				2,411,700 ₪
מרתף (כולל ממ"ד) עם כניסה נפרדת וחצר אנגלית	116.12	0.5*1.05*1.05-0.5	0.05125	5.95115
מרתף - שיפור תכנוני	3.63	0.5*1.1-0.5	0.05	0.18150
ק"ק - שיפור תכנוני	3.09	1.1-1.0	0.10	0.309
ק"א - שיפור תכנוני	3.60	1.1-1.0	0.10	0.36
סה"כ תרומה אקו'				6.80165
שווי מ"ר אקו'				5,100 ₪
התאמה למיקום				0.90
סה"כ תוספת לשווי המצב הקודם				31,220 ₪
שווי מצב חדש				2,491,120 ₪

שווי מצב חדש	2,491,120 ₪
שווי מצב קודם	2,459,900 ₪
השבחה	**31,220** ₪

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בנכס הנדון בגין אישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	04/01/2018	₪ 31,220	₪ 15,610

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע