תאריך: 14/02/2024
מספר מינוי: 810-2023
811-2023
מספרנו: 279-811-2023
280-810-2023

לכבוד

המבקשת, רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע״מ
באמצעות השמאית דוברת אולפינר

בדוא״ל dovrat@agdo.co.il

המשיבה, ו׳ מקומית לתכנון ולבניה ראש העין
באמצעות השמאי כפיר עטרי
בדוא״ל kfiratari@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינויים מס׳ 810-2023, 811-2023)
חלק מחלקות 3, 13 בגוש 5504
מגרשים 104-103 בתכנית רנ/250/ב׳
רחוב חיים הרצוג, פסגות, ראש העין

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס׳ 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשות להיתר בניה הכוללות הקלות.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע״מ ע״י שמאית המקרקעין דוברת אולפינר.
המשיבה: הועדה המקומית לתו״ב ראש העין ע״י שמאי המקרקעין כפיר עטרי.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו מועד אישור ההקלות, 21/02/2022.

ב. ביקור בנכס נערך ביום 23/01/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 31/10/2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 05/06/2023 (מגרשים 104-103).
- דרישת תשלום מיום 12/02/2023 - מגרש 103.
- דרישת תשלום מיום 12/02/2023 - מגרש 104.
- שומת המשיבה מיום 09/02/2023.
- חוזה חכירה מיום 30/07/2019 - גו"ח 5504/3,13 מגרשים 104-103 בתכנית 418-0195958.

לאחר מועד הדיון:

- תכנית הגשה מגרש 103.
- תכנית הגשה מגרש 104.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 28/06/2023 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- תצלום אויר עם סימון מגרשים 104-103, 126.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך	
גוש	5504	
חלק מחלקות	13 ,3	
מגרשים	103	104
שטח חלקה רשום	5,226 מ"ר	6,920 מ"ר
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת	
תיאור הנכס	מגרשים לבנייה רוויה	
כתובת	רחוב חיים הרצוג, שכונת פסגות, ראש העין	

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כמגרשים 103-104 בתכנית 418-0195958 (חלק מחלקות 3 ו- 13 בגוש 5504), נמצא בחלק המזרחי של ראש העין.
סביבת הנכס היא שכונת "פסגות אפק" המאופיינת בבנייה רוויה של בניינים בני 5-20 קומות לצד בנייה צמודת קרקע ומבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי באזור הנכס מלא.

5.2 מגרש 103

שטחו של מגרש 103 כ- 5,226 מ"ר וצורתו רגולרית.
המגרש נמצא מעברו הדרומי של רחוב חיים הרצוג, בפינת הרחובות חיים הרצוג וראובן רובין.
להלן גבולות ומידות המגרש:
צפון מזרח - חזית ברוחב של כ- 88 מ' לרחוב חיים הרצוג (חלקה 403).
דרום מערב - צלע באורך של כ- 82 מ' לחלקה 511 המהווה רצועת שצ"פ (ומעברה רחוב אלי ויזל).
מערב - חזית ברוחב של כ- 63 מ' לרחוב ראובן רובין.
דרום מזרח - צלע באורך של כ- 61 מ' לשביל הולכי רגל (מגרש 512) ומעברו מגרש 103 הנדון.

במועד הביקור נצפו בנכס עבודות בנייה להקמת 4 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה משותף, סה"כ 72 יח"ד.

5.3 מגרש 104

שטחו של מגרש 104 כ- 6,920 מ"ר וצורתו רגולרית.
המגרש נמצא מעברו הדרומי של רחוב חיים הרצוג, בפינת הרחובות חיים הרצוג ומורטון מנדל.
להלן גבולות ומידות המגרש:
צפון מזרח - חזית ברוחב של כ- 111 מ' לרחוב חיים הרצוג (חלקה 403).
דרום מערב - צלע באורך של כ- 113 מ' לחלקה 511 המהווה רצועת שצ"פ (ומעברה רחוב אלי ויזל).
מזרח - חזית ברוחב של כ- 60 מ' לרחוב מורטון מנדל.
מערב - צלע באורך של כ- 61 מ' לשביל הולכי רגל (מגרש 512) ומעברו מגרש 103 הנדון.

במועד הביקור נצפו בנכס עבודות בנייה להקמת 6 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה משותף, סה"כ 92 יח"ד.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
רנ/250/א'	6407	01/05/2012	27/04/2012	הקמת שכונת מגורים - 1,363 יח"ד
רנ/250/ב' 418-0195958	7363	27/10/2016	14/10/2016	המגרשים מסווגים כאזור מגורים ג'

להלן פירוט התכנית הרלוונטית למטרת חוות הדעת:

תכנית רנ/250/ב' (418-0195958) - מתחם C צפון (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 07/10/2016):
מטרת התכנית הקמת מתחם מגורים בשילוב מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך הגדלת צפיפות המגורים.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן כמגרשים 103-104 ביעוד מגורים ג' בהן הותרו זכויות בניה כדלקמן:

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	יח"ד	קומות	קווי בניין
		עילי		תת"ק				
		עיקרי *	שירות	שירות				
103	5,226	8,424	3,946	4,707	60%	72	6 קומות מעל 2	בהתאם
104	6,920	10,764	5,042	6,228		92	קומות מרתף	לתשריט

* מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יח"ד מיועד עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין). לא ניתן להמיר שטח זה לשטח עיקרי מגורים או לשטח שירות.

הערות:

- מתוך סך יחידות המגורים ביעוד מגורים ג' יש להקצות 20% לטובת יח"ד קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 80 מ"ר/יח"ד (לא כולל שטחים משותפים ושטחים מחוץ לדירה).
- תותר בניית מרפסות (12 מ"ר/יח"ד) אך לא תותר סגירתן. יותרו מצללות.
- תותר הקמת מרתף לטובת מחסנים, חניה ושירותים.
- יותרו מחסנים בק"ק ו/או המרתף ו/או בקומות המגורים אך עם כניסה נפרדת. שטח מחסן ממוצע לא יעלה על 7 מ"ר/יח"ד.

6.2 רישוי

- **מגרש 103**

הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 20212794 ל: " הקמת 4 בנייני מגורים בני 5 קומות וקומת מרתף משותפת, 2 טיפוסי בניין 2 מכל סוג - סה"כ 72 יח"ד".

להלן סיכום שטחי הבנייה:

עיקרי				שירות								סה"כ	מרפסות
מגורים	ממ"ד	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	מבואות וח. מדרגות	אחסנה	ח. שירות משותפים	בליטות וגגונים	חניה	מתקנים ומערכות	סה"כ		
7547.04	962.88	517.84	**9027.76**	951.92	1002.50	301.19	75.31	215.72	3682.78	171.66	**5449.16**	**14476.92**	984.64

- **מגרש 104**

הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 20212818 ל: "הקמת 6 בנייני מגורים בני 5 קומות וקומת מרתף משותפת, 4 טיפוסי בניין של 18 יח"ד, 2 טיפוסי בניין 10 יח"ד - סה"כ 92 יח"ד".

להלן סיכום שטחי הבנייה:

עיקרי				שירות								סה"כ	מרפסות
מגורים	ממ"ד	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	מבואות וח. מדרגות	אחסנה	ח. שירות משותפים	בליטות וגגונים	חניה	מתקנים ומערכות	סה"כ		
9616.10	1254.42	673.80	**11544.32**	1,215.36	1483.43	746.07	66.64	272.16	4742.01	225.47	**7535.78**	**19080.10**	1118.18

הבקשות כוללות הקלות כדלקמן:

א. הקלה בהבלטת מרפסת מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ'.
ב. הקלה מהוראות תכנית סעיף 6.5 (א')1 לדירות גן בחזית המבנה, כולל גינות בחזית והפרדה ע"י גינון משותף.
ג. הקלה בפניית מסתורי כביסה לרחוב.
ד. הקלה בקווי בנין אחוריים עד 10% כולל פתחים.

הבקשות אושרו בישיבת ועדת משנה מספר 2022002 מיום 21/02/2022.

7. מצב משפטי

להלן עיקרי חוזה החכירה שהוצג בפני:

תאריך	**30/07/2019**
המחכירה	רשות מקרקעי ישראל
החוכר	רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ
המוחכר	שטח של כ- 12,146 מ"ר בערך. חלק מחלקות 3 ו- 13 בגוש 5504, מגרשים 104-103 בתכנית 418-0195958 ביעוד מגורים ג'.
תקופת החכירה	98 שנים החל מיום אישור העסקה 18/03/2019 ועד 17/03/2117.
תקופת חכירה נוספת	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	164 יח"ד מתוכן 8 לדיור הציבורי.
קיבולת בניה	ע"פ תכנית תקפה.
תמורה	3,138,398 ₪
חיובים בנוסף לעסקה המקורית	מכר מבנים בסך 3,200,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
ערך יסודי של המוחכר	17,243,953 ₪
תנאים מיוחדים	חוברת המכרז (508/2018) לחכירת המתחם במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה. 107 יח"ד ישווקו במסגרת מחיר למשתכן ו- 49 יח"ד ישווקו בשוק החופשי.
	במתחם מושא המכרז מפלס המגרשים הקיים נמוך ו/או גבוה ממפלס הכבישים ודרכי הגישה, החוכר יידרש לבצע מילוי המגרשים והתאמתם לפיתוח הכללי על חשבונו.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את מגרשים 104-103 בהתאם לתכנית 418-0195958, חלק מחלקות ישנות 3 ו- 13 בגוש 5504 (מתחם C), רחוב חיים הרצוג, ראש העין.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשות להיתרי בניה הכוללות הקלות.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת פסגות אפק, במזרח העיר ראש העין.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:.

תכנית	מועד קובע	מגרש	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	21/02/2022	103	₪ 2,199,208	₪ 284,000
		104	₪ 3,064,780	₪ 189,000

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

תחשיב שומת המשיבה נערך ביחס להקלות להקמת דירות גן בחזית הבניין וכן הקלות בקווי הבניין בלבד.
להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. הובא בחשבון כי הפרויקט כולל 10 בניינים ב- 2 מתחמים הכוללים סה"כ 164 יח"ד מתוכן 107 יח"ד מחיר למשתכן ו- 57 יח"ד לשיווק בשוק החופשי.

ב. תחשיב ההשבחה נערך בהתבסס על טבלת שטחים שהוצגה ע"י אדריכל הפרויקט וטופס הצהרה על דירות הכוללות שטחי גינה בחזית המבנים.

ג. הובא בחשבון כי הקלה לדירות גן בחזית המבנה מאפשרת הפיכת שטח גינה משותפת לשטח גינה פרטית ושינוי הדירות בקומת הקרקע מדירות רגילות לדירות גן, קרי דירות מיוחדות וממותגות. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 5% לשטח הבנוי.
כמו כן, בבחינת שווי מצב קודם הובא בחשבון מקדם חצר משותפת.
מקדם החצר במצב החדש מגלם, בין היתר, הפיכת חצר משותפת לחצר פרטית החוסכת ליזם עלויות פיתוח והקמה של חצר משותפת ושטחים משותפים היות ובחצר פרטית עלות זו חלה על רוכש הדירה ולא על היזם.
עוד מציין שמאי המשיבה כי שטח החצרות בתחשיב ההשבחה אינו כולל שטח מרפסת 12 מ"ר לכל דירה.

ד. בגין אישור הקלה בקווי בנין הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10% ביחס לשטח החורג מקו הבנין.

ה. ערכי שווי:

נתוני השוואה בהתאם לאתר מידע נדל״ן:

	תאריך	גוש	חלקה	תת״ח	קומה	חדרים	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
1	11/04/2022	5611	42	67	15	4	101.00	₪ 2,635,000	₪ 26,089
2	15/03/2022		23	52	11	3	89.00	₪ 2,200,000	₪ 24,719
3	14/03/2022		81		13	4	110.00	₪ 2,467,000	₪ 22,427
4	03/03/2022		25	76	17	4	107.00	₪ 2,600,000	₪ 24,299
5	03/03/2022		9	117	3	3	90.00	₪ 1,950,000	₪ 21,667
6	02/03/2022		9	59	4	3	70.00	₪ 2,000,000	₪ 28,571
7	27/02/2022		74	16	5	5	110.00	₪ 2,630,000	₪ 23,909
8	10/02/2022		16	38	8	4	102.00	₪ 2,400,000	₪ 23,529
9	10/02/2022		11	12	2	3	94.00	₪ 2,100,000	₪ 22,340
10	10/02/2022		16	38	8	4	102.00	₪ 2,400,000	₪ 23,529
11	09/02/2022		41	159	15	4	107.00	₪ 2,300,000	₪ 21,495
12	26/01/2022		42	223	4	5	118.00	₪ 2,650,000	₪ 22,458
13	23/01/2022		39		20	5	195.00	₪ 4,363,000	₪ 22,374
14	20/01/2022		15	254	11	6	170.00	₪ 3,800,000	₪ 22,353
15	19/01/2022		46	55	11	6	148.00	₪ 3,900,000	₪ 26,351
16	05/01/2022		16	86	20	4	112.00	₪ 2,450,000	₪ 21,875
17	05/01/2022		72	199	20	4	107.00	₪ 2,600,000	₪ 24,299
ממוצע									**₪ 23,664**
בניכוי מע״מ								1.17	₪ 20,226
בניכוי יזמות								1.20	₪ 16,855
עלות בנייה									₪ -8,500
שווי מ״ר מבונה									**₪ 8,355**

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

מגרש 103 -

הקלות					**מועד קובע**	**21/02/2022**
הקלה לדירות גן בחזית הבנין (מגרש 103)						
מצב קודם	**דירה**	**שטח עיקרי כולל ממ"ד**	**שטח חצר**	**מקדם שיפור תכנון**	**מקדם**	
בניין 1	1	85.35	87.88	1	0.05	88
	2	126.89	108.87			132
	4	124.95	102.88			130
בניין 2	1	83.53	76.61			87
	2	126.89	94.08			132
בניין 3	1	83.53	76.57			87
	2	126.89	60.69			130
בניין 4	1	83.53	55.39			86
	2	126.89	106.29			132
	4	124.95	62.77			128
סה"כ מצב קודם		1092	832			1133.18
מצב חדש						
בניין 1	1	85.35	87.88	1.05	0.3	114
	2	126.89	108.87			166
	3	124.95	102.88			162
בניין 2	1	83.53	76.61			111
	2	126.89	94.08			161
בניין 3	1	83.53	76.57			111
	2	126.89	60.69			151
בניין 4	1	83.53	55.39			104
	2	126.89	106.29			165
	3	124.95	62.77			150
סה"כ מצב חדש		1092	832			1395.77
השבחה דירות גן בחזית (מגרש 103)						**A 262.59**

קווי בניין (מגרש 103)	**קו בניין תכנית**	**קו בניין מבוקש**	**הפרש**	**אורך**	**מס' מרפסות**	**קומות**	**מקדם**	**סה"כ**
קו בניין צידי מרפסות	3.00	2.58	0.42	4.27	2	3	0.35	3.77
קו בניין צידי מרפסות	3.00	1.80	1.20	4.30	2	3	0.35	10.84
קו בנין אחורי פנימי - עיקרי	16.00	14.80	1.20	3.49		1	1.00	8.38
קו בנין אחורי פנימי - שרות	16.00	14.80	1.20	2.74		1	0.50	3.29
קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'1)	16.00	14.90	1.10	6.23	2	1	0.35	4.80

קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'3-2)	17.00	15.90	1.10	5.70	2	2	0.35	8.78
סה"כ								39.85
מקדם שיפור תכנון								0.1
השבחה קווי בנין (מגרש 103)								**B 3.98**

סה"כ שטח לחיוב	B+A 266.57
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,250
השבחה בש"ח	**₪ 2,199,208**
היטל השבחה (מגרש 103)	**₪ 1,099,604**

מגרש 104 -

הקלות **מועד קובע 21/02/2022**

הקלה לדירות גן בחזית הבנין (מגרש 104)

מצב קודם	**דירה**	**שטח עיקרי כולל ממ"ד**	**שטח חצר**	**מקדם שיפור תכנון**	**מקדם**	
בניין 1	1	83.53	80.98	1	0.05	88
	2	126.89	80.67			131
בניין 2	1	124.92	88.47			129
	2	125.21	88.5			130
בניין 3	1	83.53	67.94			87
	2	126.89	80.75			131
	4	124.95	81.23			129
בניין 4	1	83.53	55.39			86
	2	126.89	106.29			132
בניין 5	1	125.02	101.38			130
	2	124.92	81.59			129
בניין 6	1	125.21	81.81			129
	2	83.53	79.86			88
	4	126.89	79.65			31
סה"כ מצב קודם		1591.91	1154.51			1649.64
מצב חדש						
בניין 1	1	83.53	80.98	1.05	0.3	112
	2	126.89	80.67			157
בניין 2	1	124.92	88.47			158
	2	125.21	88.5			158
בניין 3	1	83.53	67.94			108
	2	126.89	80.75			157
	4	124.95	81.23			156

בניין 4	1	83.53	55.39			104
	2	126.89	106.29			165
בניין 5	1	125.02	101.38			162
	2	124.92	81.59			156
בניין 6	1	125.21	81.81			156
	2	83.53	79.86			112
	4	126.89	79.65			157
סה"כ מצב חדש		1591.91	831.6			2017.86
השבחה דירות גן בחזית (מגרש 104)						**A 368.22**

קווי בניין (מגרש 104)	קו בניין תכנית	קו בניין מבוקש	הפרש	אורך	מס' מרפסות	קומות	מקדם	סה"כ
קו בניין צידי מרפסות	3.00	2.12	0.88	4.30	2	3	0.35	7.95
קו בנין אחורי פנימי - עיקרי	16.00	15.34	0.66	3.49		1	1.00	4.61
קו בנין אחורי פנימי - עיקרי	16.00	15.54	0.46	3.49		1	1.00	3.21
קו בנין אחורי פנימי - שרות	16.00	15.34	0.66	2.74		1	0.50	1.81
קו בנין אחורי פנימי - שרות	16.00	15.54	0.46	2.74		1	0.50	1.26
קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'1)	16.00	15.34	0.66	6.23	2	1	0.35	2.88
קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'1)	16.00	15.54	0.46	6.23	2	1	0.35	2.01
קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'3-2)	16.00	15.34	0.66	5.70	2	2	0.35	5.27
קו בנין אחורי פנימי - מרפסות (ק'3-2)	16.00	15.54	0.46	5.70	2	2	0.35	3.67
סה"כ								32.66
מקדם שיפור תכנון								0.1
השבחה קווי בנין (מגרש 104)								**B 3.27**

סה"כ שטח לחיוב	B+A 371.49
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,250
השבחה בש"ח	**₪ 3,064,780**
היטל השבחה (מגרש 104)	**₪ 1,532,390**

9.2 עמדת המבקשת

9.2.1 הקלה בקווי בניין

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה בקווי בניין לצורך הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי הפונה לרחבה במרכז המגרש.

בהתאם לתקנות התו"ב מותרת חריגה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי לצורך הבלטת מרפסת.
המרפסות המבוקשות בחזית הבניינים אינן חורגות משטח זה ולפיכך אין לחייבן בהיטל השבחה. ביחס למרפסות העורפיות, מציינת שמאית המבקשת כי שטח החריגה הינו מזערי (46-66 ס"מ) ואינו מהווה שיפור תכנוני ומכאן כי לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

9.2.2 הקלה לדירות גן בחזית הבניינים

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה מסעיף 6.5.א'1 להוראות תכנית רנ/250/ב' (418-0195958) - מבוקשות דירות גן בחזית המבנה כולל גינות בחזית והפרדה ע"י גינון משותף.
בהתאם לנספח הבינוי, הבניינים מתוכננים בהיקף המגרש ובמרכזו מתוכננת חצר מגוננת.
בבקשה להיתר מבוקשות דירות גן הכוללות חצרות כדלקמן:

- דירות גן עם חצר עורפית בלבד.
  דירות אלו אינן מהוות חלק מההקלה המבוקשת.

- דירות גן עם חצר עורפית וחזיתית לרחוב.
  במצב הקודם ניתן היה להקים דירות אלו עם חצר עורפית ומרפסת בשטח של 12 מ"ר לחזית.
  ההקלה מאפשרת הגדלת שטח החצר הצמודה ולפיכך ההשבחה נבחנה ביחס להוספת שטח חצר שולית.

- דירות גן עם חצר חזיתית לרחוב בלבד.
  במצב הקודם ניתן היה להקים דירות אלו עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר לחזית ויציאה לחצר משותפת בחזית המבנה.
  ההקלה מאפשרת הצמדת חצר פרטית בחזית המבנה במקום המרפסת והיציאה לחצר המשותפת.

כמו כן, מציינת שמאית המבקשת כי במצב הקודם שטח החצרות החזיתיות לרחוב היה מיועד לגינון משותף לכלל דיירי הבניין. גובהן של מרבית החצרות גבוה ממפלס הרחוב ומכאן כי רק לדירות הקרקע גישה אליהן. גם אם חצרות אלו לא היו מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, בפועל הן יכולות היו לשמש רק את דירות הקרקע.

לחילופין, ככל ותובא בחשבון במצב הקודם חצר משותפת במפלס נמוך יותר, הרי יש להביא בחשבון עלויות הגבהה (קיר תומך, מילוי, הידוק וכיוצ"ב).
שמאית המבקשת מציגה פירוט שטח דירות בקומת הקרקע והחצרות הצמודות להן ע"פ מידע שהתקבל מאדריכלית הפרויקט (שטחים זהים לאלו המפורטים בשומת המשיבה).

9.2.3 שווי מ"ר מבונה

שמאית המשיבה מנתחת את העסקאות המופיעות בשומת המשיבה (מלבד עסקה מס"ד 10 – תת"ח 5611/16/38) ומגיעה לממוצע מ"ר בנוי אקו' (עיקרי + מרפסת במקדם 50%), 22,425 ₪.

כמו כן נבחנו 3 עסקאות של דירות גן, מהן מסיקה שמאית המבקשת כי אין הבדל מהותי בשווי מ"ר אקו' בין דירות רגילות לבין דירות גן וכי תוספת השווי בדירות הגן נובעת מתוספת שטח החצר לעומת שטח מרפסת של כ- 12 מ"ר.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה אקו', שמאית המבקשת מאמצת את שיעור היזמות ועלויות הבנייה שנקבעו בשומת המשיבה ומקזזת מס רכישה בשיעור 6% בהתאם לתקן מספר 3 (סעיף 5.2) בתקינה השמאית והחלטת ועדת השגות מיום 25/12/2022 (לא הוצגה).

בתחשיבי ההשבחה הובאו בחשבון ערכי שווי כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה אקו' מגרש 103 - 7,783 ₪
- שווי מ"ר מבונה אקו' מגרש 104 - 7,050 ₪

9.2.4 תחשיב

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשת:

<u>מגרש 103</u> -

הקלות		מועד קובע	21/02/2022
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	
דירות ק"ק	1091.60	1.00	1091.60
שטח חצר בעורף	218.00	0.25	54.50
שטח מרפסות בחזית	120.00	0.50	60.00
שטח חצר משותפת בחזית	494.00	0.10	49.40
סה"כ מצב קודם			1255.50
מצב חדש			
דירות ק"ק	1091.60	1.00	1091.60
שטח חצר בעורף	218.00	0.25	54.50

שטח חצר בחזית בדירות עם חצר בעורף	151.90	0.20	30.38
שטח חצר בחזית בדירות ללא חצר בעורף	462.10	0.25	115.53
סה״כ מצב חדש			1292.01
השבחה			36.51
שווי מ״ר אקו׳			₪ 7,783
השבחה בש״ח (במעוגל) - מגרש 103			**₪ 284,000**

מגרש 104 -

הקלות		**מועד קובע**	**21/02/2022**
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	
דירות ק״ק	1591.80	1.00	1591.80
שטח חצר בעורף	426.70	0.25	106.68
שטח מרפסות בחזית	168.00	0.50	84.00
שטח חצר משותפת בחזית	537.00	0.10	53.70
סה״כ מצב קודם			1836.18
מצב חדש			
דירות ק״ק	1591.80	1.00	1591.80
שטח חצר בעורף	426.70	0.25	106.68
שטח חצר בחזית בדירות עם חצר בעורף	234.30	0.20	46.86
שטח חצר בחזית בדירות ללא חצר בעורף	470.70	0.25	117.68
סה״כ מצב חדש			1863.01
השבחה			26.83
שווי מ״ר אקו׳			₪ 7,050
השבחה בש״ח (במעוגל) - מגרש 104			**₪ 189,000**

9.2.5 התייחסות לשומת המשיבה

א. מקדם הסבת דירה לדירת גן -

בשומת המשיבה נקבע מקדם שיפור תכנון של 5% (לשטח הבנוי) בגין הסבת דירות רגילות לדירת גן / דירות מיוחדות.

כאמור, למחצית מדירות הגן הן חצרות עורפיות והן חצרות חזיתות ומכאן כי גם אלמלא אישור ההקלה, דירות אלו היו נבנות כדירות גן עם חצר צמודה.

כמו כן, שמאי המשיבה לא תמך את טענתו לפיה שווי מ״ר מבונה בדירות גן גבוה משווי מ״ר מבונה בדירות רגילות. בהתאם לנתונים המפורטים בשומת המבקשת, מתקבל כי אין הבדל מהותי בשווי מ״ר אקו׳ בין דירות רגילות לבין דירות גן.

ב. חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי -
בחילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה לא קוזז מס רכישה בשיעור 6% כפי שנקבע בתקינה השמאית ובהחלטת ועדת השגות הנ"ל.
כמו כן, בחילוץ לא הובא בחשבון שטח מרפסות בעוד שבתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטח חצרות/מרפסות.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות שמאי המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

א. הקלה לדירות גן בחזית המבנה

בהוראות תכנית רנ/250/ב' סעיף 6.5.א.1 נקבע:
"מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. מפלס 0.00 של דירות מגורים יקבע כך שתישמר פרטיות הדיירים ככל הניתן. דירות הגן תהיינה באחורי המבנים".

במסגרת הבקשה להיתר, התבקשו הקלות שונות וביניהם הקלה למיקום דירות גן בחזית כלהלן: "הקלה מהוראות תכנית סעיף 6.5 (א')1. לדירות גן בחזית המבנה, כולל גינות בחזית והפרדה ע"י גינון משותף".

מהות ההשבחה הינה תוספת דירות גן "דירות מיוחדות" במקום דירות רגילות ללא חצר.
בהוראות התכנית כמפורט לעיל קיימת מגבלה בעקבותיה לא ניתן לבנות דירות גן בחזית המבנה אלא רק דירות רגילות או דירות בשטח גדול מאוד באופן שאינו מנצל באופן מיטבי את שטחי הבניה.
ההקלה אפשרה בניית דירות גן בחזית המבנה עם שטחים התואמים את הביקוש בסביבה.
תחשיב ההשבחה מביא בחשבון את כל שטח החצרות של דירות הגן הפונות לחזית המבנה היות וללא אישור ההקלה לא היה ניתן לבנות דירות גן ואין רלוונטיות אם לדירה קיימת חצר עורפית או קדמית.
למעשה ההקלה אפשרה לבנות שתי דירות גן, במקום דירת גן אחת עורפית בשטח גדול שאינה מנצלת באופן מיטבי את שטחי הבניה.

לחילופין ניתן לבחון את ההשבחה בהתייחס למקדם שוליות עבור השטחים של דירות הגן החדשות שנוצרו בהקלה. בבחינת חלופות ההשבחה נמצא כי ההשבחה בחלופה הנ"ל גבוהה מחלופת ההשבחה שננקטה בשומת המשיבה. לשם הזהירות הובאה בחשבון החלופה שנקבעה בשומת המשיבה.

ב. מקדמים אקו׳

בתחשיב בשומת המשיבה, הובא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם הפסד שטח חצר משותפת לדיירי הבניין במקדם 5% המבטא חצר משותפת, בהתאם לשטחי החצרות המיוחסות לדירות הגן.
במצב החדש, הובאו בחשבון כל שטחי החצרות הפרטיות המיוחסות לדירות הגן במקדם חצר פרטית 30%, קרי השבחה בשיעור של 25%.

כתימוכין מפנה שמאי המשיבה למקדמי השבחה לחצרות דירות גן (בהקלה) שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם השבחה
גיא צדיק	4240/1	30%
שושי שרביט שפירא	7375/23	30%
נורית ג׳רבי	6368/334	25%
ניקי פרימו	7375/81	25%
תמיר שדה	7375/79	25%
שושי שרביט שפירא	735/29	30%

במצב הקודם, בקומת הקרקע היה ניתן לנצל בינוי של דירות רגילות ובמצב החדש לאחר אישור ההקלה, אותן הדירות הפכו ל ״דירות מיוחדות״ בהגדרתן, דבר אשר משפר ומעלה את הכנסות היזם במכירת אותה הדירה ללא קשר לשטח החצר שהתווסף.

בפועל, ברוב המקומות דירת גן יקרה ב- 25% עד 35% מדירה רגילה בבניין. כמובן כתלות בשטח הגינה ופרמטרים נוספים. במרכז הארץ הפער גבוה יותר מאשר בפריפריה. שמאי המשיבה הציג עסקאות של דירות גן ודירות רגילות:

	תאריך	גו״ח	חדרים	שטח בנוי	שטח חצר	שטח אקו׳	תמורה	תמורה למ״ר אקו׳
1	25/11/2022	5581/100/97	5	131.00	58.00	141.70	₪ 3,295,000	₪ 23,253
2	02/11/2022	5611/42/209	5	114.00	102.00	139.10	₪ 3,550,000	₪ 25,521
3	28/09/2022	5611/25/209	5	114.00	110.00	141.10	₪ 3,850,000	₪ 27,286
4	30/08/2022	5611/11/35	4	89.00	140.00	124.00	₪ 3,400,000	₪ 27,419
5	28/08/2022	5611/15/72	5	112.00	124.00	143.00	₪ 3,775,000	₪ 26,399
6	21/08/2022	5611/46/118	5	129.00	176.00	169.60	₪ 4,080,000	₪ 24,057
7	08/08/2022	5611/15/219	4	96.00	212.00	149.00	₪ 3,650,000	₪ 24,497
8	01/08/2022	24205/9	5	135.00	70.00	147.90	₪ 3,470,000	₪ 23,462
9	19/05/2022	5611/16/211	5	113.00	152.00	150.80	₪ 3,675,000	₪ 24,370
10	28/04/2022	5611/8/173	4	113.00	64.00	128.80	₪ 3,150,000	₪ 24,457
11	20/01/2022	5611/41/235	5	114.00	123.00	144.35	₪ 3,350,000	₪ 23,207
12	04/01/2022	5611/41/3	5	117.00	120.00	146.00	₪ 3,770,000	₪ 25,822
ממוצע								**₪ 24,979**

מקדם	1	0.8	0.25	סה"כ אקו'
מס"ד	שטח דירתי עד 112 מ"ר *	שטח דירתי שולי	שטח חצר	
1	112.00	19.00	58.00	141.70
2	112.00	2.00	102.00	139.10
3	112.00	2.00	110.00	141.10
4	89.00	0	140.00	124.00
5	112.00	0	124.00	143.00
6	112.00	17.00	176.00	169.60
7	96.00	0	212.00	149.00
8	112.00	23.00	70.00	147.90
9	112.00	1.00	152.00	150.80
10	112.00	1.00	64.00	128.80
11	112.00	2.00	123.00	144.35
12	112.00	5.00	120.00	146.00

* בהתאם לממוצע הנתונים.

השוואת הנתונים מצביעה על פער של יותר מ- 5.5% בין שווי מ"ר בנוי בדירה רגילה כמפורט בשומת המשיבה לבין שווי מ"ר אקו' בדירת גן. לפיכך, מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר.

עוד מציין שמאי המשיבה כי אישור ההקלה אפשר בנוסף הקמת גדר בנויה היוצרת חיץ בין חצר דירות הגן בחזית הבניין לבין הרחוב ומכאן כי הדירה הושבחה ע"י מתן פרטיות.

ג. שווי מ"ר מבונה

שווי שוק מקרקעין הינו המחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון ללא מגבלות ותנאים חיצוניים שפורטו בחוזה החכירה לרבות התחייבות לתשלום מס רכישה ו/או תנאים והתחייבויות נוספים שנטל על עצמו הנישום.
לאור האמור, הרי ששווי מ"ר מבונה לצורך עריכת היטל השבחה מבוסס על אומדן שווי שוק של זכויות הבעלות במקרקעין ללא התחשבות במס רכישה ששולם.

ד. הקלה בקווי בניין

לטענת שמאית המבקשת לא קיימת השבחה עקב אישור הקלה בקווי בניין היות והבליטות מעבר לקווי בנין הינן מזעריות ואינן יוצרות שיפור תכנוני.
בהתאם לחישוב שטחי הבניה החורגים מקו הבנין האחורי עולה כי במגרש 103 קיימת חריגה של שטח עיקרי + מרפסות + שירות בהיקף של 95.46 מ"ר (39.84 מ"ר אקו') ובמגרש 104 חריגה של שטח עיקרי + מרפסות + שירות בהיקף 76.15 מ"ר (32.65 מ"ר אקו'). שמאי המשיבה מציין כי אין מדובר בשטח זניח, אלא בשטחים

המאפשרים תכנון אפקטיבי ויעיל של שטחי בניה בפרויקט ויח"ד בבניין על ידי הגדלת שטח הדירות והמרפסות ויש לבטא זאת בתחשיב ההשבחה.
כמו כן, ככל ונטען כי הקלה זו אינה יוצרת שיפור תכנוני, נשאלת השאלה למה התבקשה ההקלה בקווי הבנין?. למבקשת יש אפשרות לנצל שטחי בניה במסגרת קווי הבנין המותרים ולתכנן בה דירות קטנות עם מרפסות קטנות.

ה. מרפסות שמש במצב הקודם

בסעיף 4.1.2 .ב להוראות התכנית נקבע:
"מתוך השטחים העיקריים של מגרש מוקצה למרפסות מקורות שטח כולל בהיקף של 12 בממוצע כפול מס' הדירות. לא יהיה ניתן להמיר שטח שנועד למרפסות מקורות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות".

היות ובמקרה הנדון מדובר בדירות מגורים בקומת הקרקע הרי שבמצב הקודם ע"פ הוראות התכנית נדרש לקזז משטח עיקרי של כל דירה שטח עבור מרפסת מקורה.

יוער, כי מרפסות בקומת הקרקע אינן יכולות להיות מוגדרות כמרפסת זיזית היות ומרפסת זיזית היא למעשה מרפסת הנבנית בצמוד לבניין וללא עמודים או חיזוקים מלבד יציקת הבטון.
בשומת המבקשת, בבחינת המצב הקודם ,הובא בחשבון שטח מרפסת שמש במקדם אקו' 50%.
לעמדת שמאי המשיבה מקדם זה אינו סביר למרפסת שמש בבניה רוויה קל וחומר למרפסת בדירה בקומת הקרקע אשר המרפסת שלה פונה לחצר משותפת של הבנין.
המקדם שנקבע גבוה יותר ממקדם מרפסת פנטהאוז או מקדם מרתף בצמוד קרקע.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

ביום 31/10/2023 וביום 01/11/2023 נערכו דיונים משותפים למינויים 2023-810 (מגרש 103), 2023-811 (מגרש 104) ו- 2023-1432 (מגרש 126), לבקשת הצדדים.

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיונים:

9.4.1 טענות המבקשת -

א. מגרש 126

במגרש 126 שלבי בניה של בניין מגורים שיכלול 74 יח"ד לצד שטח מסחרי בהיקף של כ- 1,000 מ"ר (סופרמרקט).

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה מהוראות בינוי, מבוקשות דירות גן בחזית המבנה כולל גינות בחזית.

מבוקשות 2 דירות גן, אחת בחזית לרחוב מורטון מנדל ודירה נוספת בעורף הבניין הפונה לכביש פנימי ומעברו הצפוני קרקע בייעוד מבנה ציבור.

ההקלה הינה ביחס לדירה החזיתית בלבד. לעמדת שמאית המבקשת, משמעות ההקלה הינה חצר צמודה בשטח של כ- 58 מ"ר בחזית המבנה מאחר והחצר הצדדית והעורפית עכלו לשמש כחצר גם ללא אישור ההקלה.

בחינת ההשבחה צריכה להיעשות ביחס לתכנון מיטבי ללא אישור ההקלה - בהתאם לנספח הבינוי ניכר כי בעורף המגרש שטח חצר המספיק לתכנון יעיל של 2 דירות גן ולכן ההשבחה נובעת רק מתוספת חצר שפונה לחזית הבניין.

בבחינת שווי מ"ר מבונה, הובא בחשבון כי במגרש 126 עירוב שימושים של מסחר ומגורים.
כמו כן, שמאית המבקשת חוזרת על הטענה לפיה אין הבדלי שווי בין דירות גן לדירות רגילות. יחד עם זאת מאחר ודירות הגן במגרש 126 הן בסמוך לשטחי מסחר, שווין נמוך משווי מ"ר בבנייני בוטיק בני 4-5 קומות ללא שימושי מסחר.

ב. מגרשים 104-103

ההשבחה נבחנה ביחס להקלה לתוספת דירות גן עם חצרות בחזית הבניינים (בדומה למגרש 126) ולהקלות בקווי בניין.

דירות הגן בפרויקט נחלקות ל- 3 סוגים:

- דירות גן בחלק העורפי של הבניין או שפונות לשטח הציבורי שנמצא בצד והן לא הושפעו מאישור ההקלה.
- דירות שהחצר הראשית שלהן פונה לעורף או לצד ולאור אישור ההקלה התווספה חצר קטנה בחזית.
  ההשבחה נובעת מתוספת שטח חצר נוסף שולי המופרד מהחצר הראשית. שמאי המבקשת מציין כי שטח החצר הנוספת, צורתה והגישה אליה מעידים על שטח משני ופחות לשימוש כשטח פנאי.
- דירות גן שהחצר שלהן פונה רק לחזית ולכיוון הרחוב.
  החצר שהתווספה לדירה במצב החדש, שימשה כחצר משותפת במצב הקודם. קרי, דירות אלו הן עם מרפסת ולא דירות עם חצר צמודה. החצר הייתה חצר משותפת.
  במצב הקודם, בדירות שלא ניתן היה לבנות חצר לחזית, היה ניתן לבנות מרפסת מקורה ולאור הפרשי הטופוגרפיה בין הרחוב לבין ה-0.00, אפשר היה לייצר מרפסת שמוגבהת מעל פני הקרקע, כנדרש.

הקלה בקווי בניין -
קו הבניין האחורי הוא קו בניין למרכז המגרש. בבחינת תשריט הבקשה להיתר בניה, ההקלה בקו בניין הינה ביחס לחריגות קטנות של המרפסות, 40-50 ס"מ כשעובי הקיר הוא 20 ס"מ.

מדובר בשטח זניח שלא מייצר השבחה או שיפור תכנון משמעותי. את אותו שטח החורג מקו הבניין, אפשר היה להוסיף בהמשך המרפסת (הבניין אינו מנצל את מלוא תכסית קווי הבניין).

ביחס לחריגות מקווי הבניין לחזית הבניינים, מפנה לתקנות התו"ב לפיהן תותר חריגה של עד 1.2 מ' לחזית.

9.4.2 טענות המשיבה -

א. מגרש 126

בסעיף 6.5 א (1) להוראות תכנית רנ/250/ב' נקבע כי דירות הגן תהיינה בעורף המבנים.
פרשנות הוועדה לסעיף זה כי דירות הגן ימוקמו בעורף המבנים בלבד. מכאן כי במצב הקודם ניתן למקם דירה רגילה בחזית המבנה ולא דירת גן.
לפיכך, אין רלוונטיות אם יש דירת גן שהחצר שלה פונה לעורף או צד החלקה מאחר והוראות התכנית קובעות שדירת גן לא יכולה להיות ממוקמת בחזית המבנה. דירת גן יכולה להיות רק בעורף המבנה.

ביחס לעסקאות ההשוואה - בהתאם לתגובה ולשומת המשיבה, שטח ממוצע של דירות בעסקאות ההשוואה הוא 112 מ"ר. הפרש השווי בין דירות גן לדירות רגילות בפסגות אפק מבטא את העובדה כי דירות גן הן דירות מיוחדות, בגינן קונה פוטנציאלי מוכן לשלם עלות נוספת ללא קשר לשטח החצר.
לשמאית המבקשת טענה ביחס למגבלה של בינוי לצד שטחי מסחר ומגבלה של בניין בן 16 קומות. שמאי המשיבה מציין כי בעסקאות ההשוואה אין מסחר והבינוי הוא של מבנים נמוכים יותר.
לעניין הפחתת מס רכישה, בשווי שוק של מקרקעין לא מוסיפים מס רכישה והוצאות נוספות שהנישום נושא בהן, אחרת נצטרך להוסיף עלויות תכנון ועו"ד לדוגמה.

ב. מגרשים 104-103

שמאי המשיבה מפנה לתרשים מגרש 104 המביא לידיי ביטוי לעמדתו את גישת המשיבה:
בבניין 6, 4 דירות גן, שתיים מתוכן (הצפוניות) פונות לעורף המבנה ובצד יש שצ"פ. כל דירה הפונה לרחוב או לדרך נחשבת דירה הפונה לחזית. בדירות שפונות לעורף המבנה, לגינה, לשצ"פ וכו' אין חיוב בהיטל השבחה.
שמאי המשיבה מדגיש כי ההשבחה חושבה על כך שלא ניתן לבנות דירות גן בחזית המבנה ללא קשר לכיוון החצרות של אותן דירות. לדוגמה, דירה 2, אם לא הייתה חצר, היה חיוב בהיטל השבחה כי יש לה גינה בעורף והיא בנויה בחזית המבנה.

תחשיב ההשבחה מבטא את האיסור למקם דירות גן בחזית המבנה, ללא תלות בכיוון החצר.

מרפסות בקומת הקרקע - בסעיף 4.1.2.ב' להוראות התכנית נקבע כי מרפסות מקורות בקומת הקרקע יחשבו על חשבון שטח עיקרי.

הקלה בקווי בניין - שמאי המשיבה מסכים עם טענת שמאי המבקשת לפיה אין בעיית תכסית. מאידך, משהתבקשה בניה מעבר לקו בניין במסגרת הקלה, הדבר מעיד על שיפור תכנוני. תכנון במסגרת קווי הבניין יוצר מרפסות פחות אפקטיביות, יותר צרות וארוכות.

כמו כן, בשומת המשיבה אין חיוב בגין חריגה מקווי בניין בחזית, בהתאם לתקנות.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>הקלה לדירות גן בחזית הבניינים</u>

במסגרת הבקשות להיתרי בניה במגרשים 104-103 התבקשה הקלה כדלקמן:
"הקלה מהוראות תכנית סעיף 6.5 (א')1 לדירות גן בחזית המבנה, כולל גינות בחזית והפרדה ע"י גינון משותף".

בתחשיב שומת המשיבה הובאו בחשבון שטח דירות הגן החזיתיות וכן שטח החצר הצמודה אליהן.
בבחינת שווי מצב קודם הובאו בחשבון שטח הדירות במקדם 1 ושטח החצרות במקדם 5% (מקדם חצר משותפת).
בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון שטח הדירות במקדם 1.05 (מקדם "דירה מיוחדת") ושטח החצרות במקדם 30% (מקדם חצר צמודה).

שמאית המבקשת טוענת כי להקלה אין השפעה על השטח העיקרי של דירות הגן שפונות לחזית וכי ההשבחה באה לידיי ביטוי בתוספת חצר שולית (המנותקת מהחצר הראשית). בתחשיב ההשבחה הבחנה בין דירות להן חצר בחזית וחצר עורפית (מקדם חצר 0.2) לבין דירות הכוללות חצר חזיתית בלבד (מקדם חצר 0.25).

<u>הכרעה</u>:
בסעיף 1.א.6.5 ("אדריכלות") להוראות תכנית רנ/250/ב' (418-0195958) נקבע:
*"מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. מפלס 0.00 של דירות מגורים יקבע כך שתישמר פרטיות הדיירים ככל הניתן. **דירות הגן תהיינה באחורי המבנים**"* (הדגשה שלי ע.י.).

בבקשות להיתרי בניה מושא ההליכים בהכרעה זו התבקשו:
- מגרש 103 - 4 בנייני מגורים בני 5 קומות מעל קומת מרתף משותפת, סה"כ 72 יח"ד.
- מגרש 104 - 6 בנייני מגורים בני 5 קומות מעל קומת מרתף משותפת, סה"כ 92 יח"ד.

מגרשים 103-104 כוללים 3 חזיתות - חזית לרחוב חיים הרצוג, חזית לרחוב ראובן רובין / רחוב מורטון מנדל וחזית לרחוב אלי ויזל.
קרי, מתוך 36 דירות גן מבוקשות, 24 דירות גן מהוות דירות חזיתיות אשר אושרו במסגרת ההקלה (בשני המגרשים גם יחד).

חלק מדירות הגן כוללות חצרות פרטיות צרות וארוכות, חלקן כוללות חצר עורפית וחצר חזיתית המנותקות זו מזו, חלקן פונות לרחוב חיים הרצוג המהווה עורק תחבורה ראשי וחלק מדירות הגן פונות לרחובות פנימיים ומעברם מבני ציבור.

מקובלת עלי עמדת הצדדים לפיה במצב הקודם הותרו דירות בחזית המבנה אך ללא האפשרות להצמיד חצר פרטית לדירות אלה.
מקדם השווי שנקבע לחצר משותפת במצב הקודם בשומת המשיבה בשיעור של 5%, מקובל עלי וישמש בתחשיבי ההשבחה.
ביחס לטענה כי חלק משטחי החצרות הינם שטחים שוליים, לעמדתי יש להבחין בין שטח חצר פרטית אפקטיבית לבין שטח חצר צרה וארוכה בה סביר כי אינטנסיביות השימוש תהיה נמוכה. שטח החצרות נמדד על ידי גרפית מתשריטי היתרי הבניה.

כמו כן, אני סבור כי יש להביא בחשבון את מיקום דירות הגן - חלק פונות לרחוב חיים הרצוג המהווה עורק תחבורה ראשי לכלי רכב פרטיים וציבוריים וחלק פונות לרחובות פנימיים.

10.2 <u>הקלה בקווי בניין</u>

הבינוי במגרשים הנדונים כולל בניינים בהיקף המגרש ובמרכזם רחבת גינון משותפת.
קווי הבניין נקבעו הן "כטבעת" חיצונית והן "כטבעת" פנימית לרחבת הגינון.

המסגרת הבקשות להיתרי בניה התבקשו הקלות בקווי הבניין הפנימיים והחיצוניים, חלקן ביחס לשטח מרפסות וחלקם ביחס לשטחים עיקריים.

בתחשיב שמאי המשיבה הובאו בחשבון השטחים החורגים מקווי הבניין, במקדם שווי (מרפסת / עיקרי / שירות) ומקדם שיפור תכנון בשיעור של 10%. כמו כן, לא חושבה השבחה ביחס לשטח המרפסות החזיתיות לגביהן התבקשה הקלה, בהתחשב בתקנות התו"ב המאפשרות חריגה בקו בניין קדמי למרפסות עד 1.2 מ'.

לעמדת שמאית המבקשת תוספת שטח המרפסות החורגות הינו זניח ואינו מהווה שיפור תכנוני ומכאן כי לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה בקווי הבניין.

הכרעה:
לאחר בחינה של תשריטי הבקשות להיתרי בנייה, איני מקבל את עמדת שמאית המבקשת לפיה ההקלה בקווי הבניין הביאו לתוספת שטח זניחה שאינה משביחה את הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה יערך בהתאם למתודולוגיית שמאי המשיבה.
לעמדתי מקדם שווי ראוי לשטח המרפסות הינו 40%.
כמו כן, מקובל עלי מקדם שיפור התכנון שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

10.3 ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד אישור ההקלות כמפורט להלן:

תכנית	תאריך קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשים
הקלות	21/02/2022	8,250 ₪	מגרש 103 - 7,783 ₪
			מגרש 104 - 7,050 ₪

השווי בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על ניתוח עסקאות של דירות מגורים בסביבת הנכס משנת 2022.

שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת נקבע בהתבסס על ניתוח נתוני ההשוואה המוזכרים בשומת המשיבה בתוספת שטח מרפסת אקו' וחילוץ כמפורט לעיל.

דרך ניתוח נתוני ההשוואה בשומות הצדדים זהה למעט הכללת שטחי מרפסות וקיזוז מס רכישה בשיעור 6% שהובאו בחשבון בשומת המבקשת.
יצוין כי בשומת המבקשת אין הסבר / הבהרה לערכי השווי השונים שהובאו בחשבון על ידה בשני המגרשים.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה בניתוח נתוני ההשוואה במקרה הנדון יש להביא בחשבון שטח מרפסות, שכן שווי מ"ר בנוי בנתוני ההשוואה מגלם מרפסות, מחסנים דירתיים וחניות, בעוד שבדירות גן שווי מ"ר בנוי / מבונה אמור לגלם רק שטחי חניות ומחסנים דירתיים ותרומת שטחי הגינה לשווי הדירה מחושבת בנפרד.

אינני מקבל את הטענה לפיה יש לקזז מס רכישה מנתוני השווי. בחישוב שווי לצורך היטל השבחה לא מקובל להביא בחשבון הפחתה של מיסוי, ככל שחל, על רוכש המקרקעין וכל העלויות הנלוות של היזם מגולמות בעלויות הבניה ובשיעור היזמות ששימשו בחישוב היתרה לקרקע.

חילוץ שווי מ"ר מבונה (בהתאם לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים)	
ממוצע מ"ר בנוי אקו' (מ"ר פלדלת במקדם 1 בתוספת 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.4)	₪ 22,647
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 19,357
בניכוי יזמות (20%, בהתאם להסכמת הצדדים)	₪ 16,131
קיזוז עלויות בנייה (בהתאם להסכמת הצדדים)	₪ 8,500 -
שווי מ"ר מבונה אקו' (במעוגל)	**₪ 7,630**

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות - **7,630** ₪.

10.4 תחשיב

הקלות - מגרש 103								מועד קובע 21/02/2022
דירות גן בחזית (סה"כ 10 יח"ד/חצרות בהקלה)								
מצב חדש								
מקדם שווי		1		0.25	0.15			
בנין	**מספר דירה**	**שטח דירה**	**סה"כ שטח חצרות**	**שטח חצר אפקט' ***	**חצר צרה ***	**סה"כ חצר אקו'**	**מקדם מיקום**	**סה"כ אקו'**
1	1	85.35	87.88	68.24	19.64	20.01	0.90	94.820
	2	126.89	108.87	78.44	30.43	24.17	0.90	135.96
	4	124.95	102.88	102.88	0.00	25.72	0.95	143.14
2	1	83.53	76.61	51.16	25.45	16.61	0.90	90.12
	2	126.89	94.08	37.97	56.11	17.91	0.90	130.32
3	1	83.53	76.57	57.64	18.93	17.25	0.95	95.74
	2	126.89	60.69	29.81	30.88	12.08	0.95	132.03
4	1	83.53	55.39	36.26	19.13	11.93	0.95	90.69
	2	126.89	106.29	61.58	44.71	22.10	0.95	141.54
	4	124.95	62.77	62.77	0.00	15.69	0.95	133.61
סה"כ		**1093.4**	**832.03**					**1187.968**
מצב קודם			0.05					
1	1	85.35	87.88			4.39	0.90	80.77
	2	126.89	108.87			5.44	0.90	119.10
	4	124.95	102.88			5.14	0.95	123.59
2	1	83.53	76.61			3.83	0.90	78.62
	2	126.89	94.08			4.70	0.90	118.43
3	1	83.53	76.57			3.83	0.95	82.99
	2	126.89	60.69			3.03	0.95	123.43
4	1	83.53	55.39			2.77	0.95	81.98
	2	126.89	106.29			5.31	0.95	125.59
	4	124.95	62.77			3.14	0.95	121.68

סה"כ					832.03	1093.4		**1056.20**
ההשבחה דירות גן							**A**	**131.77**
קווי בניין	**קו בניין תכנית**	**קו בניין מבוקש**	**הפרש**	**אורך**	**מס' מרפסות**	**קומות**	**מקדם**	**סה"כ**
צידי מרפסות	3.00	2.60	0.40	4.06	2	4	0.50	6.50
צידי מרפסות	3.00	1.55	1.45	3.21	2	4	0.50	18.62
אחורי פנימי - עיקרי	16.00	15.00	1.00	5.23	-	1	1.00	5.23
אחורי פנימי - מרפסות (ק'1)	16.00	14.90	1.10	6.23	2	1	0.50	6.85
אחורי פנימי - מרפסות (ק'2-3)	17.00	15.90	1.10	5.35	2	2	0.50	11.77
סה"כ								48.97
מקדם שיפור תכנון								0.1
השבחה קווי בנין							**B**	**4.90**
סה"כ שטח לחישוב השבחה מהקלות							**A+B**	**136.66**
שווי מ"ר מבונה אקו'								₪ 7,630
השבחה בש"ח (במעוגל)								**₪ 1,042,800**
היטל השבחה (מגרש 103)								**₪ 521,400**

* שטח חצר אפקטיבית ושטח חצר צרה ע"פ מדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר הבניה.

הקלות - מגרש 104							**מועד קובע**	**21/02/2022**
דירות גן בחזית (סה"כ 14 יח"ד/חצרות בהקלה)								
מצב חדש								
מקדם שווי		1		0.25	0.15			
בנין	**מספר דירה**	**שטח דירה**	**סה"כ שטח חצרות**	**שטח חצר אפקט' ***	**חצר צרה ***	**סה"כ חצר אקו'**	**מקדם מיקום**	**סה"כ אקו'**
1	1	83.53	80.98	62.31	18.67	18.38	0.90	91.72
	2	126.89	80.67	50.41	30.26	17.14	0.90	129.63
2	1	124.92	88.47	73.15	15.32	20.59	0.90	130.95
	2	125.21	88.5	73.88	14.62	20.66	0.90	131.29
3	1	83.53	67.94	47.43	20.51	14.93	0.90	88.62
	2	126.89	80.75	50.62	30.13	17.17	0.90	129.66
	4	124.95	81.23	81.23	0.00	20.31	0.95	137.99
4	1	83.53	55.39	37.53	17.86	12.06	0.95	90.81
	2	126.89	106.29	78.60	27.69	23.80	0.95	143.16
	4	124.95	81.23	81.23	0.00	20.31	0.95	137.99
5	1	125.02	101.38	86.76	14.62	23.88	0.95	141.46
	2	124.92	81.59	66.61	14.98	18.90	0.95	136.63
6	2	125.21	81.81	50.91	30.90	17.36	0.95	135.44
	1	83.53	79.86	61.09	18.77	18.09	0.95	96.54

סה"כ					**1,589.97**	**1,156.09**		**1,721.889**
מצב קודם						0.05		
1	1				83.53	80.98	-	78.82
	2				126.89	80.67	-	117.83
2	1				124.92	88.47	-	116.41
	2				125.21	88.5	-	116.67
3	1				83.53	67.94	-	78.23
	2				126.89	80.75	-	117.83
	4				124.95	81.23	-	122.56
4	1				83.53	55.39	-	81.98
	2				126.89	106.29	-	125.59
	4				124.95	81.23	-	122.56
5	1				125.02	101.38	-	123.58
	2				124.92	81.59	-	122.55
6	2				125.21	81.81	-	122.84
	1				83.53	79.86	-	83.15
סה"כ					**1,589.97**	**1,156.09**		**1,530.62**
ההשבחה דירות גן							**A**	**191.27**

קווי בניין	**קו בניין תכנית**	**קו בניין מבוקש**	**הפרש**	**אורך**	**מס' מרפסות**	**קומות**	**מקדם**	**סה"כ**
צידי מרפסות	3.00	2.12	0.88	4.30	2	3	0.50	11.35
אחורי פנימי - עיקרי	16.00	15.34	0.66	5.23	2	1	1.00	6.90
אחורי פנימי - עיקרי	16.00	15.54	0.46	5.23	2	1	1.00	4.81
אחורי פנימי - מרפסות (ק'1)	16.00	15.34	0.66	6.23	2	1	0.50	4.11
אחורי פנימי - מרפסות (ק'3-1)	16.00	15.54	0.46	6.23	2	3	0.50	8.60
אחורי פנימי - מרפסות (ק'3-2)	16.00	15.34	0.66	5.40	2	2	0.50	7.13
סה"כ								42.90
מקדם שיפור תכנון								0.1
השבחה קווי בנין							**B**	4.29
סה"כ שטח לחישוב השבחה מהקלות							**A+B**	195.56
שווי מ"ר מבונה אקו'								₪ 7,630
השבחה בש"ח (במעוגל)								**₪ 1,492,100**
היטל השבחה (מגרש 104)								**₪ 746,050**

* שטח חצר אפקטיבית ושטח חצר צרה ע"פ מדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר הבניה.

הערת הח"מ: שטחים שהועברו מאדריכל התכנית והוצגו בשומות הצדדים – חלק מנתוני בניינים 4 ו- 6 הוחלפו בטעות.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כמגרשים 103-104 (חלק מחלקות 3 ו- 13 בגוש 5504) הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	מגרש	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	21/02/2022	103	₪ 1,042,800	**₪ 521,400**
		104	₪ 1,492,100	**₪ 746,050**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה