א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.02.2012
מס' מינוי	:	13997
מספרנו	:	279/11.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

מגרש מס' 008 (ע"פ תוכנית מס' הר/מק/2093/א')

חלקה 227 בגוש 6674

רחוב האילנות 2, פינת רחוב הנרקיסים

כפר שמריהו

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.02.2012
מס' מינוי	:	13997
מספרנו	:	279/11.01

לכבוד

<u>פלאצ'י שרון</u> **"המבקש"**
ע"י מר ויסמן שאול, שמאי מקרקעין
weissman.sh@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
<u>באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו</u> **"המשיבה"**
ע"י מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין
amirapp@zahav.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>מגרש מס' 008 (ע"פ תוכנית מס' הר/מק/2093/א')</u>
<u>חלקה 227 בגוש 6674</u>
<u>רחוב האילנות 2, פינת רחוב הנרקיסים, כפר שמריהו</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני, מטעם המבקש, מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].

בתאריך 06.12.2011 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

<u>מטעם המבקש:</u> השמאי שאול ויסמן והשמאית עדי ויסמן.

<u>מטעם המשיבה:</u> השמאי אמיר דרור וגב' שלי רוזטל - יועצת משפטית של הועדה המקומית לתו"ב כפר שמריהו.

נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.

הוצא פרוטוקול דיון בתאריך 06.12.2011 ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תוכנית מס' הר/מק/2093/א', כתוצאה ממימוש מלא בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. המועד הקובע

מהות	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תוכנית מס' הר/מק/2093/א'	17.11.2010	01.12.2010

4. ביקור בנכס

בתאריך 07.02.2012 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש	:	6674
חלקה	:	227[2]
שטח החלקה הרשום	:	1,372 מ"ר
מגרש מס'	:	008 (ע"פ תוכנית מס' הר/מק/2093/א')
שטח המגרש	:	1,372 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש בניה למגורים עליו בית מגורים חד קומתי
מיקום	:	רחוב האילנות 2, פינת רחוב הנרקיסים - כפר שמריהו

[2] חלק מחלקה מקורית מס' 32 בגוש 6674.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו מגרש מס' 008 (ע"פ תוכנית מס' הר/מק/2093/א') עליו בית מגורים חד קומתי, הידוע כחלקה 227 בגוש 6674 והממוקם ברחוב האילנות 2, פינת הנרקיסים בכפר שמריהו (להלן "הנכס").
- כפר שמריהו נחשב לישוב ייחודי ומבוקש למגורים, הנהנה מדימוי יוקרתי ומאוכלוסיה מרקע סוציו-אקונומי גבוה.
- הסביבה מהווה אזור מגורים, המאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, ישנים לצד חדשים.
- רחוב האילנות הינו רחוב חד סטרי המחבר את הרחובות הנרקיסים ממזרח ודרך השדות ממערב.
- ממזרח לרחוב האילנות מצוי בית העלמין של כפר שמריהו ותוואי מסילת הרכבת.
- בסביבה קיים פיתוח מלא.
- הטופוגרפיה באזור מישורית.

<u>תיאור חלקה 227 בגוש 6674 / מגרש 008:</u>

- החלקה הנדונה הינה החלקה הראשונה מצד מזרח של רחוב האילנות ומצידו הצפוני.
- שטח החלקה הרשום הינו 1,372 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה דמויית מלבן, עם פינה דרום מזרחית מעוגלת.
- החלקה פינתית, עם חזית דרומית באורך של כ- 20 מ' לרחוב האילנות, וחזית מזרחית באורך של כ- 69 מ' לרחוב הנרקיסים.
- בעת הביקור בנכס, נמצא כי על החלק הדרומי של החלקה, בנוי בית מגורים חד קומתי, המהווה את היחידה המזרחית בבית מגורים דו משפחתי[3].
- הבית בנוי מבניה ותיקה, בשטח של כ- 63 מ"ר[4], עם גג רעפים דו שיפועי.
- בעורף הבית קיים מחסן בשטח של כ- 16 מ"ר.
- שטח חצר בית המגורים מגונן.

[3] היחידה המערבית בנויה על החלקה הסמוכה 226 בגוש 6674.

[4] ע"פ רישיון בניה מתאריך 26.04.1959.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. פלט מידע

מפלט מידע מיום 27.10.2011 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 6674 חלקה: 227 שטח רשום: 1,372 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח החלק בנכס: בשלמות

חכירות:

תאריך	חוכרים	החלק בנכס	הערות
03.08.2010	פלאצי שרון	1/2	בתנאי שטר מקורי: 17367/1996/0001 תאירך סיום: 31.03.2063 ש. תיקון: 17367/96
25.11.2010	פלאצי שרון	1/2	

הערה בדבר אתר עתיקות:

תאריך	החלק בנכס	לטובת	הערות
11.12.1994	---	רשות העתיקות	י.פ. 4256 מיום 27.10.94

הערות אזהרה לפי ס' 126:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על	לטובת
06.01.2011	---	כל החוכרים	טל עינב ודורון
15.02.2011	---	כל החוכרים	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ

בנוסף להערות הנ"ל, רשומה על כל החוכרים הערה על משכנתא מבנק מזרחי טפחות בע"מ.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7.2. <u>הסכמי מכר שנערכו בנכס הנדון</u>

א. <u>הסכם מכר מיום 31.12.2007:</u>

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 31.12.2007 בין דניאל ואסתר אזוגי (להלן "המוכר") לבין שרון פלאצי וגלעד טיסונה (להלן "הקונה"), לפיו המוכר מוכר לקונה את זכויותיו (זכויות חכירה מהוונת) בבית מגורים צמוד קרקע בשטח של כ- 60 מ"ר, הידוע כחלקה 227 בגוש 6674 והממוקם ברחוב האילנות, פינת רחוב הנרקיסים בכפר שמריהו.

ב. <u>הסכם מכר מיום 05.07.2010:</u>

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 05.07.2010 בין גלעד טיסונה (להלן "המוכר") לבין שרון פלאצ'י (להלן "הקונה"), לפיו המוכר מוכר לקונה את זכויותיו, המהווים מחצית מזכויות החכירה המהוונת בבית מגורים צמוד קרקע בשטח של כ- 60 מ"ר, הידוע כחלקה 227 בגוש 6674, והממוקם ברחוב האילנות, פינת רחוב הנרקיסים בכפר שמריהו.

ג. <u>הסכם מכר מיום 05.01.2011:</u>

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 05.01.2011 בין שרון פלאצי (להלן "המוכר") לבין דורון ועינב טל (להלן "הקונה"), לפיו המוכר מוכר לקונה חלק מזכויותיו (זכויות חכירה מהוונת) בחלקה 227 בגוש 6674, הממוקמת ברחוב האילנות, פינת רחוב הנרקיסים בכפר שמריהו, המהווים בית מגורים בשטח של כ- 60 מ"ר, הבנוי כדין ללא חריגות בניה, וקרקע בשטח של 392 מ"ר נטו ללא הפקעות, בהתאם לתשריט המצורף להסכם המכר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תוכנית מפורטת מס' תגפ/293:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.07.1950.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים.

הקרקע הכלולה בתוכנית הינה חלקה 32 בגוש 6674.

החלקה הנדונה מהווה את החלק המערבי של מגרש מס' 3 ששטחו 3,000 מ"ר.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים:</u>

שטח מגרש מינימאלי : 2,000 מ"ר.

אחוז בניה מקסימאלי מותר
על החלקה (כולל בניין עזר) : בית מגורים 150 מ"ר.

מספר קומות מותר : קומה אחת.

קווי בניין : <u>ע"פ תשריט התוכנית:</u>

- קו בניין לרחוב הנרקיסים הינו 7 מ'.
- קו בניין לרחוב האילנות הינו 12 מ'.

<u>ע"פ תקנון התוכנית:</u>

- קו בניין לצד 4 מ'.
- קו בניין לאחור 8 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ב. תוכנית מתאר מס' הר/410 א':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 בתאריך 04.07.1968.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי ב'.

תותר הקמת בית אחד על כל מגרש. הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, להתיר הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

<u>עיקרי התכליות והשימושים באזור חקלאי ב'</u>: חקלאות, גננות, חממות ומשתלות, לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש החקלאי של הקרקע, בית מגורים ונספחים.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור חקלאי ב'</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	5,000 מ"ר.
בנין ראשי	:	עד 300 מ"ר למגורים.
נספחים	:	כל הדרוש למבנים חקלאיים - ולנספחים 50 מ"ר.
גובה מבנה המגורים	:	קומה אחת או קוטג'.
גובה המבנים החקלאיים	:	כפי הדרוש למבנים חקלאיים - ולנספחים 2.4 מ'.
צפיפות	:	יח"ד אחת למגרש.
קווי בניין[5]	:	קו בנין לרחוב הנרקיסים הינו 7 מ'[6]. קו בנין לרחוב האילנות הינו 6 מ'. קו בנין לצד 5 מ', קו בנין לאחור 10 מ'.

<u>הערה</u>: במגרשים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש, יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.

[5] בתשריט התוכנית מופיעות שתי רוזטות המתייחסות לרחוב הנרקיסים, רוזטה דרומית בה מצוין קו בניין 7 מ' ורוזטה צפונית בה מצוין קו בניין 15 מ' (ראה בהמשך התייחסות לקביעת קו בניין לרחוב הנרקיסים במגרש הנדון לפי 7 מ').

[6] המספר ברוזטה שבתשריט אינו ברור. במהלך הדיון ביקשתי מנציגי המשיבה להעביר עותק ברור מתשריט התוכנית, אך נמסר בתגובה לפרוטוקול הדיון כי גם ההעתק המצוי במשרדי המועצה הינו משובש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תוכנית מתאר מס' הר/1459:
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2455 בתאריך 20.07.1978.
התוכנית משנה את הוראות תוכנית הר/410/א', וקובעת כי באזור חקלאי ב' יהיה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליחידת דיור נוספת בתנאים של אזור מגורים א', ואחרי שתתקבל המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו. סה"כ 2 יחידות דיור.
המרחק המינימאלי בין צירי הבניינים יהיה 8 מ'.
המרחק בין הבניין החזיתי במגרש לבין הבניין העורפי במגרש יהיה לפחות 12 מ'.
קווי בניין ע"פ תשריט התוכנית[7] : קו בנין לרחוב הנרקיסים הינו 7 מ'.
קו בנין לרחוב האילנות הינו 6 מ'.

ד. תוכנית מתאר מס' הר/1914 א' - ביטול הגבלת בן משפחה:
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 בתאריך 26.10.1995.
התוכנית התירה באזור מגורים א' ובאזור חקלאי ב' הקמת 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית, ובתנאי שהמרחק המינימאלי בין הבתים יהיה 8 מ'.
זכויות בניה עפ"י תוכנית המתאר הר/410 א'.

ה. תוכנית מתאר מס' הר/1914 - מרתפים כפר שמריהו:
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4346 בתאריך 09.11.1995.
<u>קוטג'ים (יותר ממפלס אחד)</u> : תותר בנית קומת מרתף אחת בגודל תכסית הבניין.
<u>וילות (מפלס אחד בלבד)</u> : ניתן להקים קומת מרתף בשטח של עד 50% משטח בניה מותר ובנוסף חניה בשטח של 30 מ"ר וממ"ד בשטח של 7 מ"ר.
גובה מכסימאלי של קומת המרתף - 2.2 מ', הכניסה מתוך יחידת המגורים.

ו. תוכנית מתאר מס' הר/1942:
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 בתאריך 26.06.1997.
התוכנית משנה את הוראות תוכנית הר/410/א', וקובעת כי באזור חקלאי ב' ניתן יהיה לבנות במגרשים שגודלם לפחות 1,100 מ"ר ומעלה יחידת דיור נוספת, סה"כ 2 יחידות דיור בשטח כולל של 300 מ"ר, וע"פ הוראות לוח חלוקה לאזורים והגבלותיהם של תוכנית מתאר הר/410/א' המתייחסים לאזור מגורים א'[8].

[7] בתשריט התוכנית מופיעות שתי רוזטות המתייחסות לרחוב הנרקיסים, רוזטה דרומית בה מצוין קו בניין 7 מ' ורוזטה צפונית בה מצוין קו בניין 15 מ' (ראה בהמשך התייחסות לקביעת קו בניין לרחוב הנרקיסים במגרש הנדון לפי 7 מ').

[8] בלוח חלוקה לאזורים והגבלותיהם שבתוכנית מתאר הר/410/א', נקבע באזור מגורים א', קו בניין צדדי של 4 מ' וקו בניין אחורי של 8 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ז. תוכנית מתאר מס' הר/1993 - בריכות שחיה פרטיות:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 בתאריך 14.12.1999.
תקנון התוכנית מתיר הקמת בריכת שחיה בשטח מירבי של 100 מ"ר ובין היתר בתנאים הבאים:

- הקמת בריכות שחיה תותר בקו בניין של 4 מ' מכל גבול.
- שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
- בצמוד לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

ח. תוכנית מתאר מס' הר/1635 א' - בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 בתאריך 20.02.2000.
התוכנית מתירה, בבתי מגורים צמודי קרקע, שימוש לצורך מגורים בחלל גג הרעפים, בתנאים שלהלן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגראלי של בית המגורים אליו הוא קשור.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. שטח זה יהווה תוספת לזכויות הבניה המותרות.

ט. תכנית מתאר מס' הר/מק/1635 ב' - פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635 א' בדבר עיצוב אדריכלי:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 בתאריך 14.10.2001.
בהתאם להוראות התוכנית, שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך, ומבנהו מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

תוכנית מס' הר/מק/2093/א':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6161 בתאריך 17.11.2010.

מטרת התוכנית הינה שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

<u>להלן קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התוכנית:</u>

<u>תשריט "מצב מאושר":</u>

קו בניין בחזית מזרחית הפונה לרחוב הנרקיסים - 15.00 מ'.
קו בניין בחזית מערבית הפונה לחלקה 226 - 0.00 מ'.
קו בניין בחזית דרומית הפונה לרחוב האילנות - 6.00 מ'.
קו בניין בחזית צפונית הפונה לחלקה 89 - 5.00 מ'.

<u>תשריט "מצב מוצע":</u>

קו בניין בחזית מזרחית הפונה לרחוב הנרקיסים - 6.00 מ'.
קו בניין בחזית מערבית הפונה לחלקה 226 - 4.00 מ'.
קו בניין בחזית דרומית הפונה לרחוב האילנות - 6.00 מ'.
קו בניין בחזית צפונית הפונה לחלקה 89 - 5.00 מ'.

<u>לעניין בניה חדשה, נקבע בתקנון התוכנית כלהלן:</u>

בניה חדשה בתחום התכנית תותר אך ורק בתחום קווי הבניין המתוארים בתשריט בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוראות קווי הבניין שבתכנית זו מתייחסות לבנייה הראשית המותרת במגרש המשמש למגורים.
2. הוראות לגבי נספחים ושימושים אחרים המותרים במגרש יהיו בהתאם לתכנית המתאר על תיקוניה.
3. במידה וקיים היתר בניה על-פיו מותרת בניה בתחום שבין קו הבניין המופיע בתשריט לבין גבול המגרש (להלן המרווח) יותר שיפוץ חלקי המבנה הקיימים במרווח בהיתר, בלא תוספת שטחי בניה חדשים במרווח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

מעיון במסמכים שהוצגו בפני נמצאו כל אלה:

א. <u>רשיונות בניה לבית המגורים נשוא השומה:</u>

1. רשיון בניה מס' 2826 מתאריך 26.04.1959[9], לתוספת למבנה קיים, לפי הפירוט הבא:

שטח בניין קיים	29.50 מ"ר
שטח בניין מוצע	33.60 מ"ר
סה"כ שטח בניין קיים + מוצע:	**63.1 מ"ר**
בנוסף, מרפסות בשטח:	**11.50 מ"ר**

2. רשיון בניה מס' 300 מתאריך 30.12.1965, לתוספת מבנה עזר בשטח של 16.45 מ"ר.

ב. <u>רשיון בניה לבית המגורים הצמוד לבית נשוא השומה:</u>

רשיון בניה מס' 322 מתאריך 31.07.1963[10], לתוספת למבנה קיים, לפי הפירוט הבא:

שטח בניין קיים	41.40 מ"ר
שטח בניין מוצע	19.60 מ"ר
סה"כ שטח בניין קיים + מוצע:	**61 מ"ר**
בנוסף, מרפסת מוצעת בשטח:	**15.72 מ"ר**

[9] ההיתר מתייחס לחלקה מקורית מס' 32 בגוש 6674.

[10] ההיתר מתייחס לחלקה מקורית מס' 65 בגוש 6674.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

<u>שומת המשיבה:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תוכנית מס' הר/מק/2093/א':</u>

שווי מצב חדש[11]	12,000,000 ש"ח
שווי מצב קודם[12]	<u>8,000,000 ש"ח</u>
סה"כ ההשבחה	**4,000,000 ש"ח**
היטל ההשבחה (50%)	**2,000,000 ש"ח**

נכון למועד הקובע 01.12.2010, צמוד למדד כחוק להיום.

<u>שומת המבקש:</u>

שמאי המבקש קבע כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תוכנית הר/מק/2093/א'.
שמאי המבקש הציג ניתוח נתוני שווי (ראה נספח א'), ממנו עולה, לגישתו, כי לא ניתן לגלות מגמה המעידה על השבחה בגין אישור תוכנית הר/מק/2093/א'.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ שומה מכרעת זו מתייחסת למימוש מלוא הזכויות בנכס הנדון[13].
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

[11] ע"פ הסכם מכר בחלקה סמוכה להשוואה.
[12] מביא בחשבון את זכויות הבניה המוגבלות במיוחד וכן הסכם הרכישה.
[13] אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה .

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>עיקרי המחלוקות בין הצדדים והכרעה</u>

להלן תמצית טענות הצדדים לעניין קו בניין לרחוב הנרקיסים במצב הקודם:

<u>טענות שמאי המשיבה:</u>

טענות שמאי המשיבה, בקליפת אגוז הינן, כדלקמן[14]:

שמאי המשיבה ציין כי לאחר שהוכנה שומת השבחה קודמת למימוש מלא במכר, הפנה המבקש את תשומת לב הועדה כי קו הבניין הינו 15 מ' ולא 7 מ' ולכן לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה בחלקה.

בהתאם לכך, ולאחר שטענת המבקש נבחנה במחלקת התכנון ונתקבלה, תוקנה שומת המשיבה, כך שלא נתבקש כלל היטל השבחה על מכלול זכויות הבנייה, בשל אי אפשרות מימושן, למעט זכויות בתוכנית לבריכת שחיה שבמסגרתה נקבעו קווי בניין שונים מליתרת מכלול הזכויות.

לאחר תשלום היטל השבחה ע"פ השומה המתוקנת הועברו הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה (המבקש).

לאחר מכן, אושרה התוכנית הנדונה אשר שינתה את קו הבניין באופן שמאפשר ניצול מלוא הזכויות, ועתה טוען אותו מבקש כי קו הבנייה הקודם לא היה 15 מ' אלא 7 מ', ולכן התוכנית הנדונה אינה משביחה.

המשיבה טענה כי המבקש אינו יכול "להחזיק את המקל משני קצוותיו", בשומה הקודמת טען כי קו הבניין הינו 15 מ' ומכאן איין את ההשבחה על מכלול הזכויות למעט זכויות לבריכת שחיה, ובשומה הנוכחית טען הוא כי קו הבניין במצב הקודם הינו 7 מ', ומכאן לגישתו התוכנית הנדונה לא שינתה את קו הבניין באופן מהותי ולכן היא אינה תוכנית משביחה[15].

כמו כן, לשיטת המשיבה הרוזטה הרלוונטית הקובעת את קו הבניין למגרש הנדון הינה הרוזטה הצפונית, לפיה קו הבניין מרחוב נרקיסים הינו 15 מ'.

---

[14] באשר למכלול השתלשלות העניינים כפי שנטענה ע"י נציגי המשיבה, ראה נספח ב' לשומה זו.

[15] בהתאם להסכמי המכר למימושים הקודמים מיום 31.12.2007 ומיום 05.07.2010, הקונה לקח על עצמו תשלום היטל השבחה, כך שלמעשה המבקש בתיק זה אמור לשאת בתשלום היטל ההשבחה לרצף התוכניות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>טענות שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טען כי קו הבניין של 15 מ' לרחוב הנרקיסים, כפי שנקבע בתשריט המצב המאושר בתוכנית הר/מק/2093/א' ובדף המידע התכנוני של הועדה מיום 24.10.2007, הינו שגוי.

לטענת שמאי המבקש, אין בכוחם של המסמכים הנ"ל לשנות את התוכניות שחלו על החלקה ערב אישורה של תוכנית הר/מק/2093/א', מהן עולה כי קו הבניין לרחוב הנרקיסים בחלקה הנדונה הינו 7 מ'.

<u>לסימוכין הציג שמאי המבקש בין היתר את התוכניות שלהלן:</u>

- ✓ <u>תוכנית תגפ/293</u>[16]:

התוכנית חלה על שטח חלקה 32 בגוש 6674, שמאוחר יותר חולקה לחלקות שונות ובין היתר החלקה הנדונה.

ע"פ תשריט התוכנית, קו הבניין לרחוב נרקיסים למגרשים ממזרח לרחוב (בין היתר, למגרש נשוא שומה זו) הינו 7 מ'.

- ✓ <u>תוכנית תגפ/374</u>[17]:

התוכנית אינה חלה על החלקה הנדונה אלא גובלת בה מצפון.

ע"פ תשריט התוכנית קו הבניין לרחוב נרקיסים בקטע שמצפון לחלקה הינו 15 מ', אולם קו בניין זה הינו בקטע שמצפון לחלקה הנדונה ולא כולל אותה.

- ✓ <u>תוכנית המתאר הר/410/א'</u>:

תשריט תוכנית המתאר הר/410/א', כולל שתי רוזטות לרחוב נרקיסים, ברוזטה הדרומית מצוין קו בניין של 7 מ' וברוזטה הצפונית מצוין קו בניין של 15 מ'.

לטענת שמאי המבקש, תוכנית זו הינה שילוב של שתי התוכניות הקודמות, שצוינו לעיל, המשלימות את קו הבניין לרחוב נרקיסים.

מהאמור לעיל, שמאי המבקש מסיק כי קו הבניין לרחוב הנרקיסים בחלקה הנדונה הינו 7 מ'.

[16] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 17.07.1950.
[17] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1952.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאי המבקש המציא חיזוקים נוספים לביסוס טענתו, כלהלן:

1) היתר בניה שניתן בחלקה, בו מאושרים מבנים הקרובים מ- 15 מ' לגבול החלקה.
2) תשריט של הגרסה המופקדת של תוכנית הר/מק/2093/א', אשר פורסמה לצורך התנגדויות, בה קו הבניין לרחוב הנרקיסים הינו 7 מ'.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש טען כי תוכנית הר/מק/2093/א' שינתה קו בנין לרחוב הנרקיסים מ- 7 מ' ל- 6 מ', ואין בכך להשפיע על שווי הנכס.

שמאי המבקש טען כי יש לבחון את הסוגיה, כשלנגד עינינו עומד הכלל שבדיני חוזים, על פיו פרשנות החוזה פועלת כנגד מנסחו, ועל אותו משקל פרשנות תוכנית בניין עיר תפעל תמיד לטובת האזרח ולא לטובת הרשות המתכננת.

<u>להלן התייחסות שמאי המבקש לשומות קודמות בגין מימושים קודמים בנכס הנדון:</u>

שמאי המבקש ציין כי במימוש נשוא שומה זו, כל היטל ההשבחה חייב להיות ממוקד לתוכנית הר/מק/2093/א' ומה היא שינתה מהתוכניות הקודמות, וכי משנתקבל אישור מיסים ומשהועברו הזכויות בטאבו עבור המימושים הקודמים, לא ניתן "להחיות" תוכניות ישנות במסגרת הליך זה.

לטענת שמאי המבקש, הרקע לרכישת המקרקעין והוצאת שומות השבחה, אינו רלוונטי להליך הנדון.

כמו כן, ציין כי גם אם הועדה עשתה טעות בכך שפירשה לא נכון את תב"ע הר/410/א' ולא בחנה את תוכנית תגפ/293 שממנה עולה קו הבניין הנכון, והיא הציגה מצג שגוי בפני הבעלים, שהוגבל ונפגע בשל פרשנות זו כשלא יכול היה לבנות או למכור, אין בכך כדי להשית חיוב בלתי חוקי על הנישום ובוודאי שלא בהליך זה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.02.2012
מס' מינוי : 13997
מספרנו : 279/11.01

<u>תמצית תגובת המשיבה:</u>

1) לעניין קו הבניין שסומן בגרסה המופקדת, המשיבה הבהירה כי, ככל הנראה, קו הבניין לרחוב הנרקיסים אכן נקבע, בתשריט המצב המאושר (הקודם) של הגרסה המופקדת של תוכנית הר/מק/2093/א', באופן מוטעה לפי 7 מ'. אולם טעות זו תוקנה בגרסה המאושרת וכבר ביולי 2010 יצאה שומת השבחה מתוקנת אשר התייחסה לקו בניין טרם אישור תוכנית הר/מק/2093/א' לפי 15 מ' ובה הופחתה ההשבחה בשיעור ניכר.
2) המשיבה ציינה כי המצב "המאושר" (הקודם) כפי שמופיע בתוכנית חדשה אינו קובע את המצב המאושר הקודם, אלא התוכניות המאושרות עצמן.
בפרט אין להתחשב במצב המאושר בתוכנית מופקדת אשר הינה תוכנית בשלבי אישור ולא תוכנית סופית, ועל כן עשויות ליפול טעויות במסגרתה.
3) התוכנית המאושרת היא הר/410/א', יש לפרש באופן שמפרשים רוזטות כמוסכמה תכנונית, ופרשנות זו מעידה כי "כל רוזטה חלה בין שתי צמתים". היות והרוזטה של 7 מ' מסומנת מדרום לרחוב האילנות, הרי שאינה תקפה ביחס לחלקה ועליה יש להחיל את הוראות הרוזטה שמצפון לרחוב האילנות, שקובעת 15 מ' קו בניין.
4) לעניין טענת שמאי המבקש בעניין פרשנות לטובת הנישום, הבהירה המשיבה כלהלן: גישה זו של פירוש לטובת הנישום חלפה מן העולם לפני שנים.
בעניין זה המשיבה מפנה לספרו של אהרון נמדר, היטל השבחה מהדורת תשע"ב-2011 עמ' 52-50 המציין כי מאז פס"ד חצור אין לחוקי המסים פרשנות דווקנית או מקלה ומאז הפרשנות הננקטת הינה הפרשנות התכליתית.
נקיטה של הפרשנות התכליתית בענייננו מחייבת לפרש כך שקו הבניין הינו 15 מ' לרחוב הנרקיסים, שאחרת המבקש יצא נשכר מכל הכיוונים: במימוש הקודם בשנת 2010 לא שילם היטל השבחה עת שטען כי קו הבניין הינו 15 מ', ואילו במימוש הנוכחי טוען שקו הבניין היה 7 מ' ובדרך זו מבקש להתחמק מתשלום היטל השבחה אף עתה. המשמעות של קבלת טענתו תהא כי קווי הבניין שונו מ-15 מ' ל- 7 מ' ויצרו אפשרויות תכנוניות חדשות במקרקעין, ואילו המבקש אינו משתף בכך את הציבור בהנאתו. פרשנות זו מנוגדת לפרשנות התכליתית של היטל השבחה כשיתוף הציבור בהנאת היחיד - הלכת דנ"א 3768/98 בית הכרם נ' הועדה המקומית ירושלים.
פרשנות זו מתחייבת גם מידיעתו של המבקש את קו הבניין הנכון ונקיטתו בהליכים כדי לתקן השומה בהתאם.
5) לעניין קווי בניין במגרש פינתי, המשיבה הפנתה להחלטת ועדת ערר בערר מס' 257/06[18], בה נקבע כי למגרש פינתי יש שני קווי בניין.

[18] ערר מס' 257/06 די. אס סנטר הגליל בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב אצבע הגליל ואח', מיום 16.01.2007.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.02.2012
מס' מינוי	:	13997
מספרנו	:	279/11.01

<u>הכרעה:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה באשר למגבלת קו הבניין במצב הקודם לרחוב הנרקיסים. המשיבה טוענת ל- 15 מ' והמבקש טוען ל- 7 מ'.

לאחר שבחנתי את התב"עות החלות על הנכס במצב הקודם, הגעתי לכלל דעה כי קו הבניין במצב הקודם לרחוב הנרקיסים הינו כפי שנטען ע"י המבקש.

תוכנית תגפ/293 קבעה בצורה מפורשת כי קו בניין מערבי למגרש הנדון הינו 7 מ'.

תוכנית תגפ/374 שאינה חלה על הנכס הנדון אלא על קטע רחוב ומתחם שמצפון לו, קבעה קו בניין לרחוב הנרקיסים של 15 מ'.

לדעתי תוכנית המתאר הר/410/א' שמרה על קווי בניין כפי שנקבעו בתוכניות המפורטות הנ"ל, וכך יש לפרש את הרוזטות המופיעות בה.

לטענת שמאי המשיבה הרוזטה שבתוכנית הר/410/א' המסומנת ברחוב נרקיסים מדרום לרחוב האילנות קובעת קו בניין של 7 מ' מתייחסת רק למגרשים שמדרום לרחוב זה, ואילו הרוזטה הצפונית מצפון לרחוב האילנות מתייחסת למגרשים שמצפון לו, כך כפי שמקובל כמוסכמה תכנונית.

איני מקבל טענה זו. בתוכנית תגפ/293, מסומנת רוזטה אחת בלבד לרחוב נרקיסים דרומית לרחוב האילנות, אין ספק כי רוזטה זו מתייחסת לקו הבניין לכלל הרחוב הכלול בתחום התוכנית. אחרת ע"פ טענת המשיבה היה צורך להוסיף רוזטה נוספת צפונית לרחוב האילנות.

בתוכנית הר/410/א', הרוזטה הדרומית שבה מצוין קו בניין של 7 מ', מסומנת בדיוק באותו מקום ביחס לרחוב האילנות, כפי שמסומן בתוכנית תגפ/293, בעוד הרוזטה הצפונית בה קו הבניין 15 מ' ממוקמת בתחום תוכנית תגפ/374.

רוזטה זו של 15 מ' הינה תולדה של תוכנית תגפ/374 שאינה חלה על המקרקעין הנדונים, אלא על הקטע שמצפון למקרקעין.

בנוסף, אציין כי בתשריט תוכנית הר/1459 (שאושרה לאחר אישור תוכנית הר/410/א'), מסומנות שתי רוזטות המתייחסות לרחוב הנרקיסים, רוזטה דרומית בה מצוין קו בניין 7 מ' ורוזטה צפונית בה מצוין קו בניין 15 מ'. תוכנית זו אינה מהווה שינוי לתוכנית הר/410/א' לעניין קווי בניין, כך שהיא מציינת את אותן קווי בניין שנקבעו בתשריט תוכנית הר/410/א'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה התוכנית הקובעת את המצב הקודם מבחינת קו הבניין הן התוכניות המאושרות שחלות על המקרקעין (הר/410/א', הר/1459 וכו') אולם לפי תוכנית אלה כאמור קו הבניין הינו 7 מ'.

לעניין משמעות סימון קו בניין של 7 מ' בגרסה מופקדת וסימון של קו בנין של 15 מ' בתוכנית הר/מק/2093 א' בהתייחס למצב המאושר, לדעתי אין לאופן שבו מסומן "מצב מאושר" בתוכנית חדשה שנתאשרה או שהופקדה כל רלוונטיות למצב המאושר בפועל. מה שקובע הינו מה שמופיע בתוכניות המאושרות המקוריות עצמן.

לעניין זה אפנה לפס"ד עא (ת"א) 2184/01[19], בו נקבע כלהלן:

"הציון המוטעה של המצב הקודם בתכנית המשביחה אינו מעלה ואינו מוריד, שכן ברור – על פי כללי פרשנות מקובלים – כי התכנית המשביחה לא נועדה לשנות רטרואקטיבית את המצב הקודם".

מכאן, אין בסימון השגוי של קווי הבניין בתשריט המצב המאושר, בכדי לשנות את המצב הקודם שנקבע בתוכניות המאושרות החלות על החלקה.

לעניין הסימון בגרסה המופקדת, אציין כי גם קווי הבניין כפי שנקבעו בגרסה המופקדת של התוכנית, אינם מעלים ואינם מורדים.

לאור האמור לעיל, קווי הבניין במגרש הנדון בשני מצבי התכנון, הינן כדלקמן:

מהות	מצב קודם	מצב חדש (ע"פ תוכנית הר/מק/2093/א')
קו בניין בחזית מזרחית הפונה לרחוב הנרקיסים	7 מ'	6 מ'
קו בניין בחזית דרומית הפונה לרחוב האילנות	6 מ'	6 מ'
קו בניין בחזית מערבית הפונה לחלקה 226	4 מ'[20]	4 מ'
קו בניין בחזית צפונית הפונה לחלקה 89	4 מ'[20]	5 מ'

[19] עא (ת"א) 2184/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ, פורסם ביום 17.10.2004.

[20] ע"פ תוכנית הר/1942, ניתן לבנות בחלקה ע"פ הוראות בניה של אזור מגורים א' שבתוכנית מתאר הר/410/א', לפיהן קו בניין צדדי הינו 4 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאור מכלול השינויים בקווי הבניין כמצוין לעיל, ובהתחשב במאפייני החלקה הנדונה, היקף זכויות הבנייה המותר בחלקה והגמישות התכנונית בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, אני סבור כי תוכנית הר/מק/2093/א' לא השביחה את הנכס.

אני מודע לעובדה כי בשומות השבחה קודמות שנערכו בגין מימושים קודמים בנכס הנדון, לא נגבה היטל ההשבחה בגין אישורן של חלק מתוכניות המצב הקודם (הר/1914, הר/1914/א' ו- הר/1635/א'), בשל פרושנות מוטעה של קו הבניין.
עם זאת, איני רשאי במסגרת קביעת היטל ההשבחה בגין תוכנית הר/מק/2093/א', לדון בשיקולים נוספים כגון טעות שבעטייה לא נגבה היטל השבחה בשומות השבחה קודמות, אלא שבסמכותי לדון בשיקולים שמאיים רלוונטיים לגופו של המצב התכנוני הקודם והחדש לתוכנית הנדונה.

לפי גרסת המשיבה, המבקש טען במסגרת המימוש הקודם כי קו הבניין הינו 15 מ', ובשל כך מנע מעצמו תשלום היטל השבחה, וכעת טוען טענה סותרת, שקו הבניין הינו 7 מ', ובשל כך מבקש להימנע שוב מתשלום היטל השבחה, לפיכך, טוענת המשיבה בין היתר, כי גם בשל כך לא ניתן לקבל כעת את טענתו הסותרת.
הגם שדעתי אינה נוחה מכך שלא שולם היטל השבחה בגין המימוש הקודם, הרי שאין בסמכותי במסגרת הליך זה לקבוע השבחה שהתוכנית לא יצרה, ולחייב בהיטל השבחה שהיה צריך להיגבות במימושים קודמים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תוכנית מס' הר/מק/2093/א'	01.12.2010	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל ענין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 29.02.2012
מס' מינוי : 13997
מספרנו : 279/11.01

נספח א' - ניתוח נתוני שווי שהוצג ע"י שמאי המבקש

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח בנוי בהיתר	מגרש	חלקים	סה"כ נמכר	סכום לשלם	שווי מבנה	למ"ר	היוון		הערות	מקדם בעלות	מיקום	רוכש מיוחד	אקו
6674	227	האילנות 2	5.1.11	₪ 3,000,000	1959	63	1391	0.29	396	₪ 10,526,316		₪ 7,567	2048	חקלאי ב	עסקה משלימה וקטנה	1	1	0.77	₪ 5,821
6674	227	האילנות 2	5.7.10	₪ 4,000,000	1959		1391	0.5	695.5	₪ 8,000,000		₪ 5,751	2048	חקלאי ב	בין שותפים	1	1	0.83	₪ 4,793
6674	224	האילנות 4 מערבי	27.3.11	₪ 12,000,000	1950	60	1514	1	1514	₪ 12,000,000		₪ 7,926	2048	חקלאי ב		1	1	1	₪ 7,926
6674	223	האילנות 6 מזרח	11.1.10	₪ 8,750,000	1950	60	1545	1	1545	₪ 8,750,000		₪ 5,663	2048	חקלאי ב		1	1	1	₪ 5,663
6674	119	האורנים 43	11.5.11	₪ 7,000,000	1978	205	1218	1.00	1218	₪ 7,000,000	₪ 1,228,620	₪ 4,738	2051	מגורים א		1	0.95	1	₪ 4,501
6671	48	הרקפות 13	11.1.11	₪ 10,656,000	סוף 2006	655	1065	1	1065	₪ 10,656,000	₪ 6,550,000	₪ 3,855	פרטי	חקלאי ב		0.91	1	1	₪ 3,508
6674	189	האילנות 15, 17	14.12.10	₪ 9,339,200	1968	לא נמצא, מתצא	997	1	997	₪ 9,339,200	₪ 1,650,000	₪ 7,712	פרטי	מגורים א		0.91	0.9	1	₪ 6,316
6674	141/1	האורנים 20	21.9.10	₪ 10,438,400	1976	187	1218	1	1218	₪ 10,438,400	₪ 1,870,000	₪ 7,035	2049	מגורים א	נסח לא זמין	1	1	1	₪ 7,035
6671	111	התורש 57	30.5.10	₪ 8,500,000	1989, 96	411	1016	1	1016	₪ 8,500,000	₪ 3,491,970	₪ 4,929	פרטי	מגורים א		0.91	1	1	₪ 4,486
6671	191	הרקפות 24	20.5.10	₪ 7,400,000	סוף 95	317	825	1	825	₪ 7,400,000	₪ 3,170,000	₪ 5,127	פרטי	חקלאי ב		0.91	1.1	1	₪ 5,132

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.02.2012
מס' מינוי	:	13997
מספרנו	:	279/11.01

<u>נספח ב' - השתלשלות העניינים ע"פ נציגי המשיבה</u>

להלן השתלשלות העניינים כפי שנטען ע"י נציגי המשיבה:

- ✓ בתאריך 31.12.2007, נערך בנכס הנדון מימוש מלא במכר.
- ✓ בתאריך 17.06.2010, נערכה שומת השבחה מטעם המשיבה, אשר התייחסה להשבחה בגין תוכניות הר/1914, הר/1914/א', הר/1993 ו- הר/1635/א', ובה נקבע היטל השבחה ע"ס 815,680 ש"ח, נכון לתאריך 06.03.2000[1]. שומה זו הביאה בחשבון כי אין כל בעיה לניצול זכויות הבניה מכוח התוכניות הנ"ל.
- ✓ בתאריך 05.07.2010, נערך במחצית מהזכויות בנכס הנדון מימוש נוסף במכר, במסגרתו המבקש נטל על עצמו את מלוא החיוב בהיטל ההשבחה, בין אם היטלי השבחה קודמים ובין אם עתידיים, והכל מעבר ל- 160 מ"ר.
- ✓ בתאריך 06.07.2010, מיד לאחר חתימת החוזה השני, פנה המבקש למשיבה, באמצעות שמאי מטעמו, וביקש לתקן את השומה מיום 17.06.2010, בטענה שקווי הבניין אינם מאפשרים בניית מבנה בחלקה.
  ממצאי מחלקת תכנון עיר בהרצליה לפיהם קו הבניין לרחוב הנרקיסים הינו 15 מ' ולא 7 מ', חיזקו את טענת המבקש, ועל רקע זה בוצע תיקון שומה.
- ✓ בתאריך 20.07.2010, נערכה שומת השבחה מתוקנת, בה נקבע היטל השבחה ע"ס 30,000 ש"ח, נכון לתאריך 06.03.2000. שומה זו הביאה בחשבון כי קו בניין לחזית הנרקיסים הינו 15 מ', דבר המהווה פחת תכנוני מהותי אשר אינו מאפשר ניצול אחוזי הבניה.
  בשומה זו נאמר כלהלן: *"ראוי לציין כי כאשר תכנס תכנית **הר/מק/2093/א'** לתוקף יוסדר קו הבנין באופן שניתן יהיה לנצל את אחוזי הבניה לפי מכלול התוכניות הנ"ל וידרשו בעלי הזכויות לתשלום היטל השבחה בהתאם למימוש".*

[1] המועד הקובע לתוכנית הר/1635/א'.

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	29.02.2012
מס' מינוי	:	13997
מספרנו	:	279/11.01

- ✓ המשיבה טוענת כי לאור האמור לעיל, עוד ביולי 2010, שלושה חודשים טרם כניסת התוכנית החדשה לתוקף ביום 17.11.2010, המצב התכנוני שלפיו קו הבניין הנכון לרחוב הנרקיסים הינו 15 מ', היה ידוע לכל הצדדים, בפרט למבקש אשר ביקש באמצעות השמאי מטעמו לתקן את שומת היטל ההשבחה ולהתחשב במגבלת קווי הבניין ככזו שלא מאפשרת בניית מבנה. נערך תיקון שומה, בהתאם לבקשת המבקש, והשומה הופחתה בשיעור ניכר בשל מגבלת קן הבניין.
  בנוסף, ידיעת המצב התכנוני מתחזקת גם מדף מידע תכנוני מתאריך 24.10.2007 שהוצג ע"י שמאי המבקש לשמאי המכריע בתיק הנדון, בו צויין כי קו הבניין לרחוב נרקיסים הינו 15 מ'.
- ✓ בתאריך 17.11.2010, אושרה תוכנית הר/מק/2093/א', שלגישת המשיבה תיקנה את קווי הבניין בחלקה הנדונה מ- 15 מ' ל- 6 מ'.
- ✓ בתאריך 05.01.2011, נערך בחלק מהזכויות בנכס הנדון מימוש נוסף במכר.
- ✓ בתאריך 01.06.2011, נערכה שומת השבחה מטעם המשיבה (השומה נשוא התיק הנדון), אשר התייחסה להשבחה בגין תוכנית הר/מק/2093/א', ובה נקבע היטל השבחה ע"ס 2,000,000 ש"ח, נכון למועד הקובע 01.12.2010.
  שמאי המשיבה ציין כי במצב הקודם בשל מגבלת קו הבנייה, ניצול זכויות הבנייה מוגבל מאוד עד בלתי ניתן לניצול, לפיכך כל הוראות תכניות בניין עיר הנ"ל הפכו לרלוונטיות עם אישורה של תוכנית הר/מק/2093/א', אשר אפשרה בפועל ניצול זכויות בנייה מכוח תוכניות בנין עיר קודמות וזאת באמצעות שינוי קו הבניין לרחוב הנרקיסים ובכלל.