תאריך: 21 ביוני, 2022
מספרי מינוי: 2021-2058
מספרנו: 761.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש צחי רחמים ביתן
באמצעות השמאי
אייל טיליוף
בדוא"ל: eyalt71@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, צפת
באמצעות השמאי
אהרון ויסבלום
kobi@rea.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 13695, חלק מחלקה 93
שכונת מרום כנען, צפת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 12/01/2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בניה הכולל אישור הקלות.

3. **מועד קובע לשומה:**

יום אישור החלטת המליאה בדבר תוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 לחוק התכנון והבניה - 27/10/2016

יום אישור בקשה מס' 2020216 הכוללת ההקלות ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת - 14/06/2021

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 15/06/2022.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	קרקע ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע
גוש	13695
חלק מחלקה	93
מבנה	יח"ד 3+4 B
שטח החלקה הרשום	1,258 מ"ר
מקום	שכונת מרום כנען, צפת

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. הנכס נשוא השומה מהווה ידוע כחלקה 93 בגוש 13695, הממוקמת בשכונת "מרום כנען" אשר בצפון-מזרח העיר צפת.

6.2. שכונת מרום כנען, ממוקמת על רכס הר כנען ומאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים ושטחים פתוחים.

6.3. הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, מדרכות חלקיות, תשתיות מים, חשמל וביוב.

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 1,258 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית טרפז.

6.5. החלקה הנדונה מיועדת לבניית 4 בתי מגורים צמודי קרקע בבניה חדשה. הנכס נשוא השומה מהווה את מבנה B יח"ד 4+3.

6.6. הטופוגרפיה בחלקה מדרונית עם שיפוע מכיוון מזרח למערב.

7. <u>המצב התכנוני ורישוי:</u>

להלן פירוט התכניות העיקריות הרלבנטיות לחוות דעת זו וכן פירוט תכניות הבקשה להיתר בניה:

המצב הקודם :

7.1. <u>תכנית ג/187 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 370 מיום 16/09/1955</u>

מטרת התכנית התווית דרכים חדשות, שבילים, קביעת שטחים לבניינים ציבורים, שטחי מגורים ושטחים פתוחים צבורים.

על פי תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כאזור מגורים א' לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
אחוז הבניה המקסימלי בחלקה כולל מבנה עזר	-	15%
מס' קומות	-	2

<u>תכנית ג/552 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2812 מיום 13/05/1982</u>

על פי תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כאזור מגורים א'.

חלק ממטרות התכנית הינן, בין היתר:

- התווית דרכי גישה חדשות לצפת.
- גיבוש הישוב בעיר באמצעות יצירת מרכז אזרחי ומרכז מסחרי. התווית מערכת דרכים המחברת את כל חלקי העיר.
- הגברת הצפיפות בשיכונים הדלילים ותוספת שטחים לבנייה למגורים בשולי העיר.
- יעוד אזורים מתאימים לצרכי העיר השונים ובמיוחד למרכז אזרחי ומרכז מסחרי .

התכנית קובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, המקיפה שטח רצוף המהווה לדעת הועדה המחוזית חטיבת קרקע מושלמת מבחינת תכנון ערים. הועדה המקומית יכולה עפ"י אישור הועדה המחוזית ליתן היתרים גם ללא תכנית מפורטת.

התכנית קובעת בין היתר, כדלקמן:

מס' בתים במגרש	-	1[1]
שטח מגרש מינימלי	-	750 מ"ר
שטח הבניה המקסימלי	-	24% לקומה
שטח הבניה לנספחים	-	4%[2]
סה"כ אחוז הבניה	-	28% כולל נספחים
קווי בנין	-	צדדי, חזיתי - 5 מ' אחורי- 8 מ'

7.2. <u>תכנית ג/12617 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6745 מיום 28/01/2014</u>

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית אשר מטרותיה, בין היתר, הינן:

- תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות ה- 2000, אוכלוסיית יעד של 60,000 איש.
- מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צורכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף, הנופש, הרווחה, איכות הסביבה, לרבות סילוק אשפה ומפגעים.
- תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר.

על פי תשריט התכנית, הנכס מסווג באזור מגורים לתכנון מפורט כחלק ממתחם מ'8 - הרכס המזרחי ג'. באשר למתחם זה נקבע כדלקמן:

- מתחם זה יכלול בתוכו את תחום התכניות המפורטות המאושרות ג/187 ו-ג/3675.
- על מתחם זה יחולו הוראות התכניות המאושרות הנ"ל מבחינת היקפי הבניה מאושרים (מתייחס להיקפים הכמותיים בלבד).
- תוכן תכנית מפורטת חדשה, אשר תאפשר חיבור בין המתחמים הגובלים לתכניות המאושרות במתחם זה.
- בהוראות התכנית יפורטו הטיפול הנופי סביבתי והטיפול בתשתיות.
- במתחם זה ישמרו זכויות הבניה והצפיפויות של התכניות המפורטות ג/187 ו-ג/3675.

התכנית קובעת הוראות בדבר השימוש בקרקע ובבניינים, ובין היתר:

- גודל מגרש מזערי - ייקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה לא יקטן מ-500 מ"ר.
- מספר בניינים במגרש - ניתן לבנות יותר מבנין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת, תעשה במישרין ולא במעבר דרך בנין אחר. במקרה של בנית יותר מבנין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מ' לפחות.

[1] הועד המקומית רשאית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר, מטעמים מיוחדים.
[2] הנספח יבנה בצמוד לבית, הועדה המקומית רשאית להתיר בנית נספח שאינו צמוד, מטעמים מיוחדים.

- מספר יח״ד - מספר יח״ד יקבע לפי ציון, מספרן לדונם (דונם נטו). כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל), מספר יח״ד יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה קטנה מ- 0.5 , מספר יח״ד יעוגל כלפי מטה.
- חישוב אחוזי בניה מותרים - אחוזי הבניה יחושבו בהתאם להוראת התכניות המפורטות הנוגעות בדבר. מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור 10% משטח המגרש נטו .
- בהתאם לטבלת שטחי השירות המותרים להוספה, המפורטת התכנית, שטחי השירות המותרים להוספה באזור מגורים א׳ הינם 18% , במקרה של חניה תק׳ תוספת של 40 מ״ר ליחידה.

המצב החדש:

7.3. <u>החלטת ועדת מקומית (מליאה) בישיבה מס׳ 201602 מיום 27/10/2016</u>

בתאריך 4/11/1999 התקיימת מליאת בניין ערים לקבלת החלטה לתוספת שטחי שירות ע״פ תקנה 13 לחוק התכנון והבניה. בהחלטה זו התגבשו שטחי השירות להוספה.

לתכניות אשר לא הוגדרו בהן שטחי שירות והינן מלפני שנת 1992, המליאה הוסיפה שטחי שירות באופן כללי לכלל התכניות שעמדו בקריטריונים.

ע״פ תקנה 13 יש להגדיר את תוספת שטחי השירות באופן ספציפי לכל תכנית ותכנית בנפרד ולא באופן גורף.

המלצת מהנדס הועדה: להוסיף 10% שטחי שירות לייעוד מגורים א׳ בתכנית ג/187.

7.4. <u>היתר בניה מספר 2020216 מיום 14/06/2021</u>

ההיתר הינו לבניית 4 יח״ד במבנה טורי אחד. כל דירה בשטח של כ-112.12 מ״ר עיקרי וכ-27.8 מ״ר שירות.

הבקשה כוללת אצת הקלות הבאות:

- הקלה של 10% מקווי הבנין הצדדי ואחורי.
- הקלה של 6% שטח עיקרי בפרסום.

להלן שטחי הבניה כפי שפורסמו בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי מבוקש במ״ר		שטח שירות מבוקש במ״ר				סה״כ עיקרי + שירות במ״ר	משטחים לא מקורים במ״ר	
	בנין A	בנין B	ממ״ד	אחסנה	שטח מקורה			גזוזטרות	מצללות
דירה 1,2	141.9		24	8	14.42		188.32		19.55
	82.33				9.25		91.58	33.78	40.35
דירה 3,4		141.9	24	8	11.39		185.29		11.73
		82.34			9.25		91.59	35.09	40.35
סה״כ	**224.23**	**224.24**	**48**	**16**	**44.31**		**556.78**	**68.87**	**111.98**

8. <u>המצב הקנייני:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 13695

חלקה: 93

בעלויות:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
05/12/2019	מכר	ביתן צחי רחמים	6/125
01/06/2020	מכר	ביתן צחי רחמים	19/125
22/09/2020	מכר	ביתן צחי רחמים	1/5
12/05/2021	מכר	ביתן צחי רחמים	7/100
12/05/2021	עודף	ביתן מאור	53/100

9. עיקרי טיעוני הצדדים

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. שומות הצדדים:

להלן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים למועדים הקובעים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
הקלות	14/06/2021	₪ 90,000	₪ 32,174

9.2. הקלות שנתקבלו בהיתר הבניה מועד קובע 14/06/2021

9.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה הינה חריגה של כ-4 מ״ר בקווי הבניין הצידי והאחורי וכן תוספת שטחים עיקריים בשטח של 35.53 מ״ר.

לטענתו, יש להביא בחשבון כי חלק מההקלות המבוקשות הן בדרך של בקשה להיתר בניית ממ״ד, ובהתאם לערר 417/11 חדשר נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת ממ״דים בדרך של בקשה ליתר.

לטענת שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 2,500 ₪.

שווי זה נקבע בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בשכונה כדלקמן:

עסקאות השוואה למגרשים צמודי קרקע דו משפחתיים סמוך למועד הקובע:

מס״ד	גוש/ חלקה	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוערך ב ₪	שטח רשום במ״ר	שטח נמכר במ״ר	מחיר למ״ר קרקע ב ₪	התאמה לצורה	שווי למ״ר קרקע מתואם ב ₪
1	248/13695	30/11/2020	הגדוד השלישי	1,226,000	1,607	1,283	956	1	956
2	96/13695	06/07/2020	אחוזת צפת	599,999	1,348	674	890	1	890
3	67/13697	04/06/2020	הגדוד השלישי	1,075,000	1,195	1,195	900	1	900
4	93/13695	31/12/2019	אחוזת צפת	300,000	1,258	252	1,190	1	1,190
5	233/13695	06/06/2019	הופרט יעקב	750,000	1,653	801	936	1.05	983
6	184/13695	05/05/2019	מרום כנען	1,000,000	1,176	1,176	850	1	850
7	187/13695	08/01/2019	צפת	1,150,000	1,034	1,034	1,112	1	1,112

לטענתו, עפ״י העסקאות הנ״ל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל כי שווי מ״ר קרקע למגורים בסביבה הינו כ-1,000 ₪ למ״ר קרקע במעוגל ו-2,500 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ במעוגל.

תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב בגין חריגה מקווי בניין:

סך השטח של המבנה החורג מקווי בניין צידי ואחורי	-	כ-5 מ״ר[3]
שווי מ״ר מבונה	-	2,500 ₪
מקדם חריגה מקו בניין	-	0.15
מקדם שימוש למרפסת	-	0.3
סה״כ ההשבחה בגין חריגה מקווי בניין	-	1,100 ₪ במעוגל[4]
תחשיב בגין תוספת שטח עיקרי:		
סך תוספת שטח עיקרי	-	35.54 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	2,500 ₪
סה״כ השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	-	88,900 ₪ במעוגל
סה״כ השבחה בגין הקלות	-	90,000 במעוגל

[3] מתוכם 3 מ״ר עבור מרפסת.
[4] 2.9 מ״ר אקווי׳ X 2,500 ₪ X 0.15

9.2.2.<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>:

לטענת שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 1,800 ₪, וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים למגרשים דומים בסביבת הנכס:

מס״ד	גוש/ חלקה	תאריך עסקה	שטח רשום במ״ר	שטח נמכר במ״ר	מחיר מוערך ב ₪	שווי מ״ר קרקע ב ₪	שווי למ״ר מבונה ב ₪
1	96/13695	06/07/2020	1,348	674	599,999	890	1,619
2	67/13697	04/06/2020	1,195	1,195	1,075,000	900	1,636
3	93/13695	31/12/2019	1,258	252	300,000	1,190	2,165
4	233/13695	06/06/2019	1,653	801	750,000	983	1,788
5	184/13695	05/05/2019	1,176	1,176	1,000,000	850	1,546
6	187/13695	08/01/2019	1,034	1,034	1,150,000	1,112	2,022
ממוצע							1,796

באשר להקלה של 10% בקווי בניין אחורי וצדדי, לטענתו מעיון בבקשה להיתר עולה כי קיימת חריג כדלקמן:

הקומה	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי
קרקע	עובר במרפסת לא מקורה	3.5 מ׳ X 0.5 מ׳ = 1.75 מ״ר
קומה א	עובר במרפסת לא מקורה	עובר במרפסת לא מקורה
סה״כ	0	1.75 מ״ר
מקדם הקלה בקו בניין	10%	10%
סה״כ שטח אקוו׳	0	1.75 מ״רX 0.1 =0.175 מ״ר

לטענתו, אין להביא בחשבון שטחים החורגים בקווי הבניין למרפסות לא מקורות והמהוות חלק משימוש בשטח החצר. זאת בין היתר, עפ״י שומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן מיום 17/10/2019 לנכס הממוקם בסמיכות לנכס הנדון[5].

תחשיב בגין חריגה מקווי בניין:

סך השטח לחיוב בגין ההקלה	-	0.175 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	1,800 ₪
סה״כ השבחה בגין הקלה בקווי בניין	-	315 ₪

באשר להקלה של 6% נוספים באחוזי בניה לשטח עיקרי, לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שטח של 17.7 מ״ר מהטעמים הבאים:

סה״כ שטח המגרש הינו 1,258 מ״ר. השטח העיקרי המותר לבניה הינו 30% שמהווים 377.4 מ״ר (ל-4 יח״ד ב-2 מבנים נפרדים העתידים להבנות בחלקה).

השטח העיקרי המבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינו 448.47 מ״ר (ל-4 יח״ד ב-2 מבנים נפרדים העתידים להבנות בחלקה).

[5] גו״ח 13695/218

לטענתו, ההפרש הינו 71.01 מ״ר ל-4 יח״ד כך שלכל יח״ד ישנה תוספת של 17.7 מ״ר בשטח עיקרי. שמאי המבקש מביא בחשבון כי השומה הינה ל 2 דירות בבניין B אשר בבעלות הנישום.

כמו כן, טוען כי, יש להביא בחשבון כי ניתן לקבל פטור מהיטל השבחה על יח״ד אחת מתוך שתי יחידות דיור, וזאת בהתאם לסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון ובניה המאפשר פטור לדירה על 140 מ״ר[6] וזאת, בין היתר, בהסתמך על שומתו המכרעת של השמאי עומר סרחאן מיום 17/10/2019 [7] בנושא זה.

תחשיב בגין תוספת שטח עיקרי:

סך תוספת שטח עיקרי	-	17.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	1,800 ₪
סה״כ השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	-	31,860 ₪
סה״כ השבחה בגין הקלות	-	32,174 ₪ [8]

[6] לטענתו, הוגשה לוועדה המקומית ע״י בעל הזכויות בנכס, בקשה לפטור מהיטל השבחה עד 140 מ״ר לדירה אחת מתוך השתיים המתוכננות להיבנות במבנה A בחלקה.

[7] גו״ח 13695/218

[8] 32,174 ₪ = 31,860 ₪ בגין הקלה בתוספת אחוזי בניה+ 315 ₪ בגין ההקלה בקווי בניין.

9.3. **<u>תגובת הצדדים[9]:</u>**

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:</u>

- באשר למצב התכנוני במצב הקודם, לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקש מחשב את זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם לתכנית ג/12617. לטענתו תכנית זו הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ולפיכך לא היה ניתן לבנות את שטחי השירות המבוקשים. עוד מוסיף כי תוספת שטחי שירות מכח תכנית זו, אינה חלה כלל על החלקה שבנדון, לעניין זה מפנה לתקנון התכנית סעיף 37.2.1 בו לטענתו מובהר כי תוספת שטחי השירות מיועדת רק עבור תכניות שקבעו שטחי שירות בנפרד משטחים עיקריים.

  מכיוון שהתכנית התקפה בחלקה (ג/187) אינה מחלקת בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, הרי תוספת שטחי השירות אינה חלה בחלקה (כמו כן לעניין זה צורף מסמך של מר אחמד שמסי מהוועדה המקומית).

  כמו כן, לטענתו, ניתן לראות בבקשה להיתר ששטחי השירות שנתבקשו היו מכח החלטת הוועדה. בכל מקרה, גם אם תכנית ג/12617 הייתה חלה לעניין שטחי השירות, הרי שלא ניתן היה לממש זכות זו ללא אישור תכנית מפורטת ותכנית שכזו לא אושרה.

  שמאי המשיבה מוסיף כי ככל שקיימת טענת הסתמכות כתוצאה מהמכתב, אשר נטען כי נמסר למבקשים מאת הוועדה המקומית, הרי שמדובר בסוגיה משפטית ולא שמאית אשר לוועדת הערר סמכות לדון בה ולא לשמאי המכריע.

- באשר לפטור עד 140 מ״ר, לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם טרם אישור ההקלות סך שטחים המותרים בחלקה הינו 377.4 מ״ר[10]. בנוסף הותרו שטחי שירות הכוללים מחסן בשטח ל 20 מ״ר וממ״ד בשטח של 12 מ״ר. לטענתו, לאור זאת מתקבלת לכל אחד מהבעלים, טרם אישור ההקלות דירה בשטח של 220.7 מ״ר.

  בהתאם לפסיקות[11] עולה כי אם במצב הקודם זכויות הבניה עולות על 140 מ״ר, על אף שבמצב החדש כל דירה קטנה מ-140 מ״ר, הרי שהנישום לא זכאי לפטור של 140 מ״ר.

  עוד מוסיף שמאי המשיבה כי, על פי הפסיקה הפטור של עד 140 מ״ר הינו פטור סוציאלי ולטענתו לא ניתן לומר כי מי שבידו זכויות בניה רבות העולות על 140 מ״ר יזכה לפטור סוציאלי בדומה למי שלא היה לו אלא פחות מ-140 מ״ר.

- באשר לערכי השווי, לטענת שמאי המשיבה יש לביא בחשבון את שומתנו המכרעת של השמאי עומר סרחאן מיום 17/10/2019 בשכונת כנען א׳ בה נקבע שווי מ״ר מבונה של

[9] כפי שנתקבלו במסמך התגובה של שמאי המשיבה מיום 07/11/2021 ובדיון שנערך ביום 12/01/2022.

[10] 377.4 מ״ר = 1,258 מ״ר X 30%

[11] ערר 8162/11 נחומי נ׳ ומ״ק לתו״ב הוד השרון, ערר (ת״א) 8053-02-18 פרי בני נ׳ הועדה במקומית לתו״ב ת״א, ערר (חיפה) 82012-05-20 פאולוס מטר נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חיפה.

2,200 ₪. לטענתו, במועד קובע בשומתנו, דהיינו 14/06/2021, עסקאות ההשוואה מציגות שווי גבוה יותר ולא ייתכן כי שווי מ״ר מבונה יהיה נמוך יותר.

- באשר לחריגות בקו הבניין, לטענת שמאי המשיבה, הביא בחשבון מקדם שימוש עבור מרפסת לא מקורה ולא ניתן לטעון כי ההקלה אינה משביחה. לטענתו, שיפור התכנון המתקבל מאישור ההקלה משפר את התכנון של הדירה כולה ולא רק של המרפסת.

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לטיעוני שמאי המשיבה:</u>

- באשר לשטחי השירות במצב הקודם, לטענת שמאי המבקש, מדובר על חלקה עליה עתיד להיבנות פרויקט צמודי קרקע הכולל 4 יח״ד. בהתאם למידע התכנוני שהתקבל מאת הוועדה המקומית ונמסר בכתב, עולה כי זכויות הבניה לשטחי שירות הינן זכויות מוקנות בעת הוצאת היתר הבניה. לפי מידע זה נרכשה החלקה ותוכננו יחה״ד עליה.
- באשר לשווי מ״ר מבונה, לטענת שמאי המבקש, הבאו בחשבון נתונים משומות מכריעות וכן את השומות אותן ציין שמאי המשיבה.
- באשר לפטור עד 140 מ״ר, לטענת שמאי המבקש, כ״א מהבעלים בונה 2 יח״ד ולכן מקונית זכאות לפטור בגין יח״ד אחת.

10. <u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים באשר לגובה השבחה במקרקעין שבנדון. מהות ההשבחה (ככל שחלה) הינה בגין החלטת ועדת מקומית בה התגבשו שטחי השירות להוספה ומימוש היתר בניה הכולל הקלות כפי שפורטו בהחלטת הועדה המקומית לאשר את היתר הבניה המבוקש.

בבואי להכריע בנושא זה, בחנתי את טענות הצדדים, את התכניות החלות על הנכס, החלטת הוועדה המקומית מיום 27/10/2016 והחלטת הועדה לאשר תכנית הבקשה להיתר הבניה אשר הובאה לעיוני מיום 14/06/2021 לפיה אושרו ההקלות כדלקמן:

- חריגה של עד 10% מקווי הבניין הצדדי והאחורי
- הוספת 6% לשטחים העיקריים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי חלה השבחה בגין ההקלה אולם קיימת מחלוקת באשר לגובהה ולשטחים האקווי' אותם יש להביא בחשבון. יחד עם זאת, לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין החלטת הועדה בעניין תוספת שטחי השירות.

10.1. <u>בקשה להיתר מס' 2020216 הכוללת הקלות -14/06/2021</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשטחים האקווי' אותם יש להביא בחשבון בחישוב ההקלה וכן על שווי מ"ר מבונה אקווי' במועד הקובע.

בפתח הדברים אתייחס לטיעונים הכללים אותם העלה שמאי המבקש באשר לפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש באשר לפטור לדירה עד 140 מ"ר. פטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר, בהתאם לסעיף 19(ג'(2)לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הינו פטור סוציאלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בחוק ובפסיקה.

ראשית, לא הוצגו בפני אסמכתאות באשר לזכאות לפטור לפי סעיף 19 ג' לחוק ואף לא הוצגו בפני תצהירי בעלים אשר הוגשו לוועדה המקומית לעניין זכאות זו.

שנית, בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' 11/85126 מיום 30/11/2015[12] בה נקבע כי מקום בו שטח דירת הנישום עלה במצב קודם על 140 מ"ר לא יהיה הנישום זכאי לפטור כדלקמן:

"המסקנה העולה מכך לטעמנו היא כי מקום בו שטח דירת הנישום עלה במצב הקודם על 140 מ"ר, לא יהיה הנישום זכאי לפטור, ואין להבחין לצורך כך בין מצב שבו היתה קיימת כדאיות כלכלית לניצול השטחים במצב הקודם לבין מצב בו לא היתה קיימת כדאיות שכזו."

קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי היקף זכויות הבניה המותר המיוחס לנכס במצב התכנוני הקודם עולה על 140 מ"ר.

עוד אציין כי, הפטור במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק וכי שמאי מכריע אינו הגורם המוסמך לקבוע את הזכאות לפטור.

[12] הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' החוכרים מרח' הרקפת 40.

10.1.1. <u>הקלה לחריגה של עד 10% מקווי הבניין הצדדי והאחורי</u>

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי בקומת הקרקע עיקר השטח החורג הינו לשטח מרפסות לא מקורות. ביחס לשטח זה, אני סבור כי הוא מהווה חלק משימושי החצר. לאור זאת אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי אין להביאו בחיוב ההשבחה. הכרעה זו דומה להכרעתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בנכס הידוע כחלקה 218 בגוש 13695.

יחד עם זאת חלק מהשטח החורג הינו בתחום השטח המבונה (בפאה המזרחית של המבנה; חדר הכביסה וויטרינת סלון) בשטח של כ-1.5 מ״ר. ביחס לשטח זה הובא בחשבון מקדם אקווי׳ 1 ומקדם שיפור תכנון 0.15.

באשר לקומה א׳, השטח חורג מקווי הבניין כ-3 מ״ר, משמש כמרפסת ומאפשר תכנון טוב יותר לקומה. לאור זאת יש להביא בחשבון שטח זה במקדם 0.2 למרפסת ומקדם 0.15 לשיפור התכנון.

10.1.2. <u>הקלה להוספת 6% לשטחים העיקריים</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי של 35.54 מ״ר אשר נוסף בגין הקלה. מנגד טוען שמאי המבקש כי בהתחשב בפטור לדירה עד 140 מ״ר[13] וכי יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף לדירה אחת בלבד שהינו 17.7 מ״ר.

כפי שהסברתי לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את הפטור ל-140 מ״ר ולפיכך יש להביא בחשבון שטח עיקרי של 35.54 מ״ר בתחשיב ההשבחה.

10.1.3. <u>שווי למ״ר מבונה במועד הקובע</u>

באשר לערכי שווי למ״ר מבונה במועד הקובע, בחנתי את המחלוקת בין הצדדים והנתונים שהוצגו בפניי. לטענת שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה הינו 1,800 ₪ מאידך שמאי המשיבה טוען כי שווי מ״ר מבונה גבוה יותר ועומד על 2,500 ₪.

שני הצדדים מתבססים על עסקאות השוואה שאיתרו וניתחו ממערכת שע״מ למגרשים בסביבה[14]. אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מ״ר קרקע בכל אחת מהעסקאות שהוצגו ואילו הפער נובע מאופן ניתוח העסקאות בגישת החילוץ לשווי מ״ר מבונה[15].

בחנתי את העסקאות אשר הוצגו על ידי הצדדים וכן שומות מכריעות מסביבת הנכס הנדון ומצאתי כדלקמן:

[13] בהתאם לסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

[14] צדדים מסתמכים על ניתוחן של עסקאות זהות, פרט לעסקה מס׳ 1 בשומת המשיבה.

[15] הצדדים לא הציגו את אופן החישוב האקווי׳ שלהם אלא את התוצאה הסופית לתחשיבם.

- בהתייחס לנתונים מעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, ערכתי תחשיב לשווי מ"ר מבונה והנני סבור כי שווי מ"ר בנוי בסביבה לאחר הצמדה למדד השתנות מחירי הדירות למועד הקובע הינו בגבולות של 1,900 ₪ / מ"ר מבונה.
- בשומתו המכרעת של השמאי עומר סרחאן בשכונת כנען א' בעיר צפת[16], קבע השמאי המכריע כי שווי למ"ר מבונה למועד קובע של 06/08/2018 הינו 2,200 ₪/ מ"ר מבונה.
- בשומתה המכרעת של השמאית לילך בן פורת בשכונת כנען א' בעיר צפת[17], קבעה השמאית המכריעה כי שווי למ"ר מבונה למועד קובע של 10/04/2019 הינו 2,250 ₪/ מ"ר מבונה.

ערכתי חישוב לשווי מ"ר מבונה בנכס נדון ע"י התאמת משקלים לממוצע ערכי השווי בשומות מכריעות בהצמדה למועד הקובע וממוצע ערכי שווי שנתקבל בתחשיבי לעסקאות שהוצגו בהצמדה למועד הקובע והגעתי לכלל דיעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בגבולות של 2,150 ₪ / מ"ר.

10.2. תחשיב ההשבחה:

<u>הקלה לחריגה של עד 10% מקווי הבניין הצדדי והאחורי</u>		
שטח המרפסת החורג מקו בניין-		3 מ"ר
מקדם לשטח מרפסת	-	0.2
שטח מבונה דירתי החורג מקו בניין		1.5 מ"ר
מקדם שטח דירתי	-	1
מקדם לשיפור התכנון	-	0.15
סה"כ שטח אקווי' לחיוב	-	2.1 מ"ר
<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u>		
תוספת שטח עיקרי	-	35.54 מ"ר
סה"כ שטח אקווי' לחיוב	-	37.64 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	2,150 ₪
סה"כ השבחה במעוגל	-	80,926 ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)	-	40,463 ₪

[16] חלקה 218 בגוש 13695
[17] חלקה 94 בגוש 13695

11. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בשכונת מרום כנען בעיר צפת.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

12.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה הכולל אישור הקלות.

12.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.7. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, בחלק אשר בבעלות המבקש, הידועים כחלק מחלקה 93 בגוש 13695, (יח"ד 3+4 במבנה B), הממוקמים בשכונת מרום כנען, בעיר צפת, בגין המימוש בדרך של היתר בניה, הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב ₪	היטל ההשבחה ב-₪
הקלות	14/06/2021	₪ 80,926	₪ 40,463

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק ובמשך זמן ההליך שהתנהל בפני לא תחול ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב